

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 56 8888 81

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

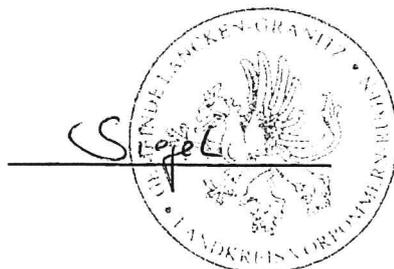
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# Gemeinde Lancken-Granitz

## Ergänzungssatzung „Preetz“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB

### Satzung



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

# Ergänzungssatzung "Preetz", Gemeinde Lancken-Granitz

## Begründung



*[Handwritten Signature]*  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Ziele der Satzung.....	3
Übergeordnete Planungen.....	4
1.2.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan / planungsrechtliche Einordnung.....	4
1.2.2.) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.2.3.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.3.) Bestandsaufnahme.....	5
1.3.1.) Nutzung und Umfeld.....	5
1.3.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.) Erschließung.....	6
1.5.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
1.6.) Flächenbilanz.....	8
<b>2.) Auswirkungen</b> .....	<b>8</b>
2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung.....	8
2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
2.2.1.) Allgemeines.....	9
2.2.2.) Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	10
2.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	14
2.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	16
2.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
2.2.6.) Schutzgebiete.....	17
2.2.7.) Zusammenfassung.....	18
<b>Anhang</b> .....	<b>18</b>

## 1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf durch eine solche Satzung nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten dürfen nicht bestehen. In städtebaulichen Innenbereichssatzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Grundsätzlich ist die Festsetzungstiefe gering zu halten.

### 1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im östlichen Bereich der Ortslage Preetz. Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst anteilig / teilweise die Flurstücke 84/3, 86 und 87 der Flur 3 in der Gemarkung Burtevitze. Maßgeblich ist die Abgrenzung der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 0,17 ha. Plangrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte (ALKIS) mit Stand vom Februar 2016 aktualisiert aus Darstellungen auf der Basis eines aktuellen Luftbildes entnommen den Umweltkarten des Landes MV.

### 1.2.) Ziele der Satzung

Der Satzungsbereich ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich entsprechend nach § 35 BauGB. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung ist es, die Außenbereichsflächen zur Abrundung des unbeplanten Innenbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit eine Bebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Die Flächen sind durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche hinsichtlich der möglichen Bebauungsstruktur hinreichend vorgeprägt.



Abbildung 1: Bebauungsentwurf

Die Gestaltung der Gebäude richtet sich für alle Belange nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Entwicklung eines vorgennutzten und baulich vorgeprägten sowie bereits erschlossenen Bereichs gewährleistet einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Mit der Planung soll Baurecht für eine weitere Wohnbebauung und damit eine wenn auch in geringem Maße Stärkung der Ortslage Preetz als Wohnstandort geschaffen werden. Vor dem Hintergrund anhaltender Nachfrage junger Gemeindeglieder bei gleichzeitiger knapper zur Verfügung stehender Baulandreserven soll insbesondere die Einwohnerzahl auch in bescheidenem Maße in der Gemeinde Lancken-Granitz stabilisiert werden. Ziel der Planung ist

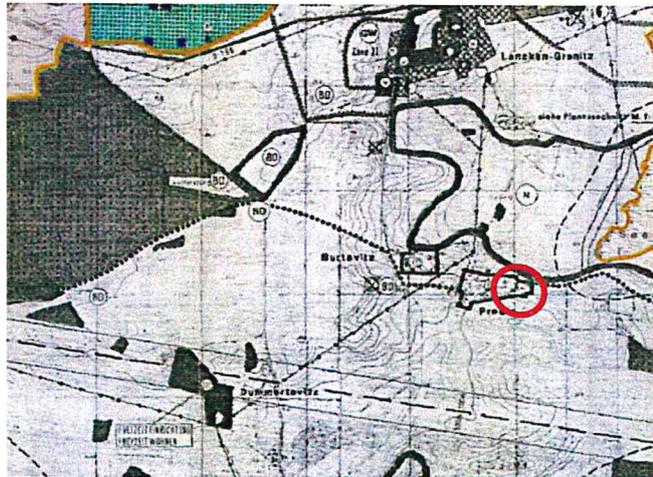
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Bebauung einer anthropogen vorgennutzten Fläche sowie
- die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Das Gebiet ist über die als „Preetz“ bezeichnete Straße erschlossen, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

