

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr

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

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

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

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

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



Textteil

Inhaltsverzeichnis

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

Planteil

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

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation

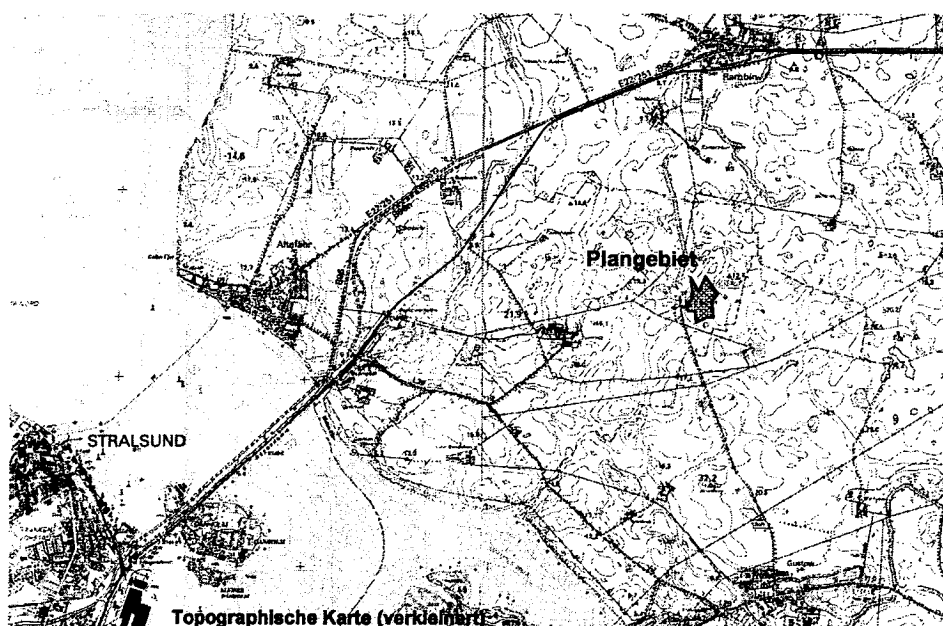
Der Insel e.V. Kransdorf als Behindertenwerkstatt und als Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Erhaltung und Entwicklung des Werkstattstandortes auf der Einzelhofanlage Kransdorf in der Gemeinde Altefähr. Die Entstehung und Entwicklung des Standortes erfolgte bisher im wesentlichen auf Grundlage des § 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altefähr weist für den Ortsteil Kransdorf keine Entwicklung aus. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 35 BauGB sind nicht für alle Vorhaben gegeben.

Auf Initiative des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Altefähr über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Danach wird die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr und die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier ein Bebauungsplan nach BauGB erforderlich. Dies erfolgt zur Sicherung und Entwicklung der Dorfgemeinschaft Kransdorf, welche dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten und älteren Menschen und ihren Betreuern sowie deren Familien und sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft dienen soll. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und ihrer sozialbetreuerischen Versorgungsaufgabe nachzukommen.

1.2 Änderungsbereich

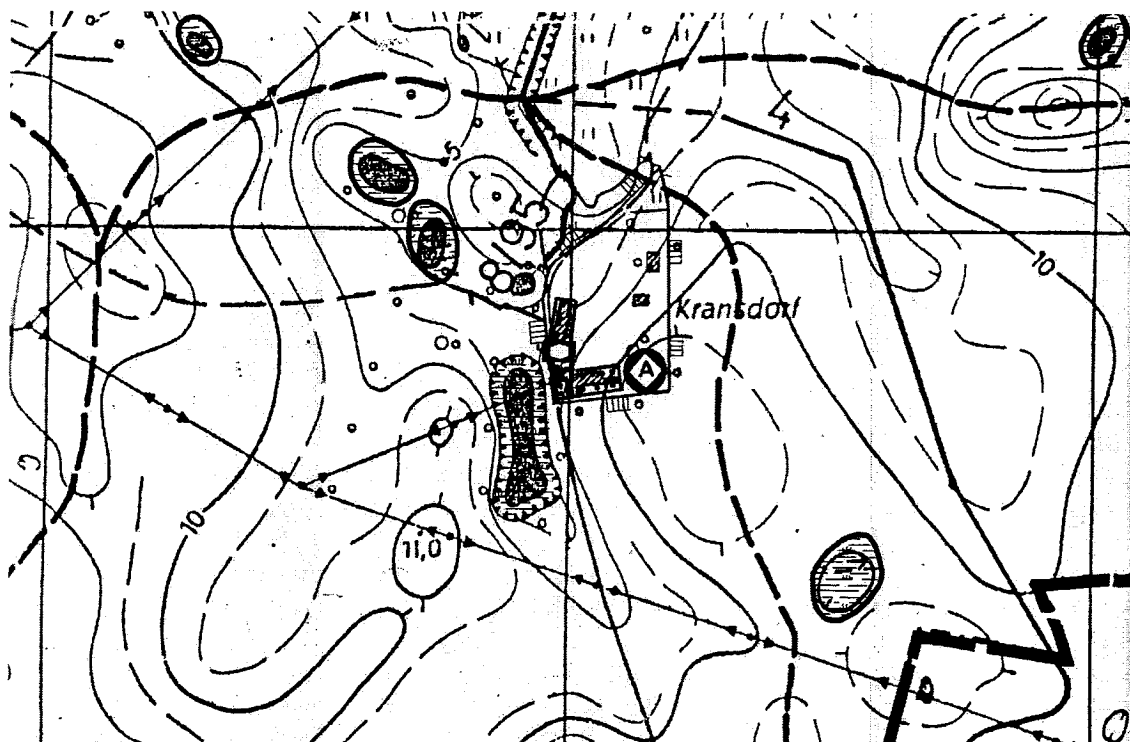
Das Plangebiet der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altefähr liegt in ca. 4,5 km Entfernung östlich des Hauptortes Altefähr und befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen der Gemeinde Ramin im Norden, belegen an der B 96 und der an der L 29 belegene Gemeinde Gustow im Süden. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5,8 ha und beinhaltet den Ortsteil Kransdorf, welcher durch die Einrichtungen des Insel e.V. Kransdorf, durch das Gutshaus und mehrere vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt ist. Umgeben ist der Ortsteil Kransdorf von landwirtschaftlichen Flächen.



1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

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



1.4 Ziele der Raumordnung

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

Nach dem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) liegt der Planbereich in einem 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. 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. 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. Besonders in ländlichen Räumen sind bedarfsorientiert auch kleinere Einrichtungen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Das Vorhabenkonzept der Dorfgemeinschaft Kransdorf beinhaltet 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 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. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in der Region ein erheblicher Bedarf an Einrichtungen zur Betreuung behinderter und älterer Menschen besteht.

Die Erhaltung und Entwicklung der dezentralen, kleinteiligen Siedlungsstruktur in Kransdorf ist aufgrund der vorhabenbezogenen Vorprägung ebenfalls mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Beim Ortsteil Kransdorf handelt es sich nicht um einen neuen Standort, sondern um eine historisch gewachsene Gutsanlage. Die Hoflage wird bereits seit 1990 in der heutigen Form genutzt. Die vorgesehene Erweiterung ist nicht wohnbedarfsorientiert, sondern dient ausschließlich dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen sozialen Einrichtung.

In Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ist zu berücksichtigen, dass konkurrierende Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, so dass eine rentable Bodennutzung möglich bleibt (Plansatz 6.1.1 (2) RROP VP). Am Werkstattstandort Kransdorf werden neben traditionshandwerklichen vor allem Tätigkeiten der Landwirtschaft und der Gärtnerei ausgeübt. Der Insel e.V. sieht das Spektrum seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht als Konkurrenz zu den konventionell tätigen Landwirten. Durch Ausübung traditioneller und kulturhistorisch geprägter Tätigkeiten soll vielmehr eine interessante Ergänzung der wettbewerbsorientierten Produktpalette dargeboten werden. Die hier erzeugten Produkte sollen vorzugsweise in der Dorfgemeinschaft verarbeitet und regional vermarktet werden.

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. Es wird daher erwartet, dass sich die geplante Entwicklung auch nicht nachteilig auf die Tourismusfunktion des Raumes auswirken wird.

Die Planungsanzeige zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altefähr wurde beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf dem Dienstweg eingereicht. Die landesplanerische Stellungnahme vom 30.07.2007 wird entsprechend beachtet. Die Gemeinde sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar. Es wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden Berücksichtigung.

2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand

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

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

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

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

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

Folgende Einrichtungen und Angebote stehen derzeit zur Verfügung:

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

2.2 Anlass / Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in ihrer Sitzung am 21. Februar 2007 den Beschluss gefasst, den fortgeltenden FNP der Gemeinde Altefähr gemäß BauGB zum 1. Mal zu ändern. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblichem Aushang bekannt gemacht.

Gegenstand der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altefähr ist die Änderung der Entwicklungsplanung des Ortsteiles Kransdorf aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dorfgemeinschaft Kransdorf“ der Gemeinde Altefähr im Parallelverfahren.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich zum einen aus der geografischen Lage und der Einzigartigkeit der natürlichen und baulichen Beschaffenheit und zum anderen aus der Absicht zur Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Da es sich beim Standort um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, sind die geplanten Vorhaben und Änderungen über die Bauleitplanung, hier Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan sowie Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan sicherzustellen, so dass die möglichen zukünftigen Entscheidungen basierend auf § 30 BauGB getroffen werden können. Mittels der Verfahren zur Bauleitplanung sind die berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

2.3 Inhalt und Ziele der Planung

Für den Ortsteil Kransdorf ist im fortgeltenden FNP der Gemeinde Altefähr in einem Bereich von ca. 5,8 ha die Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* zu ändern. Die *allgemeine* Art der Nutzung ist hier als *Sondergebiet „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“* auszuweisen, so dass eine weitere dem Vorhaben entsprechende Entwicklung der bestehenden sozialen Einrichtung möglich wird.

Ziel dieser Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Dorfgemeinschaft des Insel e. V. Kransdorf. Für eine dauerhafte Sicherung ist eine über die bestehenden Grenzen hinausgehende, nachhaltige Entwicklung notwendig. Zielgruppe der Planung 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. Die Gemeinde Altefähr ist der Auffassung, dass die innerhalb der Region bestehenden Angebote von Einrichtungen der Sozialbetreuung alter und behinderter Menschen nicht ausreichen. Mit der „Dorfgemeinschaft Kransdorf“ als anerkannte Einrichtung der Behindertenhilfe verfügt die Gemeinde über einen Standort von besonders hoher Qualität, welcher sowohl aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird die Fläche der 1. Änderung des FNP überplanen und ebenfalls eine Größe von ca. 5,8 ha haben. Als *besondere Art der baulichen Nutzung* ist die Ausweisung als *Sonstiges Sondergebiet „Soziale Einrichtung - Dorfgemeinschaft“* gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet ist präzise zu normieren, so dass der städtebaurechtliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Unter „*Art der baulichen Nutzung*“ wird festgesetzt: *Dieses Sondergebiet „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.“

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

2.4 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung

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

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

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

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

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

Baulicher Entwurf

Das Dorfkonzept 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. 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. Im Weiteren ist die Errichtung eines weiteren Gärtnergebäudes 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.

Die qualifizierte Bebauungsplanung soll die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen erfassen, sie in ihrem Bestand sichern und zusätzliche, begrenzt zu definierende Entwicklungen ermöglichen. Teilweise sind neue Nutzungen zu erfassen und festzuschreiben. *Art und Maß der baulichen Nutzung* sollen durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen im B-Plan gesichert und die Parameter des Denkmalschutzes sowie das vorhandene Landschaftsbild berücksichtigt werden. Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Denkmalschutz und dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden.

2.5 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Altfähr Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Fläche für die Landwirtschaft	sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Kransdorf“ gemäß § 11 BauNVO	5,8
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		5,8

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Schmutzwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen, oder kann in eines der innerhalb des Plangebietes liegenden Kleingewässer eingeleitet werden. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird im Zuge des Planverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt werden.

Trinkwasser

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

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

3.2 Energie- & Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation

Energie

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.

Wärme

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Derzeit werden die baulichen Anlagen autark mit einer privaten Anlage eigenversorgt. Derzeit wird von dem Erhalt und dem Ausbau der o. g. Anlage zur Versorgung des Plangebietes ausgegangen.

Altlasten/Abfall

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

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.

Kommunikation

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.

3.3 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.

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 Zufahrt zum nordwestlichen Landwirtschaftskomplex und zum zentralen Stallgebäude wird durch landwirtschaftliches Gerät und Fahrzeuge zur Belieferung befahren. Alle anderen Verkehrsflächen dienen fast ausschließlich zur Nutzung als Fußwege. Nur in Ausnahmefällen und Notsituationen können sie befahren werden.

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.

4. Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

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

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

Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). Das LNatG M-V formuliert dies entsprechend unter § 1 des LNatG M-V.

Für die Bauleitplanung werden diese Ziele 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 genannt, im LNatG M-V dementsprechend unter § 14 ff. Die Flurstücke des Ortsteiles Kransdorf liegen zurzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB), sodass die Eingriffsregelung Anwendung findet.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können Eingriffe in Natur und Landschaft zunächst nur grob beschrieben und bewertet werden, da zu diesem Zeitpunkt die maximal neu zu überplanende Fläche noch nicht bekannt ist. Der im Parallelverfahren erarbeitete B-Plan mit GOP und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung konkretisiert die Planung und ermittelt den Eingriff unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Hierbei werden auch die artenschutzrechtlichen Belange nach EU- und Bundesrecht berücksichtigt.

Ein Landschaftsplan zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr liegt nicht vor. Auf Landesebene sind außerhalb von Gesetzen und Verordnungen Umweltziele auch in folgenden Veröffentlichungen formuliert oder dargestellt:

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 1998)
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V 2005)
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003)
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (LAUN 1996)
- Landschaftliche Freiräume in M-V (LUNG M-V 2001)

Maßgeblich für Lärmbelastungen in der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV, die ggf. zu berücksichtigen sind.

Folgende umweltrelevante Aussagen oder Ziele der Raumordnung sind für Kransdorf formuliert:

- das Plangebiet liegt im Vorsorgeraum Naturschutz und im Tourismusentwicklungsraum (RROP VORPOMMERN 1998) sowie im Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (LAUN 1996)
- für das Plangebiet und das Umfeld sind keine besonderen Naturschutzmaßnahmen formuliert (LAUN 1996).

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.

Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut und über Gustow und Jarkvitz erschlossen. Regelmäßiger Durchgangsverkehr besteht nicht. Das Plangebiet ist durch die Art der Nutzung mit Geruchs- und nutzungsbedingten Lärmemissionen während der Arbeitszeiten geringfügig vorbelastet.

Zusätzliche erhebliche und / oder dauerhafte Luft- oder Lärmbeeinträchtigungen nach Fertigstellung neuer Gebäude auf die Menschen vor Ort oder im Umfeld werden durch die Planungen im Gebiet nicht erwartet. Das künftige Sondergebiet ermöglicht den Anwohnern Wohnraum und Arbeitsstätten vor Ort. Die damit verbundenen Geräuschemissionen oder Gerüche durch die landwirtschaftliche Nutzung oder durch handwerkliche Betätigungen sind lokal und treten

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

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

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

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

Grund- und Oberflächenwasser

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

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

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

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

Boden und Relief

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

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

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

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

Klima und Luft

Kransdorf liegt noch im Einflussbereich des Boddenklimas. Die Niederschläge für die Region erreichen jährlich ca. 600 bis 625 mm (Umweltministerium M-V 2003). Die Jahresdurchschnittstemperatur der Luft liegt zwischen 7,6 °C und 7,8 °C.

Kleinklimatische Auswirkungen durch vorhandene Versiegelungen sind bereits vorhanden und werden auf der Ebene des B-Planes detaillierter beschrieben, wenn das Ausmaß der Neuversiegelung bekannt ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet werden durch zusätzlichen Versiegelungen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht erwartet, da sich die Änderungsflächen in einem Bereich von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen befindet und Luftaustausch durch die Lage des Ortsteiles zwischen diesen gewährleistet ist.

Durch die Ausweisung der Flächen als Sondergebiet ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Immissionen zu rechnen, durch die Immissionsgrenzwerte einzelner Schadstoffe, die an der nächstgelegenen Messstation in Stralsund gemessen werden, überschritten würden. Die Insellage und die Windbeeinflussung verhindern eine Konzentration schädigender Stoffe und Feinstäube in der Luft.

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Europäische Schutzgebiete, Schutzgebiete nach Bundes- und Landesrecht, z.B. Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG, § 22 LNatG M-V), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG, § 23 LNatG M-V), Naturparke (§ 24 BNatSchG, § 24 LNatG M-V) und Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) sind von der 1. FNP-Änderung nicht betroffen.

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope. Hierbei handelt es sich um permanente oder temporäre Kleingewässer unterschiedlicher Größe einschließlich der Ufervegetation, die von Bäumen und Sträuchern dominiert wird (Nr. 6418 und 6429).

Darüber hinaus sind zahlreiche Bäume vorhanden. Der im Außenbereich liegende Baumbestand ist teilweise nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Rügen geschützt. Nach Abschluss des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens unterliegen die schutzwürdigen Gehölze der *Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altefähr*.

Der geschützte Baumbestand wird nach Möglichkeit in die künftige Planung integriert.

Außerhalb der Änderungsfläche liegen weitere geschützte Biotope und Einzelgehölze:

- permanente Kleingewässer, nordwestlich an der Grenze des Geltungsbereiches, Nr. 6406
- naturnahe (Windschutz-)Hecke südlich des Geltungsbereiches, Nr. 6426
- Laubbäume und -gruppen im Umfeld

Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind nicht zulässig bzw. sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Ausnahmen oder Befreiungen können nur in begründeten Einzelfällen gewährt werden.

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

Biotoptypen und Fauna

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Nr. 21 „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Die Großlandschaft zeichnet sich durch Grundmoränenflächen mit Sandern, einem Grundmoränenzug auf Mittel-Rügen und verschiedene kleinere Oser aus. Kleine beckenartige Niederungen und Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung sind in die dominierenden Moränenbereiche eingebettet. Außer Sölle finden sich nur wenige Standgewässer und kleinere Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste (Umweltministerium M-V 2003).

Als potenzielle natürliche Vegetation sind subatlantische Buchenmischwälder mit Übergang zu Stieleichen-Buchenwälder wahrscheinlich (Scamoni et al. 1981).

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

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

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

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

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

Fauna

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Planung nicht gerechnet.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem unzerschnittenen Freiraum der Wertstufe 4 hinsichtlich Flächengröße und Verkehrsarmut und der Wertstufe 3 bezüglich der Lebensraumfunktionen. Der Ortsteil fügt sich aufgrund der Gehölzstrukturen im Plangebiet und in Randlage weitgehend in die freie Landschaft ein. Nach Norden und Osten könnten einzelne Gebäude und Nebenanlagen noch eingebunden werden.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Raum um Kransdorf wird mit mittel bis hoch eingestuft. Der Anteil an landschaftsbildprägenden Elementen im Vergleich zur Gesamtfläche ist jedoch gering.

Als dominierende ortsbildprägende Elemente sind im Bereich der Änderungsfläche die Gehölzstrukturen, Siedlungsfreiflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Gewässer zu nennen.

Im Umfeld sind Fließgewässer, Gräben und Gehölzstrukturen nur lokal eingestreut. Die Bereiche werden von Ackerflächen dominiert. Nördlich der Gutsanlage finden sich in Niederungsbereichen strukturreichere Flächen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Verdichtung bereits bestehender Bebauung vorbereitet und Flächen in der Peripherie zusätzlich beansprucht. Eine ausreichende Eingrünung der geplanten Bebauung ist daher im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

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, die sich mit der FNP-Änderung ergeben, bleibt weitestgehend auf das Änderungsgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die wesentlichen temporären Beeinträchtigungen beschränken sich auf die spätere Bauphase (z.B. Lärm und Staub, Baufahrzeuge). Weitergehende Aus- und Wechselwirkungen der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Versiegelungen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene des B-Planes im Detail behandelt werden, nicht erwartet.

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.

4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei Durchführung würden die im Plangebiet vorkommenden Siedlungsbiotope im Bereich neuer Gebäude entfernt oder verändert. Lebensraum für an solche Standorte angepasste Tier- und Pflanzenarten geht dauerhaft oder vorübergehend verloren. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend in die Planung integriert werden, um eine gute Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Der Anliegerverkehr wird sich geringfügig erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen weiter als Siedlungsbiotope erhalten.

Bei Aufgabe der Nutzung über einen längeren Zeitraum unterliegen Grün- und Gebüschflächen dann der Sukzession. Zusammen mit dem Baumbestand im Umfeld würden sich größere Feldgehölze entwickeln.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

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

4.6 Variantenprüfung

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

4.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

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

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

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

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 geplante Bebauung	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der späteren Bauphase (temporär), ggf. geringe Lärm- und Geruchsbelastungen durch Anliegerverkehr und zulässige Nutzungen (Handwerk, Landwirtschaft)	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht und GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von überwiegend Siedlungsbiotopen, geschützte Biotope in Randlage sind zu berücksichtigen Schutzgebiete sind nicht betroffen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Boden	Verlust von überwiegend anthropogen überformten oder bereits versiegelten Böden, Vollversiegelungen, Verlust von gewachsenem Boden	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche	soweit möglich Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung in bereits vorbelasteten Bereichen, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung	Überplanung teilweise gestörter Flächen in einem vorbelasteten Raum, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Bodendenkmäler und Kulturgüter im Plangebiet voraussichtlich nicht vorhanden, soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	werden nicht erwartet

5. Zusammenfassung

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

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

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

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

Altefähr, Januar 2011

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (2/2007): Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr
- ARNO MILL INGENIEURE (2007): Vermessungsplan zum Bebauungsplan
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR M-V (LAUN M-V 1996): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3, 1999
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M.-V. (2006): Kurzbericht zur Luftgüte des Jahres 2005, Materialien zur Umwelt Heft 1/2006
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND DER PLANUNGSREGION VORPOMMERN (1998): Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Neubrandenburg
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (STAND 2007): REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM
- UMWELTMINISTERIUM M-V (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVOBl. M-V S. 634)
- Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, 8. April 2008, BGBl. I S. 686
- 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)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altefähr
- Gehölzschutzverordnung des Landkreises Rügen

Geltungsbereich

Überplant werden folgende Flurstücke
der Gemarkung Kransdorf, Flur 2:

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

