

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **Außenbereichssatzung „Garftitz“**

**Gemeinde Lancken-Granitz**

**Satzungsfassung**

# SATZUNGSTEXT (TEIL B)

## § 1: Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 96/1, 101/1, 102/1, 102/2, 103, 105/ 1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108,109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 110/1, 116/1, 116/2, 116/3 (alle teilweise) der Gemeinde Lancken-Granitz, Gemarkung Garfritz, Flur 2.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2: Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## § 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:

- Die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 BauGB ist nur in den im Lageplan ausgewiesenen Flächen, die blau umrandet sind, zulässig.

- Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

- Dies gilt grundsätzlich auch für das Flurstück 109/7. Ausnahmsweise kann hier zusätzlich das Bestandsgebäude innerhalb der bestehenden Kubatur zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

## § 4: Hinweise

### Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern an und in Gebäuden, einschließlich Nebengebäuden (inkl. Silo), kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die sich aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben können, ist rechtzeitig, mindestens aber drei Monate vor Beginn jeglicher Bau- oder Abbrucharbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Dazu ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen rechtzeitig für einen Termin anzufragen.

### Baumfäll- und -pflgearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

### Altlasten

Im Bereich der Flurstücke 116/1, 116/2 und 116/3 ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der Kennziffer AA\_Z\_73\_0486 eine Altablagerung erfasst.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereichs vorhanden sind, deren Beseitigung mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein kann. Sollten bei Tiefbauarbeiten oder vorbereitenden Gründungsarbeiten Anzeichen einer Restbelastung oder überhaupt für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen bzw. festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Baumpflanzungen oder Zahlung in ein Ökokonto.

#### Lage im Biosphärenreservat Südost-Rügen / LSG

Das Plangebiet liegt vollständig im Biosphärenreservat „Südost Rügen“ (Beschluss Ministerrat DDR vom 12.9.1990) sowie im Landschaftsschutzgebiet gleichen Namens mit einer Gesamtgröße von 22.836 ha.

#### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) Sellin NR: MV-WSG-1647-03 (7370231 qm), das mit dem Tag der Verkündung am 31.03.1977 in Kraft getreten ist.

#### Lärmbelastungen

Die Gebäude entlang der B 196 sind Verkehrslärm ausgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche sind das Ergebnis des vereinfachten Ermittlungsverfahrens. Mit Bauanträgen ist ein passiver Schallschutz nachzuweisen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

#### Vermessungsmarken

Im Satzungsbereich befindet sich eine gesetzlich geschützte Vermessungsmarke des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage ist in der Planzeichnung dargestellt. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-VS. 713) gesetzlich geschützt.

#### Leitungsrechte

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige, erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom und des ZWAR. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung dargestellte Leitungsführung kann von der tatsächlichen Lage abweichen.

### **§ 5: Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lancken-Granitz, den .....

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1) Grundsätze .....	5
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets .....	5
1.2) Übergeordnete Planungen .....	5
1.3) Ziel der Planung .....	6
1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung .....	6
1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung .....	6
1.5) Plangrundlage .....	8
1.6) Überleitungsvorschrift .....	8
2) Zustand des Plangebiets .....	8
2.1) Historie .....	8
2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets .....	9
2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet .....	9
2.4) Wald .....	11
2.5) Denkmalschutz .....	11
2.6) Altablagerungen .....	11
3) Städtebauliche Planung .....	13
3.1) Räumliche Struktur .....	13
3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben .....	13
3.3) Erschließung .....	14
3.4) Geltungsbereich .....	15
4) Auswirkungen der Planung .....	15
4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	15
4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	22
4.3) Wechselwirkungen .....	25
4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	25
4.5) Schutzgebiete .....	25
4.6) Zusammenfassung .....	29

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 96/1, 102/1, 102/2, 103, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108, 109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 116/1, 116/2, 116/3 (alle teilweise) der Gemeinde Lancken-Granitz, Gemarkung Garftitz, Flur 2. Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 350 m getrennt durch die Kleingartenanlage östlich der Ortslage Lancken-Granitz. Die Kleingartenanlage zählt zwar statistisch als Grünfläche zu den Siedlungsflächen, ist aber planungsrechtlich nicht Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage und liegt deshalb im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Erschlossen wird Garftitz von der nördlich angrenzenden B196 über eine zentrale Zufahrt.
- Nach Süden und in geringem Maß nach Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Unmittelbar östlich an den Satzungsbereich angrenzend besteht Wald und existieren Landwirtschaftsbauten. Jedoch wurde in diesem Bereich die Landwirtschaft vor Jahren aufgegeben.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst aktuell acht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Das Plangebiet ist daher nach § 35 BauGB nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

## 1.2) Übergeordnete Planungen

### Regionalplanung

„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben“ (Programmsatz 4.1 (7) Landesraumentwicklungsprogramm M-V).

### Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Siedlungsbereich Garftitz –trotz bestehender Bebauung– als Grünfläche / landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Eine nordwestlich außerhalb des Planbereichs bestehende Fläche ist ohne Nutzungsausweisung, da die damals geplanten Wohnnutzungen der Entwurfsfassung 1997 durch das Ministerium für Bau-, Landesent-



Abbildung 1: Übersichtsdarstellung ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

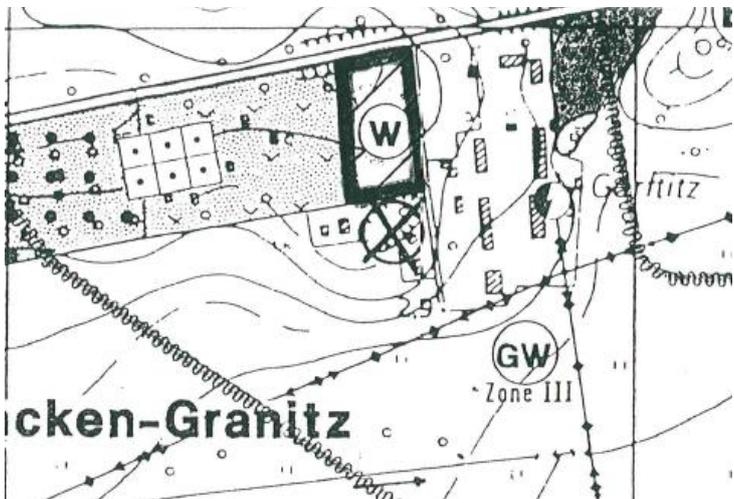


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilgenehmigung des FNP aus dem Jahr 1997 mit nicht genehmigter Wohnbaufläche („W“ mit fetter schwarzer Umrandung)

wicklung und Umwelt MV im Rahmen der Genehmigung des FNP versagt worden ist. Begründet war dies mit der fehlenden Aussage zu emittierenden Nutzungen im Umfeld (Bundesstraße, Stallanlagen und ehemalige Deponie), die die Berücksichtigung der Notwendigkeit gesunder Wohnverhältnisse offen ließen bzw. mit einer diesbezüglich nicht erfolgten Abwägung (Abwägungsausfall).

### **1.3) Ziel der Planung**

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig zurzeit ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-) Änderung (Bestandsschutz). Damit werden sowohl die Errichtung von Anbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung bestehender massiver Gebäude zu Wohnzwecken von der Bauordnungsbehörde abgelehnt.

Allgemein sollen mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für den gesamten Planbereich die bestehenden Nutzungen für Wohnzwecke bzw. für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich in Richtung der offenen Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet werden kann. Insbesondere sollen in drei Bereichen die bestehenden Lücken mit jeweils Bebauung auffüllbar sein.

### **1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung**

Dabei begründet die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB kein unmittelbares Baurecht. Vielmehr bleibt der Status der bestehenden Bebauung als nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich grundsätzlich bestehen, jedoch erleichtert die Satzung die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Erweiterung der Zulassungsvoraussetzungen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt. Das Gleiche gilt für die Anwendung des § 35 (4) BauGB. Außenbereichssatzungen haben eine positive, die Zulässigkeit bestimmter ansonsten nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Die Reichweite der Ermächtigung nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB, nach der nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können, wird durch die Funktion der Außenbereichssatzung bestimmt. Diese besteht lediglich darin, die beiden in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange, die von nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in der Regel beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB), „auszublenden“. Nur insoweit regelt eine Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben und nur insoweit kann in der Satzung Näheres bestimmt werden.

Regelungen auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB müssen sich somit unmittelbar auf die durch die Satzung bewirkte Teilprivilegierung beziehen. Die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 (4) BauGB sind durch den Gesetzgeber explizit benannt und betreffen im Wesentlichen die Umnutzung und den Umbau vorhandener Bausubstanz. Im Unterschied dazu entscheidet bei der Außenbereichssatzung die einzelne Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben, die Neubauten oder auch Ersatzbauten sein können. In diesem Sinne kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. So kann zum Beispiel in einer Außenbereichssatzung näher bestimmt werden, welche Art von Wohngebäuden oder gewerbliche Vorhaben in den Genuss der Teilprivilegierung kommen soll. (s.a. Bay.VGH, Urteil vom 16.Okt. 2003 – 1 N 01.3178).

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 (1a) BauGB).

### **1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**

Der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB setzt voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung

von einigem Gewicht vorhanden ist.

### Keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Satzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung einer bestehenden Bebauung im Außenbereich ermöglichen. Ihr Erlass setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der *nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt* ist. Durch die Einschränkung soll der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Ein „bebauter Bereich“ ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung können vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den der Landwirtschaft vorbehaltenen unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05).

### Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die im Geltungsbereich bestehenden Wohn- und Gewerbebauten können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden (vgl. Pkt. 2.2). Inhaltlich setzt dieser Begriff bei kleinen Siedlungsstrukturen an und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurückbleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen. Abstrakte Aussagen über die Mindestzahl von Gebäuden sind nicht möglich vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen.

Neben den genannten Bedingungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung – keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung und das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht – nennt Satz 4 des § 35 BauGB explizit drei Voraussetzungen für die Aufstellung einer Au-



Abbildung 3: Das ehemalige Gutshaus mit zentraler Zufahrt von der Bundesstraße



Abbildung 4: Blick nach Süden mit zwei ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen



Abbildung 5: Die westliche Nord-Südverbindung, im Hintergrund rechts Haus Nr. 7

ßenbereichssatzung:

1. Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem aktuellen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit Stand vom Oktober 2016. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich seit einigen Jahren in einem Flurneuerungsverfahren.

### 1.6) Überleitungsvorschrift

Während des vorliegenden Planverfahrens trat das *Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt* in Kraft. Anlässlich der Gesetzesänderung wurde eine entsprechende Überleitungsvorschrift erlassen (§245c BauGB). Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, können demnach abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Die vorliegende Planung soll weiterhin nach dem alten Verfahren fortgeführt werden, da der Auslegungsbeschluss der Planunterlagen am 15.03.2017 erfolgte und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.05.2017 eingeleitet wurde.

## 2) Zustand des Plangebiets

### 2.1) Historie



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Königlich preussische Landesaufnahme 1887 mit Satzungsumgriff (Quelle: [www.deutschefotothek.de](http://www.deutschefotothek.de)).



Abbildung 6: Historische Karten 1980 (Quelle: [Umweltkarten.regierung-mv.de](http://Umweltkarten.regierung-mv.de)).

Garfritz bestand spätestens seit dem 16. Jahrhundert aus einer Hofanlage, die im Laufe der Zeit durch in der Umgebung errichtete Bauernhöfe erweitert wurde. Der heutige Gutshof ist eine geräumige Anlage aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Seitlich bestehen noch 2 Scheunen und 1 Stallgebäude.

Die historische Karte von 1887 zeigt in Garfritz sechs Gebäude, angeordnet zu einem länglichen nach Süden geöffneten Hof. Im Westen schließen an den Hof die Gärten des Gehöfts an. Die länglichen Gebäudeformen entsprechen der heutigen Gebäudeanordnung.

Die historische Karte um 1980 zeigt ein kaum verändertes Ortsbild im Bereich des Satzungsgebiets. Lediglich nach Westen hat eine bauliche Entwicklung stattgefunden.

## **2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets**

Die Entfernung Garftitz zur Ortslage Lancken-Granitz beträgt circa 350 m. Heute stellt sich das Plangebiet als ein vom Hauptort abgesetzter eigenständiger Siedlungsbereich dar.



Abbildung 8: Luftbild mit Umgriff (Quelle Luftbild: googlemaps.de).

Es werden Wohn- und Gewerbenutzungen ausgeübt. Im Einzelnen bestehen

- HS-Nr. 1 Wohngebäude
- HS-Nr. 2 Wohngebäude
- HS-Nr. 2a Wohngebäude
- HS-Nr. 2b Wohngebäude
- HS-Nr. 4 Wohngebäude
- HS-Nr. 5a Wohngebäude
- HS-Nr. 6 Wohngebäude
- HS-Nr. 7 Wohngebäude

Südlich an das Gutshaus angrenzend stehen noch die alten Wirtschaftsgebäude und Stallanlagen. Diese werden nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt und sind nicht Bestandteil der Außenbereichssatzung.

## **2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet**

### SPA-Gebiet

Der Planbereich in Garftitz liegt gemeinsam mit der Ortslage Lancken-Granitz sowie der Kleingartenanlage als Aussparung im EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (87.362 ha).

### FFH-Gebiet

Garftitz liegt darüber hinaus in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich des FFH-Gebiets Küstenlandschaft Südostrügen, gemeldet mit der EU-Nummer: DE 1648-302 und einer Fläche von 242.200 ha.



Abbildung 9: Plangebiet mit Darstellung des FFH-Gebiets (blau) sowie des SPA-Gebiets (rot). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt zusätzlich wie die gesamte Ortslage Lancken-Granitz vollständig im Biosphärenreservat „Südost Rügen“ (Beschluss Ministerrat DDR vom 12.9.1990) sowie im Landschaftsschutzgebiet gleichen Namens mit einer Gesamtgröße von 22.836 ha.



Abbildung 10: Plangebiet mit Landschaftsschutzgebiet (grün) und Biosphärenreservat Südost-Rügen (rot gestreift). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Naturschutzgebiet

In einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich von Garftitz entfernt befindet sich das Naturschutzgebiet „Neuensiener und Selliner See: Neuensiener See“ (Nummer: 190, 122 ha, Datum der ersten Unterschutzstellung: 12.09.1990).



Abbildung 11: Plangebiet mit Naturschutzgebiet (rot). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) Sellin NR: MV-WSG-1647-03 (7370231 qm), das mit dem Tag der Verkündung am 31.03.1977 in Kraft getreten ist. Die Schutzzone II der Trinkwasserschutzzone liegt in einer Entfernung von ca. 60m in östlicher Richtung.

Zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung im Raum Mönchgut-Granitz wurde das Wassereinzugsgebiet auf der Grundlage erweiterter hydrogeologischer Betrachtungen optimiert. Daraus resultieren auch anders verlaufende Schutzgebietsgrenzen und -zonen. Das neu berechnete Wasserschutzgebiet lässt den Ortsteil Garftitz zukünftig zentraler in ihm liegen. Dennoch verbleibt der Geltungsbereich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III aber mit angrenzender Lage zur Schutzzone II. Die Wasserbehördliche Genehmigung zur Änderung des Wasserschutzgebietes Sellin ist im Verfahren.



Abbildung 12: Plangebiet mit Trinkwasserschutzzonen III (hellblau) und II (dunkelblau) Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Biotope

Östlich des Plangebiets wurden mehrere Biotope kartiert: es handelt sich um ein permanentes Kleingewässer RUE09086 sowie mehrere Baumgruppen mit Erlen und Eschen (naturnahe Feldgehölze RUE09112, RUE09096, RUE09092 und RUE09084).



Abbildung 13: Plangebiet mit Naturschutzgebiet (rot). Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### **2.4) Wald**

Die Forstgrundkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern stellt im Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet Wald dar im Sinne des Forstrechts. Die ausgewiesene Größe beträgt 2,8ha. Der Abstand zur nächsten Bestandsbebauung beträgt knapp 14,00m. Dieser Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Der Waldabstand ist baulich geprägt.

### **2.5) Denkmalschutz**

Denkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt. Nordöstlich bestehen außerhalb des Plangebiets Bodendenkmale. Für Schacht- und Grabungsarbeiten wird auf die allgemeine Sorgfalts- und Meldepflicht hingewiesen.

### **2.6) Altablagerungen**

Im Bereich der Flurstücke 116/1, 116/2 und 116/3 ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der Kennziffer AA\_Z\_73\_0486 eine Altablagerung erfasst. Nach Abgleich von Luftbildern und historischen Karten wird in diesem Bereich eine ehemalige wilde Hausmülldeponie (Bauschutt, Hausmüll u.ä.) vermutet. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan mit dem Kennzeichen 15.12 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Eine Sanierung hat seit der Rechtswirksamkeit des FNP nicht stattgefunden.



Abbildung 14.: Überlagernde Darstellung einer historischen Karte von 1980 mit dem eingetragenen Altlastenverdacht (braun) sowie dem aktuellen Altlastenkataster (rot), Quelle: Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Umweltschutz

Eine Überlagernde Darstellung einer historischen Karte von 1980 mit dem eingetragenen Altlastenverdacht sowie dem aktuellen Kataster lässt keine exakte Lokalisierung der Deponie zu. Es gibt Hinweise, dass diese sich auch weiter nördlich auf dem Flurstück 116/2 befinden kann. Auf Grund dieser Darstellung befindet sich die vermutete gefüllte Geländesenke daher nördlich der gekennzeichneten Altablagerung, die an Hand der historischen Karte von 1900 eingetragen wurde (s. Abb. 14).

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungen im Boden vorhanden sind, deren Beseitigung mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein kann. Sollten bei Tiefbauarbeiten oder vorbereitenden Gründungsarbeiten Anzeichen einer Restbelastung oder überhaupt für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen bzw. festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungen im Boden vorhanden sind, deren Beseitigung mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein kann. Sollten bei Tiefbauarbeiten oder vorbereitenden Gründungsarbeiten Anzeichen einer Restbelastung oder überhaupt für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen bzw. festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

## 2.7) Anbauverbotsstreifen entlang der Bundesstraße und Lärmpegelbereiche

Im nördlichen Geltungsbereich grenzt die Außenbereichssatzung an die Bundesstraße B196. Da es sich bei der betroffenen Straße um eine Bundesstraße handelt, ist das Bundesfernstraßengesetz anzuwenden.

Das Anbauverbot entsprechend § 9 FStrG gilt nur für den Bereich der Außenbereichssatzung, der außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, liegt.

Die Zustimmung der Straßenbauverwaltung ist erforderlich, wenn längs der B 196 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Gebäude errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (FStrG § 9 (2)). Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über den vorhandenen Weg. Eine neue Erschließung, die von der Bundesstraße aus abzweigt, ist nicht vorgesehen. Neue Bauflächenausweisungen liegen außerhalb des Anbauverbotsstreifens.

Die bestehenden Gebäude entlang der Bundesstraße liegen im Lärmpegelbereich III. Mit Bauanträgen ist der entsprechende passive Schallschutz nachzuweisen.

## 2.8 Lärmbelastungen

Das Satzungsgebiet wird im Norden durch die B 196 begrenzt, die Gebäude entlang der B 196 sind einem erheblichen Verkehrslärm ausgesetzt. Laut Verkehrsmengenkarte des Landes MV gilt für die Zählstelle 215 in Lancken-Granitz eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 10.196 KFZ (Gesamtverkehr) sowie 305 SV (Schwerverkehr). Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan entsteht mit der Außenbereichssatzung kein Baurecht per se. Im Rahmen eines zu stellenden Bauantrags ist darzustellen, dass mit der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind das Ergebnis eines vereinfachten Ermittlungsverfahrens, auf sie wird im Textteil verwiesen.

### 3) Städtebauliche Planung

#### 3.1) Räumliche Struktur

Die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude sind nicht zeitgleich entstanden. Entsprechend der Siedlungsentwicklung besteht Wohnbebauung im Norden entlang der Bundesstraße, die sich dann westlich über die vermutlich ehemalige historische Gartenanlagen nach Süden mit Einzelhäusern fortsetzt. Auf Grund der nicht einheitlich gesteuerten baulichen Entwicklung sind zwei Nutzungsschwerpunkte entstanden, die von außen betrachtet sich dennoch als ein Siedlungskörper darstellen. Zusätzlich bestehen angrenzend im Südosten des Planbereichs ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Dieser Bereich ist nicht Gegenstand der Planung.

#### 3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben

Angesichts der Außenbereichslage sollen hauptsächlich eine Nutzung im baulichen Bestand sowie geringfügige Umbauten im Bestand zugelassen werden. Zusätzliche Neubauten sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Grundsätzlich sind die bestehende Bebauungsstruktur und die sie bildenden bestehenden Gebäude weiterhin als Außenbereich zu bewerten und Vorhaben wie z.B. ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch Brand oder Neuerrichtung eines mit Mängeln behafteten Gebäudes im Geltungsbereich der Satzung daher entsprechend § 35 (4) BauGB zu beurteilen.

Die Zulässigkeitsbestimmungen für Neubauten werden ausschließlich auf die als solche ausgewiesenen Flächen erweitert. Die neuen Vorhaben sollen den aktuell genutzten Siedlungsbereich ergänzen, ohne dass die neue Bebauung in den ehemals landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Bereich hineinragen. Die Lage der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche füllen bestehende Lücken in der Bestandsstruktur bzw. erlauben die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung haben sich die Baukörper in die Eigenart der näheren überwiegend einge-



Abbildung 15: Luftbild mit Bereichen für die erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzung für drei Neubauten (Quelle Luftbild: googlemaps.de)



Abbildung 16: Blick nach Süden auf Flurstück 109/7 mit bebautem Silo

schossigen Umgebung einzufügen.

Dies gilt grundsätzlich auch für das Flurstück 109/7. Ausnahmsweise kann hier jedoch zusätzlich das Bestandsgebäude (ehemaliger Silo) innerhalb der bestehenden Kubatur zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Ergänzende Bebauung im Erdgeschoss im Rahmen der ausgewiesenen Fläche ist möglich. Ein durch die Bestandsbebauung vorgegebener mehrgeschossiger Ausbau gilt ausschließlich für den Fall des Erhalts des Gebäudes. Im Fall eines Neubaus unter Abriss des Silos an selber Stelle, hat sich der Neubaukörper in seine Umgebung einzupassen. Mit der Vorgabe für das Grundstück 109/7 möchte die Gemeinde die Erinnerung an die ehemalige Nutzung des Standortes als landwirtschaftliche Stelle wach halten. Eine Erhaltung der baulichen Anlage auch in der Höhe wird als nicht störend beurteilt, da der Silo bereits besteht und in seiner vertikalen Ausrichtung den Bereich bereits prägt.

Die den Wohnnutzungen zuzuordnenden Nebenanlagen liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Flächenausweisung für sie auch innerhalb des Geltungsbereichs entfällt, da es sich bei den verbleibenden nicht als überbaubare ausgewiesenen Flächen um Bereiche handelt, die eng an den Hauptgebäuden liegen und die zur Nutzung dieser beitragen (bebauungsakzessorische Flächen). Hauptnutzungen sind hier weiterhin nicht möglich.

### **3.3) Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt an der B 196. Ein Ausbau ist angesichts des nur geringen Entwicklungspotenzials nicht notwendig. Für die am weitesten von der Hauptzufahrt entfernten Gebäude (116/1 und 116/3) wurden bereits in den vergangenen Jahren Baugenehmigungen erteilt, so dass die näher zur Haupterschließung liegenden Neuausweisungen ebenfalls als erschlossen gelten können.

#### Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt. In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Hier sind grundstückswise Vorkehrungen zu treffen bzw. ist der in Garfritz vorhandene Feuerlöschteich in Anspruch zu nehmen.

Es besteht ein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation an den Hauptort Lancken-Granitz. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen unterhält Anlagen für die Abwasserbeseitigung in Garfritz. Eine Übernahme des Schmutzwassers in die öffentliche Einrichtung ist gesichert. Die Nutzungsänderung des Turmsilos auf dem Flurstück 109/7 führt höchstwahrscheinlich zu einem Konflikt mit dem dortigen Pumpwerk. Sämtliche Abwasseranlagen sind dinglich gesichert. Alle in Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung auf dem Flurstück 109/7 anfallenden Kosten für eine durchaus machbare Verlagerung sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Garfritz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen.

Der ZWAR unterhält im Planbereich keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt gem. § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind

realisierbar.

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige, erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung dargestellte Leitungsführung kann von der tatsächlichen Lage abweichen.

Der Bau eines passiven Breitbandnetzes im dortigen Bereich ist Bestandteil des Maßnahmenpakets zum vierten Förderauftrag.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015, in der Fassung vom 9. Oktober 2017, 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. 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 Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Mit der Außenbereichssatzung entsteht kein Baurecht, vielmehr ist zur Erlangung der Baugenehmigung ein Bauantrag zu stellen, mit dem der Nachweis der Entsorgungsmöglichkeit nachgewiesen wird.

### **3.4) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eng um die bestehende Bebauung und den ihnen zuzuordnenden Nutzungseinheiten gezogen.

## **4) Auswirkungen der Planung**

### **4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete.

Im Folgenden wird deshalb die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt und die Verträglichkeit mit den Schutzziele des Biosphärenreservats Südost-Rügen sowie des nahegelegenen EU-Vogelschutzgebiets (SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) belegt.

Die Bewertung der umweltrechtlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ein Landschaftsplan existiert in der Gemeinde Lancken-Granitz nicht.

### **Lage**

Garftitz gehört zur Gemarkung der Gemeinde Lancken-Granitz und liegt im südöstlichen Teil der Insel Rügen. Das Satzungsgebiet liegt östlich der Ortslage Lancken-Granitz.

### **Klima**

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Das Plangebiet umfasst den Siedlungssplitter Garftitz, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieser wird dreiseitig von landwirtschaftlichen Flächen

(Ackernutzung) umgeben, in westlich/nordwestliche Richtung schließt sich eine Grünlandfläche an. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringen Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Bewertung:** Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Grünland- und Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Bedingt durch die dominierende klimatische Wirkung der nahe gelegenen Ostsee wird den im Gebiet vorhandenen klimatisch wirksamen Strukturen (Gehölzbestand) nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Schon aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

## Boden

**Bestand:** Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet überwiegend Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf ( $>40\%$  hydromorph) vor (brauner Bereich s. Abb.). Im Bereich der Flurstücke 106 und 107 gibt es einen kleinen Teil mit sickerwasserbestimmten Sand-Tiefenlehmen (gelber Bereich s. Abb.) und der nördliche Bereich ist geprägt durch ein tiefgründiges Niedermoor (grüner Bereich s. Abb., Moor-Nr.: 52-021, Moorfläche mit besonderem Sanierungsbedarf). Dieses liegt jedoch nicht innerhalb des neu zu bebauenden Bereichs und wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird seit Jahren intensiv vom Menschen als Wohnstandort genutzt. Die Böden sind durch Gebäude und Straßen voll- und teilversiegelt. Die unversiegelten Flächen werden intensiv vom Menschen gepflegt (u.a. Zierrasen, private Hausgärten).



Abbildung 17: Bodenfunktionsbereiche Garftitz ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

**Bewertung:** Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzung in Form einer durch Wohnnutzung geprägten Ortschaft und aktuell durch

flächenhafte Versiegelungen (Wohngebäude mit Hausgärten und Erschließungsflächen) gekennzeichnet sind. Das zusätzlich ausgewiesene Baufenster innerhalb des Flurstücks 116/2 liegt auf einer Fläche, die derzeit unbebaut ist. In diesem Bereich wurde laut Aussagen eines Anwohners etwa 1999 Boden aufgeschüttet, unter dem Oberboden befinden sich nach seinen Angaben vermutlich Bauschutt und Abfall (Hausmüll, alte Landwirtschaftsmaschinen, u.a.). Die Flächen um den Turm (Flurstück 109/7), welche für eine Erweiterung in Frage kommen, sind ebenfalls stark anthropogen überprägt und werden intensiv gepflegt bzw. teilweise sogar regelmäßig überfahren und sind daher stark verdichtet. Wertgebende, natürliche Bodenbildungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar. Eine Beseitigung der Abfälle im Bereich des Flurstücks 116/2, welche möglicherweise schädliche Substanzen freisetzen, würde sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

## **Wasser**

Bestand: Still- sowie Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Rund 15m östlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Teich (gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop). In einer Entfernung von ca. 650 m südlich zur Ortslage Garftitz befindet sich der Neuensierer See.

Der Grundwasserflurabstand ist im Plangebiet sehr unterschiedlich. Südwestlich befindet sich ein kleiner Bereich mit mehr als 10 m, südöstlich mit  $\leq 2$  m, nordöstlich mit  $\leq 5$  m und zentral ist ein größerer Bereich mit 5 bis 10 m Grundwasserflurabstand verzeichnet. Dies betrifft auch die beiden zu bebauenden Flurstücke. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN schwankt zwischen 2,0 m im Nordwesten und 0,0 m im Südosten. Die Grundwassergeschüttheit wird im Plangebiet überwiegend mit mittel angegeben, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten bei 5 – 10 m liegt. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit über 255.7 mm/a (mit Berücksichtigung eines Direktabflusses) im gesamten Plangebiet sehr hoch.

Das Gebiet wird dem oberirdischen Einzugsgebiet 967196 (Polder Neuensien) zugeordnet. Außerhalb der Ortslage Garftitz befindet sich ein weitreichendes System diverser Gräben.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Sellin mit der Nr.: MV\_WSG\_1647\_03. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Sellin wurde am 31.03.1977 beschlossen (Nr. Beschluss: 66-15/77).



Abbildung 18: Grundwasserflurabstand ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

**Bewertung:** Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen birgt für das Wasserschutzgebiet Sellin bei normaler Nutzung keine Gefahr. Weitere besonders schützenswerte Objekte sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der zusätzlichen Bauflächen wird die Versiegelung leicht erhöht. Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachwasser) kann auf Grund der geringen Versiegelung vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### **Pflanzen und Tiere**

**Bestand: Pflanzen.** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet großflächig keine potenzielle natürliche Vegetation aus, da es sich um bebaute Siedlungsbereiche handelt. Lediglich am nördlichen Rand sind kleine Flächen als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich potenziell einstellen, wenn die Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet ist ein historisch gewachsener Siedlungssplitter, welcher ursprünglich aus einer Hofanlage heraus entwickelt wurde. Garftitz wird seit Jahrzehnten als Wohnstandort genutzt, die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch angelegt bzw. werden intensiv gepflegt.



Abbildung 19 Bestand Biotoptypen

**Legende Biotoptypen**

- PER Artenarmer Zierrasen
- PGZ Ziergarten
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Auf dem Flurstück 116/2 befinden sich mehrere Einzelbäume, eine Rodung der Gehölze ist nicht vorgesehen.

Tabelle 1 Einzelbaumbestand Flurstück 116/2, kartiert am 03.11.2016, V. Zimmermann

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	Betula pendula	86	5		E	§
2	Betula pendula	96	7		E	§
3	Betula pendula	63	6		E	§
4	Betula pendula	64	3,5		E	§
5	Betula pendula	46	3		E	
6	Betula pendula	66	3,5		E	§
7	Betula pendula	68	6		E	§
8	Betula pendula	52	3		E	§
9	Betula pendula	53	3		E	§
10	Betula pendula	78	5		E	§

**Legende Einzelbaumbestand**

- E Erhalt des Baumes
- § Schutz gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Lancken-Granitz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders ge-

geschützte Biotope:

- RUE09098 Baumgruppe; Erle; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 6.462 m<sup>2</sup> (östlich angrenzend)
- RUE09086 permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche: 919 m<sup>2</sup> (östlich angrenzend)

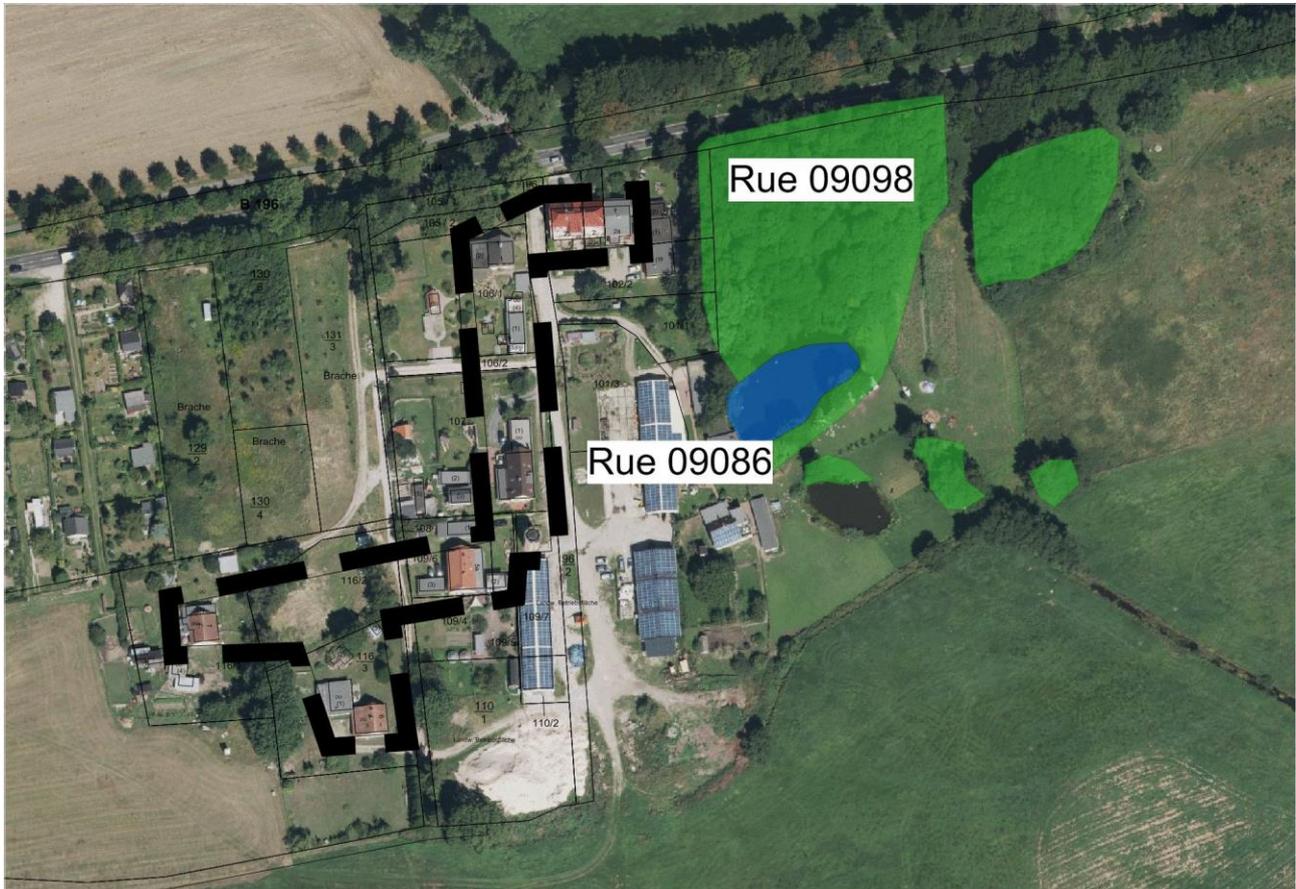


Abbildung 20 gem. §20 NatSchAG MV geschützte Biotope ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

Beide Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sie bleiben in ihren Beständen erhalten.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen, durch intensive Siedlungstätigkeit geprägten Biotoptypen weisen keinen besonderen floristischen Wert auf. Der Gebäudebestand wird derzeit als Wohnstandort genutzt, die Grünflächen sind intensiv gepflegt und gärtnerisch angelegt.

Wertgebende Biotoptypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen dar.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern an und in Gebäuden, einschließlich Nebengebäuden (inkl. Silo), kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die sich aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben können, ist rechtzeitig, mindestens aber drei Monate vor Beginn jeglicher Bau- oder Abbrucharbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Dazu ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen rechtzeitig für einen Termin anzufordern.

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 eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit seinen Gebäuden unterschiedlichster Bauart und dem ausgewachsenen Einzelbaumbestand über ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel bzw. Fledermäuse. Der Ort wird als Siedlungsgebiet bereits seit vielen Jahren intensiv vom Menschen genutzt. Der umliegende Bereich ist von Ackerflächen geprägt. Östlich angrenzend befindet sich eine kleine Waldfläche, westlich grenzen Brachflächen und eine Kleingartensiedlung an.

Der Baumbestand auf dem zu bebauenden Flurstück 116/2 weist keine Höhlungen oder Rindentaschen auf und ist somit nicht als Fledermaushabitat geeignet. Auch Vogelnester wurden im Baumbestand nicht entdeckt. Dennoch handelt es sich um einen potenziellen Teillebensraum für Brutvögel. Das Plangebiet liegt in einem von menschlicher Nutzung geprägten Bereich, so dass hier nur störungstolerante Vogelarten vermutet werden. Aufgrund möglicher Nistaktivitäten von Brutvögeln im vorhandenen Gehölzbestand, sind Baumfäll- und -pfegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Messtischblattquadranten 1647-2, welcher gemäß Kartenportal Umwelt M-V folgende Arten aufweist:

- ein Weißstorchhorst
- zwei Seeadlerhorste
- drei Rotmilanbrut- und Revierpaare
- zwei Kranichbrutplätze

Angaben zur genauen Lage der Vorkommen wurden nicht gemacht. Die Ortschaft selbst bietet keine geeigneten Brutplätze bzw. Nahrungshabitate für diese Arten. Das Vorhaben wird zu keiner Beeinträchtigung der Horststandorte führen.

Auf den östlich bis südlich angrenzenden Ackerflächen wird die Rastgebietsfunktion mit der Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet. Diese Flächen werden in den Umweltkarten M-V als regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten verschiedener Klassen geführt.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als belebtes Wohngebiet und der Lage des zu bebauenden Flurstücks 116/2 und des ausbaubaren Turms innerhalb vorhandener baulicher Strukturen kann eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Störung der Rastvögel ausgeschlossen werden.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden. Der nächste Totfund wurde rund 1,4 km nordöstlich an der B 196 registriert. (Quelle: Kartenportal Umwelt MV). Im Radius von 1 km sind zwei Durchlässe mit hoher bis sehr hoher Priorität an der B 196 verzeichnet. Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Seinen Lebensraumschwerpunkt hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern). Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten, vorhanden. Es bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der hohen Störwirkung durch den Menschen sehr stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist nur in geringem Maß geeignet, dem Fischotter einen Teillebensraum bieten zu können.

Innerhalb des Messtischblattquadranten 1647-2 wurde das Vorkommen des Springfroschs verzeichnet, im MTB 1647-24 wurden zudem die Arten Erdkröte, Laubfrosch, Grünfrosch und Moorfrosch beobachtet. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen und Reproduktionsgewässern keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien, sodass eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Tiere / Bewertung: Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt, können zukünftig aber nicht ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Ausgehend von der nutzungsbedingten Vorbeeinträchtigung werden durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten erwartet.

Arbeiten im Gehölzbestand sind nicht geplant. Von der Planung betroffen sind derzeit Flächen in intensiver menschlicher Nutzung (Rasenflächen, Gartenflächen). Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

## **Mensch**

Bestand/ Bewertung: Die Ortslage Garftitz wird bereits seit Jahren intensiv durch den Menschen genutzt. Es herrschen Wohnnutzungen vor. Durch das Vorhaben soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung bestimmter Bereiche der Ortslage erleichtert werden. Im Plangebiet soll eine Erweiterung der Wohnnutzung ermöglicht werden ohne dass der bestehende Siedlungsbereich dabei in Richtung der offenen Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet wird.

Eine Verfestigung der Splittersiedlung ist bei Einhaltung der Vorgaben nicht zu befürchten. Für den Menschen ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

## **Landschaftsbild**

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala erhält das dem Landschaftsbildraum „Landschaftsraum südlich Lancken-Granitz“ zugeschriebene Untersuchungsgebiet mit seiner Umgebung eine Einstufung in hoch bis sehr hoch (Stufe 3). Der Landschaftsbildraum wird wie folgt beschrieben: *Auf bewegtem Relief zeigt sich eine gut strukturierte und proportionierte Landschaft mit abwechslungsreichen Teilräumen und zahlreichen Details. Viele und interessante Erlebnisräume und Blickbeziehungen sind dadurch gegeben.* (Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

Weiterhin prägen Splittersiedlungen, zu denen auch das Plangebiet zählt, die Landschaft. Die Struktur der ehemaligen Hofanlage ist kaum noch zu erkennen. Die geplanten Baufenster orientieren sich am Bestand. Großgehölze rahmen und strukturieren die Ortschaft. Sie bieten eine effektive Abschirmung zur umliegenden Landschaft. Die geplante ergänzende Bebauung wird sich harmonisch in die Ortschaft einfügen und dank der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung das Landschaftsbild kaum verändern. Der zum Ausbau vorgesehene Turm prägt als Höhendominante das Ortsbild. Er verfällt zunehmend und beeinträchtigt aktuell das Landschaftsbild negativ. Eine Sanierung der Bausubstanz bzw. ein Abriss und Neubau in Anpassung an die übrigen Bestandsgebäude würde sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Vorhaben dient der Absicherung einer bestandsorientierten Zielsetzung. D.h. eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der Ortslage Garftitz soll erleichtert werden ohne dass der bestehende Siedlungsbereich in Richtung offene Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet wird. Es ist nicht geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

### **4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des

Landesnatschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen werden bei Außenbereichssatzungen keine Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erlassen. Über die Kompensation ist vielmehr - wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) - mit dem konkreten Vorhaben nach §§ 13-18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen (hier § 12 NatSchAG MV) zu entscheiden. Bei der jeweiligen Bauantragstellung wird die Untere Naturschutzbehörde vom Bauordnungsamt beteiligt und sorgt für die ordnungsgemäße, objektbezogene Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die ökologische Bewertung der Grundstücksfläche wird zur einfacheren Abarbeitung der Eingriffsregelung im folgenden Baugenehmigungsverfahren vorbereitet, indem eine Bewertung der Grundfläche vorgenommen und einem grundflächenbezogenen Wert eine mögliche Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

### Eingriffsermittlung

Die Baufenster beziehen sich auf siedlungsgeprägte Biotoptypen. Betroffen sind Artenarme Zierrasen (PER) und Ziergärten (PGZ).

Wird künftig ein Baufenster neu bebaut oder ein Gebäude durch einen Neubau ersetzt, ist die geplante Versiegelung zu ermitteln. Die bereits vorhandene Versiegelung wird mindernd berücksichtigt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50m$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

### Biotopebeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flurstücksnummer	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	116/2	200,00	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	150,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	109/7	50,00	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	37,50
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	107	100,00	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	75,00
<b>Gesamt</b>						<b>262,50</b>

### Biotopebeseitigung mit Funktionsverlust

Eingriffe mit Funktionsverlust werden aufgrund der bereits intensiven Grundstücksnutzungen in den ausgewiesenen Bereichen für zusätzliche bzw. erweiterte Bebauung nicht geltend gemacht.

### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende Biotope oder Strukturen sind vorhabenbedingt nicht darstellbar. Es werden keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

### Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Biotopebeseitigung mit Totalverlust

232,50 Kompensationsflächenpunkte

**Gesamt**

**262,50 Kompensationsflächenpunkte**

Kompensationsmaßnahmen

Dem gemäß ausgewiesener Flächeneinheit ermittelten Eingriff wird flurstücksweise als mögliche Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Gehölzen gegenübergestellt. Die Pflanzung der standortheimischer Einzelbäume (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) kann auf den Flurstücken oder innerhalb des Gemeindegebiets Lancken-Granitz erfolgen.

Der Kompensationswert wird mit 1,5 der Minderungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Flurstücksnr.	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung von 5 Einzelbäumen 25m <sup>2</sup> Grundfläche pro Baum	125,00	116/2	1,5	0,8	150,00
Pflanzung von 2 Einzelbäumen 25m <sup>2</sup> Grundfläche pro Baum	50,00	109/7	1,5	0,8	60,00
Pflanzung von 2 Einzelbäumen 25 m <sup>2</sup> Grundfläche pro Baum	50,00	106/1	1,5	0,8	60,00
<b>Gesamt</b>					<b>270,00</b>

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 262,50 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Maßnahmen im Umfang von 270,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Damit gilt das Vorhaben mit der Pflanzung von insgesamt 9 Einzelbäumen als ausgeglichen. Der verbleibende Überschuss im Umfang von 7 Kompensationsflächenpunkten ist zu vernachlässigen.

Optional ist zum Erwerb der 233 benötigten Flächenäquivalente eine Zahlung in ein Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland möglich. Die aktuelle Liste frei verfügbarer Ökokonten ist im Internet auf der Seite [www.kompensationsflaechen-mv.de](http://www.kompensationsflaechen-mv.de) einsehbar.

Einzelbaumschutz

Der Baumbestand ist durch die gemeindliche Baumschutzsatzung ab einem Stammumfang von 50 cm geschützt. Gehölze mit einem Stammumfang von über 100 cm fallen unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V und sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich. Derzeit ist kein Eingriff in den Gehölzbestand vorgesehen.

Eine Entnahme von Bäumen ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

Ein möglicher Verlust an Einzelbäumen wird bis zu einem Stammumfang von 100 cm gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lancken-Granitz und ab einem Stammumfang von über 100 cm gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis	Rechtsgrundlage
50 - 80	1:1	Baumschutzsatzung Lancken-

>80 - 100	1:2	Granitz § 18 NatSchAG M-V in Verbindung mit dem Baumschutzkompensationserlass
>100 - 150	1:1	
>150 - 250	1:2	
>250	1:3	

Tabelle 2 Darstellung der Kompensationserfordernisse

Als Ersatz für kompensationspflichtige Bäume sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.3) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Auswirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnversorgung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Eine erhöhte Frequentierung der anliegenden Infrastruktur ist nicht zu erwarten, aber generell in geringem Umfang möglich. Die umliegenden Flächen dienen überwiegend der Landwirtschaft. Es ist keine Nutzung ungestörter Bereiche von Natur und Landschaft absehbar. Die zulässige, geringfügige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung von Garfitz und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnstandortes und das Image des Ortes aus. Durch das Vorhaben wird die Umnutzung, Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude ermöglicht, ohne dass die Ortschaft Garfitz sich nach außen hin vergrößert.

#### 4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

#### 4.5) Schutzgebiete

##### SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

Die Gebiete nach Art. 4 der EU- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1 (2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

#### Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* umgibt die Ortschaft Garftitz bzw. das Plangebiet. Östlich schirmt die kleine Waldfläche das Vogelschutzgebiet von der Ortschaft ab.



Abbildung 21 SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (braune Markierung)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Das Vogelschutzgebiet umfasst im Wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.466 ha. Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft. Eng miteinander verzahnte terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Kennzeichnend für das Gebiet sind große Brackwasserlagungen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden.

Das Schutzgebiet setzt sich aus Anteilen folgender Lebensräume zusammen:

- Meeresgebiete und -arme 79%

- Salzsümpfe, -wiesen und -steppen 1%
- Trockenwiesen und -steppen 1%
- Feuchtes und mesophiles Grünland 4%
- Anderes Ackerland 11%

Güte und Bedeutung: Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen und Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt.

In der Karte der „Rastvögel“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern wird die Rastgebietsfunktion auf den östlich und südöstlich angrenzenden Ackerflächen mit der Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet. Diese Flächen werden in den Umweltkarten M-V als regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten verschiedener Klassen geführt.

Größere Meeresrastgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zu finden.

Die Schutzerfordernisse des europäischen Vogelschutzgebietes liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer Bereiche als Lebensraum für Brut- und Rastvögel.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfisherei,
- Störung durch un gelenkte touristische Aktivitäten auf dem Wasser,
- Nutzungsaufgabe, insbesondere auf Salzgrasland,
- unangepasste landwirtschaftliche Nutzung.

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkung	Flächenanteil des Gebietes
landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	positiv	20%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5%
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	10%
Stationäre Fischerei (Reusen, Stellnetze)	starker Einfluss	negativ	20%
Deponien	starker Einfluss	negativ	1%
Hafenanlagen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	1%
Schifffahrt	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Sport- und Freizeiteinrichtungen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Natürliche Prozesse (Prädation)	starker Einfluss	negativ	20%

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes wurden im Standarddatenbogen nicht dargestellt. Ein Gebietsmanagementplan liegt nicht vor. Maßgeblich für den Schutz des SPA ist der Erhalt einer dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche.

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Durch das Vorhaben wird der Fortbestand des bereits seit Jahren bestehenden Wohnstandortes Garftitz als Siedlungsbereich gesichert.

Das Vogelschutzgebiet 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* umgibt den Siedlungsbereich Garftitz im Norden, Süden und Osten. Durch das Vorhaben werden, im Vergleich zur Vorbelastung, keine zusätzlichen Störungen auf das Vogelschutzgebiet erwartet.

Abgrenzung des Wirkraumes: Der Ort wird nördlich und östlich durch Gehölzbestände begrenzt. Dies bietet eine effektive visuelle Abgrenzung gegenüber dem Vogelschutzgebiet. Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung durch den Menschen, sind ausgehend vom Vorhaben keine über das derzeitige Maß hinausgehenden Störwirkungen auf das Vogelschutzgebiet absehbar.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Derzeit besteht das Plangebiet aus dem Siedlungsbereich Garftitz mit Erschließungsflächen und Wohngebäuden.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die aktuellen Nutzungen beibehalten. Die Chance auf die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der Ortslage Garftitz würde nicht genutzt werden.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet.

Aufgrund der umgebenden Grünlandflächen bzw. Ackerflächen, der unterschiedlichen Gehölzflächen sowie des Siedlungsbereiches sind die Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die relevanten Biotoptypen umfassen.

Meeresrastgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung (ca. 3,7 km) zum Plangebiet. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf gewässergeprägte Lebensraumelemente und deren Zielarten (als maßgebliche Gebietsbestandteile) sind daher nicht erkennbar.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eine mittlere bis hohe Rastgebietsfunktion besitzen. Diese Flächen werden vom Vorhaben nicht beansprucht und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Als Vorbeeinträchtigungen ist die seit Jahren bestehende Siedlungstätigkeit zu berücksichtigen. Stör- und Scheuchwirkungen beschränken sich auf das Siedlungsgebiet und sind für das Vogelschutzgebiet unerheblich.

Vogelarten, deren Lebensraumelemente Wald, Acker, Grünland (landwirtschaftliche Nutzung) sowie Siedlungsbereiche beinhalten, werden im Folgenden betrachtet:

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	Große unzerschnittene möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	offene, reich strukturierte Kulturlandschaft (insbesondere Grünland)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	große, offene, unzerschnittene und störungsarme Landwirtschaftsflächen ohne oder mit niedriger Vegetation	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Graugans	<i>Anser anser</i>	größere Gewässer als Ruhe und Schlafplatz sowie naheliegende unzerschnittene möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	offene, unzerschnittene, störungsarme Flächen mit fehlender oder niedriger Vegetation (insbesondere Nassgrünland, schlammige Uferbereiche, abgelassene Fischteiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	offene, unzerschnittene, störungsarme Flächen mit fehlender oder niedriger Vegetation (insbesondere Grünland und seichte Uferbereiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Kranich	<i>Grus grus</i>	große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat in der Nähe der Schlaf- und Sammelpätze	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Merlin	<i>Falco columbarius</i>	offene Kulturlandschaft (insbesondere Grünland, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Strukturreiche Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder dornige Einzelsträucher mit angrenzenden Grünlandflächen	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit Laubwäldern, Laub- und Nadel- Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen und hohe Grünlandanteile	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit Laubwäldern, Laub- und Nadel- Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen und hohe Grünlandanteile	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	große, unzerschnittene, möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen (Nahrungshabitat)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Hecken, Gebüsche und Waldränder mit einer bodennahen Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzend offenen Flächen	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit hohen Anteilen an Grünlandflächen, Kleingewässern sowie Siedlungsbereichen (Gebäude und Vertikalstrukturen als Horstandort)	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich
Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus</i>	große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine, keine Nachweise im relevanten Bereich

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten, im Vergleich zur Vorbelastung sehr geringen Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur, keine die Lebensraumelemente einzelner Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben lässt.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches sich auf bebaute Bereiche beschränkt, dabei bereits vorgenutzte Flächen beansprucht und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt. Mit dem Projekt wird eine bauliche Verdichtung der Siedlung angestrebt, welche durch den Bestand an Bäumen und Gebäuden gut zum SPA-Gebiet abgeschirmt ist.

Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des Vogelschutzgebietes, welches im Umfeld überwiegend Ackerflächen umfasst, erwartet. Folglich werden keine weiteren Minimierungsmaßnahmen benannt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebiets ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

#### Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt als Enklave im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Südost-Rügen (Nr. L 84/ BRN 1). Das LSG wurde mit Beschluss vom 01.10.1990 festgesetzt und als Gebiet von besonderer Eigenart und Schönheit zur Erhaltung und Pflege und zur planmäßigen Erschließung für die Erholung der Bevölkerung bestimmt.

Bewertung: Das Vorhaben hat aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (Baufens-terausweisung, Maß der baulichen Nutzung) keine in das Schutzgebiet reichende mittelbare Wirkung.

#### **4.6) Zusammenfassung**

Die Außenbereichssatzung „Garftitz“ der Gemeinde Lancken-Granitz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung mit rahmender Gehölzstruktur und des geringen Planungsgriffs (Bestandssicherung der Anlage in Garftitz), wird das Vorhaben keine nachteiligen Aus-

wirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“) sowie das Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Südost-Rügen ausüben.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Lancken-Granitz, Mai 2018