## Übergeordnete Planungen

### 1.2.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan / planungsrechtliche Einordnung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz stellt für den Satzungsbereich eine Umgrenzung von *Gesamt-Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen* dar. In der aktuellen Denkmalliste wird diese Ausweisung nicht bestätigt, jedoch werden vier Gebäude in der Ortslage Preetz als dem Denkmalschutz unterliegend dargestellt (s.u.).



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz mit Plangebietsbereich (rot)

Eine Bauflächenausweisung für Preetz besteht nicht.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Satzungsgebietes ist bereits durch die angrenzenden Wohnnutzungen geprägt. Durch die Ergänzungssatzung werden keine neuen Entwicklungsziele im Bereich der Ortslage Preetz verfolgt. Bei einer Vorortbesprechung mit Vertretern des Landkreises, der Bürgermeisterin und dem Grundstückseigentümer wurde das Instrument der Ergänzungssatzung insofern als zielführend für eine weitere Bebauung erkannt, da in der Umgebung eine als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechende Bebauung besteht. Insofern ist eine Bebauung auf der Basis einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### 1.2.2.) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Lancken-Granitz besteht nicht.

### 1.2.3.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom August 2010 liegt die Gemeinde Lancken-Granitz im Nahbereich des Grundzentrums Sellin / Baabe in einem Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum überlagernd dargestellt als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.



**Abbildung 3:** Kartenausschnitt aus dem RREP VP.

Gemäß 4.1.(3) ist in Gemeinden des Nahbereichs die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Bebauung einer anthropogen vorgeprägten Fläche, die in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden ist, trägt einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (4.1 (7), 5.1.2 (2)). Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in der bebauten Ortslage, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1 (4)).

### 1.3.) Bestandsaufnahme

#### 1.3.1.) Nutzung und Umfeld

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Hoffläche genutzt und wird über die nördlich anliegende Straße erschlossen.

Wie der Planbereich selbst ist das nähere Umfeld des Satzungsgebietes anthropogen bzw. baulich geprägt. Im Plangebiet befinden sich Schuppen und Hofflächen. Der umgebende Siedlungsbereich wirkt prägend auf das Plangebiet.

- Im Norden schließt ein Wohngebäude, die Straße „Preetz“ und Grünland an.
- Im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünland an.
- Im Westen des Satzungsgebietes liegt Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

#### 1.3.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Für Projekte und Pläne ist die Verträglichkeit mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete entsprechend nachzuweisen, wenn sie geeignet sind, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ in einer Entfernung von 5-10m. Angesichts der Beschränkung auf vorge nutzte und von Siedlungsflächen umschlossene Bereiche sowie allgemein wegen der bestehenden Nutzungen im



**Abbildung 4:** Vogelschutzgebiet (gelb unterlegt) und FFH-Gebiet (blau unterlegt), aus: [www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)

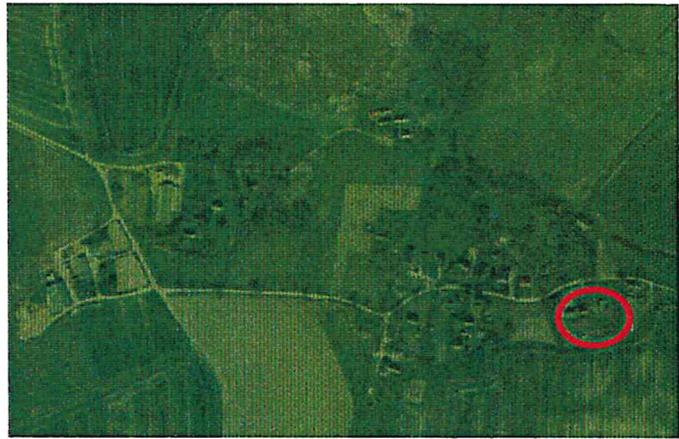
Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

##### FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt das europäische FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“. Die Entfernung beträgt ungefähr 30m.

### Biosphärenreservat Südost-Rügen/ Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im seit 01.10.1990 bestehenden Biosphärenreservat Südost-Rügen, welches eine Gesamtgröße von 22.800 ha einnimmt.



**Abbildung 5:** Biosphärenreservat Südost-Rügen / Landschaftsschutzgebiet , aus: [www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)

### Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 50m südlich des Naturschutzgebietes „Neuensiener und Selliner See: Neuensiener See“ mit einer Gesamtgröße von 122 ha.



**Abbildung 6:** Naturschutzgebiet Neuensiener und Selliner See: Neuensiener See , aus: [www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)

### Geschützte Biotope

Im Plangebiet bestehen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

### Artenschutz

Die im Satzungsbereich bestehenden Gebäude bieten ein gewisses Lebensraumpotenzial für geschützte Vogel- und Fledermausarten. Die Nebenanlagen können potenzielle Brutplätze für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz, Rauchschwalben) darstellen. Weiterhin ist eine Nutzung der Anlagen durch Fledermäuse als Sommer- oder Zwischenquartier denkbar.

### Denkmalschutz

Nordöstlich des Ergänzungsbereichs wird das Bestandsgebäude Preetz 5 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit der Nummer 00498 als Wohnhaus Schuster geführt.

### Sonstige Schutzobjekte

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

## **1.4.) Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die nördlich angrenzende Straße grundsätzlich gesichert. Zwar liegt das teilweise im Geltungsbereich nicht unmittelbar an der Erschließungs-

straße, es ist jedoch wie die anderen von der Satzung betroffenen Grundstücke im Eigentum einer Person und so über die angrenzenden Grundstücke erschließbar.

Die Erschließung mit der notwendigen Versorgungsinfrastruktur bzgl. Elektrizität und Telekommunikationseinrichtungen ist ortsüblich gegeben und liegt in der Erschließungsstraße an.

Die *Trinkwasserversorgung* ist grundstücksbezogen neu aufzubauen. Die Ortslage Preetz ist an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen. Grundsätzlich liegen die entsprechenden Medien an. Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert. Die technisch-rechtliche Gestaltung der Erschließungsanlagen zur Trinkwasserversorgung wird unter Anwendung der entsprechenden Normen, insbesondere §§ 9, 11, 14 der Wasserversorgungssatzung und des technischen Regelwerkes, gesondert behandelt.

Der ZWAR betreibt und unterhält in Preetz keine öffentlichen Anlagen für die *Abwasserentsorgung*. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Preetz mittels grundstücksbezogener, privater vollbiologischer Kleinkläranlagen. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers durch / an den ZWAR entsprechend § 40 Abs. 1 u. 2 LWaG M-V entfällt auch künftig gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 3 Pkt. 7b LWaG M-V.

Zur Beseitigung des Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Die Schmutzwasserentsorgung ist bei Neubauten durch die Behandlung mittels Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sowie durch das schadloose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen noch vor Baubeginn/ Sanierung einzelner Objekte einzuholen. Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Ein *Löschwasserbezug* nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist an dieser Stehe nicht möglich. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend der Umgebungsbebauung sichergestellt.

Die Ortslage Preetz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist entsprechend § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Die Niederschlagswasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April. 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Das bedeutet, dass die Möglichkeit für die geplante Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundwasserstände, Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad, Topographie (z. B. Hanglage) usw. sind zu beachten und ggf. baugrundtechnisch zu untersuchen)

### 1.5.) Begründung zentraler Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung hat sich im Sinne des Einfügegebots (§34 BauGB) an der Art der baulichen Nutzung an der näheren Umgebung zu orientieren. Anhaltspunkt sind insbesondere die Bestandsbebauungen, die westlich wie östlich an den Geltungsbereich anschließen. Die Umgebung nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt, im östlichen Bereich befindet sich auch eine Lagerfläche eines Betriebs.

Die Art der baulichen Nutzung hat sich an der Realnutzung der angrenzenden Bebauung zu orientieren, die im Wesentlichen der eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für eine Bebauung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung können grundsätzlich der prägenden Umgebungsbebauung entnommen werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft (Fl.-St. 84/1, 86, 87) belegen die eingeschossigen Bestandgebäude eine Flächen von 120qm bis 160qm. In diesem Rahmen sollte sich eine ergänzende Bebauung in die Umgebung einfügen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche / sonstige Festsetzungen

Um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Bebauungsgrößen zu erhalten, wurde auf eine grundstückswise Einzelbaufensterausweisung verzichtet. Der Abstand der einzelnen Gebäude zu der Nachbarbebauung regelt sich über die notwendigen Grenzabstände der LBauO MV. Um die südliche Begrenzung der Gebäude bzw. den bestehenden Ortsrand abzusichern, wird eine hintere Baugrenze angegeben.

### 1.6.) Flächenbilanz

Für die Einstellung in die Flächenbilanz wurde das Maß der angrenzenden Bebauung überschlägig mit ca. 0,2 ermittelt. Somit ergibt sich für das Plangebiet bei Verwirklichung der Bauvorhaben folgende Flächenbilanz. Die Neuversiegelung wird das bestehende Maß nach jetziger Prognose um etwa 393 m<sup>2</sup> überschreiten.

Nutzung	Geltungsbereich	Versiegelung Bestand	Versiegelung Planung*	Versiegelung neu
Baugebiet	1.720 m <sup>2</sup>	ca.123 m <sup>2</sup>	ca. 516 m <sup>2</sup>	ca. 393 m <sup>2</sup>
Gesamtgebiet	1.720 m <sup>2</sup>			

\* Gemäß Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB Gebäude zzgl. versiegelte Freifläche und Nebenanlagen

## 2.) Auswirkungen

### 2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (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 Eigen-tumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.

- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angrenzender Grundstücke angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären. Dabei besteht für die Nachbarschaft jedoch grundsätzlich kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

## **2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **2.2.1.) Allgemeines**

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 aus der geplanten Bebauung keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in das Satzungsverfahren einzustellen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

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

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen Ergänzungsbereich auf anthropogen vorge nutzten Flächen. Für den Bereich wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile der Planung sind zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet um ca. 393 m<sup>2</sup> erhöht. Dabei gehen siedlungsnah geprägte Flächen verloren.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* (z.B. durch zusätzlichen Verkehr) werden als nicht erheblich eingeschätzt; zusätzliche Nutzungen müssen sich nach § 34 BauGB in den vorhandenen Bestand einfügen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- Die *baubedingten Auswirkungen* können bei fach- und sachgerechter Ausführung vernachlässigt werden.

## 2.2.2.) Auswirkungen auf die Schutzgüter

### Klima

Bestand: Rügen und somit auch das Plangebiet 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.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Wertgebende Bodenbildungen (z.B. Moore) sind auch im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt vom Menschen vorbeeinflusste Bodenbedingungen auf. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Siedlungsbandes. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist, mit Ausnahme der in östlicher und südlicher Richtung anschließenden Flächen, bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt sind nicht vorhanden.

### Wasser

Bestand: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 380 m östlich des Plangebiets befindet sich das Gewässer Neuensierer See. Dieser mündet in die Having, einen Teil des Rügenschens Boddens, welcher sich mehr als einen Kilometer südlich des Vorhabenbereiches befindet.

Das Plangebiet liegt gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) in einer Gegend ohne Wasserschutzgebiete.

Die Grundwasserhöhengleichen liegen in der Umgebung des Plangebietes zwischen 0m und 2,5m zu NN (Kartenportal Umwelt; LUNG MV). Die Geschützttheit des Grundwassers ist im Plangebiet hoch, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten mehr als 10 m beträgt und der Grundwasserleiter bedeckt ist. Die Grundwasserversorgung im Plangebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

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

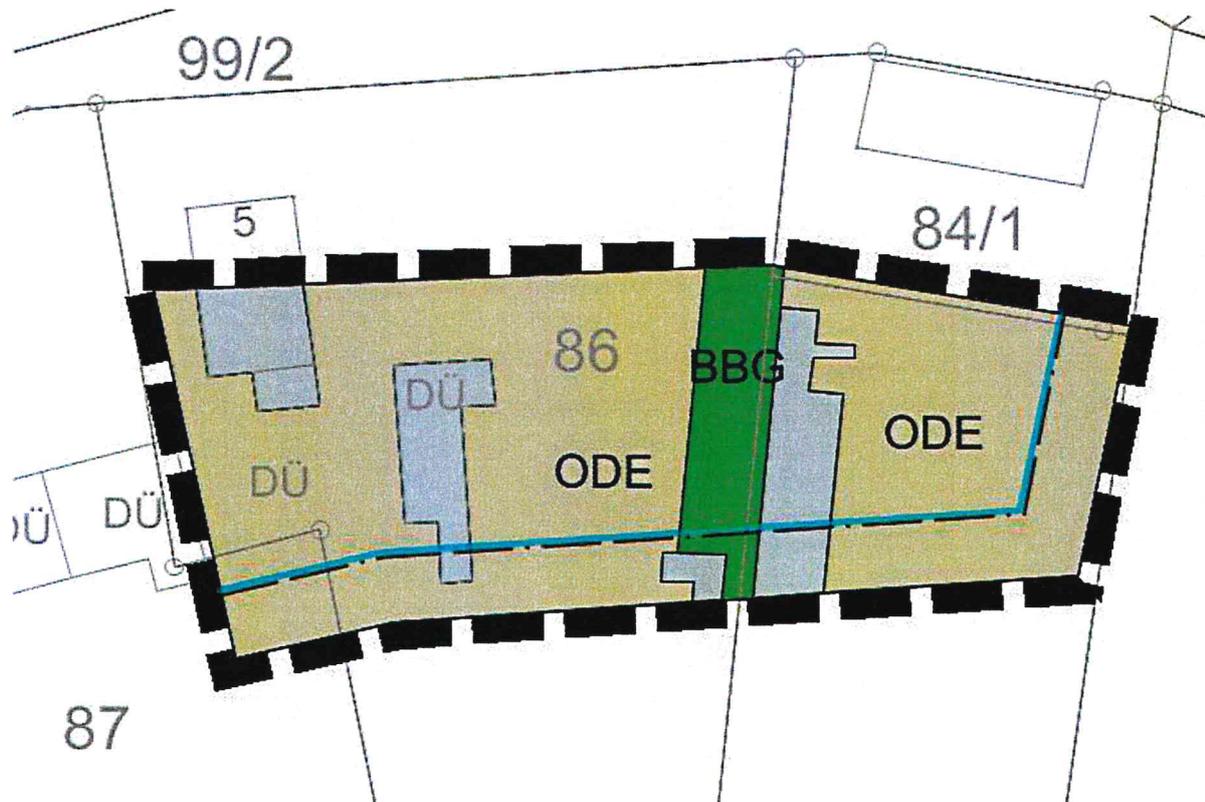
### Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist das Plangebiet als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche hinsichtlich der möglichen Bebauungsstruktur hinreichend vorgeprägt. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Hoffläche genutzt. Wie der Planbereich selbst ist das nähere Umfeld des Satzungsbereiches

anthropogen bzw. baulich geprägt. Im Plangebiet befinden sich Schuppen und Hofflächen. Im Norden schließt ein Wohngebäude, die Straße „Preetz“ und Grünland, im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünland an, im Westen des Satzungsgebietes liegt Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Hofstelle ist mit Gras bewachsen und wird intensiv befahren. Über das Gelände verteilt stehen mehrere Schuppen, zusätzlich wird das Gelände als Lagerfläche für Holzpalletten, Strohballen, Feuerholz etc. verwendet. Auf dem direkt angrenzenden Grundstück ist eine Schafweide vorhanden. Aufgrund dieser Ausstattung kann die Fläche als Einzelgehöft angesprochen werden. Zwischen den beiden Flurstücken 86 und 84/3 steht eine Baumgruppe aus 10 Eschen (*Fraxinus excelsior*), die einen durchschnittlichen Stammumfang von mehr als 100cm und einen Kronendurchmesser von bis zu 16m haben.



**Abbildung 7** Biototypenkartierung

Legende:

ODE Einzelgehöft  
BBG Baumgruppe

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich nach BiotopAtlas gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE08956 Graben; Gehölz; Weide; Birke; Pappel, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*, Fläche: 0,0330ha, Entfernung: ca. 130m nördlich vom Plangebiet
- RUE08939 Graben; Gehölz; Weide, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*, Fläche: 0,0744ha, Entfernung: ca. 80m nordwestlich vom Plangebiet
- RUE08936 Baumgruppe; Esche; Weide, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldgehölze*, Fläche: 0,0968ha, Entfernung: ca. 80m in nordwestlicher Richtung zum Plangebiet
- RUE08931 Gebüsch/ Strauchgruppe; Überhälter; Esche, Gesetzesbegriff: *Naturnahe*

Feldgehölze, Fläche: 0,0544ha, Entfernung: ca. 90m in westlicher Richtung vom Plangebiet

- RUE08929 Baumgruppe; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0,1187ha, Entfernung: ca. 90m in westlicher Richtung zum Plangebiet



**Abbildung 8** Bestand Biotope gemäß Umweltkartenportal MV

Pflanzen/ Bewertung: Der vorgefundene Biotoptyp der Dorfgebiete/ ländlichen Anlagen weist keine wertgebenden Strukturen auf. Die Fläche wird intensiv befahren, als Lagerfläche benutzt und ist mit mehreren Schuppen bebaut, so dass das Plangebiet stark beanspruchte Böden aufweist. Für das Vorhaben werden ausschließlich bereits vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.

Die gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope in der Umgebung des Vorhabenbereiches bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können, die dauerhaft eine Umsetzung der Planung verhindern können. Angesichts der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden keine vertiefenden faunistischen Kartierungen beauftragt.

Generell: Das Plangebiet mit der flächendeckend intensiven Nutzung als Einzelgehöft verfügt aus faunistischer Sicht über kein höheres Lebensraumpotenzial. Die Baumgruppe aus Eschen bietet der Avifauna ein allgemeines Lebensraumpotenzial, zu rechnen ist hier hauptsächlich mit Ubiquisten. Die Habitatstrukturen mit den Bäumen, Holzstapeln und Schuppen können Fledermäusen, Brutvögeln oder der Avifauna allgemein einen potenziellen Lebens- oder Teillebensraum bieten. Vorkommen von Bodenbrütern und Reptilien sind auf Grund der intensiven Befahrung des Gebietes auszuschließen. Amphibien können innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer vorhanden) weitestgehend ausgeschlossen werden.

Es werden ausschließlich bereits baulich vorbeeinträchtigte Flächen beplant. Hier werden

keine Teillebensräume besonders geschützter Arten erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der allgemeinen Voransprache wurden keine faunistischen Kartierungen in Auftrag gegeben.

Fischotter: Gemäß Umweltkartenportal M-V liegt die Planung in einem Bereich, für den das Vorkommen von Fischottern nachgewiesen worden ist (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005; Messtischblattquadrant 1647-2). Das Plangebiet selbst bietet jedoch weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässerstrukturen lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Das Plangebiet wird daher als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Gemäß Umweltkartenportal M-V ergibt die Rasterabfrage nach Kranichbrutplätzen zwei Brutplätze von 2008-2014 im Messtischblattquadranten 1647-2. In der Brutzeit hält sich der Kranich auf feuchten bis nassen Flächen auf. Außerhalb der Brutzeit ist er häufig auf Feldern und Wiesen in weithin offenen Bereichen anzutreffen. Seine Schlafplätze befinden sich meist im Flachwasser.

Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt; dem Kranich Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können, da das Gebiet die Lebensraumanforderungen nicht erfüllt.

Der Rotmilan hat gemäß Umweltkarten M-V drei Brut- und Revierpaare im Messtischblattquadranten 1647-2. Der Rotmilan ist in offenen, abwechslungsreichen Landschaften zu finden, da er seine Beute aus der Luft erspäht. Das Plangebiet mit seiner intensiven Nutzung durch den Menschen stellt kein geeignetes Habitat für den Rotmilan dar.

Der Seeadler hat zwei besetzte Horste im Messtischblattquadranten 1647-2. Der typische Lebensraum des Seeadlers ist von großen Gewässern, also Küstenabschnitten, großen Seen und Flüssen geprägt. Diese Habitatvoraussetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt, so dass ausgeschlossen werden kann, dass der Seeadler das Plangebiet nutzt.

Der Weißstorch hat einen besetzten Horst im Messtischblattquadranten 1647-2. Der typische Lebensraum des Weißstorches ist landwirtschaftlich genutztes Grünland. Besonders wichtig sind feuchtes Grünland, das periodisch überschwemmt wird, Teiche und Weiher und extensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen.

Da das Plangebiet intensiv als Einzelgehöft genutzt wird, stellt es kein geeignetes Habitat für den Weißstorch dar.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

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. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnten.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet gehört großräumig zum Nord- und ostrügenschel Hügelland- und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum: *Landschaftsraum südlich Lancken-Granitz* (Nr. II 7 - 14) eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet wird momentan als Einzelgehöft genutzt und ist zweiseitig von vorhandenen Bebauungen mit intensiv genutzten Grundstückflächen umgeben. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an Grünlandflächen.

Auf den benachbarten Grundstücken und entlang der Straße „Preetz“ stehen einige Großbäume, ansonsten sind Heckenstrukturen und Scherrasen vorhanden.

Bewertung: Durch die Errichtung von Wohngebäuden, die hinsichtlich Nutzung, Größe und Gestaltung dem Ortsbild entsprechen und sich in die Reihe der Wohnbebauung einfügen, wird dieser Teil von Preetz baulich arrondiert. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

### 2.2.3.) 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 Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich): Das Plangebiet wird überwiegend als Einzelgehöft (ODE) angesprochen. Auf der Grenze der beiden Flurstücke 86 und 84/3, fast in der Mitte des Plangebietes ist eine Baumgruppe (BBG) aus zehn ausgewachsenen Eschen ausgeprägt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Errichtung neuer Gebäude versiegelt. Da nur eine hintere Baugrenze festgesetzt wird, ist entsprechend des später zu konkretisierenden Bauvorhabens der tatsächliche Bauplatz hinsichtlich des Eingriffs zu bewerten. Eventuelle Einzelbaumverluste sind separat zu beantragen und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Lancken-Granitz zu kompensieren.

Der flächige Biototyp Einzelgehöft entspricht gem. HZE der Wertstufe 0. Das Kompensationserfordernis wird der Biotopausstattung entsprechend mit 0,5 bewertet.

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

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Einzelgehöft (ODE)	14.5.4	40,00	1	$[0,5 + 0,5] \times 0,75$	30,00
<b>Gesamt</b>		<b>40,00</b>			<b>30,00</b>

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird nicht angerechnet, da die Grundstücksflächen bereits in Nutzung sind und keine Biotopgefüge von höherer Wertigkeiten festgestellt wurden.

### 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) Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Im Bearbeitungsgebiet finden sich nur Biototypen mit Wertstufe 1 und geringer. Angrenzende wertgebende Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen, da keine Nutzungsintensivierung der Flächen stattfindet, welche Auswirkungen auf die umgebenden, in einiger Entfernung liegenden Schutzobjekte ausüben könnten. Die Siedlungsfläche selbst wird nicht ausgedehnt.

### Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

#### Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß tatsächlich beanspruchten Flächeneinheiten zu ermittelnden Eingriffen wird als Ausgleichsmaßnahmen die Pflanzung von Einzelbäumen gegenübergestellt.

Der Kompensationswert wird wie folgt ermittelt: Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25m<sup>2</sup> berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 1,5, der Leistungsfaktor aufgrund potenzieller Beeinträchtigungen durch Grundstücksnutzungen mit 0,8 festgesetzt.

#### Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächenäqui- valent (KFÄ)
Pflanzung von Einzelbäumen Stück. á 25m <sup>2</sup>	25,00	1	1,5	0,8	30,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>30,00</b>

Für die Pflanzung eines Baumes auf dem Eingriffsgrundstück werden 30 KFÄ Wertsteigerung angerechnet.

#### Zusammenfassung:

Der Eingriff ist abschließend bezogen auf das konkrete Einzelvorhaben zu ermitteln und im Bauantrag nach § 35 BauGB nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass für die Versiegelung von 40 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Eingriff von 30 KFÄ zu ermitteln ist. Dies entspricht der rechnerisch ermittelten ökologischen Wertsteigerung für die Pflanzung eines Einzelbaumes.

#### Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

Je angefangene 36 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche ist auf dem Eingriffsgrundstück ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Die Gehölzartenauswahl orientiert sich an folgender Pflanzenliste:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Prunus avium (Vogel- Kirsche)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus Resista (Ulme)

#### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Lancken-Granitz

Zu rodende Einzelbäume sind gemäß Baumschutzsatzung Lancken-Granitz, vom 14.11.2001 auszugleichen. Gemäß dieser Satzung sind geschützte Bäume Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Die Satzung gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die o.g. Voraussetzungen nicht vorliegen. Außerdem sind Einzelbäume der Arten Eibe (Taxus baccata) und Stechpalme (Ilex aquifolium) mit einem Stammumfang ab 10 cm sowie Esskastanie (Castanea sativa) und Walnuss (Juglans regia) mit einem Stammumfang ab 50 cm geschützt. Auch Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser) sind geschützt. Die Satzung gilt ohne Rücksicht auf den Stammumfang für Ersatzpflanzungen nach dieser Satzung.

#### Diese Satzung gilt nicht für:

- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes
- erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände
- Obstgehölze mit Ausnahme von Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser)
- Bäume im Geltungsbereich geschützter Biotope nach § 20 LNatG M-V (heute NatSchAG M-V)
- Bäume in Alleen und Baumreihen nach § 27 LNatG M-V (heute § 19 NatSchAG M-V)

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

Tabelle 3: Kompensationsumfang bei Beseitigung von Bäumen

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
50 - 80	1:1
80-110	1:2
> 110	für jeweils weitere 0,30m Stammumfang ein zusätzlicher Baum

Als Pflanzqualität für die Kompensation wurde festgesetzt: Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

#### **2.2.4.) Mensch und seine Gesundheit**

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

Klimatische Belastungen: Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch die Ausweisung einer Baufläche wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Im Umfeld des Vorhabens sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Das Vorhaben wird nach Durchführung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse (auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung) der Bevölkerung dar. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachte erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

### **2.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz stellt für den Satzungsgebiet eine Umgrenzung von Gesamt-Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen dar. In der aktuellen Denkmalliste wird diese Ausweisung nicht bestätigt, jedoch werden vier Gebäude in der Ortslage Preetz als dem Denkmalschutz unterliegend dargestellt. Nordöstlich des Ergänzungsgebietes wird das Bestandsgebäude Preetz 5 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit der Nummer 00498 als Wohnhaus Schuster geführt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

### **2.2.6.) Schutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:

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-Gebietes 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 grenzt an folgende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung an:

- FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen (südlich im Abstand von 30 m)
- SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (östlich und südlich im Abstand von 5-10 m)

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 Vorprüfung wird mit Hilfe des Formblattes zur Natura 2000-Vorprüfung in Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt (siehe Anhang).

### Nationale Schutzgebiete

#### Naturschutzgebiet „Neuensiener und Selliner See: Neuensiener See“ (Nr. 190)

Das Plangebiet liegt ca. 50m südlich des Naturschutzgebietes „Neuensiener und Selliner See: Neuensiener See“.

#### Landschaftsschutzgebiet “Südost- Rügen” / Biosphärenreservat “Südost-Rügen” Schutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates “Südost-Rügen”. Gemäß “Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen” vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortschaft Preetz einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

### **2.2.7.) Zusammenfassung**

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Lancken-Granitz, November 2016

## **Anhang**

**Natura 2000 – Vorprüfung.** Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV