

Gemeinde Samtens

Amt West-Rügen

Landkreis Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (Quelle: Kartenbild © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)| Kartendaten © OpenStreetMap (ODbL) und LKKfS-MV)

Erstellt durch: **VUS** Wolgaster Landstraße 2, 17493 Greifswald

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
A..... ALLGEMEINER TEIL	2
A.1 Rechtsgrundlagen der Planung	2
A.2 Anlass und Ziel der Planung	3
A.3 Örtliche Situation	4
A.4 Planungsvorgaben	5
B BESTANDSSITUATION	9
B.1 Siedlungsentwicklung	9
B.2 Entwicklung im 21. Jahrhundert	11
C..... FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
C.1 Bauliche Nutzung	12
C.2 Verkehrsflächen	17
C.3 Grünflächen	18
C.4 Fläche für Landwirtschaft	20
C.5 Fläche für Wald	21
C.6 Immissionsschutz	21
C.7 Natur und Landschaft	22
C.8 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	24
D..... UMWELTBERICHT	27
D.1 Einleitung	27
D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
D.3 Zusätzliche Angaben	41
E DATEN	43
E.1 Städtebauliche Werte	43
E.2 Hinweise	43

ANHANG

- Biotoptypenkartierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ der Gemeinde Samtens liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan Nr.7 „Gutshof Frankenthal“ zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Bauamt des Amtes West-Rügen, Dorfplatz 2, 18573 Samtens, während der Öffnungszeiten einsehbar.

A.2 Anlass und Ziel der Planung

Frankenthal ist eine der wenigen Ortschaften Rügens, welche noch unverändert die typische Form als Gutshof aufweist: Das Gutshaus ist noch vorhanden. Während die östlichen Stallanlagen zumindest in Ihrer Funktion, wenn auch teilweise durch Neubauten ersetzt, erhalten blieben, ist der westliche Flügel nur noch an Grundmauern zu erkennen. Die Dorfzeile in Form von Katenhäusern ist gleichfalls noch vorhanden.

Die beabsichtigten Bauarbeiten an den Hofgebäuden, zwecks Erhalts und Nutzung sind nach § 35 (4) BauGB zwar privilegiert, es zeichnet sich aber ab, dass dies für Teilneubauten ehemaliger Hofgebäude und Nutzungsveränderungen nicht ausreichend ist.

Die von der Gemeinde geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ dient der innovativen Erhaltung der historischen Anlage des Gutshofes Frankenthal. Mit der Planung wird die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Wiederherstellung des historischen Bildes des Gutshofes angestrebt. Der Standort ist wichtig für das Landschaftsbild. Die verlorenen Gebäude sollen mit neuer Nutzung wiederhergestellt werden. Diese neue Nutzung soll den Bestand langfristig sichern. Um dieses Ziel sicherzustellen sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Revitalisierungen (Wiederaufbau Schmiede, Erhalt und Umbau Kuhstall für Gewerbe, Neuaufbau Mittelgebäude/Umnutzung des jetzigen Strohlagers) sollen im Ergebnis die Sicherung der historischen Hofanlage sicherstellen. Gleichfalls soll eine Revitalisierung der Nutzung erfolgen, wobei die Dorfgemeinschaft aus Wohnen, Arbeiten und Leben im Vordergrund steht. In diesem Sinn soll perspektivisch die Wiederherstellung der kompletten Hofanlage in ihrer seltenen Tropfenform, durch landwirtschaftliche Nutzbauten im Ostflügel baurechtlich wieder ermöglicht werden.

Wichtig hierbei ist die Initiative des LebensGut Frankenthal e.V., welcher direkt als Pächter, bzw. indirekt über Privatpersonen aus seinem Kreis, die verbliebenen Stallgebäude, das Gutshaus nebst Nebengebäude und den Großteil der Hoffläche in seine Nutzung übernommen hat.

Erste Sicherungs-, Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen wurden umgesetzt. Es erfolgte bereits die bauliche Revitalisierung des Kälberstalls, mit einer Umnutzung für Vereinszwecke u.a. mit Veranstaltungssaal, Generationentreff, Tauschring, Laden und Werkstätten, Schau- und Veranstaltungsküche, sowie sanitären Einrichtungen. Dazu hatte sich der Verein erfolgreich für eine Förderung im LEADER-Programm beworben. Nun steht die Instandhaltung der Schmiede an, um deren Verfall zu verhindern und eine Nutzung für kulturelle Zwecke zu ermöglichen. Außerdem soll ein Strohfachwerkhäus auf dem bereits versiegelten Standort der zum Kälberstall benachbarten Stallanlage (Strohlager) neu errichtet werden, welches als Werkstatt, Tauschladen sowie zur Unterbringung von FSJlern dienen soll. Gutsanlagen können einen Beitrag zur Lebensqualität im ländlichen Raum liefern und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Region oder ihrem Ort fördern. Gerade die öffentliche Nutzung durch Veranstaltungen und Angebote wie den Tauschladen, Gemeinschaftsgarten und Speise- und Schankangebot können eine große Wirkung schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 wird entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Samtens zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gutshof“ festgesetzt.

A.3 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt westlich der K12 und ca. 3 km südlich des Hauptortes Samtens, welcher eine grundzentrale Funktion einnimmt, und nimmt die vollständige Splittersiedlung ein, welche den Ortsteil „Frankenthal“ der Gemeinde Samtens bildet. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße Frankenthal. Frankenthal umfasst die historische Gutshofanlage und zwei ehemalige Wohngebäude für Landarbeiter – sogenannte „Katen“ – nebst Nebengebäude.

Die Fläche ist zurzeit mit der noch bestehenden Bebauung des ehemaligen Gutshofes und vereinzelt zusätzlichen Wohnhäuser bebaut. Geprägt wird der Geltungsbereich durch die historische Hofanlage mit ihrer zentralen Wegeführung mit einer Allee, einer Vielzahl an offenen Grünflächen und dem südlich anschließenden Park mit

Begräbnisstätte. Eine direkte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen findet nicht mehr statt. Das Gebiet ist in von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt ca. 3 km südlich des Hauptortes Samtens. Westlich liegt die Kreisstraße 12, die zum Hauptort Samtens und nach Poseritz führt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße Frankenthal.

Katastermäßig liegt der Geltungsbereich auf den Flurstücken 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21/1, 21/2, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, Flur 11 der Gemarkung Frankenthal. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Das Raumordnungsgesetz (ROG) und das Landesplanungsgesetz (LPIG) liefern Vorgaben für die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß § 1 Abs.1 ROG und § 4 Abs. 1 LPIG hat das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auf zwei Ebenen der Planung Raumentwicklungsprogramme erlassen. Auf Ebene der Landesplanung besitzt das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 durch die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) rechtsgültige Wirksamkeit.

Gemäß § 13 Abs. 1 ROG sind für die Teilräume der Länder Regionalpläne aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern werden dazu die Landkreise vier Planungsregionen zugeordnet. Die Gemeinde Samtens liegt innerhalb der Planungsregion Vorpommern. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.05.1998 wurde nach einer Änderung am 12.07.2010 genehmigt und ist seit dem 20.09.2010 rechtskräftig.

