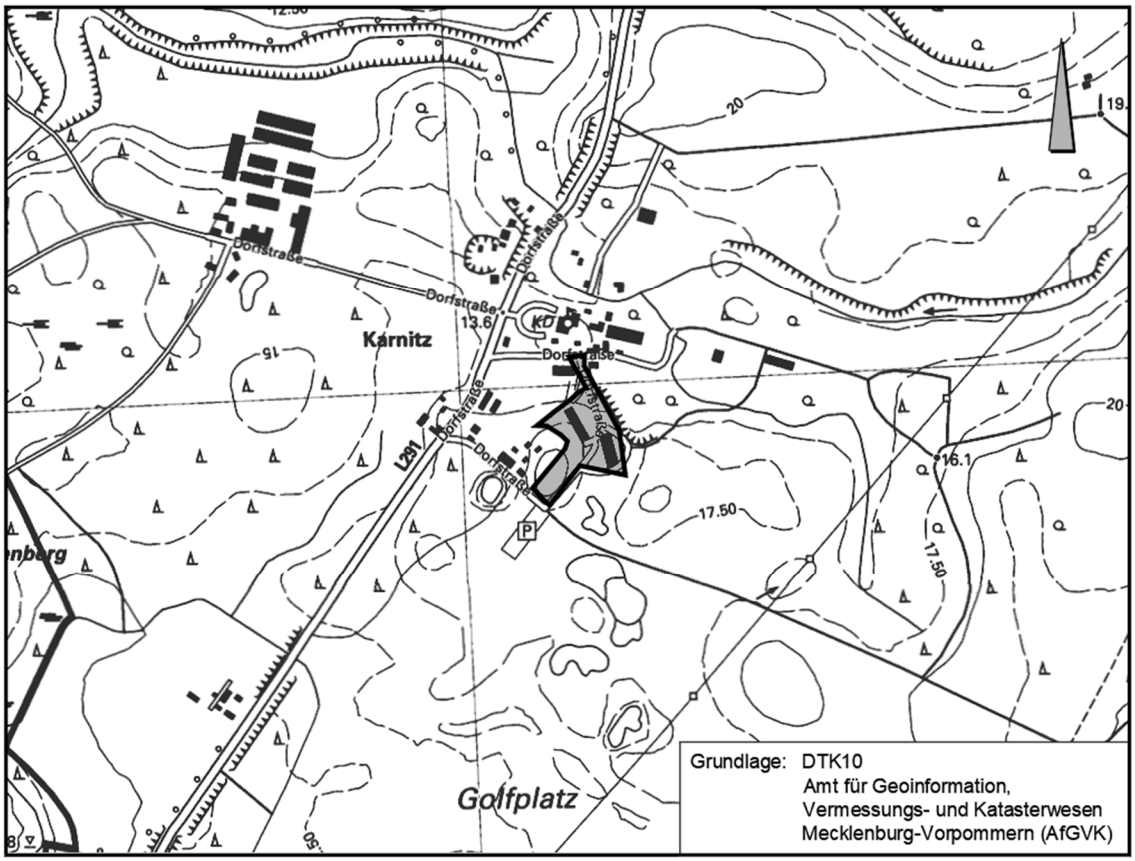
Stadt Garz/Rügen

(Landkreis Vorpommern-Rügen)

Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung „Am 9. Grün“

Begründung



Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)

Stand: September 2023

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räuml. Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 5335 • 26043 Oldenburg
Telefon 0441/971740 • Telefax 0441/9717473

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. RECHTSGRUNDLAGEN/VERFAHREN 1

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 1

3. RAHMENBEDINGUNGEN 2

3.1 GELTUNGSBEREICH UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 2

3.2 EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT - BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 3

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 3

4.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN 3

4.1.1 ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG 4

4.1.2 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 4

5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME 4

6. GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG 4

6.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 5

6.2 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG 6

6.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 6

6.4 BELANGE DER ALTLAST 7

6.5 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG 7

6.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / EMISSIONEN 8

6.7 DENKMALSCHUTZ 9

7. INHALT DES BEBAUUNGSPPLANES 9

7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄß § 9 (1) NR. 1 BAUGB) 10

7.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN (GEMÄß § 9 (1) NR. 2 BAUGB) 10

7.3 VERKEHRSFLÄCHEN (GEMÄß § 9 (1) NR. 11 BAUGB) 11

7.4 GRÜNFLÄCHEN UND ERHALT VON BÄUMEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB I. V. M. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB 11

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN 11

9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 11

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung 13

1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS 13

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES 14

1.2.1 SCHUTZGEBIETE, BIOTOPSCHUTZ 14

1.2.2 ZIELE DER RELEVANTEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN 15

1.2.3 ARTENSCHUTZ 19

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN....23
2.1 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 23
2.1.1 TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT 24
2.1.2 FLÄCHE UND BODEN 26
2.1.3 WASSER....27
2.1.4 KLIMA UND LUFT....27
2.1.5 LANDSCHAFT 27
2.1.6 MENSCH....28
2.1.7 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER 28
2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTSCHUTZGÜTERN 28
2.1.9 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ..29
2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, UMWELTAUSWIRKUNGEN....29
2.2.1 AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT 30
2.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF FLÄCHE UND BODEN 30
2.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF WASSER 30
2.2.4 AUSWIRKUNGEN AUF KLIMA UND LUFT 31
2.2.5 AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT....31
2.2.6 AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN....31
2.2.7 AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER....31
2.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN....32
2.3.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN 32
2.3.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN 33
2.4 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 36
2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 36
2.6 SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 36

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN....37
3.1 VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN 37
3.1.1 VERWENDETE VERFAHREN 37
3.1.2 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN....37
3.2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 37

REFERENZLISTE DER HERANGEZOGENEN QUELLEN 39

1. RECHTSGRUNDLAGEN/VERFAHREN

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

in der jeweils gültigen Fassung.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentlicher Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Bauflächen für eine Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Golfplatzgelände sowie die Umnutzung eines Lagergebäudes für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge (Agrarprodukte Garz GmbH, Ortsteil Kowall).

Ein Bedarf an weiteren Ferienhäusern hat sich in der Vergangenheit an Golfplätzen häufig artikuliert und soll auch an dieser Stelle zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der Golfnutzung in Karnitz beitragen. Aus diesem Grunde war in der Vergangenheit ein Konzept vorgelegt worden, welches insgesamt 7 Gebäude vorsah, von denen 6 für Feriennutzungen vorgesehen waren. Das 7. Gebäude in der Nähe zum Parkplatz des Golfplatzes sollte den Überlegungen zufolge ggf. für Wellnessnutzungen wie Sauna mit Ruhebereichen genutzt werden. Hierbei wurden ebenfalls Synergieeffekte mit dem Golfplatz erwartet.

Der größere Stallkomplex konnte nunmehr von privater Seite erworben und soll in die Gesamtplanung eingebunden werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Garz/Rügen stellt für den größten Teil der Planung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dar, die geplanten Nutzungen sind darin bereits berücksichtigt. Die zusätzlich vorgesehene Nutzung einer untergeordneten Wellnesseinrichtung in einem der Gebäude steht nach Ansicht der Stadt Garz/Rügen der Zweckbestimmung nicht entgegen.

Der nunmehr erworbene Bereich des Stallgebäudes soll z. T. weiter zu Lagerzwecken genutzt werden, z. T. aber auch zu Wohnzwecken (in einem Obergeschoss), Weiterhin ist die Einrichtung einer kleineren Versorgungseinheit (Bäckerei, Cafe, Kiosk oder auch Verkaufsstätte regionaler Produkte) denkbar. Die Ideenfindung ist nicht abgeschlossen.

Zur Anpassung der Planungen an diese Zielsetzung ist für einen Teil des Änderungsbereiches eine gemischte Baufläche darzustellen, zur Abrundung der Planungen zusätzlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser.

Erschließung des Änderungsbereiches

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich im Südosten vor Karnitz und soll an zwei bestehende Straßen Am Jagdschloss und Am Golfplatz, die auf die L 29 münden, angeschlossen werden. Eine Verbindung dieser Erschließungsstraßen stellt keine Zielsetzung (mehr) dar.

Die gemischte Baufläche soll von Norden aus über einen in Teilen schon vorhandenen Erschließungsweg angebunden werden. Darüber wird auch der nördliche Teil des Sondergebietes erreichbar sein. Die Erschließungsstraße wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der südliche Teil des Vorhabengebietes wird von der Straße „Am Golfplatz“ erschlossen. Die innere Erschließung wird hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist damit gesichert.

Die letztendlich konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt dem gesonderten Entwurfs- und Ausführungsverfahren zur Erstellung der gebietlichen Erschließungsanlagen vorbehalten.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung von Garz/Rügen hat am 27.03.2023 den Planaufstellungsbeschluss gefasst und diesen Beschluss durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

