

**Satzung der Gemeinde Altefähr über den
Bebauungsplan Nr. 7
„Dorfgemeinschaft Kransdorf“
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 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: **Satzungsexemplar**
Bekanntmachung



Don

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	1
1.3	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)	3
1.4	Verfahrensablauf.....	3
1.5	Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	6
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	6
2.2	Historie und Bestand.....	6
2.3	Ziele des Bebauungsplanes.....	7
2.4	Vorhaben und baulicher Entwurf.....	8
2.5	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften	10
3.	Ausgewählte Schutzgüter, Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	11
3.1	Immissionsschutz.....	11
3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	12
3.3	Niederschlagswasserentsorgung	12
3.4	Trinkwasserversorgung.....	12
3.5	Löschwasserbereitstellung.....	13
3.6	Energieversorgung.....	14
3.7	Wärmeversorgung	14
3.8	Kommunikationsanlagen.....	14
3.9	Abfall- und Dünge- Entsorgung/ Altlasten	15
3.10	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....	15
4.	Umweltbericht	17
4.1	Kurzdarstellung der Inhalt und der Ziele des Bebauungsplanes	17
4.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	17
4.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	18
4.4	Entwicklungsprognose	22
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	23
4.6	Variantenprüfung	24
4.7	Technische Verfahren , Hinweise auf Schwierigkeiten	24
4.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	24
4.9	Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1	25
5.	Zusammenfassung	26
6.	Rechtsgrundlagen.....	27
7.	Quellenverzeichnis	27

Plantteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Altfähr
- Ausschnitt 1. Änderung FNP Gemeinde Altfähr
- Grünordnungsplan mit
 - Lage der Kompensationsflächen
 - Biotopkartierung Bestand
 - Biotopkartierung Maßnahmen
- Artenschutzrechtliche Betrachtung - Erfassung von Amphibien an Gewässern in Kransdorf

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Insel e.V. Kransdorf als anerkannte Werkstatt für behinderte Menschen und als Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Erhaltung und Entwicklung des Werkstattstandortes auf der Einzelhofanlage Kransdorf in der Gemeinde Altefähr. Die Entstehung und Entwicklung des Standortes erfolgte bisher im wesentlichen auf Grundlage des § 35 BauGB. Die Dorfgemeinschaft bietet heute behinderten und nicht behinderten Menschen gemeinsame Lebens- und Arbeitsräume, wobei eine Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und kreativen Erlebnisräumen besteht. Die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 sind nicht für alle zum Entwicklungskonzept gehörenden Vorhaben gegeben.

Auf Initiative des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Altefähr über den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Altefähr zum Insel e.V. Kransdorf als anerkannte Werkstatt für behinderte Menschen sowie zum Konzept des Vorhabenträgers. Es ist beabsichtigt, mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und den Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Dorfgemeinschaft zu unterstützen. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschaftsästhetischen Gegebenheiten.

Der B-Plan Nr. 7 beinhaltet die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung im Ortsteil Kransdorf, in einem *Sonstigen Sondergebiet* nach § 11 BauNVO „soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“, welches dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten und älteren Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien und sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft dienen soll.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

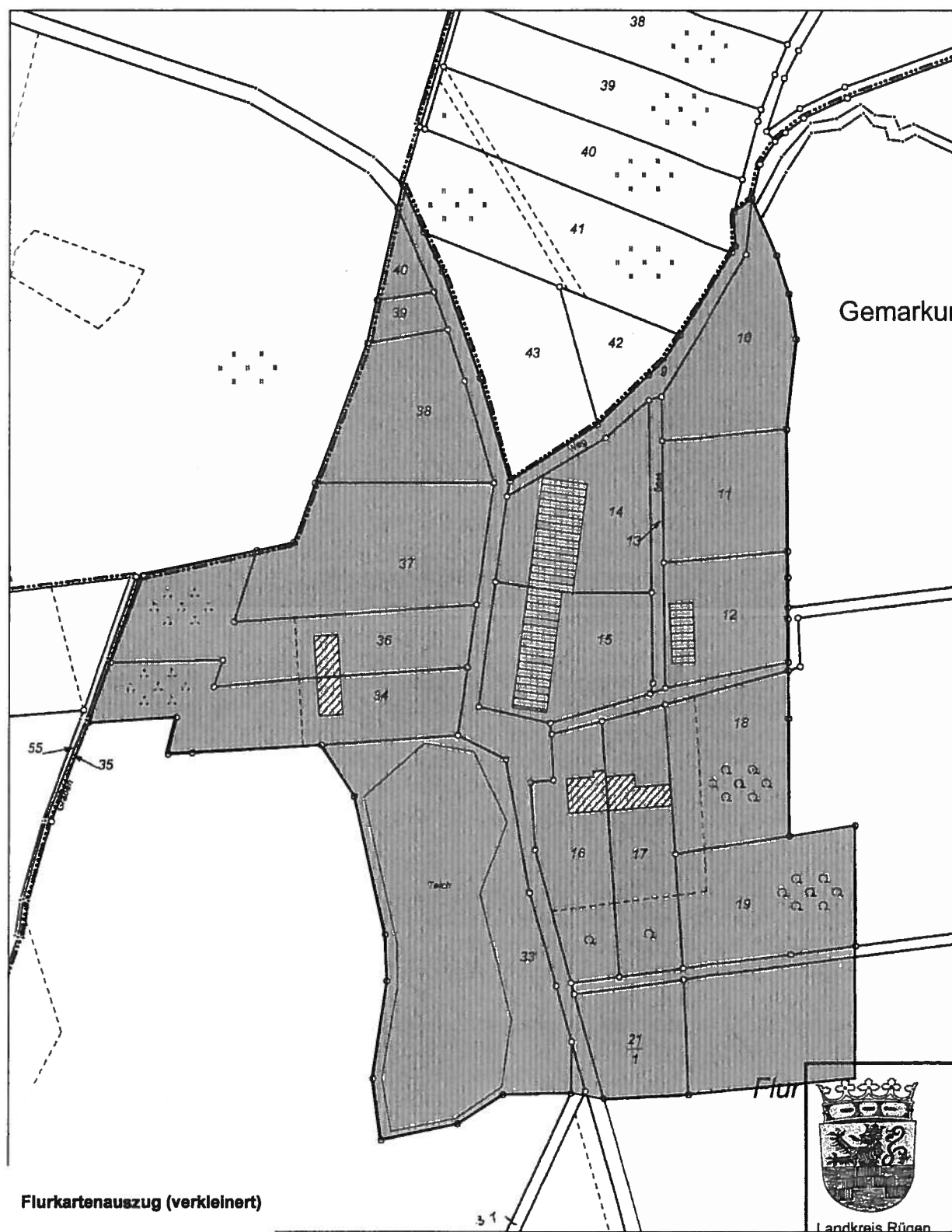
Der Ortsteil Kransdorf liegt in ca. 4,5 km Entfernung östlich des Hauptortes Altefähr und befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen der Gemeinde Rambin im Norden, belegen an der B 96 und der an der L 29 belegenen Gemeinde Gustow im Süden. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 5,8 ha.



Geltungsbereich

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Kransdorf, Flur 2:

Flurstücke 7 (z.T.), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21/2 (z.T.), 23 (z.T.), 33, 34, 36, 37, 38, 39 und 40.



1.3 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Altefähr besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit dem 08.06.2001 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.

Die Gemeinde Altefähr hat die Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung im Ortsteil Kransdorf beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum B-Plan Nr. 7 „Dorfgemeinschaft Kransdorf“.

Günstigstenfalls ist das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den B-Plan Nr. 7 abgeschlossen, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird. Danach bedarf dieser B-Plan keiner Genehmigung durch eine Behörde. Sollte das Verfahren zum Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen sein, so ist zumindest über eine „Planreifeprüfung FNP“ die vorgesehene Entwicklung nachzuweisen. Der B-Plan bedarf in diesem Fall einer Genehmigung.

1.4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in ihrer Sitzung am 17. Januar 2007 den Beschluss Nr. B-06/010655 gefasst, den Bebauungsplan Nr. 7 „Dorfgemeinschaft Kransdorf“ gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 26. Mai 2009 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass. Mit dem Vorentwurf zum BP Nr. 7 (Stand Januar 2009) erfolgte vom 15. Juni 2009 bis zum 17. Juli 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom 26. Mai 2009 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind Stellungnahmen durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Güstrow, den Landkreis Rügen, den Wasser- und Bodenverband Rügen und die Hansestadt Stralsund mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Sich ergebende Ergänzungen wurden in die Planung eingestellt.

Am 07. Dezember 2009 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr auf ihrer Sitzung den Entwurfs- & Auslegungsbeschluss Nr. B-09/011017. Der Entwurf zum vBP Nr. 7 (Stand Oktober 2009) wurde gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB bestimmt. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB erfolgte zunächst vom 08. Februar 2010 bis zum 10. März 2010 und wurde wegen eines Verfahrensfehlers bei der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2010 bis zum 04. November 2010 wiederholt. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hierrüber erfolgte mit Schreiben vom 16. September 2010.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV Güstrow, den Landkreis Rügen und die Hansestadt Stralsund abgegeben, die weitgehend berücksichtigt wurden. Die Stellungnahme der Hansestadt Stralsund wurde nur mit Einschränkungen berücksichtigt, die entsprechende Begründung ist im Abwägungstext belegt. Im

Rahmen der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden keine Bedenken und Anregungen durch Bürger vorgetragen.