Im Programm genannte Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie die raumordnerischen Festlegungen der zugehörigen Karte im Maßstab 1:250.000 sind verbindlich. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP M-V 2016 sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Landesplanung und Raumordnung geben zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung eine Bündelung von Infrastrukturen durch Zentrale Orte vor. Gemäß RREP VP ist die Gemeinde Samtens ein Grundzentrum. Als solches soll sie die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort soll die Gemeinde gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches stellen. Diesem Grundzug folgt die Zielsetzung von nichtstörendem Gewerbe sowie Landwirtschaft mit ausnahmsweise zulässiger Anlegung von Betriebswohnungen. Zentrale Orte sollen vorrangig bei der Entwicklung von Bauflächen für Gewerbe und Wohnen (4.1 [3, 4]) Schwerpunkte bilden. Ansonsten soll eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft bei der Siedlungsentwicklung geachtet werden (4.1 [7]). Daher wird im Zuge der Planung auf vorhandenen Bestand an Gebäuden eingegangen, neue Gebäude werden an alten Beständen orientiert, eine Entwicklung über die vorhergesehene Wiederherstellung des Gutes hinaus ist nicht vorgesehen, der Charakter des Gebiets und der Landschaft soll gewahrt werden. Durch die Revitalisierung wird der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Die Splittersiedlung wird als solche nicht erweitert oder hat Vorbildcharakter für mögliche benachbarte Bauplanungen, da sie eindeutig durch die historische Lage, Eigenart und Form als Gutshof vorgegeben wird und innerhalb historischer Grenzen bleibt (RREP VP 4.1 [4]). Zudem steht die Wohnnutzung im Hintergrund und ist bezogen auf den Betrieb.

In der zeichnerischen Darstellung des LEP M-V ist das Plangebiet als ländlicher Raum ausgewiesen. Gemäß LEP M-V 3.3.1 (2) sollen Ländliche Räume als attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und entwickelt werden. Typische Siedlungsstrukturen und kulturelles Erbe im Sinne von Kulturlandschaften und landschaftliche Vielfalt sollen erhalten werden. Die Gutsanlage mit ihren verschiedenen Nutzungen ist Teil des kulturellen Erbes und der historischen Kulturlandschaft. Die Gemeinde Samtens erfährt durch die Planung eine Imagewirkung und kann sich als Lebens- und Wirtschaftsraum weiter festigen.

Sowohl im LEP M-V als auch im RREP VP ist die gesamte Gemeinde Samtens als Vorbehaltsgebiet Tourismus (RREP VP 3.1.3) und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP VP 3.1.4) dargestellt. Hier gilt es alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass das Gebiet in seiner Eignung und besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Durch den Verlust von ca. 4,4 ha Fläche entstehen sowohl für den Tourismus als auch für die Landwirtschaft keine wesentliche Beeinträchtigung, denn es sind weiterhin ausreichend Flächen vorhanden. Es ist eine Nutzungsmischung vorgesehen, die sowohl Landwirtschaft als auch Tourismus aktiv einbezieht. Nach RREP VP 3.1.4 (5) sollen insbesondere u.a. für die Vermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen geeignete Strukturen geschaffen werden. Auch dies wird durch Einbeziehung kleiner Läden mit regionalen Erzeugnissen ermöglicht. Von daher wird insgesamt den Vorbehaltsgebieten entsprochen.

Das Gebiet ist als Tourismusentwicklungsraum differenziert, hier sollen ganz spezifische Angebote entwickelt werden, auch um eine Entlastung und Ergänzung vom Angebot der Tourismusschwerpunkträume zu ermöglichen. Nächstgelegener Tourismusschwerpunktraum ist die Nordostküste von Rügen mit den Ostseebädern. Das Ziel der Planung kann eindeutig als Erweiterung des Angebotes gesehen werden, welches in seiner Form auch Tagestourismus ermöglicht. Es wird ein Gutshaus mit seinen Parkanlagen sowie archäologischen Denkmälern für touristische Zwecke nutzbar gemacht. Dabei bleibt der kulturhistorische Wert des Gebäudes und der Parkanlagen im Zusammenhang mit der Einbindung in die Landschaft erhalten (RREP VP 3.1.3 [11]).

Entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Schlösser, Guts- und Parkanlagen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und

kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden (vgl. RREP VP 4.2 [5]). Außerdem zielt das RREP VP auf eine Stärkung von Tourismus auf dem Lande ab (RREP VP 3.1.3 [12]). Durch die angestrebten Nutzungen wird Frankenthal zu einem sozialen Ort, einer Mitte für Austausch und kulturelles Angebot, welches Landwirtschaft, Gutshaustradition und Gemeinschaft in Einklang bringt.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

In der vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Samtens als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gutshof“ gekennzeichnet. In der Darstellung des Flächennutzungsplans von 2006 ist der Geltungsbereich komplett von Flächen für Landwirtschaft umgeben. Zudem grenzt südlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an den Geltungsbereich, westlich liegen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

A.4.3 Bebauungsplanung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

A.4.4 Sonstige örtliche Satzungen/Vorschriften

Die Gemeinde Samtens hat eine rechtsgültige Baumschutzsatzung von 2003. Geschützt werden Bäume mit einem Stammumfang von 0,5 m sowie mehrstämmige Bäume, die in Summe einen Stammumfang von 0,5 m vorweisen und bei denen wenigstens ein Baum einen Stammumfang von wenigstens 0,3 m besitzt. Diese Bäume dürfen nicht entfernt, beschädigt, zerstört oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden.

B BESTANDSSITUATION

B.1 Siedlungsentwicklung

Die Besiedelung Frankenthals begann vermutlich schon während der jungslawischen oder deutsch-mittelalterlichen Zeit. Erstmals erwähnt wurde der Ort als „Vinkendal“ 1314, was so viel bedeutet wie Tal der Finken. Bei der schwedischen Landesvermessung wurde es als „Finckendahl“ weiterhin aufgeführt, erst zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurde der Name zu „Frankenthal“ geändert. Dieser Name deutet auf eine Besiedlung durch „Deutsche“ (Franken) im Mittelalter hin. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Samtens gab es weitere deutsch-mittelalterliche sowie slawische Siedlungen.

Während der Schwedenzeit, bis ins ausgehende 18. Jahrhundert bestand Finckendahl aus nur wenigen Katen und einem großen Hof. Der Ort wurde maßgeblich im 19. und 20. Jahrhundert entwickelt, die das Gut von einem Stralsunder Ratsherrengeschlecht erwarb. Der Adelsfamilie von Gagern gehörte das Gut bis zum Ende des zweiten Weltkrieges. Frankenthal zeigte sich als großer Hof mit Wirtschaftsgebäuden (Ställe, Schmiede...), Allee und Parkanlage. Das heute erhaltene Gutshaus entstand Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Aufbau des Gutshofes in Tropfenform lässt sich im 19. Jahrhundert noch deutlich nachvollziehen. Diese Form ist in ihrer Art selten anzutreffen und kann als Besonderheit des Gutes Frankenthal gesehen werden.



Abbildung 1: Auszug aus dem historischen Kartenblatt von 1886 akt. 1925 mit tropfenförmiger Gutsanlage und Katenzeile (Quelle: Gaia-MV 2024)



Abbildung 2: Frankenthal 1953 mit immer noch gut nachvollziehbarer Form aus dem 19. Jahrhundert (Quelle: Gaia-MV 2024)



Abbildung 3: Frankenthal 1991, die westlichen Gebäude sind Großteils abgetragen (Quelle: Gaia-MV 2024)

Im 20. Jahrhundert hat sich der westliche Teil besonders maßgeblich verändert. Durch Abtrag und Umbau ging die Tropfenform teilweise verloren, auch ein Teil der Parkanlage wurde zwischenzeitlich maßgeblich umgestaltet. Dennoch können weiterhin historische Elemente (Allee, östlicher Gebäudeteil, Alte Schmiede) nachvollzogen werden und haben eine Wirkung auf das Landschaftsbild als Ortsteil der Gemeinde Samtens.

B.2 Entwicklung im 21. Jahrhundert

Unter dem Verein Lebensgut Frankenthal e.V. wurde die Anlage ab 2014 in Teilen einer neuen langfristigen Nutzung wieder zugeführt. Der ehemalige Kälberstall wurde instandgesetzt und dient nun gemeinschaftlich kulturellen Zwecken. Grünflächen wurden erweitert und erneuert.

Die Anlage wird im Sinne eines gemeinschaftlich dörflichen Lebens, Wohnens und Arbeitens bewirtschaftet. Nutzungen folgen dem heutigen Bedarf und Möglichkeiten. Unter anderem wurden Gemeinschaftsgärten angelegt, es werden Schafe gehalten und es wurden Bienenstöcke aufgestellt und seither bewirtschaftet.

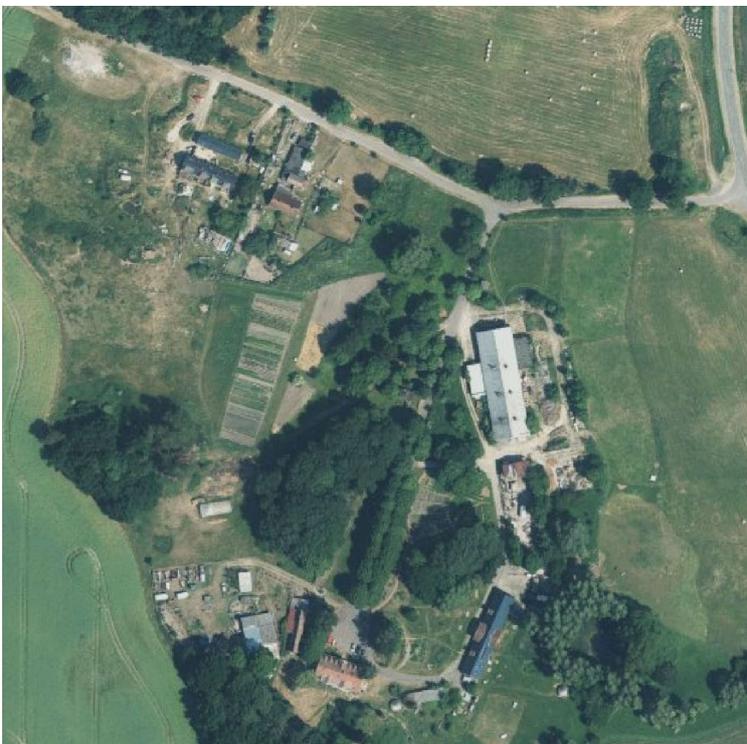


Abbildung 4: Frankenthal heute, Grundzüge der historischen Bebauung sind (wieder) vorhanden

C FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

C.1 Bauliche Nutzung

Mit der Planung werden die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie die, im Rahmen der heutigen Gegebenheiten mögliche, Wiederherstellung des historischen Bildes des Gutshofes angestrebt. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine lockere Bebauung, die dem historischen Zustand des Gutshofes entspricht, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 entsteht.

C.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Gutshof" der Bezeichnungen SO 1- SO 4 festgesetzt. Die Anlage ist mit Gutshof und Katenzeile insgesamt als Ensemble zu betrachten, das in seiner Gesamtheit erhalten und entwickelt werden soll. Die Sondergebiete dienen außerdem der Unterbringung von Anlagen zum Betrieb der Hofanlage.

Für das Sondergebiet "SO 1" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck
- Läden, die auf der Insel Rügen produzierte Produkte verkaufen, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung

Folgenden Nutzungen sind in dem Sondergebiet "SO 1" ausnahmsweise zulässig:

- Betriebsbedingte Wohneinheiten
- Beherbergungsgewerbe

Für das Sondergebiet "SO 2" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung

Für das Sondergebiet "SO 3" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Betriebsbedingte Wohneinheiten

Folgenden Nutzungen sind in dem Sondergebiet "SO 3" ausnahmsweise zulässig:

- dauerhaftes Wohnen
- Ferienwohnungen

Für das Sondergebiet "SO 4" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung

Folgenden Nutzungen sind in dem Sondergebiet "SO 4" ausnahmsweise zulässig:

- Betriebsbedingte Wohneinheiten

In SO 1 konzentrieren sich kulturelle, gemeinschaftliche Zwecke. Hier sollen gutshoftypische Produkte veräußert werden. Als SO 1 werden der ehemalige Kälberstall, die Alte Schmiede sowie die nördlich benachbarte ehemalige Stallanlage (Strohlager) festgesetzt. Hier sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke; Läden mit regionalen (auf der Insel Rügen hergestellte) Produkten; Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gebäude für landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbedingte Wohneinheiten und Beherbergungsgewerbe.

SO 2 konzentriert sich auf Bedarfe des landwirtschaftlichen sowie handwerklichen Betriebs. Als SO 2 ausgewiesen werden das existente Gebäude im Nordosten, ein bestehendes Gebäude (Stall) für nicht-gewerbliche Kleintierhaltung rückwärtig der Häuserzeile im Norden, sowie eine Baufläche mit Ziel der Wiederherstellung der Tropfenform des Gutshofes auf dem Gebiet abgetragener Gebäude. Zulässig sind hier

Gebäude für landwirtschaftliche Nutzungen sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

SO 3 konzentriert sich auf Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Wohnzwecke, dabei auch Ferienwohnungen. Als SO 3 ausgewiesen werden die Häuserzeilen im Sinne von Katenzeilen auf geometrischen Baufeldern, die sich an einer klassischen Katenbebauungs- und historischen Nutzungsweise im Gebiet folgen. Hier seien nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, außerdem betriebsbedingte Wohneinheiten. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen und Wohneinheiten für dauerhaftes Wohnen. Dauerhaftes Wohnen findet hier rezent statt. Das Ferienwohnen bezieht sich auf temporäre Unterkünfte für Schulklassen und Gruppen im Rahmen eines Gutshofs-/Bauernhottourismus (Strohlager). Nicht vorgesehen sind Übernachtungsmöglichkeiten in Form reiner Ferienwohnungen mit Betten.

SO 4 soll vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Hier handelt es sich um eine Fläche mit einem Bestandsgebäude angrenzend zu bestehender Bebauung benachbart zum Gutshaus im Südwesten. Zulässig sind Gebäude für landwirtschaftliche Nutzung. Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbedingte Wohneinheiten.

Insgesamt folgen die geplanten Nutzungen dem Konzept für die Revitalisierung des Gutshofes. Betriebsbedingtes Wohnen (SO 1, SO 4) bzw. dauerhaftes Wohnen (SO 3) ist in den genannten Gebieten grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig. In einer Ämterkonferenz am 09.05.2016 verwies der Landkreis darauf, dass eine Nennung der Anzahl betriebsbedingter Wohneinheiten in einem nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig ist. Bezüglich des betriebsbedingten Wohnens ist lediglich eine moderate Aufstockung geplant. Hiermit wird dann die große Nutzungsvielfalt abgedeckt, welche von Seiten der Gemeinde ausdrücklich erwünscht sind, dem erfolgreichen Nutzungskonzept bei LEADER entsprechen, sowie den historischen Kontext der vielfältigen Nutzungsarten eines Gutshofes (Wohnen, Landwirtschaft, Veredelung, Lebensmittelpunkt der Dorfgemeinschaft) widerspiegeln.

C.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Konzept für die Revitalisierung des Gutshofes und erfolgt somit in einem Maß, welches für die Umsetzung notwendig ist. Es wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen.

Für den Stall für nicht-gewerbliche Kleintierhaltung wird eine Grundflächenzahl von 1 vorgesehen. Hier ist nur das Baufeld zu betrachten, eine Versiegelung der umliegenden Grünfläche ist nicht vorgesehen und soll mit Festsetzung auf das Baufeld vermieden werden.

Es ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung genutzt werden.

C.1.3 Bauweise

Im sonstigen Sondergebiet „Gutshof“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Bei den Gebäuden, die länger als 50 m sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, hierbei sind die Gebäude weiterhin mit einem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Dies betrifft SO 2.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Konzept zur Revitalisierung und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Durch diese Festsetzungen ist zudem sichergestellt, dass sich der Bestand und geplante Neubauten in die nähere Umgebung einfügen.

C.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem sonstigen Sondergebiet orientiert sich zum einem am vorhandenen Gebäudebestand und lässt zum anderen möglichen Gestaltungsraum für kleinere Anbauten an die vorhandenen Gebäude. Lediglich die überbaubaren Flächen im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs entstehen neu. Mit diesen überbaubaren Bereichen wird die Herstellung des historischen Erscheinungsbildes des Gutshofes angestrebt.

Die Katzenzeile grenzt sich zum Gutshof nach Osten durch ein u-förmiges Baufeld ab.

C.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und nicht wie ein Fremdkörper wirkt, werden gemäß § 86 Landesbauordnung LBauO M-V örtliche Bauvorschriften erlassen. Es soll außerdem das Ziel verfolgt werden ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, welches sich an historischen Beispielen orientiert.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 15° bis 45°, als Krüppelwalmdächer oder als Risalitdächer, die bis zum First und bündig mit Fassade sind, auszuführen. Gauben und Fledermausgauben, außer auf den Krüppelwalmdächern, und flache Dachfenster, die bis zu 30 % der Gesamtdachfläche einnehmen dürfen, sind zulässig. Flachdachgebäude sind nicht zulässig. Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Gartenhäuser, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Abweichungen zulässig, wenn diese den Regelungen gem. § 31 BauGB entsprechen.

Die Dacheindeckung kann als Hartdach mit matter Oberfläche in den Farben ziegelrot, als Blechdächern mit vertikalem Profil in den Farben oder als Reetdach oder als Gründach erfolgen. Zulässig sind die Farben ziegelrot (RAL 8004) oder rotbraun (RAL 3011) und grau (RAL 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031 oder 7032) und alu (RAL 9007). Der Dachüberstand muss mindesten 30 cm im Traufbereich betragen.

Kollektorflächen, Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind ebenfalls zulässig. Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Gartenhäuser, Carports und Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sind Abweichungen zulässig, wenn diese den Regelungen gem. § 31 BauGB entsprechen.

Die Außenfassaden sind als Klinker in den herbstlaub geflammten Farben ziegelrot/rotbraun (RAL 8004/ 3011), als Lehmputz in Naturfarben, Strohfachwerk in Naturfarben oder als Holz mit vertikaler Stülpchalung in den Farben hellgrau (RAL 7035), graublau (RAL 7031), grau (RAL 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031 oder 7032), anthrazit (RAL 7016) auszuführen. Natursteinsockel sind bis 50 cm auszuführen und Rollkästen sind nur innenliegend zulässig. Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Gartenhäuser, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Abweichungen zulässig, wenn diese den Regelungen gem. § 31 BauGB entsprechen.

Als Anbauten sind ausschließlich Wintergärten, Loggien, Balkone in den Farben weiß (RAL 9016), hellgrau (RAL 7035), graublau (RAL 7031), grau (RAL 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031 oder 7032), anthrazit (RAL 7016) zulässig. Carports sind nur hinter Baukörper und sichtverdeckt zulässig. Außentreppen sind in Ziegel, Naturstein oder Stahl auszuführen.

Einfriedungen im Innenbereich (Sichtbereich) dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Einfriedungen aus Holz müssen gleich hoch und mit schmal-senkrechter Lattung ausgeführt werden. Klinkermauern sind mit Pfosten und in den geflammten oder matten Farben ziegelrot (RAL 8004) oder rotbraun (RAL 3011) auszuführen. Einfriedungen aus Naturstein sind als Mauerwerk mit heller Fuge auszuführen. Einfriedungen aus Feldstein sind als 1- oder 2-schalige Trockenmauer auszuführen.

Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

C.2 Verkehrsflächen

C.2.1 Vorhandene Erschließung

Im Plangebiet sind bereits Erschließungsanlagen vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die gewidmete Straße Frankenthal, von der kleinere Abzweige die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich erschließen. Die Straße Frankenthal schließt an die K12, die zum Hauptort Samtens und nach Poseritz führt.

Es wird eine Mindestbreite von 3,5 m für die Fahrbahnbreite festgesetzt, um eine Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Für die Straße Frankenthal von Ost nach West wird eine höhere Breite festgesetzt, um bei zukünftigen Planungen eine Breite von 6 m zu ermöglichen für Gegenverkehr. Die Breite kann hinsichtlich der insgesamt geringen Befahrung der Straße insgesamt niedrig angesetzt werden. Im Bereich der Kreuzung/Einmündung ist ein Freihaltebereich von 5 m bei allen zukünftigen Maßnahmen zu gewährleisten im Sinne der Verkehrssicherheit. Ein Ausgleich für öffentliche Verkehrsflächen ist mit konkreter Maßnahmenumsetzung zu erbringen. Ansonsten gilt bis auf weiteres der Erhalt bestehender Verkehrsflächen.

C.2.2 Geplante Erschließung

Die Grundstücke des Sondergebietes können über vorhandene Straßen erschlossen werden. Im Kontext der Denkmalpflege werden auf Basis der historischen Wegführung die Erschließung im Bereich des Kuhstalles verändert, sowie die nicht mehr bzw. noch nicht erschlossenen Flächen erschlossen.

Für die Feuerwehr wird ein Einfahrtsbereich festgelegt, der eine Zufahrt zum Löschteich ermöglichen soll. Gemäß § 5 Abs. 2 LBauO M-V sind der Einfahrtsbereich, der Zu- und Durchfahrtsbereich sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (zu schaffen auf der Fläche des Sondergebietes) ausreichend zu befestigen und tragfähig zu machen. Sie sind zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

C.3 Grünflächen

C.3.1 Allgemeine Festsetzungen

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch große private Grünflächen aus, welche maßgeblich die Gestaltung des Ortsbildes beeinflussen.

Die Flächen östlich der Allee sowie östlich der östlichen Bebauung der Hofanlage und die Fläche im Anschluss an das Gutshaus im Sichtbereich der Allee werden als Parkanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 festgesetzt. Der Bereich nördlich der Straße

Frankenthal in Ost-West-Ausdehnung sowie der Bereich südlich der Verkehrserschließung von Gutshaus Richtung Nebenanlagen sind für Straßenbegleitgrün festgesetzt.

C.3.2 Festsetzungen für Flächen für Erhalt, Pflege und Entwicklung

Zur gezielten Entwicklung des Ortsbildes im Sinne historischer Anlagen werden Bereiche für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein Permakultur Waldgarten angepflanzt. Dieser dient als Ergänzung bzw. als Erweiterung des bisher bestehenden Pflanzbereiche sowie als Pflege, Entwicklung und Regeneration des bestehenden Ökosystems. Es werden folgende Pflanzen auf 100 m² Flächen angepflanzt: *Cornus mas*, *Prunus cerasifera*, *Rubus fruticosus*, *Rubus idaeus*, *Malus sylvestris*, *Sorbus aucuparia*, *Rosa canina*, *Amelanchier laevis*, *Aronia melanocarpa*, *Ribes nigrum*, *Juglans*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyra*, *Pyrus pyraster*, *Hippophae rhamnoides*, *Rosa rugosa*, *Ribes uva-crispa*, *Berberis vulgaris*.

Es sollen Flächen in Anlehnung an historische Streuobstwiesen bepflanzt werden. Diese Flächen dienen auch als optische Grenze der Gebäude nach außen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) sind vorgesehen nördlich der Bebauung angelehnt an die Landkaten sowie an der verkehrstechnisch nicht erschlossenen Seite der Nebenanlagen/ehemalige Ställe im Nordosten bzw. Nordwesten der zentralen Hofanlage. Auf offenliegendem Boden ist Grundmischung“ FLL RSM Regio UG4 Ostdeutsches Tiefland anzusäen. Hier sollen standortheimische Laubgehölze als Obsthochstämme gepflanzt und durch ein- bis zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes sowie Obstbaumschnitt etabliert werden. Die Wahl der Arten soll beispielhaft anhand folgender Liste erfolgen:

Apfelsorten: Klarapfel, Jakob Lebel

Birnensorten: Frühe von Trevoux, Madame Verte

Pflaumen und Mirabellen: Ontariopflaume, Nancy-Mirabelle

Kirschen: Große Prinzessin

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke zu gewährleisten (in Anlehnung an § 135 b) BauGB). Die Umsetzung erfolgt gemäß Pflanzplan.

Auf der Fläche im Südwesten ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen als Feldhecke im Siedlungsbereich entsprechend der Maßnahme 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018).

Für die Allee (vorwiegend Linden sowie Kastanie und Ahorn im nördlichen Teil) wird im Sinne des NatSchAG M-V § 19 Schutz der Alleen eine Umgrenzung festgelegt mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b). So wird die Form und der Bestand der Allee bindend festgesetzt und die historische Sichtachse auf das Gutshaus erhalten. Hier erfolgen zu Ausgleichszwecken ebenfalls Alleebaumpflanzungen (Linde) zum Lückenschluss. Die Allee soll außerdem optisch bis zur nördlichen Kreuzung fortgeführt und wiederhergestellt werden, unter Wahrung von Abständen zur Verkehrssicherheit (Sichtdreieck).

C.4 Fläche für Landwirtschaft

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt nach BauGB § 9 Abs.1 Nr. 18 a). Hier soll orientiert an der bestehenden Nutzung Wiesen- und Weidewirtschaft betrieben werden mit kleinteiliger Tierhaltung, gartenbaulicher Erzeugung und Imkerei. Dabei soll auf einen kleinen Maßstab geachtet werden, der sich an dem Ziel dörflicher Gemeinschaft im Sinne eines historischen kleinen Gutes orientiert. Innerhalb der Fläche liegt ein Baufeld für ein Nebengebäude in Anlehnung an die historische Nebenanlage, die den vorderen Gutshausbereich (Park, Allee, Straßenführung) vom hinteren, landwirtschaftlich geprägten Teil trennt.

Nach Südwesten und Südosten zwischen Wald und zu pflanzender Feldhecke bzw. zwischen Wald und Gutshofbebauung werden innerhalb der Waldabstandsgrenzen keine Eingriffe vorgenommen.

C.5 Fläche für Wald

Südlich der Fläche für Landwirtschaft wird auf einem Teil von Flurstück 16 eine Fläche für Wald festgesetzt gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 b). Ursprünglich befand sich hier der Gutspark der Anlage, durch Verwilderung muss dieser jedoch als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V betrachtet werden. Sollte zukünftig vorgesehen sein, den Gutspark wiederherzustellen, so muss dieser in die Denkmalliste aufgenommen werden. Hiernach muss ein Parkkonzept mit Gewährleistung der freien Begehrbarkeit der Parkanlage, auch nach Realisierung des Konzeptes, vorgelegt werden. Dann kann eine ersatzlose Waldumwandlungsgenehmigung unter Beteiligung der zuständigen Natur- und Denkmalschutzbehörden erteilt werden.

Eine Umwandlung und Wiederherstellung des Gutsparks ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes. Hier wird der Wald also in seinen Grenzen belassen und dient auch als Begrenzung des Gutshofes nach Süden.

C.6 Immissionsschutz

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist. Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Straße Frankenthal. Von dieser sind aber keine relevanten Immissionen zu erwarten, da an der Straße bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die neu geplanten Gebäude sich nicht in direkter Nähe zur Straße befinden.

Es liegen daher im Plangebiet keine Immissionen, die in der Planung im Bereich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wären. Davon abgesehen ist eine Umfassung der Hofanlage mit einer mehrreihigen Hecke bzw. einer Streuobstwiese vorgesehen, was sich positiv auf die Immissionen auswirkt.

Von den neu geplanten Bereichen sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine kleine Erschließungsstraße handelt, die den Charakter einer Wohnstraße aufweisen. Auf diesen wird nicht schnell gefahren. Lediglich der typische Ziel- und Quellverkehr ist zu erwarten und von diesem sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten.

Ca. 380 m nördlich des Plangebietes befinden sich die Windenergieanlagen (WEA) der Windpark Frankenthal GmbH, wobei es sich nach dem BImSchG um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt. Für die Erteilung der Genehmigung zum Bau und Betrieb der WEA wurde eine Schallimmissionsprognose durch die WINDconsult GmbH im Jahr 1996 erstellt. Nach dieser Schallimmissionsprognose ist lediglich für den Bereich der nördlichsten, bebauten Grundstücke der Ortslage Frankenthal ein Lärmimmissionspegel von 42 dB(A) zu erwarten. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches, dementsprechend wird die Planung durch die Immissionen der WEA nicht berührt. Bei den vorhandenen WEA handelt es sich außerdem um Bestandsanlagen, die nicht erweitert werden können, da es sich auch nicht um ein Vorhaltegebiet handelt, ist der Betrieb endlich. Wohnbebauung wird nicht entstehen womit der Verweis auf die Immissionen und Emission hinfällig ist.

C.7 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch das noch vorhandene Gutshaus, ehemalige Gebäude des Gutshofs, eine schützenswerte Lindenallee und die ebenfalls vorhandene Dorfzeile. Zudem liegen im Plangebiet große und freie Grünflächen. Insgesamt stellt sich das Gebiet aber als strukturarm dar. Wertvollere Biotope grenzen an das Plangebiet an und sind bewusst nicht einbezogen worden u.a., weil deren Bestand unverändert bleiben bzw. eine natürliche Entwicklung ermöglicht werden soll.

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Für die Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen, s. Ausgleichsszenario Bilanzierung.

Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen durch den Bebauungsplan hat wahrende Effekte auf das Landschaftsbild. Die Bebauung erfolgt aus historischem Kontext eingeschossig und damit in den heutigen Dimensionen. Eventuelle negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zudem durch die Anpflanzung mehrreihiger Hecken und Streuobstwiesen vermindert.

Die Erschließung und Bebauung stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, s. Bilanzierung. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich stellen eine veränderte neue biologische Vielfalt sicher.

Da die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im vorliegenden Gebiet ist Flora und Fauna vorhanden. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes werden die örtlichen Populationen zurückgedrängt. Es gibt sowohl Ausweichmöglichkeiten in den nördlich angrenzenden Naturraum als auch nach Fertigstellung des Gebietes eine erhöhte Habitatvielfalt, auch ergänzt um Ausgleichspflanzungen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

C.8 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasser und Abwasserbehandlung Rügen versorgt die Gemeinde mit Trinkwasser. Bezüglich des Trinkwassers verbleibt es bei dem privaten Netzbetrieb im Bebauungsplangebiet. Die innere Erschließung ist hinsichtlich der Ziele des Bebauungsplanes im Geltungsbereich durch den Vorhabensträger leistungsfähig auszubauen. Darüber hinaus ist es Sache des ZWAR. Die öffentliche Erschließung hat auf Grundlage einer entsprechenden Fachplanung und eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR zu erfolgen. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übernimmt keine Planungs- und Erschließungsleistungen für die Erweiterung oder Herstellung satzungs- und regelwerksgerechter Anlagen zur öffentlichen Wasserversorgung und ggf. Abwasserbeseitigung im Bereich des Bebauungsplangebiets. Die Entwicklung des Bebauungsgebietes ist abhängig von der Kapazität der Versorgungsleitung des ZWAR.

Abwasserbeseitigung

Aktuell erfolgt die Entsorgung dezentral. Eine Pflanzenkläranlage wurde neu errichtet. Die Anlage ist in der Planzeichnung als Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Abwasser im Südosten zu finden. In der jetzigen Stufe reichen die Kapazitäten für 20 WE, eine Erweiterung für bis zu 50 WE ist aber möglich und mit Bau der Betriebswohnungen vorgesehen. Für das gewerbliche Abwasser liegt eine Genehmigung vor. Es wird durch Fettabscheider gereinigt, so dass normales Abwasser vorliegt. Für zukünftige Gewerbebetriebe gilt das gleiche, dies wird durch den Bauantrag sichergestellt. Mit jeder Entwicklung der Ortslage muss auch die abwassertechnische Erschließung neu überplant werden muss. Hierzu ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit der Erweiterung der vorhandene Pflanzenkläranlage und/oder mit der Errichtung einer neuen zusätzlichen Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen bzw. eine Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen

zeitnah zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Abwasser aus dem Bereich Gewerbe/Handwerksbereich den Eigenschaften des häuslichen Schmutzwassers entsprechen soll, um die Abwasserbehandlung vor Ort mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage vornehmen zu können bzw. das Abwasser, dessen Schmutzfracht sich erheblich von dem häuslichen Abwasser unterscheidet, in dichten abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dem ZWAR auf dem Wege der mobilen Abwasserentsorgung überlassen werden soll.

Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken erlaubnisfrei versickern kann. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht (Nachweis durch Bodengutachten durch Bauantragsteller).

Stromversorgung

Die Gemeinde Samtens wird von der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Netz wird entsprechend erweitert. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wird (orientiert am Bestand) angrenzend östlich an die Straße zum Gutshaus festgesetzt nach BauGB § 9 Abs.1 Nr.14.

Gasversorgung

Die EWE Netz versorgt die Gemeinde Samtens mit Erdgas. Sie bietet die Versorgung des Gebietes an.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bietet den Ausbau des Gebietes mit Telekommunikationslinien an.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt

die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Das Müllfahrzeug kann wie bisher auch bis zum Gutshaus durchfahren und dort wenden. Müllbehälter sind bis an die Hauptstraße zu schieben.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird über das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festgelegt. Demnach muss bei freistehender bis zu dreigeschossiger Bebauung eine Versorgung mit 800 l/min (48 m³/h) Löschwasser für eine Dauer von mindestens 2h gewährleistet werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ca. 100 m² große Kaverne, die im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt, sichergestellt. Mit dieser kann die geforderte Wassermenge von mindestens 48 m³/h sichergestellt werden. Die Fläche wird hierfür bindend festgesetzt nach BauGB § 9 Abs.1 Nr.12. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über die angrenzende für Sonderbau festgesetzte Fläche zu ermöglichen, hierfür ist ein Einfahrtsbereich gekennzeichnet. Dies kann nach Abbruch des bestehenden, nicht historisch akkuraten, östlichen Anbaus des nebenliegenden Gebäudes ermöglicht werden.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Samtens liegt westlich der K12 und ca. 3 km südlich des Hauptortes Samtens der ehemalige Gutshof Frankenthal. Nördlich des Gutshofes verläuft die Straße Frankenthal. Das Gutshaus ist noch vorhanden. Die Dorfzeile ist ebenfalls noch vorhanden. Der Standort soll unter anderem zu Wohnzwecken ausgebaut werden, so dass das alte Ortsbild wieder hergestellt werden kann. Der Standort ist wichtig für das Landschaftsbild. Die verlorenen Gebäude sollen mit neuer Nutzung wiederhergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Samtens besitzt keinen Landschaftsplan.

Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil. Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft

D.2.1.1 Bestandsaufnahme

Biotoptypen

Die Kartierung des Geltungsbereichs ist nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Mecklenburg-Vorpommern 2013 vorgenommen worden, s. Anlage Biotoptypenkartierung. Die vorhandenen Biotope sind im Folgenden aufgeführt:

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen:

BAG	Geschlossene Allee (§19)
BRL	Lückige Baumreihe (§27)
BBG	Baumgruppe (§18)
BLM	Mesophiles Laubgebüsch (§20)
BHA	Aufgelöste Baumhecke
BHB	Baumhecke
BBA	Älterer Einzelbaum (§18)
BBJ	Jüngerer Einzelbaum

Grünland:

GMA	Artenarmes Frischgrünland
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland
GMW	Frischweide

Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete:

OBD	Brachfläche des Dorfgebietes
ODA	Dorfanger
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
OSK	Kläranlage
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
OVL	Straße
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
OXR	histor. Ruine

Freiflächen des Siedlungsbereichs:

PEG	Artenreicher Zierrasen
PER	Artenarmer Zierrasen

Grünanlagen:

PPA	Strukturarme, ältere Parkanlagen (§18)
PGN	Nutzgarten

Staudensäume, Ruderalfluren und Trichterstrassen:

RHU	Ruderaler Staudenflur
RHK	Ruderaler Kriechrasen

Beeinträchtigungen und Gefährdungen:

YEL	Wilder Lagerplatz/ Feuerstelle
-----	--------------------------------

Tiere und Pflanzen

Mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anhang) wurde geprüft, ob ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme vorliegt und ggf. der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden kann.

Die vorhandenen Biotopstrukturen auf den Grünflächen außerhalb der Bebauungsbereiche sollen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben. Eingriffe in die gesetzlich geschützte Allee sowie Einzelbäume sind nicht vorgesehen, der geschützte Gehölzbestand ist gemäß der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt. Verluste an sonstigen Gehölzbeständen im Zuge von Abrissarbeiten sowie der Baufeldfreimachung sind hingegen nicht auszuschließen. Es folgt eine Auflistung der möglichen betroffenen Arten.

Säugetiere

Fischotter (*Lutra lutra*)

Die südlich des Plangebiets verlaufende Niederung des Vorfluters L 6/1/4 weist eine sehr hohe Bedeutung im Habitatverbund auf. Wesentlicher Teillebensraum der Art ist das Grabensystem des Vorfluters L 6/1/4.

Baumbewohnende Fledermäuse wie Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Im Altbaumstand sind teils Spalten, Risse und Stammaufbrüche mit potenzieller Quartiereignung für baumbewohnende Fledermäuse vorhanden.

Gebäudebewohnende Fledermäuse wie z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Im Gebäudebestand besteht ein ausgeprägtes Quartierpotenzial (insbesondere Stallgebäude mit Dachböden, Traufblechen etc.).

Amphibien

Kammolch (*Triturus cristatus*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*)

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingewässer weisen ein Habitatpotenzial für Kammmolch und Laubfrosch auf. Die Grünflächen und der Gehölzbestand im Plangebiet bieten die Eignung als Landlebensraum. Das Vorkommen einzelner Arten ist von daher nicht auszuschließen.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Es ist kein Vorkommen im vom Vorhaben betroffenen MTBQ bekannt, wohl aber in der Mehrzahl der unmittelbar daran angrenzenden MTBQ (UMWELTKARTENPORTAL LUNG). Es bestehen günstige Ansiedlungsbedingungen (Trockenstandorte, Sonnplätze, Steinhaufen, etc.) im Vorhabenbereich. Ein Vorkommen der Art kann von daher nicht ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)

Im großen Stall befinden sich zahlreiche Nester der Mehlschwalbe und vereinzelte Nester der Rauchschwalbe. Im vorhandenen Kälberstall wurden 10 Nester der Rauchschwalbe gefunden.

Weit verbreitete Gebäudebrüter

Der Gebäudebestand (insbesondere Stallgebäude) bietet ein vielfältiges Nistplatzangebot.

Höhlenbewohnende und nestbauende Gehölzbrüter

Das Brutvorkommen kann aufgrund der weiten Verbreitung und Häufigkeit der Arten nicht ausgeschlossen werden.

Brutvögel der Ruderalstandorte

Das Brutvorkommen kann aufgrund der weiten Verbreitung und Häufigkeit der Arten nicht ausgeschlossen werden.

Boden

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird gesammelt und geht in den Vorfluter.

Klima

Die geplante Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

Wirkungsgefüge

Die Eingriffe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Hierdurch verändert sich auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen nicht wesentlich.

Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im landschaftlichen Freiraum. Das alte Ortsbild ist prägend für das dortige Landschaftsbild. Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes führt also zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt

Die Erschließung und Bebauung vermindert die biologische Vielfalt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich stellen eine veränderte neue biologische Vielfalt sicher.

D.2.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung

Aus der Sicht der historischen Entwicklung handelt es sich hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der nicht vorhandenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes um einen geeigneten Standort. Die Inanspruchnahme von wertvolleren Flächen der freien Landschaft wird vermieden; es werden überwiegend geringwertige natürliche Elemente in Anspruch genommen, die außerdem bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt sind.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ kann artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung bzw. CEF-Maßnahmen begegnet werden.

Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands beschränkt sich ausschließlich auf das notwendige Fangen und Verbringen von Tieren im Zusammenhang mit Fm-VM 1. Hierzu wird im Anhang mittels Formblattes die Inaussichtstellung einer Ausnahme beantragt. Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (VM) und funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zusammenfassend dargestellt:

Maßnahme	Fm-VM 1	Kurzbeschreibung:
Verbotstatbestände	Tötung	a) Die baulichen Anlagen auf dem Gelände sind vor Beginn der baulichen Umsetzung des B-Planes von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten bzw. aktuellen Nutzung als Sommer- und Winterquartier zu untersuchen. b) Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Abrissarbeiten vorzugeben, das die Gefährdungspotenziale minimiert. c) Während der Abrissarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch den Fledermausexperten vorzunehmen. Die zuvor konkretisierten Quartiere/ Quartierpotenziale sind nochmals auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für solche Quartiere, deren Funktion und Be
Betroffene Arten	Gebäudebewohnende Fledermäuse	

		satzdichte erst durch Öffnung, ggf. per Handabbruch, festgestellt werden kann. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z.B. Umsetzen in ein Ersatzquartier). d) Auf Grundlage der Kenntnisse aus Fm-VM 1a und Fm-VM 1c ist vom Fledermausexperten eine Planung vorzulegen, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise vorhandene Quartiere zu erhalten bzw. Ersatzquartiere standortnah im neuen Gebäudebestand zu integrieren. Ersatzquartiere im neuen Gebäudebestand können Kästen sein, welche sich für die Anbringung in unterschiedliche Himmelrichtungen an der Fassade oder den Einbau in die Wärmedämmung eignen. Die Quartiere sollten aus einem frostfesten Material bestehen, um mögliche frostfreie Winterquartiere zu bieten. Zudem können ungenutzte Dachräume für Fledermäuse geöffnet werden.
Maßnahme	Fm-VM 2	Kurzbeschreibung: a) Unter Anleitung eines Fledermausexperten sind um die Ein- und Ausflüge der Ersatzquartiere Schutzabstände einzuhalten, um Barrieren in den Flugkorridoren zu vermeiden bzw. Wechselbewegungen zwischen den Quartieren und Jagdarealen zu ermöglichen. b) Weiterhin sind Positionierungen von Lampen und anderen Leuchtquellen unter Berücksichtigung der zu schützenden Fledermaushabitate festzulegen (u.a. Vermeidung von Beleuchtungsquellen im Bereich unmittelbarer Ein- und Ausflüge zu Quartieren).
Verbotstatbestände	Störung	
Betroffene Arten	Gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse	
Maßnahme	Fm-VM 3	Kurzbeschreibung: a) Vor Beginn von Fällarbeiten sind die hiervon betroffenen Bäume zu markieren und von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Eignung bzw. aktuellen Nutzung als Quartierbaum zu untersuchen. betroffene Arten Baumbewohnende Fledermäuse b) Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Fällarbeiten vorzugeben, welches die Gefährdungspotenziale des Vorhabens minimiert (voraussichtlich November bis Februar, da eine Nutzung als Winterquartier unwahrscheinlich ist). c) Die zuvor konkretisierten Quartiere und Quartierpotenziale sind unmittelbar vor Beginn des Baumfällarbeiten nochmals auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z. B. Umsetzen in ein Ersatzquartier). d) Auf Grundlage der Kenntnisse aus Fm-VM 3a und Fm-VM 3c ist vom Fledermausexperten eine Planung vorzulegen, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise Ersatzquartiere standortnah am verbleibenden Baumbestand zu montieren.
Verbotstatbestände	Tötung	
Betroffene Arten	Baumbewohnende Fledermäuse	
Maßnahme	Am-VM 1	Kurzbeschreibung: Einfriedung von Baugruben mit Amphibien-Schutzzäunen zur Abschirmung der Bereiche gegen (ein)wandernde Amphibien im Zeitraum Anfang März bis Ende Oktober.
Verbotstatbestände	Tötung	
Betroffene Arten	Amphibien	
Maßnahme	Ze-VM 1	Kurzbeschreibung: a) Die potenziellen Habitatflächen auf dem Gelände sind vor Beginn einer möglichen baulichen Umnutzung von einem Herpetologen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen (Kartierzeitraum: Mai bis September). b) Werden Vorkommen festgestellt, ist durch den Herpetologen ein Bereich abzugrenzen, der als Lebensraum für die Zauneidechse zwingend zu erhalten ist. In diesem Bereich <u>sind bauliche Veränderungen unzulässig</u> . Sind weiterführende Schutz- bzw. Entwicklungsmaßnahmen erforderlich, sind diese vom Herpetologen zu benennen und es ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Umsetzungskonzept abzustimmen.
Verbotstatbestände	Tötung	
Betroffene Arten	Zauneidechsen	
Maßnahme	Bv-VM 1	Kurzbeschreibung: Es gelten folgende Bauzeitenregelungen: a) Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sofern Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten während der Brutzeit durchgeführt werden sollen, muss unmittelbar vor Baubeginn durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass im Baubereich keine Fortpflanzungsstätten von Vogelarten vorhanden sind. Bei Nachweisen von Fortpflanzungsstätten können Bauarbeiten in diesen Bereichen erst nach Ende der Brutzeit beginnen. Alternativ können mit der
Verbotstatbestände	Tötung	
Betroffene Arten	Brutvögel	

		Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen abgestimmt werden, die eine Ansiedlung von Vogelarten in den Sanierungs- und Modernisierungsbereichen während der Bauzeit verhindern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diesbezügliche Maßnahmen ggf. einen größeren zeitlichen Vorlauf benötigen und i.d.R. vor der Brutzeit umgesetzt werden müssen. b) sonstige Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Entfernung von Ruderalvegetation) außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
Maßnahme	Bv-CEF 1	Kurzbeschreibung:
Verbotstatbestände	Tötung	Instandsetzung des großen Stallgebäudes (Zeitpunkt unklar):
Betroffene Arten	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Vor Beginn von möglichen Abriss- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ist eine Bestandserfassung der Schwalbenester durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme ist durch den Sachverständigen eine Maßnahmenplanung zu erarbeiten, die den Verlust von Fortpflanzungsstätten kompensiert und die Funktionalität des Brutlebensraumes kontinuierlich und im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Um den Verlust von Fortpflanzungsstätten zu kompensieren, können Kunstnester in der unmittelbaren Umgebung angebracht werden oder bei großen Schwalbenvorkommen eignet sich der Bau eines Schwalbenhauses bzw. Schwalbenturms.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach BNatSchG, nach den Vorschriften der HzE2018, ein Ausgleich zu erbringen. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung wurden die Biotope in den Eingriffsbereichen (Sonderflächen und Baufelder) nach HzE2018 bewertet und inklusive des Zuschlags wegen Mehrversiegelung summiert.

Die Eingriffsflächen der jeweiligen Biotope sind in der anhängigen Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. In der Summe inklusive Versiegelungszuschlägen resultiert ein Ausgleichsbedarf von 5.067m² EFÄ.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurden HzE-Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, deren Wert in o.g. Bilanzierung summiert und dem Eingriffsäquivalent gemäß HzE gegenübergestellt wurden. Es wird eine Summe von 20.403m² KFÄ erreicht. Umzusetzende Maßnahmen sind Einzelbaumpflanzungen inklusive Entsiegelung, sowie eine Feldgehölzvariante und eine Streuobstwiese.

Es resultiert ein **Kompensationsüberschuss von 14.782m² KFÄ.**

Kompensationsmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches werden versiegelte Flächen entsiegelt und die vorhandenen Biotope auf den Grünflächen bleiben erhalten.

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

D.2.2.1 Bestandsaufnahme

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen, keine Sportanlagen oder landwirtschaftlichen Anlagen.

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich aber keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist. Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Straße Frankenthal. Von dieser sind aber keine relevanten Immissionen zu erwarten, da an der Straße bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die neu geplanten Gebäude sich nicht in direkter Nähe zur Straße befinden.

Es liegen daher im Plangebiet keine Immissionen, die in der Planung im Bereich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wären.

Ca. 380 m nördlich des Plangebietes befinden sich die Windenergieanlagen (WEA) der Windpark Frankenthal GmbH, wobei es sich nach dem BImSchG um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt. Für die Erteilung der Genehmigung zum Bau und Betrieb der WEA wurde eine Schallimmissionsprognose durch die WIND-consult GmbH im Jahr 1996 erstellt. Nach dieser Schallimmissionsprognose ist lediglich

für den Bereich der nördlichsten, bebauten Grundstücke der Ortslage Frankenthal ein Lärmimmissionspegel von 42 dB(A) zu erwarten. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches, dementsprechend wird die Planung durch die Immissionen der WEA berührt.

Von den neu geplanten Bereichen sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine kleine Erschließungsstraße handelt, die den Charakter einer Wohnstraße aufweisen. Auf diesen wird nicht schnell gefahren. Lediglich der typische Ziel- und Quellverkehr ist zu erwarten und von diesem sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

D.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die neuen Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsemissionen des örtlichen Straßennetzes zu erwarten. Auf das Gebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein.

D.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) der neuen Wohngebiete führt zu keiner Veränderung der aktuellen Immissionssituation.

D.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

D.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt werden kann. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

D.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann es durch Erdarbeiten bzw. Neubauten zu Veränderungen der derzeitigen Bestandssituation kommen.

D.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation.

D.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale wird das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten hierfür sowie für die Pflege trägt der Verein.

D.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

D.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird aktuell dezentral entsorgt. Eine Pflanzenkläranlage wurde neu errichtet. In der jetzigen Stufe reichen die Kapazitäten für 20 WE, eine Erweiterung für bis zu 50 WE ist aber möglich und mit Bau der Betriebswohnungen vorgesehen. Für das gewerbliche Abwasser liegt eine Genehmigung vor. Es wird durch Fettabscheider gereinigt, so dass normales Abwasser vorliegt. Für zukünftige Gewerbebetriebe gilt das gleich, dies wird durch den Bauantrag sichergestellt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

D.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Erschließung des Gebietes und dem Bau der Häuser treten Lärm- und Staubemissionen auf.

Durch den Betrieb des Gebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern - Rügen wiederverwertet oder behandelt.

Das häusliche Abwasser wird dezentral in eine Pflanzenkläranlage eingeleitet.

D.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation.

D.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch den Einsatz geeigneter Maschinen und Bautechniken werden Lärm- und Staubemissionen während der Erschließung und dem Bau der Häuser auf ein Minimum reduziert.

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Revitalisierung des Gutshofes bestehen nicht.

D.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

D.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch

die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass weitere negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope im Landkreis Vorpommern - Rügen
- Liste der Naturdenkmale des Landkreises Rügen

D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

D.3.4 Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausgeglichen. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird wieder hergestellt. Auch die Eingriffe in die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht wesentlich und werden längerfristig ausgeglichen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ kann artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung bzw. CEF-Maßnahmen begegnet werden.

Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands beschränkt sich ausschließlich auf das notwendige Fangen und Verbringen von Tieren im Zusammenhang mit Fm-VM 1. Hierzu wird im Anhang mittels Formblatt die Inaussichtstellung einer Ausnahme beantragt.

Es ergeben sich Auswirkungen auf Kulturgüter. Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale wird das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie können Erdgas und regenerative Energie genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermindert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, werden nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sonstiges Sondergebiet	12.352,03
Straßenverkehrsfläche	4.148,14
Anpflanzflächen	11.900,46
Versorgungsfläche	244,31
Grünflächen (inkl. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	17.194,63
Landwirtschaft	4.800,28
Wald	575,37
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	1.231,12
Σ	52.446,34

E.2 Hinweise

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist die Polizeidienststelle Samtens zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09 für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

ANHANG