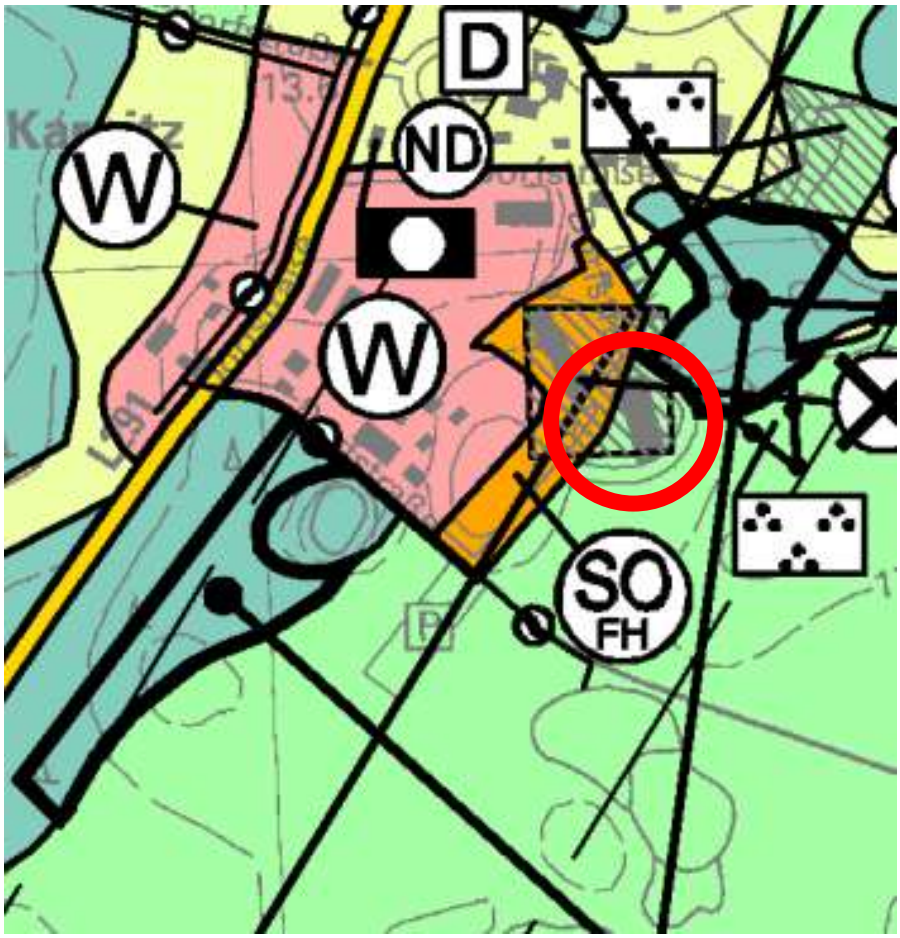
Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt - bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Garz/Rügen ist wirksam. Der größte Teil des Vorhabengebietes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Garz/Rügen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dargestellt

Für einen Teilbereich sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. Zudem ist der Großteil des Plangebietes als eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (schräge Schraffur innerhalb der Planzeichnung):



4. BEHÖRDENBETEILIGUNG/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

4.1.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger erhalten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, Anregungen zu den Planungen zu äußern. Diese und die kommunale Abwägung dazu werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Diese und die kommunale Abwägung dazu werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet liegt zwischen dem Golfplatz und dem Schloss Karnitz, welches derzeit Wohnzwecken dient. Nutzungsstrukturell stellt sich die Fläche derzeit z. T. als Hallenstandort und Unterbringungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen dar, in Teilen auch als Brachfläche.
Im Plangebiet befindet sich auch ein ehemaliger Schweinestall, der entfernt werden soll. Mit dem Stall soll auch die Altlastenverdachtsfläche (Eternitdach auf dem Stallgebäude) beseitigt werden.
Das Gelände ist leicht bewegt.

In nördlicher Richtung und außerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und das Schloss, im Osten und Süden Grünflächen (Zweckbestimmung Park und Golfplatz), im Westen Wohnbaugebäude.

6. GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG

Gemäß § 1 [Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Es sind folgende Belange in die Betrachtung einzustellen:

- Belange von Natur und Landschaft,
- Belange der Erschließung,
- Belange der Wasserwirtschaft,
- Belange der Altlast
- Belange der Ver- und Entsorgung
- Landwirtschaftliche Belange / Emissionen

6.1 Belange von Natur und Landschaft

BESTAND DER BIOTOPTYPEN ALS LEBENSRAUM FÜR TIERE UND PFLANZEN

Innerhalb des Plangebietes liegen ein nicht mehr genutzter, verfallender Schweinestall sowie im Osten eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Diese ist im Osten und Norden von einer versiegelten Fläche umgeben. Ein nicht-/ teilversiegelter Wirtschaftsweg führt von Süd nach Nord durch das Gebiet. Stellenweise wird dieser Weg von artenarmem Zierrasen begleitet. Um diese Siedlungsbiotope herum bestehen großflächig ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Standorte. Häufige vorkommende Pflanzenarten sind Deutsches Weidelgras, Wiesenschwingel, Knäuelgras, Landreitgras, Kratzdistel, Brennnessel, