

# 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr

## Begründung gemäß § 5 (5) BauGB mit Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB

Gemeinde: **Amt West-Rügen**  
**Gemeinde Altefähr**  
Dorfplatz 2  
18573 Samtens

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**  
Dipl.-Ing. Arno Mill, ÖbVI  
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

**Planungsbüro Seppeler**  
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Genehmigung & Bekanntmachung**  
gem. § 6 (5) BauGB, Januar 2011



*Sten*

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundsätze der Planung .....</b>                                                                   | <b>1</b>  |
| 1.1       | Ausgangssituation.....                                                                                | 1         |
| 1.2       | Änderungsbereich.....                                                                                 | 1         |
| 1.3       | Wirksamer Flächennutzungsplan.....                                                                    | 2         |
| 1.4       | Ziele der Raumordnung .....                                                                           | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Anlass, Inhalt und Ziele der Planung.....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 2.1       | Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand .....                                                     | 4         |
| 2.2       | Anlass / Planungserfordernis .....                                                                    | 5         |
| 2.4       | Vorhaben und baulicher Entwurf.....                                                                   | 6         |
| 2.5       | Flächenbilanz.....                                                                                    | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung .....</b>                                             | <b>8</b>  |
| 3.1       | Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung .....                                 | 8         |
| 3.2       | Energie- & Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation .....                                     | 9         |
| 3.3       | Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....                                                           | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                            | <b>10</b> |
| 4.1       | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ..... | 10        |
| 4.2       | Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen .....                        | 10        |
| 4.3       | Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen .....                                 | 11        |
| 4.4       | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....                                                        | 15        |
| 4.5       | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen .....                         | 16        |
| 4.6       | Variantenprüfung .....                                                                                | 16        |
| 4.7       | Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....                                              | 16        |
| 4.8       | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....                                                 | 16        |
| 4.9       | Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1.....                                  | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                                          | <b>18</b> |
| <b>6.</b> | <b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>                                                         | <b>19</b> |

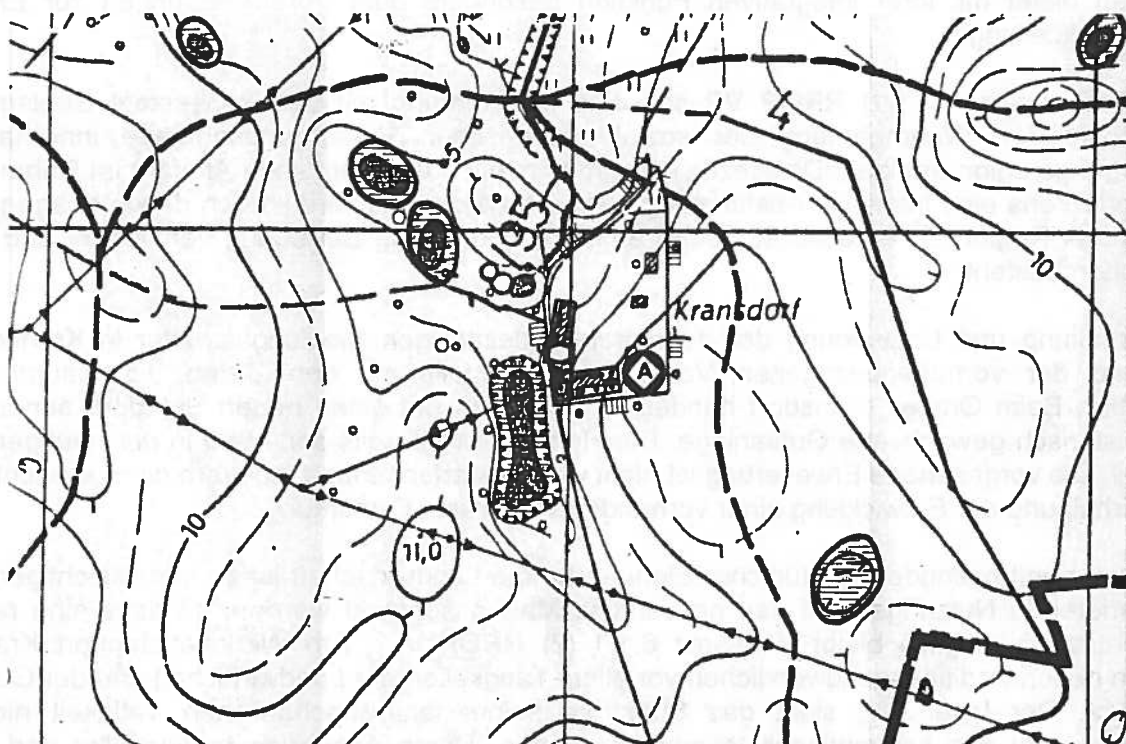
### Plantteil

- 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altfähr  
Planzeichnung mit Festsetzungen
- vorgesehener Geltungsbereich BP Nr. 7  
„Dorfgemeinschaft Kransdorf“ der Gemeinde  
Altfähr

### 1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altefähr besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit dem 08. Juni 2001 wirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist für das Gutshaus und das nördlich dazu gelegene Stallgebäude eine Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfasst und fortgeschrieben worden. Für die übrigen Flächen ist im Weiteren keine konkrete Entwicklung vorgesehen. Diese sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Andere beachtenswerte gemeindliche Planungen liegen für Kransdorf nicht vor.

Weitere begleitende oder ergänzende Planungen nach anderen gesetzlichen Regelungen, die den Gemeindebereich Altefähr betreffen oder detaillierte Aussagen treffen, sind nicht bekannt.



### 1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Altefähr innerhalb des Ordnungsraumes der Hansestadt Stralsund als Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingeordnet.

Nach dem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) liegt der Planbereich in einem Vorsorgeraum für Natur und Landschaft, einem Tourismusentwicklungsraum und grenzt an einen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

Die Ausweisung als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege impliziert, dass hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Gemäß Plansatz 4.3 (2) Satz 2 RROP VP sind diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht zu beeinträchtigen. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass

## **2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung**

### **2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand**

Die Gemeinde Altefähr mit ca. 1.300 Einwohnern befindet sich am Ufer des Strelasunds, der die Insel Rügen vom vorpommerschen Festland trennt. Historische Bedeutung erlangte Altefähr als Fährhafen vermutlich schon ab 1200, wobei die Fährverbindung Stralsund – Rügen erst ab Ende des 19. Jahrhunderts höhere Frequenzen erreichte. Seit ca. 100 Jahren wird das Gemeindeflur von der B 96 und der Eisenbahnlinie Stralsund-Sassnitz durchquert und beeinflusst. Neben der Landwirtschaft bildet vor allem der Tourismus den Haupterwerbszweig in der Gemeinde.

Kransdorf als Ortsteil der Gemeinde Altefähr liegt im südöstlichen Territorium der Gemeinde. Der heutige Einzelhof ist über die Landesstraße L 29 und davon abzweigende Gemeindestraßen von Gustow oder Jarkvitz aus zu erreichen. Der von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgebene Ortsteil wird durch Niederungen, Gewässerflächen und einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Die derzeitige Bebauung besteht aus dem Gutshaus, das die Einrichtung des betreuten Wohnens der Insel e. V. beherbergt und mehreren vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Historisch wird Kransdorf erstmals 1318 im Pommerschen Urkundenblatt Nr. 3234 als „Kransdorp“ erwähnt. Die älteren Besitzverhältnisse sind unbekannt. Ende des 17. Jahrhunderts war die Familie von Schwarz im Besitz des Ortes. Im 18. Jahrhundert war der Hof im Besitz der Familie von Kahlden, nach 1780 gelangte er an die Familie von Harder. Bestandteil der historischen Anlage ist das Gutshaus, welches Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurde.

Das gegenwärtige Bild in Kransdorf wird durch das Wirken des Insel e. V. Kransdorf bestimmt. Dabei handelt es sich um einen anerkannten freien, gemeinnützigen Träger von Einrichtungen der Behindertenhilfe auf Rügen. Der Verein ist staatlich anerkannte Werkstatt für behinderte Menschen i. S. d. § 136 SGB 9 und ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband. Dem therapeutischen Konzept liegt das Zusammenleben der Betreuten mit ihren Betreuern in einer Dorfgemeinschaft zu Grunde. Ziel ist es, einen geschützten Lebensraum für die Entwicklung des Einzelnen zu schaffen, sowie seine umfassende Integration zu erreichen.

Das Dorfleben wird derzeit durch 18 behinderte Menschen bestimmt, die im sanierten Gutshaus und in Wohnungen des Wirtschaftsgebäudes leben. Zusätzlich zu den Betreuten wohnt der Leiter der Einrichtung sowie eine Landwirtschaftsfamilie vor Ort. Neben dem Wohnen bilden die landwirtschaftliche Förderwerkstatt, eine Gärtnerei sowie eine Bäckerei und Töpferei den Rahmen, in den die Behindertenarbeit eingebettet ist. Die Haltung von Milchkühen, Schweinen, Schafen, Hühnern und Pferden bereichert den Alltag in Kransdorf. Tagsüber sind außer den hier wohnenden Betreuern und Betreuten weitere behinderte Menschen in den Förderwerkstätten tätig. Diese wohnen in Außenstandorten und werden täglich mit werkstatteigenen Kleinbussen nach Kransdorf gebracht.

Folgende Einrichtungen und Angebote stehen derzeit zur Verfügung:

- Sozialtherapeutisches Wohnheim Kransdorf (14 Plätze)
- Sozialtherapeutisches Wohnheim Außenwohngruppe Altefähr (16 Plätze)
- Trainingswohngruppe Altefähr / Kransdorf (15 Plätze)
- Trainingswohngruppe Glutzow (5 Plätze)
- Trainingswohngruppe Poseritz (10 Plätze)
- Landwirtschaftliche Förderwerkstatt Kransdorf (75 Plätze)
- Reiterhof Glutzow
- Nachsorgeeinrichtung Poseritz (15 Plätze)

*Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien; sowie sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft.“*

Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sollen ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet beziehen, das größtenteils bereits bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Die Kapazitäten der vorhandenen Erschließung und technischen Ver- und Entsorgung sollen überprüft und ggf. erforderliche Erweiterungen oder Erneuerungen festgeschrieben werden.

## **2.4 Vorhaben und baulicher Entwurf**

### Vorhabenbeschreibung

Um dem grundlegenden Integrationsimpuls zu entsprechen, der von einem gemeinsamen Leben von alten und jungen, behinderten und nicht behinderten Menschen in einer Dorfgemeinschaft ausgeht, sollen vielfältige Wohn- und Betätigungsmöglichkeiten entstehen. Die enge Verflechtung aller Dorfbewohner beim Wohnen, Arbeiten und bei den Beschäftigungen in handwerklichen und künstlerischen Bereichen bildet die Grundlage des Konzeptes der Dorfgemeinschaft.

Während in der Dorfgemeinschaft Kransdorf bisher nur die Betreuung behinderter Menschen verwirklicht wurde, sieht das Vorhabenkonzept künftig auch die Betreuung alter Menschen vor. Das Vorhaben berücksichtigt hier den demografischen Wandel in der Region. Auch vor dem Hintergrund der lebenslangen Integration betreuter Menschen in die Gemeinschaft Kransdorf ist die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen.

Langfristig geplant ist ein Dorf als Lebensgemeinschaft mit ca. 30 alten und/oder geistig behinderten Menschen und für ca. 25 Betreuer/-innen mit den Aufgabengebieten Wohnen, Arbeiten, kreativ-künstlerischer Bereich. In der Endausbaustufe wird in Kransdorf eine Einwohnerzahl von 80 angestrebt. Da die Integration der Familien vor Ort angestrebt wird, werden nicht nur Betreuer und Betreute oder Mitarbeiter der Dorfgemeinschaft Insel e. V., sondern auch deren Familienmitglieder Bewohner von Kransdorf sein. Die Einbeziehung der Familien ist ein wichtiger Bestandteil der Integrationsarbeit.

Das integrative Konzept der Dorfgemeinschaft sieht vor, dass alte und behinderte Menschen gemeinsam mit der sie betreuenden Familie als Haus- bzw. Wohngemeinschaft in einem Wohnhaus oder in einer Wohnung leben. Die Arbeit erfolgt in den handwerklich und landwirtschaftlich orientierten Förderwerkstätten. Die Gewerke werden von berufserfahrenen Fachleuten geleitet. Die Bewohner der Dorfgemeinschaft leisten mit dem Verkauf ihrer Produkte in der Region ihren Beitrag zum Gemeinwesen.

Mit der Durchführung von Seminaren wird sich Kransdorf durch vielseitige Begegnung zwischen Dorfbewohnern und Gästen auszeichnen. Das zukünftige Kransdorf wird durch die kooperative Zusammenarbeit der verschiedenen ortsansässigen Bereiche und durch vielseitige Beziehungen in die nahe und ferne Umgebung geprägt sein und wird somit auch als Ort des gegenseitigen Lernens betrachtet werden können.

### Baulicher Entwurf

Das Dorfkonzzept beinhaltet die Errichtung eines neuen Funktionskomplexes für den landwirtschaftlichen Betrieb, in dem die Unterbringung der Tiere, Futterlagerung sowie Milchverarbeitung konzentriert werden soll. Die Größenordnung der landwirtschaftlichen Tätigkeit, aber auch der jeweilige Wesensgehalt der weiteren Nutzungen wie Wohnen, Krankenpflege, Hofladen, Bäckerei und Gärtnerei erfordern aufgrund unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse eine klare Raumgliederung. Hierzu werden die heute bereits landwirtschaftlich genutzten Stallungen im

### **3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

#### **3.1 Schutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung**

##### Schmutzwasser

Gegenwärtig ist die Ortslage Kransdorf dezentral mittels grundstücksbezogenen Entsorgungsanlagen erschlossen. Diese Form der Entsorgung soll auch zukünftig Bestand haben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie anderen Schutzbereichen und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse lassen unter Berücksichtigung der technischen Parameter und der Einhaltung der entsprechend notwendigen Grundstücksfläche eine Versickerung/ Einleitung in einen Vorfluter zu.

Für die weiteren geplanten Bauvorhaben sind Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen Grundstückskläranlagen erforderlich. Antrag auf Änderung/Erweiterung/Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

##### Niederschlagswasser

Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen und dem ZWAR soll an der Niederschlagswassersituation unter Einhaltung der technischen Möglichkeiten und rechtlichen Vorgaben keine Veränderung an den vorliegenden privaten Entsorgungslösungen vorgenommen werden.

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, oder kann in eines der innerhalb des Plangebietes liegenden Kleingewässer eingeleitet werden. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird im Zuge des Planverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt werden.

##### Trinkwasser

Für die Versorgung des Ortsteiles Kransdorf ist der ZWAR von seiner Versorgungspflicht befreit worden. Diese Pflicht ist auf den Grundeigentümer übergegangen, d. h. der Insel e. V. Kransdorf betreibt eine eigene Hausbrunnenanlage und versorgt sich autark. Diese Versorgungssituation soll nicht verändert werden.

Mit der bereits vollzogenen und noch künftig vorgesehenen Erweiterung wird jedoch der erlaubnisfreie Rahmen der Grundwasserentnahme überschritten. Diese bedarf daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG für Grundwasserentnahme für die Zwecke der Trinkwasserversorgung mittels einer privaten Wasserversorgungsanlage (Brunnen) wird im Zuge des Planverfahrens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt werden. Der Nachweis zur Trinkwasserqualität wird dem Antrag beigelegt.



## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altfähr liegt im Ortsteil Kransdorf im Bereich des Gutshauses. Sie hat eine Größe von rund 5,3 ha.

Im Flächennutzungsplan, rechtskräftig mit Datum vom 08.06.2001, ist der Änderungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Künftig ist eine Darstellung als Sondergebiet für soziale Einrichtungen vorgesehen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Dorfgemeinschaft Kransdorf“ in ähnlicher Größe aufgestellt. Ziel der Planung ist eine weitere Förderung des Zusammenlebens behinderter und nicht behinderter Menschen, das nur durch bauliche Erweiterungen und der Möglichkeit zusätzlicher Nutzungen realisiert werden kann.

Folgende Festsetzungen / Zulässigkeiten zum FNP und zur späteren Nutzung sind zum jetzigen Zeitpunkt bekannt:

- Änderung einer Fläche für Landwirtschaft in ein Sondergebiet für soziale Einrichtungen gemäß § 11 BauNVO und Erweiterung der baulichen Anlagen um 6 zusätzliche Gebäude
- behutsame Sicherung und Erweiterung der bestehenden Dorfgemeinschaft; Wohnen und Arbeiten behinderter und nicht behinderter Menschen nebeneinander, langfristig Erhöhung der Einwohnerzahl (behinderte und nicht behinderte Bewohner, Betreuer etc.)
- Erweiterung des Wohnungs- und Beschäftigungsangebotes, auch altersgerechtes Wohnen
- Funktionskomplexe für den landwirtschaftlichen Betrieb
- Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen

Das Änderungsgebiet umfasst sowohl den Bestand als auch die Flächen für eine Erweiterung des Gebäudebestandes und der ortsnahe Nutzung.

### **4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben (z.B. FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, BNatSchG, UVPG, Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Luft, TA-Lärm i.S.d. BImSchG, LNatG M-V, LUVPG M-V, BArtSchVO, BBodenschutzgesetz, WHG, LWaG M-V etc.) wurden, soweit erforderlich, bei der Änderung des Bauleitplanes berücksichtigt.

Allgemein gültige Grundlagen für den Umweltschutz sind für die Bauleitplanung bereits im Baugesetzbuch verankert.

In den EU-Richtlinien zu FFH- und Vogelschutzgebieten werden die Ziele zu NATURA 2000 benannt, die jedoch nicht zu berücksichtigen sind, da FFH- und Vogelschutzgebiete von den Planungen direkt nicht betroffen sind und auch nicht im Umfeld liegen. Eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit oder eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Hinweise des Landes M-V sind somit nicht erforderlich.

Das BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und

überwiegend tagsüber während der Arbeitszeiten auf. Erhebliche Auswirkungen auf die dort wohnenden Menschen oder der Menschen in anderen Ortsteilen im Umfeld können ausgeschlossen werden.

Potenzielle bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanes bei Konkretisierung der Planung näher beschrieben.

Besondere Lichtemissionen, Erschütterungen oder erhebliche Abfallmengen, die über das Maß der im Änderungsgebiet festgesetzten Nutzung hinausgehen, können ausgeschlossen werden. Die Abfallentsorgung entspricht heute und künftig der Satzung des Landkreises Rügen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zurzeit über eine grundstücksbezogene biologische Kleinkläranlage, die entsprechend der künftigen Nutzung ggf. erweitert werden muss. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht geplant. Geruchsbelästigungen oder gesundheitliche Beeinträchtigungen der Menschen im Plangebiet sind bei einer entsprechenden personenbezogenen Erweiterung und regelmäßiger Wartung nicht zu erwarten.

### Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzzonen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt heute durch lokales Grundwasser und einer eigenen Hausbrunnenanlage und wird auch für die künftigen Erweiterungen als gesichert eingeschätzt. Konkretisierungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die mit der Änderung vorbereitete zusätzliche Bebauung und Befestigungen der Bodenoberfläche führen lokal zu Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate, die über eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser vor Ort kompensiert werden könnten. Details hierzu werden auf der Ebene des B-Planes beschrieben, wenn der Grad der Neuversiegelung bekannt ist und das Baugrundgutachten mit Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten vorliegt.

Im westlichen Änderungsgebiet sind permanente und temporäre Gewässer vorhanden, die nach § 20 des LNatG M-V geschützt sind. Sie dienen u.a. der heutigen Löschwasserversorgung im Brandfall. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Gräben im Plangebiet, die als Vorflut genutzt werden oder zur Entwässerung der befestigten Flächen beitragen. Bei der weiteren Planung sind besonders die geschützten Kleingewässer und deren Uferbereiche zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen durch Nährstoffeinträge über Oberflächenwasser zu vermeiden.

Nördlich des Gutshauses befindet sich noch ein Schönungsteich (Klärteich).

### Boden und Relief

In der Region um Kransdorf herrschen hydromorphe Böden vor (Lehme/Tiefenlehme grundwasserbestimmt oder staunass). Folgende Leitbodenarten sind wahrscheinlich: Parabraunerde, Fahlerde, Pseudogley (Geologisches Landesamt M-V 1995). Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit mittel bis hoch angegeben. Ackerzahlen von 40 bis 50 weisen auf eine hohe Ertragsfähigkeit der Böden in diesem Raum hin.

Das Gebiet liegt eben auf einer Höhe von 6,5 und 15 m über NN. Boden und Relief sind im Plangebiet weitgehend anthropogen überformt. Teilflächen wurden in der Vergangenheit entsprechend der Möglichkeiten bereits befestigt oder bebaut. Die Grundstücksfreiflächen sind überwiegend durch Siedlungsbiotope geprägt, der Boden voll- oder teilversiegelt oder durch die Nutzung verdichtet.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen, die bei Überplanung und Umnutzung fachgerecht zu behandeln ist.

Abfallstoffe, die während oder nach Bauphase anfallen, sind nach den Vorgaben des Landkreises Rügen zu sammeln und zu entsorgen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen mit Einträgen in den Boden oder in Oberflächengewässer nicht zu erwarten sind.



Das Lebensraumpotenzial in diesem Raum hat aufgrund der wenigen strukturellen Merkmale, wie Röhricht, Waldstrukturen oder größere Gewässer nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Im Änderungsgebiet dominieren Siedlungsbiotope, in Randlage landwirtschaftliche Flächen. Folgende Biotoptypen wurden nachgewiesen und werden im GOP zum B-Plan genauer beschrieben:

- Gewässer einschließlich Ufervegetation
- Feldhecke in Randlage
- Laubbäume und –sträucher, teilweise geschützt, Ziergehölze, Gebüschflächen
- Siedlungsbiotope unterschiedlicher Ausprägung: Zier- und Nutzgarten, Scherrasen, Wiese mit Nutzpflanzen, Schönungsteich, Gartenland etc.
- befestigte und unbefestigte Wege und Flächen
- Wirtschafts- und Wohngebäude, Guthaus, Gärtnerei, Stall, verschiedene Nebengebäude unterschiedlicher Ausprägung, Lagerflächen

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein Stellplatz für Maschinen, nördlich und östlich sind Grünland- und Ackerflächen zu finden und südlich eine Obstwiese. Hochwertige Moor- oder Waldlebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die FNP-Änderung, hier die Umwandlung von überwiegend Siedlungsbiotopen in Bauland, ist bau- und anlagebedingt mit Verlust und Beeinträchtigung unversiegelter Flächen und Verkleinerung von Biotopen zu rechnen. Ein Teil der Flächen ist durch versiegelte Wege bereits zerschnitten und somit vorbelastet. Die geschützten Biotope sind zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

### Fauna

Die Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume wird für den Bereich Kransdorf allgemein mit hoch bis sehr hoch angegeben.

Lebensräume ausgewählter Zielarten in Randlage zur bestehenden Bebauung oder im Umfeld sowie bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel sind von der Planung direkt nicht betroffen. Die landwirtschaftlichen Flächen um Kransdorf haben gemäß Linfos eine Bedeutung für Rastvögel (Wertstufe 3, stark frequentierte Nahrungsgebiete, teilweise mit Schlafplätzen verbunden).

Ein Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen liegt in der Sicherung dieser Rastplatzfunktionen für Vögel im Umfeld von Kransdorf. Beeinträchtigungen erheblicher Art auf diese Funktionen werden durch die Planung jedoch nicht gesehen.

Allgemein kann man auf der Grundlage der erfassten Strukturen und Vegetationstypen auf die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna schließen. Demnach haben Gehölzstrukturen (Gebüsche, Hecken, Bäume) entsprechend ihrer jeweiligen Ausprägung eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum für Vögel und Kleinsäuger, Siedlungsfreiflächen je nach floristischer Artenvielfalt, Häufigkeit der Futterpflanzen und Nutzung eine Bedeutung als Lebensraum für z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken und Kleinsäuger. Gewässer und ihre Uferbereiche sind je nach Größe und Ausprägung Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Wasservögel.

Für das Plangebiet sind zurzeit keine streng oder besonders geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie oder der Anhänge der FFH-Richtlinie bekannt. Aufgrund der Strukturen ist ein Amphibienvorkommen für die Gewässer wahrscheinlich. Unter Berücksichtigung eines nicht genutzten Uferstreifens, Erhalt der Reproduktionsstätten und Lebensraumstrukturen in Ufernähe sind erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Arten nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung von Freiflächen geht Lebensraum für einzelne Tierarten dauerhaft verloren. Details zu den Beeinträchtigungen und zur möglichen Kompensation sind im weiteren Verfahren auf der Ebene des B-Planes dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Unter

#### **4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen**

Auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr erfolgen noch keine konkreten Angaben zu den voraussichtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Details sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im späteren Grünordnungsplan und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Parallelverfahren), da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle Festsetzungen zur Planung bekannt sind und geprüft werden können. Grundsätzlich sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch niedrige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist voraussichtlich im oder im Umfeld des künftigen B-Planes möglich.

#### **4.6 Variantenprüfung**

Andere Planungs- oder Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die Gemeinde Altefähr nicht gesehen. Die Ausweisung von Bauflächen bzw. des Sondergebietes ist an den Standort in Kransdorf gebunden und durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung weitgehend vorgegeben. Die Erschließung ist gesichert. Die Nachnutzung erschlossener Standorte verringert den Verlust unbeeinträchtigter Flächen an anderer Stelle und minimiert den Eingriff deutlich.

#### **4.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte zunächst verbalargumentativ und stützt sich auf allgemeine Kenntnisse.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen bereits der Vermessungsplan (Vermessungsbüro Mill 2006), Datenmaterial aus Veröffentlichungen sowie Erkenntnisse aus einer Begehung für den Umweltbericht vor.

Im Planverfahren werden die umweltrelevanten Informationen durch eine Kartierung ergänzt und im Entwurf des Umweltberichtes zum FNP bzw. zum Bebauungsplan detaillierter dargestellt.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene Strukturen im Umfeld, die Beeinträchtigungen minimieren, berücksichtigt. Da anlagebedingt keine dauerhaften und erheblichen Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind, wird auf ein rechnerisches Verfahren zur Ermittlung verzichtet.

#### **4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Das Monitoring wird umweltbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauleitplan umfassen. Es dokumentiert die Umweltauswirkungen des Bauleitplans, den Überwachungszeitpunkt, die Häufigkeit, den für die Überwachung zuständigen Verantwortlichen sowie Art und Inhalt der Überwachungsmethode, ggf. mit Begründung zu den einzelnen Punkten.

Während des Verfahrens ist der Landkreis Rügen für den geschützten Baumbestand zuständig, nach Abschluss die Gemeinde Altefähr. Die erfassten geschützten Biotopie im Plangebiet und in Randlage unterliegen der Kontrolle des Landkreises Rügen.

Überwachungsmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Umweltauswirkungen oder sonstige Hinweise werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan genauer dargestellt.

Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der 1. Änderung des FNP möglicherweise vorbereitet werden könnten, werden zum gegenwärtigen Planungsstand (3/2007) nicht erwartet.

## 5. Zusammenfassung

Die hier geplante 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altefähr verbunden mit künftigen Nutzungsänderungen fügt sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Altefähr ein. Der bestehende Werkstattstandort Kransdorf wird mit seinem Entwicklungspotential erfasst und soll entsprechend des sozialbetreuerischen Bedarfs und unter Berücksichtigung seines historischen Wesensgehalts ausgebaut und weiterentwickelt werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes auch quantitative Erweiterungen vorgesehen. Mit der hier angestrebten Änderung der Entwicklungsplanung bekennt sich die Gemeinde Altefähr zu ihrer sozialbetreuerischen Aufgabe und folgt zugleich dem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers. Dies erfolgt unter Beachtung städtebaulicher Grundsätze, wie der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs.

Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung auf die Verträglichkeit mit den einzelnen im Vortext benannten Faktoren zu überprüfen, wobei die verbindliche Bauleitplanung als geeignetes Verfahren Anwendung finden soll. Schutzfaktoren sind mit der Planung zu berücksichtigen, wobei vermutet wird, dass diese die Nutzung im dargestellten Umfang zulassen.

Die einzelnen Faktoren der gesamten Erschließung sind zu überprüfen und darzulegen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit zu erfassen und zu bewerten sein wird. Hierbei werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen sein.

Altefähr, Januar 2011

### Geltungsbereich

Überplant werden folgende Flurstücke  
der Gemarkung Kransdorf, Flur 2:

Flurstück 7 (z.T.), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 (z.T.), 33, 34, 36, 37, 38, 39 und 40.