Der zunächst am 21.06.2010 durch die Gemeindevertretung gefasste Satzungsbeschluss Nr. B-10/011083 wurde aufgrund des o.g. Verfahrensfehlers mit Beschluss Nr. B-10/011126 am 15.09.2010 aufgehoben. Am 06.12.2010 erfolgte der neuerliche Satzungsbeschluss Nr. B-10/011168. Die Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten des BP Nr. 7 erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 1. Änderung des FNP Altefähr.

1.5 Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

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 Vorsorgegebiet 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. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. 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 diesbezüglich erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Erweiterungen weitestgehend im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts erfolgen.

Auf Grundlage des Plansatzes 8.2 (4) RROP VP erfolgt im Ortsteil Kransdorf bereits eine Betreuung von Menschen mit Behinderung. In den Jahren seit 1990 hat der Insel e.V. Kransdorf bereits enorme Aktivitäten unternommen, um die für eine Nach- und Neunutzung prädestinierten und relevanten Flächen zu sichern und zu entwickeln. Die Hofanlage mit dem zentral belegenen, ehemaligen Gutshaus sowie die Betreuungstätigkeit wurden innerhalb weniger Jahre aufgebaut und stetig den sich fortentwickelnden Ansprüchen angepasst. Die Fortsetzung der Betreuungsarbeit steht im Einklang mit Plansatz 8.2 (4) RROP VP. Ziel ist der Auf- und Ausbau der Behindertenbetreuung durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe in allen Regionen. Die Angebote sollen aufeinander abgestimmt werden. Besonders in ländlichen Räumen sind bedarfsorientiert auch kleinere Einrichtungen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

In Anbetracht des dramatischen demografischen Wandels und des hieraus abzuleitenden Bedarfs der Altenbetreuung beinhaltet das Vorhabenkonzept der Dorfgemeinschaft Kransdorf künftig auch die Integration älterer Menschen. Nach Plansatz 8.2 (1 - 2) sollen pflegerische Dienste sowie gegebenenfalls ergänzende Dienste der Altenpflege flächendeckend angeboten werden. Die Betreuung von Alten soll so weit und so lange wie möglich in hoher Qualität im häuslichen Umfeld gewährleistet werden. Die Dorfgemeinschaft als Arbeits-, Wohn- und Lebensraum behinderter und alter Menschen sowie der Betreuer mit ihren Familien bietet mit ihrer integrativen Funktion besonders gute Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Zielstellung.

Gemäß Plansatz 1.1.1(1) RROP VP soll eine Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund zur funktionsteiligen Wahrnehmung der sozialbetreuerischen Versorgungsaufgabe innerhalb der Versorgungsregion erfolgen. Diesbezüglich wird vonseiten der Gemeinde Altefähr im Rahmen des Planverfahrens eine intensive Abstimmung gesucht werden. Wie die Erfahrungen des Insel e.V. Kransdorf jedoch bereits heute zeigen, besteht in der gesamten Region ein erheblicher Bedarf an Einrichtungen und an Fachkräften zur Betreuung behinderter und älterer Menschen. Allein in den vergangenen zehn Jahren verzeichnete Mecklenburg-Vorpommern bundesweit den

stärksten Anstieg der Altersgruppe 75 plus. Noch 1990 war M-V das jüngste Bundesland. Nur eine Generation später wird es 2020 das älteste sein.

Die Erhaltung und Entwicklung der überkommenen dezentralen, kleinteiligen Siedlungsstruktur in Kransdorf ist aufgrund der vorhabenbezogenen Vorprägung ebenfalls mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Die Ausweisung neuer Wohnflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Beim Ortsteil Kransdorf handelt es sich nicht um einen neuen Standort, sondern um eine historisch gewachsene Gutsanlage mit besonderer Standortqualität. Die Hoflage wird bereits seit 1990 in der heutigen Form genutzt. Naturgemäß eignen sich vergleichbare Hoflagen und Siedlungssplitter im Außenbereich für Gartenbau und Landwirtschaft. Innerörtlich oder in Ortsrandlagen belegene Landwirtschaftliche Betriebe sind schon aufgrund der heute damit verbundenen Immissionsproblematik kaum oder gar nicht genehmigungsfähig. Im übrigen ist die vorgesehene Erweiterung nicht wohnbedarfsorientiert, sondern dient ausschließlich dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen sozialen Einrichtung. Die zu schaffenden Bauflächen unterliegen der individuellen Zweckbestimmung als Lebens- und Arbeitsräume für Betreuer und Betreute. Die fortgeltenden Festschreibungen der Eigenentwicklung des Wohnbedarfes der Gemeinde Altefähr bleiben durch die Planung unberührt.

In Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ist zu berücksichtigen, dass konkurrierende Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt und so angesiedelt werden, dass eine rentable Bodennutzung möglich bleibt (Plansatz 6.1.1 (2) RROP VP). Am Werkstattstandort Kransdorf werden von Beginn an neben traditionshandwerklichen vor allem Tätigkeiten der Landwirtschaft und der Gärtnerei ausgeübt. Das Vorhabenkonzept beinhaltet auch künftig die vorzugsweise Entwicklung dieser Bodennutzungen. Hierbei versteht der Insel e.V. das Spektrum seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht als Konkurrenz zu den in der Nachbarschaft konventionell tätigen Landwirten. Vielmehr soll durch Ausübung traditioneller und kulturhistorisch geprägter Tätigkeiten eine interessante Ergänzung der naturgemäß markt- und wettbewerbsorientierten Bandbreite landwirtschaftlicher Produkte dargeboten werden. Die hier erzeugten landwirtschaftlichen Produkte sollen möglichst weitgehend in der Dorfgemeinschaft verarbeitet und regional vermarktet werden.

Die geplante Entwicklung wird sich voraussichtlich auch nicht nachteilig auf die Tourismusfunktion des Raumes auswirken. Zur Erhaltung der Feldflur und eines intakten Naturhaushaltes setzt das Vorhaben ausschließlich auf ökologischen Landbau und extensive Tierhaltung. Mit der Verarbeitung und regionalen Vermarktung eigenerzeugter und außergewöhnlich hochwertiger, gesunder Lebensmittel können auch Impulse für den Fremdenverkehr gegeben werden.

Bauliche Anlagen sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten. *„Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. Gutshöfe und Neubauernsiedlungen prägen das ländliche Erscheinungsbild.“* RREP VP - Plansatz 3.1.3 Auszug Begründung Voranstehender Zielstellung wird durch dem Umfeld entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich restriktiv an der Eigenart des Ortes.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Die Gemeinde Altefähr mit ca. 1.300 Einwohnern befindet sich am Ufer des Strelasunds, der die Insel Rügen vom vorpommerschen Festland trennt. Das Gemeindegebiet ist durch die flachwellige Ebene einer Grundmoränenplatte geprägt und erhält ihre Gliederung durch wenige Hügel und Rücken, Senken und Niederungen. Die natürliche Vegetation ist die des subatlantischen Buchenmischwaldes mit Stieleiche und Hainbuche, Esche, Bergahorn und Bergulme sowie mit Sträuchern Weißdorn, Hasel und Pfaffenhütchen. Das Landschaftsbild wird durch weite Ackerflächen und durch die mit Gehölzen bestandenen Steilufer geprägt.

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 Gemeindeterritorium von der B 96 und der Eisenbahnlinie Stralsund-Sassnitz-Skandinavien/ Baltikum, beides Transitverbindungen (überregionale Achsen) zwischen Skandinavien/ Baltikum und Mitteleuropa, durchquert und somit einschneidend beeinflusst. Nach der Fertigstellung des Rügendamms im Jahre 1936 wurde der Fährverkehr eingestellt. Erst seit 1996 verbindet die Personenfähre „Altefähr“ wieder den Ort mit Stralsund (zwischen 1. Mai und 30. September).

Neben der Landwirtschaft bildet vor allem der Tourismus den Haupterwerbszweig in der Gemeinde. Altefähr ist ein beliebter Naherholungsort der Stralsunder. In den Jahren nach der politischen Wende entstand in Altefähr eine Strandpromenade. Zum touristischen Angebot gehören Pensionen, ein Hotel, ein Campingplatz sowie ein Wasserwanderstützpunkt mit Boots- liegeplätzen. Seit 2000 wird der Ortskern aus Mitteln der Städtebauförderung gründlich saniert.

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.

2.2 Historie und Bestand

Historisch wird Kransdorf erstmals 1318 im Pommerschen Urkundenblatt Nr. 3234 als „Kransdorf“ erwähnt. Der Ortsname kommt am ehesten von einem deutschen Personennamen. 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. Dabei handelt es sich um einen eingeschossigen Backsteinbau mit zweigeschossigem Mittelrisalit, auf Feldsteinsockel, mit Krüppelwalmdach. Es wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und später verändert.

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. Im überschaubaren Tagesablauf werden viele lebenspraktische und mitmenschliche Fähigkeiten trainiert, die zu wachsender Mitverantwortung führen. Zu diesem Zweck werden behinderten und nicht behinderten Menschen gemeinschaftliche

Wohneinrichtungen und Werkstätten zur Verfügung gestellt. Neben dem Wohnen ist der Arbeitsbereich ein maßgeblicher Bestandteil der therapeutischen Bemühungen. Deswegen bietet der Insel. V. Kransdorf allen Bewohnern der Wohneinrichtungen entsprechend ihren Fertigkeiten und Neigungen die Integration in seine internen Förderwerkstätten wie Landwirtschaft, Gärtnerei, Bäckerei, Baubereich, Landschaftspflege, Keramikwerkstatt, Hauswirtschaft und Küche. Die Bereiche sind entsprechend den produktions- und dienstleistungsorientierten Werkstätten einer WfbM aufgebaut.

Das Dorfleben wird derzeit durch 14 behinderte Menschen bestimmt, die im sanierten Gutshaus zusammenleben und durch 4 behinderte Menschen, die in Wohnungen des Wirtschaftsgebäudes leben. Die Betreuten arbeiten in den verschiedenen angegliederten Arbeitsbereichen und bringen dort ihre Fähigkeiten ein. Zusätzlich zu den Betreuten wohnt der Leiter der Einrichtung sowie eine Landwirtschaftsfamilie vor Ort. Neben dem Wohnen bilden die landwirtschaftliche Förderwerkstatt, die hauseigene Gärtnerei sowie die Bäckerei und Töpferei einen wichtigen Rahmen, in den die Behindertenarbeit eingebettet ist. Die Haltung von Milchkühen, Schweinen, Schafen, Hühnern und Pferden bereichert das Gesamtbild des Alltags 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)

2.3 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel dieser Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Dorfgemeinschaft des Insel e. V. Kransdorf. In Kransdorf hat sich eine Dorfgemeinschaft wie oben beschrieben entwickelt. Für eine dauerhafte Sicherung ist eine über die bestehenden Grenzen hinausgehende, nachhaltige Entwicklung notwendig. Zielgruppe der Angebotsplanung sind behinderte und alte Menschen im Sinne des § 39 Bundessozialhilfegesetz i. V. m. der Eingliederungshilfsverordnung, die längerfristiger stationärer Betreuung und Beschäftigung bedürfen sowie deren verantwortliche Betreuer.

Die Gemeinde Altefähr und der Insel e.V. Kransdorf als Vorhabenträger verfolgen damit die Wahrnehmung ihrer sozialbetreuerischen Versorgungsaufgabe. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde Altefähr der Auffassung, dass die innerhalb der Region bestehenden Angebote von Einrichtungen der Sozialbetreuung alter und behinderter Menschen nicht ausreichen.

Die Gemeinde Altefähr verfügt mit der Dorfgemeinschaft Kransdorf als anerkannte Einrichtung der Behindertenhilfe über einen Standort von besonders hoher Qualität, welcher sowohl aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altefähr ihre Steuerungsaufgabe aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor. Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen.

Für das Plangebiet ist der derzeitige Außenbereichsstatus gemäß § 35 BauGB über die verbindliche Bauleitplanung (§ 30 BauGB) zu verändern. Es wird die Ausweisung eines Sondergebietes „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“ gemäß § 11 BauNVO vorgenommen, so dass eine Sicherung und weitere Entwicklung der bestehenden Dorfgemeinschaft zulässig wird.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet ist präzise zu normieren, so dass der städtebaurechtliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Unter „Art der baulichen Nutzung“ wird festgesetzt: „Das SO „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“ nach § 11 BauNVO dient dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von alten und behinderten Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien; sowie sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft.“

2.4 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung / Integratives Konzept

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. Alle dort Lebenden sind durch einen gemeinsamen zeitlichen Tagesrhythmus verbunden. Diese Form des Zusammenlebens garantiert sowohl eine Autonomie in der persönlichen Lebensgestaltung als auch eine soziale Teilnahme/Integration innerhalb unterschiedlicher Lebensbereiche.

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. Derzeit leben in Mecklenburg-Vorpommern rund 130.000 ältere Menschen. Laut einer dpa-Studie stieg damit der Anteil der Menschen, die älter als 75 Jahre sind, seit 1997 um 2,6 auf knapp 7,6 Prozent. Hieraus leitet sich für die Gesellschaft ein erheblicher Handlungsbedarf ab. In die Strukturen der medizinischen und sozialen Pflege und Betreuung ist künftig viel mehr zu investieren.

Außerdem ist vor allem die Vielfalt Voraussetzung, um eine Integration von benachteiligten Gruppen in lebendige Strukturen zu verwirklichen. Damit wird der derzeit starken Konzentration von alten oder behinderten Menschen und den damit verbundenen eingeschränkten Kontaktmöglichkeiten entgegengewirkt. Auch vor dem Hintergrund der lebenslangen Integration betreuter Menschen in die Gemeinschaft Kransdorf ist die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen. Ziel ist es, den Betreuten durch Absicherung ihres altersbedingten Pflege- und Hilfsbedarfes auch einen erfüllten Lebensabend zu ermöglichen.

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 zwangsläufig 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. Gemeinsames Kochen, Essen, die Hausarbeit, die Ausgestaltung der Freizeit, die Organisation des Tagesablaufes erfolgen individuell innerhalb dieser familiennahen Wohn- und Lebensgemeinschaft.

Die Arbeit erfolgt in den handwerklich und landwirtschaftlich orientierten Förderwerkstätten, wie der Landwirtschaft, der Gärtnerei, der Bäckerei, dem Baubereich, der Landschaftspflege, der Keramik-

werkstatt und nicht zuletzt in der Hauswirtschaft und der Küche. Die einzelnen Gewerke werden von qualifizierten, berufserfahrenen Fachleuten geleitet. Betreute und Betreuer erleben sich miteinander, gemeinsam Werte schaffend in vielfältigen Lebenslagen. Alte Traditionshandwerke, die vielleicht längst in Vergessenheit geraten sind, oder möglicherweise nach historischem Muster gefertigte Lebensmittel können unter Nutzung der vorhandenen Besucherbewegungen in Erinnerung gebracht werden. Es kann Handwerk gezeigt und zum Mitmachen angeregt werden.

Die Bewohner der Dorfgemeinschaft sind auch Bürger/innen der Gemeinde Altefähr und leisten mit kulturellen und touristischen Angeboten oder dem Verkauf ihrer Produkte in der Region ihren Beitrag zum Gemeinwesen. Die Menschen der Region und deren Gäste werden eingeladen, teilzunehmen an Veranstaltungen und Festen der Dorfgemeinschaft, vielfältige Möglichkeiten des Miteinanders entstehen.

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 Nordwesten der Hoflage erweitert und neben einem Schweine- und Kuhstall weitere Nutzungen wie Hofmeisterei, Schlosserei, Feststoffheizung, Getreidelager und Fahrzeugunterstände hinzugefügt.

Für das jetzige, zentral belegene Stallgebäude ist eine nachhaltige Umnutzung geplant. Hier soll die räumliche und atmosphärische Mitte des Quartiers entstehen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung soll in den nordwestlich neugeschaffenen Komplex verlegt werden. Es sollen Räumlichkeiten für die Durchführung von Seminaren geschaffen werden. Im Weiteren sind hier eine Töpferei und eine Bäckerei bereits integriert worden. Als Ergänzung dazu bieten sich ein Hofladen und eine Webstube an. Mit der Installation dieser Werkstätten zur Verarbeitung, Sammlung und dem Verkauf ökologischer Produkte vorzugsweise aus eigener Produktion oder mit der Pflege historischer Handwerksformen wird eine zentrale Begegnungsstätte geschaffen, wo alte, junge, behinderte und nicht behinderte Menschen gleichsam erlebbare Vielfalt vorfinden werden.

Perspektivisch ist im Osten der Hoflage die Errichtung einer Krankenpflegestation vorgesehen. Hier sollen im Erdgeschoss Räume für ärztliche und therapeutische Hilfe entstehen. Im Weiteren sollen bis zu 6 Betten für stationäre Pflege geschaffen werden. In das Obergeschoss soll die derzeit noch im Anbau des Gutshauses untergebrachte Verwaltung umziehen, so dass das Gutshaus allein der Wohnnutzung vorbehalten sein wird.

Die bereits vorhandene Wohnstruktur soll erweitert und für die Nutzung durch Behinderte und Alte optimiert werden. Geplant ist der Bau von bis zu sechs Wohnhäusern mit jeweils ein oder zwei alters- bzw. behindertengerechten Wohneinheiten. Die Errichtung dieser Häuser soll perspektivisch über einen längeren Zeitraum reichend und bedarfsorientiert erfolgen.

Die Gärtnerei liegt im Südosten der Hofanlage. Hier war bereits in der Vergangenheit ein ehemaliges Wohnhaus zum Gärtnereigebäude umgenutzt worden, welches jedoch den heutigen Ansprüchen allein nicht mehr genügt. Daher ist die Errichtung eines weiteren Gärtnereigebäudes in Kombination mit einem Gewächshaus geplant.

Neben der Sicherung bestehender und der Errichtung neuer baulichen Anlagen in Kransdorf sollen die sich anschließenden Flächen so entwickelt werden, dass sich Landwirtschaft, Wohnen, Handwerk und andere therapeutisch notwendige Beschäftigungsangebote mit- und nebeneinander entwickeln können, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden sollen. Diese Strukturen sind in Kransdorf teilweise bereits klar geformt und teilweise erst in Ansätzen vorhanden und sollen weiterentwickelt werden.

Da im Plangebiet auch weiterhin kein ständiger Fahrzeugverkehr, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Belieferung vorgesehen ist, sieht die Planung lediglich die Erweiterung der beiden zentralen Stellplatzbereiche vor, deren Größe so konzipiert ist, dass diese neben den im Plangebiet Angestellten auch Gästen und Tagesbesuchern zur Verfügung stehen. Während der innerhalb des Hofes zentral belegene Stellplatzbereich ausschließlich Bewohnern und autorisierten Mitarbeitern vorbehalten bleibt, ist der an der südlichen Hofzufahrt vorhandene Stellplatzbereich für alle anderen Nutzer vorgesehen.

Mit der Satzung zu diesem B-Plan soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für alle aufgezeigten Sondernutzungen gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu werden die Zulässigkeiten mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in einem tatsächlich notwendigen Maße gesichert und auf die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen reduziert. Derzeit gilt der Standort noch als Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die geplanten Nutzungen liegt nur teilweise oder keine Privilegierung vor. Mit Inkrafttreten des Bauleitplanes erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB. Im weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die einzelnen Vorhaben anzeigepflichtig im Sinne der Landesbauordnung M-V.

2.5 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung im Ortsteil Kransdorf, in einem *Sonstigen Sondergebiet* nach § 11 BauNVO „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“, welches dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten und älteren Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien und sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft dienen soll.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet ist präzise zu normieren, so dass der städtebaurechtliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Unter *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt: „Das SO „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“ nach § 11 BauNVO dient dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von alten und behinderten Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien; sowie sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft.“ Diese Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest. Die Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von denen der Baugebiete nach §§ 2 - 10 BauNVO. Eine Festsetzung nach § 11 BauNVO ist daher geboten. Diese Festsetzung ist auch in der im Parallelverfahren befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altfähr enthalten.

Die Sicherung und Errichtung der baulichen Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* abgesichert. Da für die Gebäude noch keine abschließenden Planungsvorstellungen vorliegen und Bebauungspläne ihrem Charakter nach eine Angebotsplanung darstellen, wurden die Festsetzungen so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für den Bauherrn besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Landschaftsbild gewährt ist. Mit den erfolgten Festsetzungen stellt der Bebauungsplan konkret auf einen vorliegenden Bedarf und auf gestalterische Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes ab. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können und gleichwohl der Eigenart des Umfeldes entsprechen.

Hierbei wurde das *Maß der baulichen Nutzung* auf die Festsetzung der jeweiligen Größe der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den gewählten Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die Dachneigung oder die Höhe der Trauflinie. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne das die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So konnte auch auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben.

Die Nutzungsgliederung der einzelnen Baugebietsteilflächen, Nutzungsarten, zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgte individuell nach den jeweiligen Zweckbestimmungen. Hierdurch wird eine maßgeschneiderte Lösung ermöglicht, die zwar nicht einen Schutzmaßstab aus immissionsschutzrechtlicher Sicht reklamieren will, die gleichwohl aber den jeweiligen Wesensgehalt der verschiedenen Nutzungen und deren damit verbundene Störgrade und Schutzbedürfnisse berücksichtigt.

Letztlich sollen alle Festsetzungen und *Örtlichen Bauvorschriften* dazu reichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken.

3. Ausgewählte Schutzgüter, Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Immissionsschutz

Im Bereich der nordöstlich vorgesehenen Wohnbebauung im SO 4 ist aufgrund westlicher Hauptwindrichtung eine gewisse Geruchsbelästigung durch das westlich gelegene SO 2 „Landwirtschaft“ nicht auszuschließen. Jedoch ist innerhalb des SO 2 keine konventionelle Tierhaltung vorgesehen. Wie der Gartenbau wird auch die Landwirtschaft des Insel e.V. Kransdorf vollumfänglich EU-zertifiziert biologisch bewirtschaftet, so auch die hier vorhandenen und geplanten Stallanlagen. Soweit witterungsbedingt möglich, wird Weidehaltung angestrebt. Es werden keine geruchsintensiven Futtermittel verwendet, eine bodennahe Ausbringung ist vorgesehen. Der Festmist wird in Kompostanlagen eingebracht. Die Mistplatte wird am nördlichen Rand des SO 2 positioniert.

Die danach zu erwartende geringe Geruchsbelästigung ist in einem ländlichen Dorf zu tolerieren.

Die Schallemissionen der Hofmeisterei und Werkstatt werden aufgrund des zeitlich gleichen Tagesrhythmus aller Bewohner der Dorfgemeinschaft nicht als beeinträchtigend erwartet. Ebenso wird im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze keine Beeinträchtigung durch Schallemissionen erwartet.

Ggf. erforderliche Nachweise der Einhaltung von zulässigen Obergrenzen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.2 Schmutzwasserentsorgung

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.

Mit dem Datum vom 17.10.2005 wurde dem Verein Insel e.V. Kransdorf die wasserrechtliche Erlaubnis WE 01/KK+RW/128/2005 zur Einleitung von vollbiologisch behandeltem Abwasser in den Vorflutgraben 01/38 erteilt. Mit der Errichtung und Betreibung der vollbiologischen Grundstückskläranlage soll die Abwasserentsorgung der Flurstücke 11,12 und 15 (für 3 Wohneinheiten, 3 Betriebsstätten mit 50 Beschäftigten und einem Küchenbetrieb mit 17 Plätzen) abgesichert werden. Die Inbetriebnahme dieser Kläranlage wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit Schreiben vom 04.07.2007 angezeigt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 01/KK/96/95 vom 04.12.95 ist außer Kraft, da die alte Abwasseranlage für die getrennte Behandlung von Grau- und Schmutzwasser bereits zurückgebaut wurde (angezeigte Stilllegung am 01.03.2006). Diese Erlaubnis galt als Nachweis der dauerhaften Abwasserentsorgung der Flurstücke 16 und 17.

Für die weiteren geplanten Bauvorhaben sind Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen Grundstückskläranlagen erforderlich. Die Erweiterung von dezentralen Ver- und Entsorgungsanlagen bedarf der Zustimmung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Antrag auf Änderung/Erweiterung/Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

3.3 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). 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. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird im Zuge des Planverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt werden.

3.4 Trinkwasserversorgung

Gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) haben die Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung in ihrem Gebiet die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen, soweit diese Verpflichtung

nicht auf andere Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Meist ist auf der Insel Rügen die Übertragung der Verpflichtung auf den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgt.

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 Entscheidung der unteren Wasserbehörde WEF Bru/1 8/3/95 vom 29.08.1995 wurde dem Verein Insel e.V. Kransdorf 1 die Entnahme von 3 m³/d Grundwasser für den Haushalt im Rahmen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gestattet.

Mit der bereits vollzogenen und noch künftig vorgesehenen Erweiterung wird dieser erlaubnisfreie Rahmen überschritten. Die Grundwasserentnahme 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.

3.5 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 l/min) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet möglicherweise ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Der Löschwasserbedarf kann nicht über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgedeckt werden. Aus diesem Grund sind gezielt örtliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, die für die Löschwasserversorgung genutzt werden können, in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Der im südwestlichen Geltungsbereich gelegene Teich ist als Löschwasserentnahmestelle angelegt und geeignet.

3.6 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

3.7 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch öffentliche Anlagen von Gas-Versorgungsunternehmen erschlossen.

Derzeit werden die bestehenden Anlagen autark mit einer privaten Anlage eigenversorgt. Grundsätzlich wird von dem Erhalt und dem Ausbau der o. g. Anlage zur Versorgung des Plangebietes ausgegangen.

3.8 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

3.9 Abfall- und Dünge- Entsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Rügen, Umweltamt bezogen werden.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

Die Bewirtschaftung des Stallbereiches (Kühe, Schweine) bedarf einer ständigen Entsorgung des Stalldungs. Für die Lagerung des Stalldungs ist ein abflussloses und versickerungsdichtes Dungelege mit Oberlauf für Jauche in einer Jauchegrube zu planen, zu errichten und nach der Düngeverordnung zu bewirtschaften. Die Lagerung von Gülle, Jauche und Festmist ist schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen.

Auf dem Flurstück 18 (SO 1) befindet sich unter dem jetzigen Holzlager- und Wäscheplatz, sowie in unmittelbarer Umgebung eine Auffüllung mit Kopperkoks. (Gasreinigermasse aus der ehemaligen Ölspaltanlage in Stralsund) Da diese Fläche mit Verbundpflastersteinen versiegelt ist, besteht bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf hinsichtlich eines Bodenaustausches o.ä.. Eine Nutzungsänderung in diesem Bereich ist derzeit nicht vorgesehen.

3.10 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Kransdorf befindet sich in einem Abstand von ca. 2 km (über Jarkvitz) bis 3 km (über Gustow) zur Landesstraße L29 und ist von hier aus über Gemeindestraße zu erreichen. Diese Verkehrserschließungen sind ausreichend ausgebaut und sollen auch weiterhin genutzt werden.

Innere Erschließung

Das innere Wegenetz ist in der jüngsten Vergangenheit fast vollständig erneuert und entsprechend den Erfordernissen überarbeitet worden. Teilweise wurden die Trassen gepflastert und teilweise als wassergebundene Decke ausgeführt. Die Zufahrt zum nordwestlichen Landwirtschaftskomplex und zum zentralen Stallgebäude (Strohmiere und Holzlager, sowie bereits Bäckerei, Töpferei und künftig Hofladen) wird durch landwirtschaftliches Gerät und Fahrzeuge zur Belieferung befahren. Alle anderen Verkehrsflächen dienen fast ausschließlich zur Nutzung als Fußwege. Nur in Ausnahmefällen und -situationen können sie befahren werden (z.B. Versorgungs- und Leitungsträger, Notsituationen).

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich die aus Richtung Gustow kommende Zufahrtsstraße zum zentralen Stellplatzbereich am südlichen Eingang der Hoflage für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr zugelassen. Die sich hieran anschließende Verkehrsfläche innerhalb der Hoflage ist als *Mischfläche mit Aufenthaltsqualität* festgesetzt, sprich als verkehrsberuhigter Bereich. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Verkehrsfläche durch behinderte Menschen und dient der planungsrechtlichen Sicherung der Dominanz gleichberechtigter, weiterer Nutzungen neben der sonstigen verkehrlichen Nutzung.

Die weiteren, im Plangebiet vorhandenen oder geplanten untergeordneten oder internen Wege und anderen Flächen (kein Fahrzeugverkehr) werden nicht gesondert erfasst und gesichert. Aus heutiger Sicht erscheint es nicht sinnvoll, bereits mit dem B-Plan festsetzen zu wollen, in welchen Bereichen z. B. Grundstückswege o. ä. eingeordnet werden. Diese Nutzungen können auch ohne eine Festsetzung im B-Plan in den Sonderbauflächen eingeordnet werden, da sie als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zu betrachten sind und danach auch außerhalb von Baufeldern und konkret gesicherten Flächen errichtet werden dürfen. Der B-Plan will mit dieser Entscheidung zur Nichtdarstellung planerische Zurückhaltung zeigen und nicht dem Gestaltungskonzept der Gemeinde und der Vorhabenträger für die Außenanlagen vorgreifen.

Gleichwohl müssen die Zufahrten und inneren Fahrwege den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung August 2006 - entsprechen. Bei Wohngebäuden, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, werden daher Zufahrten mit vorgenannten Anforderungen vorgesehen.

Stellplätze

Da im Plangebiet auch weiterhin kein ständiger Fahrzeugverkehr, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Belieferung vorgesehen ist, sieht die Planung lediglich die Erweiterung der beiden zentralen Stellplatzbereiche vor, deren Größe so konzipiert ist, dass diese neben den im Plangebiet Angestellten auch Gästen und Tagesbesuchern zur Verfügung stehen. Während der innerhalb des Hofes zentral belegene Stellplatzbereich ausschließlich den Bewohnern und autorisierten Mitarbeitern vorbehalten bleibt, ist der an der südlichen Hofzufahrt vorhandene Stellplatzbereich für alle anderen Nutzer vorgesehen.

Bei der Ermittlung der Stellplatzkapazität wurde berücksichtigt, dass der klassische Ansatz nach der Bewohnerzahl zu kurz greift. Kaum einer der Betreuten ist in der Lage einen PKW zu fahren. Beruflich bedingter Pendelverkehr wird durch die enge Verknüpfung von Arbeit und Wohnen nur in geringem Maße erwartet und allein durch den eigenen Zubringerverkehr Außenwohnorte/Werkstatt verursacht werden. Daher beruht die Gesamtzahl von insgesamt ca. 35 Stellplätzen auf Erfahrungswerten vergleichbarer Behindertenwerkstätten.

4. Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung der Inhalt und der Ziele des Bebauungsplanes

Das B-Plangebiet „Dorfgemeinschaft Kransdorf“ ist weitgehend mit der Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes identisch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,8 ha. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt und entwickelt sich somit aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan. Es erfolgt im Wesentlichen eine Darstellung als „Sonstige Sondergebiete Dorfgemeinschaft“.

Ziel der Planung ist eine weitere Förderung des Zusammenlebens behinderter und nicht behinderter junger und alter Menschen. Dies ist nur durch bauliche Erweiterungen und der Möglichkeit zusätzlicher Nutzungen realisierbar.

Folgende Festsetzungen / Zulässigkeiten sind im Rahmen des Bebauungsplanes geplant:

- Ausweisung von Sondergebieten zum Wohnen oder Arbeiten gemäß § 11 BauNVO und Erweiterung der baulichen Anlagen um 11 zusätzliche Baufelder, davon 5 für landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte Gebäude / Hallen bzw. Verwaltung
- 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, altersgerechtes Wohnen, Pflegestation,
- Funktionskomplexe für den landwirtschaftlichen Betrieb
- Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Straßen, Stellplätze, etc.)
- Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen zum Wohnen und Arbeiten
- Erhaltung schutzwürdiger Grünstrukturen und geschützter Gewässer, Ausweisung einer Kompensationsfläche (Teilfläche)

Der Bebauungsplan umfasst somit den Bestand als auch Flächen, die für eine Neubebauung oder Umnutzung überplant werden.

4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde bereits auf festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf EU-, Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben, hingewiesen. Sie werden entsprechend auch im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich im Wesentlichen aus den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, die durch Festlegungen im Landesnaturschutzgesetz M-V konkretisiert werden.

Demnach ... „sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind“ (Auszug BNatSchG 2008).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist insbesondere die Eingriffsregelung abzuarbeiten, u.a. durch die Anwendung des § 18 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten und Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 21 (Verhältnis zum Baurecht) des BNatSchG bzw. im LNatG M-V dementsprechend durch die §§ 14 ff. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan näher eingegangen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des GOP zum B-Plan detailliert dargestellt und entsprechend dem Planungsstand aktualisiert.

Ein Landschaftsplan zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr liegt nicht vor.

4.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Grundlage der Beschreibung und Bewertung ist die Sicherung der Gesundheit sowie gesunder Wohnbedingungen des Menschen in Hinblick auf Lärm- und Luftbelastungen.

Wie bereits im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargestellt, ist das Plangebiet bereits bebaut. Neben einer landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung werden von den Bewohnern auch eine Töpferei und eine Bäckerei betrieben. Aus der heutigen Nutzung ergeben sich bereits geringe Vorbelastungen durch z.B. Gerüche und Lärmbelastungen, die sich aufgrund der Viehhaltung, der Arbeiten mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen oder durch den Pendelverkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ergeben. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um erhebliche und / oder dauerhafte Luft- oder Lärmbeeinträchtigungen, sondern ggf. um während der Bauphase auftretende temporäre Beeinträchtigungen. Auch nach Fertigstellung neuer Gebäude ist nicht mit zunehmenden Beeinträchtigungen zu rechnen, zudem eine Verlagerung von möglichen immissionsträchtigen Nutzungen (Viehhaltung, Schlosserei etc.) in den nordwestlichen Bereich geplant ist. Erhebliche Auswirkungen auf die im Geltungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen werden durch die Erweiterungen nicht erwartet.

Besondere Lichtemissionen, Erschütterungen oder erhebliche Abfallmengen können ausgeschlossen werden. Die Abfallentsorgung entspricht der Satzung des Landkreises Rügen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zurzeit über eine grundstücksbezogene biologische Kläranlage, die entsprechend der künftigen Nutzung ggf. erweitert werden muss. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht geplant. Geruchsbelästigungen erheblicher Art oder gesundheitliche Beeinträchtigungen der Menschen im Plangebiet werden ausgeschlossen.

Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzzonen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt heute durch Grundwasser und einer eigenen Hausbrunnenanlage und wird auch für die künftigen Erweiterungen als gesichert eingeschätzt.

Anlage- und nutzungsbedingt wird die zusätzliche Bebauung und Befestigung der Bodenoberfläche lokal zu Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit des Bodens führen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser vor Ort oder die Einleitung / Rückhaltung in Kleingewässern, die lokal verminderte Versickerung kompensieren werden, so dass verbleibende erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die im Plangebiet liegenden permanenten und temporären Gewässer, die gemäß § 20 LNatG M-V geschützt sind, dienen lediglich der Löschwasserversorgung im Brandfall.

Im Bereich der Gewässer sind Uferstreifen zu berücksichtigen, die einen direkten Eintrag von Nährstoffen durch Abspülungen vermeiden.

Nördlich des Gutshauses befindet sich noch ein Schönungsteich mit Röhricht (ehemaliger Klärteich), der Nährstoffe herausfiltert und über einen Graben entwässert.

Boden und Relief

Im Raum Krandsdorf herrschen hydromorphe Böden vor (Lehme/Tiefenlehme grundwasserbestimmt oder staunass), mit Ackerzahlen von 40 bis 50, so dass gute Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung vorliegen.

Boden und Relief im Plangebiet sind bereits anthropogen überformt oder werden als Acker, Gartenland oder Grünland genutzt. Neben bebauten Flächen sind siedlungsnahen Grünflächen (Erholungsflächen, Zier- oder Nutzgarten) prägend, so dass sehr wertvolle landwirtschaftliche Böden nicht betroffen sind.

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche mit einer schädlichen Bodenveränderung. Eine Überplanung entfällt, so dass Maßnahmen zur Sanierung gemäß den Hinweisen des Landkreises Rügen nicht erforderlich werden.

Beeinträchtigungen des Bodens durch Abfallstoffe, die während oder nach Bauphase anfallen, sind nach den Vorgaben des Landkreises Rügen zu sammeln und zu entsorgen. Anlage- und betriebsbedingt werden unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Umgang mit boden- oder wasserschädlichen Stoffen, die ggf. in der Gärtnerei oder im Bereich der Schlosserei Verwendung finden könnten, keine Auswirkungen erwartet.

Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (s.u.) ist die dauerhafte Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland geplant. Die Fläche befindet sich teilweise noch im Geltungsbereich bzw. grenzt im Süden an diesen. Die dauerhafte Umwandlung führt nach Ausmagerung zu mehr Artenreichtum, Verringerung von Nährstoffeinträgen in Boden und Grundwasser, Verbesserung der hydrologischen Bedingungen und zu einer Verringerung der Erosion bei Starkregenereignissen.

Klima und Luft

Großklimatische Beeinträchtigungen oder Überschreitungen von zulässigen Immissionsgrenzwerten für z.B. Feinstäube sind durch die Planung auch aufgrund der Insellage nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen durch Versiegelungen werden durch den Erhalt des Baumbestandes sowie der Versickerung oder Verzögerung des Niederschlagsabflusses minimiert.

Schutzgebiete und geschützte Biotoptypen

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope, die beim Landkreis Rügen erfasst sind (Gewässer, Nr. 6418 und 6429). Schilfröhricht befindet sich im Bereich der ehemaligen Kläranlage.

Darüber hinaus sind zahlreiche Bäume vorhanden, von denen sieben, davon 2 Obstgehölze, entfernt werden müssen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unterliegen die Bäume der Verordnung des Landkreises bzw. dem § 26 a LNatG M-V.

Außerhalb des B-Planes werden keine Beeinträchtigungen geschützter Bereiche durch die Planung erwartet.

Nach § 20 LNatG M-V geschützte Geotope sind um Krandsdorf zurzeit nicht bekannt.

Biotoptypen und Fauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dominieren Siedlungsbiotope, in Randlage landwirtschaftlich genutzte Flächen. Folgende Biotoptypen wurden nachgewiesen:

1. Gewässer, Wasserflächen einschließlich Verlandungsbereich (VRT, VRP) und Ufervegetation (SGT / SKT)

Im Plangebiet liegen drei Gewässer. Der nach LNatG M-V geschützte Teich zeichnet sich durch eine große Wasserfläche und steile Böschungen aus. Typische Verlandungsbiotope an den Ufern finden sich nur kleinflächig (Rohrkolbenröhricht, Wasserlinsendecke).

Im Zentrum des Plangebietes liegt ein weiteres geschütztes, temporär wasserführendes und eutrophiertes Kleingewässer, das im Sommer austrocknen kann. Das Oberflächenwasser der

umliegenden befestigten Flächen wird dort bei Starkregen über Einläufe zugeführt. Die Ufervegetation des von Baumweiden stark beschatteten Gewässers setzt sich aus Wiesenvegetation mit einzelnen Feuchtezeigern zusammen. Im Frühjahr ist die Wasseroberfläche von einer dicken Algenschicht bedeckt.

Nördlich des Guthauses befindet sich in einer Senke ein ehemaliger Klärteich/Schönungsteich, der heute nur noch Niederschlagswasser aufnimmt. Die Uferbereiche werden von Schilf, Brennesseln und weiteren Stickstoffzeigern dominiert. Die Kleingewässer sind mit dem Grabensystem im Norden verbunden.

2. Gehölzbestände (PWX, PHX, PHY)

Oberhalb des Teichufers finden sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, unterhalb des uferbegleitenden Baumbestandes dichte wärmeliebende Gebüsche (u.a. Schlehe, Weißdorn). Die Flächen wurden noch dem angrenzenden Gewässer zugeordnet und insgesamt als geschützt eingestuft.

Im gesamten Plangebiet finden sich darüber hinaus heimische Laubbäume und -sträucher, Obst- sowie Ziergehölze, die teilweise geschützt sind. Es dominieren Eschen, Linden, Baumweiden, Bergahorn, Kastanie, Zitterpappel, Hainbuche, Kirsche und im Westen Kopfweiden. Vereinzelt sind Obstgehölze beigemischt.

Die Gehölzbestände sind nicht geschlossen, eine ausgeprägte dichte Strauchschicht fehlt. Während im Westen des Geltungsbereiches unter den Bäumen Rasen wächst, der regelmäßig gemäht wird, werden im östlichen Teil des Gebietes die Flächen extensiver gepflegt. Hier sind locker aufkommende Bäume und Sträucher sowie krautige Arten der lichten Wälder und Gebüsche in der Krautschicht zu finden (Brennnessel, Giersch, Eschen, Goldnessel etc.).

3. Nutzgarten (AGG), Scherrasen (PER)

Rund um die landwirtschaftlich genutzten Gebäude und das Gutshaus werden die Grünflächen regelmäßig gemäht. Darüber hinaus dienen einzelne Flächen der Selbstversorgung (Kräuter-, Obst- und Nutzgarten).

Weitere Garten- bzw. Ackerflächen werden zum Anbau von Gemüse verwendet, teilweise unter Folie. Im östlichen Bereich befindet sich noch eine größere Obstwiese.

4. Gebäude, voll-, teilversiegelte und unversiegelte (Lager-)Flächen (OVU, OWV, OD, OVD, PEU)

Wohn- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude dominieren. Daneben finden sich vollversiegelte Hofflächen, unversiegelte Wege und Lagerflächen im Plangebiet. Die befestigten Flächen sind überwiegend gepflastert.

Die Erschließungsstraße aus Richtung Gustow wurde in den vergangenen etwas verbreitert. Sie endet im Plangebiet.

Die neuen Gebäude und die geplante Umnutzung des Bestandes führen zu einer Konzentration der landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Nordwesten.

Grünland (GMF, GMW)

Im nördlichen Plangebiet liegen größere Grünlandflächen (Weiden), die mit Gebäuden überplant werden. Im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes und im Süden dominieren Ackerflächen.

Bau- und anlagebedingt ist mit Verlust von Scherrasen, Gebüschen, Gartenland und Weidefläche zu rechnen. Der Verlust ist durch geeignete Maßnahmen wie Nachpflanzungen und Umwandlung von Acker in Grünland zu kompensieren, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben (s.u.).

Fauna

Lebensräume ausgewählter Zielarten von z.B. Schutzgebieten mit Teillebensräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Gewässer sollte im Rahmen näherer Betrachtungen geprüft werden, ob das Plangebiet Lebensraum einzelner Amphibienarten ist. Hierzu wurde im Frühjahr 2008 zu Beginn der Amphibienwanderungen für mehrere Wochen an zwei Gewässern im Plangebiet jeweils eine Teilzäunung vorgenommen. Ein Zaun wurde an der Nordseite des Teiches, ein weiterer an der Ostseite des ehemaligen Klärteiches aufgestellt. Die tägliche Sichtung der Eimer wurde durch den Insel e.V. übernommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auffälliges Wanderungsverhalten, z.B. von Erdkröten nicht festgestellt wurde. Nachweise dieser Art im Erfassungszeitraum gab es nicht.

Insgesamt wurde nur eine geringe Individuenzahl an den zwei Teilzäunungen im Plangebiet erfasst. Das Plangebiet wird somit im Frühjahr nur in geringem Maß „durchwandert“. Alle dort erfassten Arten sind gemäß BArtSchVO geschützt:

- Moorfrosch: 1 Individuum (Anhang IV der FFH-Richtlinie)
- Grasfrosch: 8 Individuen (Anhang V der FFH-Richtlinie)
- Teichfrosch: 14 Individuen (Anhang V der FFH-Richtlinie)
- Teichmolch: 20 Individuen
- Kammmolch: 6 Individuen (Anhang II der FFH-Richtlinie)

Fortpflanzungsstätten, also die Gewässer oder deren direkte Uferbereiche sind von den Planungen nicht betroffen, auch die Erreichbarkeit der Gewässer wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Für einzelne Baufelder in der Nähe kann eine Bauzeitenregelung getroffen werden. Hierzu wird im B-Plan ein Hinweis aufgenommen, so dass ein erhebliches Stören der Tiere, z.B. während der Wanderungszeit vermieden werden kann und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht erwartet wird. Darüber können Sicherungsmaßnahmen dort eingeplant bzw. eingerichtet werden, wo potenziell eine Fallenwirkung möglich wäre.

Das Plangebiet bleibt durchgrünt, Korridore, ausreichend Versteckmöglichkeiten und Leitstrukturen stehen weiterhin zur Verfügung und werden im Zuge anderer Maßnahmen vom Insel e.V. noch ergänzt (z.B. Heckenpflanzungen). Im Rahmen der Kompensation soll eine Ackerfläche dauerhaft in Grünland umgewandelt werden. Die Lage der Fläche liegt günstig zu einem in den vergangenen Jahren neu angelegten Gewässer außerhalb des Plangebietes. Dauerhaftes Grünland und Gehölzstrukturen fördern den Verbund zwischen Gewässern innerhalb und außerhalb des Plangebietes, so dass die im Umfeld liegenden permanenten und temporären Kleingewässer, Geländesenken und Sölle miteinander verbunden sind. Somit ist festzustellen, dass die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Teilflächen im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Details sind dem gesonderten Gutachten zur Erfassung der Amphibien zu entnehmen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2008).

Der Teich ist auch Lebensraum von einzelnen Wasservögeln (Stockente, Bläsräle), Reptilien (Ringelnatter) und Fischen. Nachweise liegen nur für den Teich vor.

Für das Plangebiet sind zurzeit keine streng oder besonders geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie bekannt. Brut- und Niststätten anderer europäischer Vögel sind ausreichend vorhanden. Der Verlust einzelner Bäume führt nicht zu einer Einschränkung des Nistplatzangebotes. Höhlenbäume für Höhlenbrüter sind nach heutigem Stand nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung eines nicht genutzten Uferstreifens, Erhalt von Reproduktionsstätten und Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen einzelner semiterrestrischer Arten nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Die Gebäude des Plangebietes fügen sich aufgrund des Gehölzbestandes im Umfeld weitgehend in die Landschaft ein. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anlagen sind Teil der Agrarlandschaft. Dort, wo dies aufgrund fehlender Strukturen nicht möglich ist, erfolgen Ergänzungspflanzungen oder Fassadenbegrünungen.

Durch den Erhalt von Strukturen wie Baum- und Gebüschgruppen am Rande des Geltungsbereiches wird gewährleistet, dass auch künftig die genutzten Gebäude gut eingebunden sind und erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet werden.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V und kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente bzw. Landschaftsräume werden von der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können im weiteren Verfahren Hinweise in den Bebauungsplan zur Meldepflicht bei Bodenfunden aufgenommen werden.

Im Bereich der Änderungsfläche können Sachgüter, z.B. Leitungen im Untergrund vorhanden sein. Die Belange werden ausreichend berücksichtigt, soweit der Erhalt dieser Sachgüter erforderlich ist.

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt. Die geplanten zusätzlichen größeren Gebäude, wie Stallanlagen, sollten eingegrünt werden, um die Sichtbarkeit der Baukörper einzuschränken.

Eine „innere“ Verdichtung durch bauliche Anlagen wird nicht zum Verlust von Grünverbindungen und faunistischen Lebensräumen zwischen Plangebiet und „freier“ Landschaft führen. Es verbleiben ausreichend Grünstrukturen. Die geplante dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und die extensive Nutzung werden die Lebens- und Wanderungsbedingungen zwischen den Kleingewässern in und außerhalb des Plangebietes verbessern, da Spritzmittel und extreme Düngung der Flächen entfallen.

Die wesentlichen jedoch temporären Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Bauphase (z.B. Lärm und Staub, Baufahrzeuge). Diese können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen teilweise verhindert werden, z.B. einer Bauzeitenregelung.

Die voraussichtlich lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes. Die Lage am Rande großer Kaltluftentstehungsflächen und die Windoffenheit ermöglichen einen guten Luftaustausch.

4.4 Entwicklungsprognose

Durch die geplanten Erweiterungen und Neubau einzelner Gebäude werden überwiegend Siedlungsbiotope entfernt oder verändert. Sie stehen den dort lebenden Tieren oder Pflanzen dauerhaft oder vorübergehend nicht mehr zur Verfügung. Der Verlust von Grünlandflächen kann durch die Kompensation an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Der Erhalt der Großgehölze gewährleistet den Erhalt von Lebensräumen u.a. für Vögel sowie die gute Einbindung in die Landschaft.

Der Anliegerverkehr wird sich durch die Nutzung und Frequentierung neuer Gebäude erhöhen. Erhalt und Erweiterung von Parkmöglichkeiten für Besucher und Personal am Rande des Geltungsbereiches führen nur zu geringen Störungen im Plangebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen als Siedlungsbiotope, Grünland oder Acker erhalten. Sofern Pflegemaßnahmen dieser Biotope entfallen unterliegen die Flächen der Sukzession. Zusammen mit dem Baumbestand im Umfeld würde sich langfristig ein größeres Feldgehölz entwickeln.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und / oder teilversiegelter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch niedrige Grundflächenzahl (GR), intensive Durchgrünung des Plangebietes; Rückbau nicht genutzter Gebäude und Nebenanlagen (nur nach vorheriger Sichtkontrolle zum Schutz von Gebäudebrütern oder Fledermäusen)
- schonende Lagerung von Baumaterialien, Baustoffen, Oberboden und Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Straßen, Wege und befestigten Flächen
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln während der Bauphase für Baumaschinen und Betankung der Maschinen auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden sowie des Eintrags in das Grund- und Oberflächenwasser
- Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen; fachgerechte Wartung und Reparatur sowie ordnungsgemäße Entsorgung von potenziellen boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase anfallen können
- Beschränkung der Bauzeiten; Reduzierung oder Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störepfindlicher Arten bzw. keine Bautätigkeit im Umfeld der Gewässer während der Amphibienwanderungen im Frühjahr
- Oberbodensicherung in der Bauphase: Erdaushub ist vor Erosion, Abdrift und Abspülung durch entsprechende Lagerung oder vorübergehende Ansaat zu schützen; keine Verwendung bodenbelastender Materialien für den Unterbau
- Schutz des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel-, Kronen- und Stammschutz)
- Schutz nicht überplanter Biotop in Randlage vor Beeinträchtigungen durch z.B. Aufstellen eines Bauzaunes während der Bauphase
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Straßen, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken zur Erhöhung der Bodenfeuchte und Erhalt von Bodenfunktionen
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und des Mikroklimas sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Begrünung der neuen Gebäude und Stallanlagen, harmonische Farbgebung der Gebäude und Ergänzungspflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen oder im Stellplatzbereich
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung und Exposition der Dächer erlauben und/oder Verwendung von Gründächern
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung; Abblendung in Richtung nicht genutzter Waldflächen; Beschränkung des Betriebes und Bündelung zum Boden
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet, Nutzung zur Bewässerung von Pflanzflächen oder Abfluss in vorhandene Gewässer
- Verhinderung von Nährstoffeinträgen, insbesondere Stickstoffverbindungen, in die hofnahen Kleingewässer, ggf. Vorklärung erforderlich
- gezielte tierökologische Maßnahmen (Förderung des Nischenangebotes) zur Verbesserung der Habitate einzelner Arten (z.B. für Amphibien)
- Sicherungsmaßnahmen in Bereichen mit potenzieller Fallenwirkung (z.B. mögliche Schächte)

Als Kompensation des Eingriffs wird die dauerhafte Wiederherstellung von Acker in Grünland auf einer Fläche von 0,4589 ha in und außerhalb des Geltungsbereiches sowie deren extensive Pflege nach Ausmagerung vorschlagen. Die Flächen werden als geeignet angesehen, da sich

- der Grünflächenanteil im Umfeld weiter erhöht,
- der Nährstoffeintrag reduziert,
- die Erosion verringert,
- die hydrologischen Verhältnisse und
- der Biotopverbund zwischen Gewässern verbessert

wird. Zusammen mit anderen Maßnahmen im Umfeld der Planung, wie weiteren Gehölzpflanzungen, werden sich die Bedingungen für viele Tiergruppen verbessern.

4.6 Variantenprüfung

Wie bereits im Umweltbericht zur FNP-Änderung beschrieben führt die Nachnutzung bzw. Erweiterung eines bereits erschlossenen Standortes zu einem geringeren Verlust unbeeinträchtigter Flächen an anderer Stelle. Ein Alternativstandort ist nicht verfügbar, da die geplanten Erweiterungen an den Standort in Kransdorf gebunden sind.

4.7 Technische Verfahren , Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen die Vermessung des Plangebietes, der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den relevanten Festsetzungen (ARNO MILL INGENIEURE 2006, 2008) sowie Datenmaterial aus Veröffentlichungen vor, die durch einzelne Kartierungen und eine Amphibien-erfassung im Bereich der Teilzäunungen ergänzt wurden.

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, erfolgte kein gesondertes Immissionsgutachten.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die eine Überwachung aufgrund der Plandurchführung erwarten lassen. Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die Umweltbehörden die Gemeinde ggf. über die ihnen vorliegenden Erkenntnisse. Grundsätzlich verantwortlich für das Monitoring und planerische Folgeentscheidungen ist die Gemeinde.

Sofern die Kompensationsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt und nicht widerrechtlich zerstört werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung der Flächen ausgegangen werden.

Folgende Maßnahmen sollten überwacht und dokumentiert werden:

- Maßnahmen, die der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, z.B. der Schutz von Bäumen nach DIN 18920 und der Schutz ganzer Biotope/-komplexe durch einen Bauzaun, Begrünung von Flächen und Maßnahmen auf Flächen, die von Baumaßnahmen nicht betroffen sind und vorab schon durchgeführt werden können
- Maßnahmen, die der Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und vor Abschluss der Bauphase durchgeführt werden können
- nach Abschluss der Bauphase Begrünung von Gebäuden und Nebenanlagen, Flächen mit Pflanzbindung im oder am Rande des Baugebietes zur Einbindung in die Landschaft
- Pflanzungen, Sicherungs- oder sonstigen Schutzmaßnahmen zum Erhalt oder Entwicklung von Habitaten für gefährdete und geschützte Arten
- Prüfung bzw. Kontrolle möglicher Wanderungsbewegungen im Plangebiet in den ersten Jahren nach Umsetzung der Baumaßnahmen

Bei festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des B-Planes ist die Pflanzung und das Anwachsen in den ersten drei Jahren von der Gemeinde oder der ausführenden Firma zu kontrollieren, zu dokumentieren und abgängige Gehölze zu ersetzen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege); nach weiteren drei Jahren kann ggf. nochmals die Entwicklung der Pflanzungen kontrolliert und dokumentiert werden, soweit Hinweise über zwischenzeitliche Verschlechterungen vorliegen sollten.

Die erfassten geschützten Biotope im Plangebiet und in Randlage unterliegen der Kontrolle des Landkreises Rügen. Der geschützte Baumbestand unterliegt ebenfalls dem Landkreis Rügen bzw. dem § 26 a des Landesnaturschutzgesetzes M-V.

4.9 Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 1: Zusammenfassung

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase (temporär), ggf. geringe Lärm- und Geruchsbelastungen durch Anlieger- verkehr und zulässige Nutzungen (Handwerk, Landwirtschaft)	Erhalt von Frischluftentstehungsflächen	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Siedlungsbiotopen, geschützte Biotope in Randlage sind zu berücksichtigen, Schutzgebiete sind nicht betroffen	Erhalt von Gewässern, Uferzonen und Gehölzbiotopen, Umwandlung von Acker- in Grünland, Pflanzung von Gehölzen, Biotopverbund	werden nicht erwartet
Boden	Verlust von überwiegend anthropogen überformten oder bereits versiegelten Böden, Vollversiegelungen, Verlust von gewachsenem Boden	Versickerung von Niederschlagswasser, Teilversiegelung, Umwandlung von Acker in Grünland	werden nicht erwartet
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche	Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhaltung, Wiederherstellung der hydrologischen Bedingungen auf angrenzenden Flächen	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Erhalt des Baumbestandes und vorhandener Verdunstungsflächen im Plangebiet (Gewässer)	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung in bereits vorbelasteten Bereichen	Überplanung teilweise vorbelasteter Flächen, Fassadenbegrünung, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Bodendenkmäler und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden, soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	werden nicht erwartet

5. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 7 beinhaltet die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung im Ortsteil Kransdorf, in einem *Sonstigen Sondergebiet* nach § 11 BauNVO „soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“, welches dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten und älteren Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien und sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft dient. Parallel zur Planung des BP Nr. 7 erfolgt die auf dieser Bauleitplanung basierende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr. Ein Landschaftsplan zum FNP Altefähr liegt nicht vor.

Die geplanten baulichen Anlagen mit ihren bestehenden und künftigen Nutzungen fügen sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Altefähr ein. Der bestehende Ortsteil Kransdorf wird mit seinem Entwicklungspotential erfasst und soll gemäß seinem historischen Wesensgehalt und entsprechend der aufgezeigten spezifischen Möglichkeiten und des bestehenden Bedarfs des Insel e.V. Kransdorf ausgebaut werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes auch quantitative Erweiterungen vorgesehen. Mit der angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Altefähr zu ihrer sozialbetreuerischen Versorgungsaufgabe und folgt zugleich dem Konzept des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Gemeinde Altefähr sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Die Erweiterungen erfolgen weitestgehend behutsam und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB sowie im Grünordnungsplan dokumentiert. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung. Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und festgesetzt bzw. sind im Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB festzuschreiben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1, 2, § 4 Abs. 1, 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Güstrow, den Landkreis Rügen, den Wasser- und Bodenverband Rügen und die Hansestadt Stralsund abgegeben, die weitgehend berücksichtigt wurden. Die Stellungnahme der Hansestadt Stralsund wurde nur mit Einschränkungen berücksichtigt, die entsprechende Begründung ist im Abwägungstext belegt.

Altefähr, Februar 2011

6. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP VP)** in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1998 (GVOBl. M-V, S. 833),
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).
- **Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560).
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 568)
- **Gehölzschutzverordnung**, Landkreis Rügen

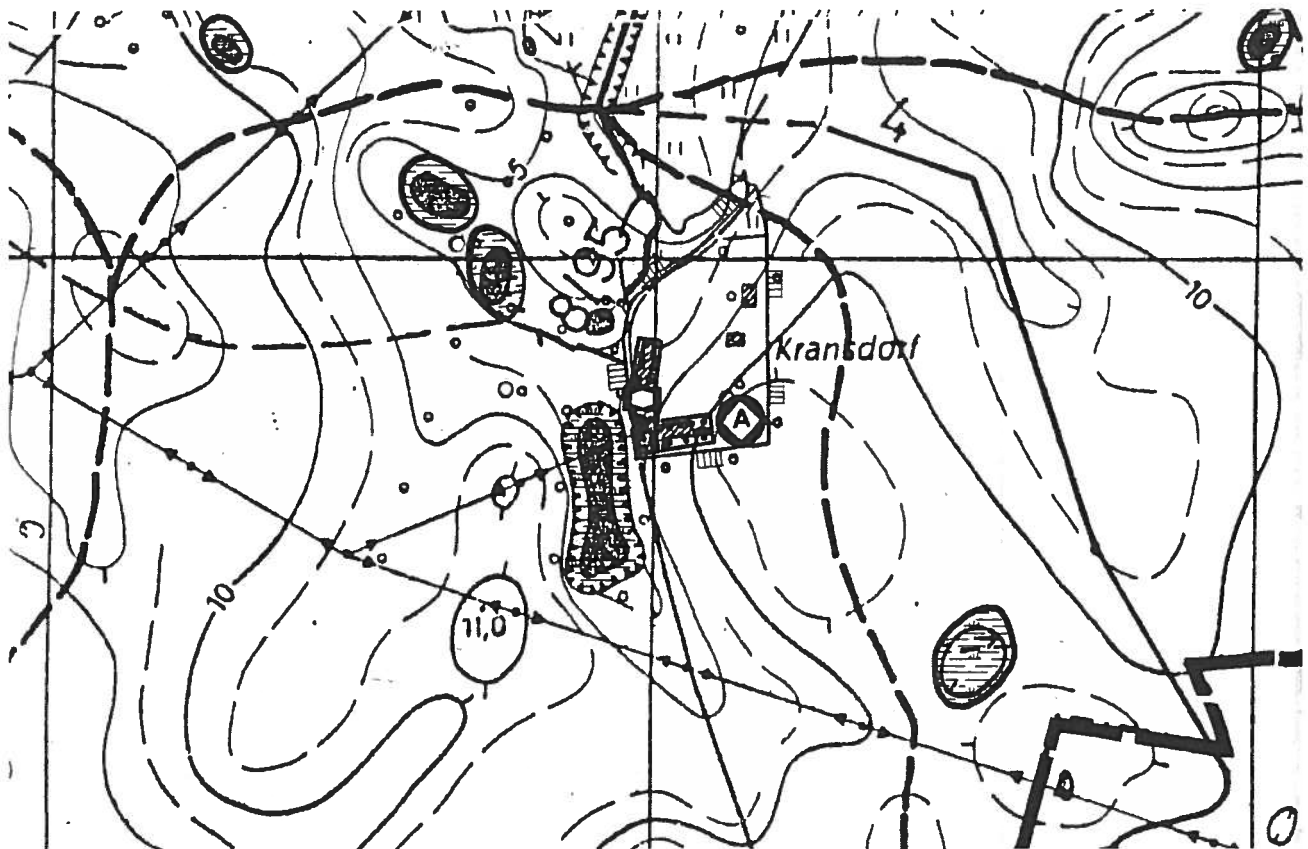
7. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

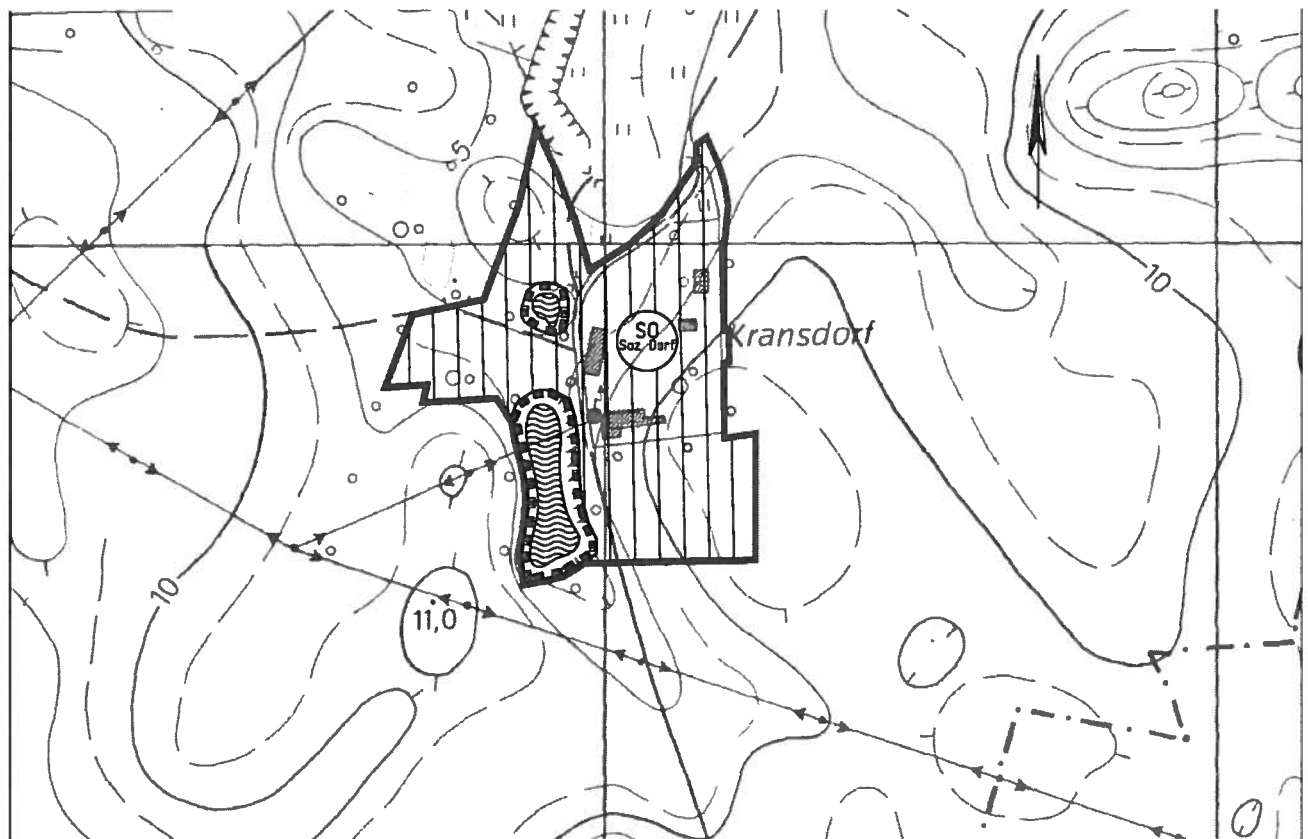
- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr**, in Kraft seit 08.06.2001
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm 2007 (RREP VP)** Regionaler Planungsverband Vorpommern, Entwurf, Stand Februar 2007,
- **Vermessungsplan zum Bebauungsplan**, ÖbVI Arno Mill, Stand 2006
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Kransdorf vom 07. September 2006, Maßstab 1:2000, KVA des LK Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen
- **Topografische Karte TK 25**, Maßstab 1:25.000, Blatt 1645 Samtens, 1. Auflage 1996
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V**, Umweltministerium M-V, Stand 2003
- **Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern**, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1996

Literatur

- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schriftenreihe, Heft 3, 1999
- **Kurzbericht zur Luftgüte des Jahres 2005**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Materialien zur Umwelt, Heft 1/2006



Auszug aus geltendem FNP Altfähr (ohne Maßstab)



Auszug aus Entwurf 1. Änderung FNP Altfähr (ohne Maßstab)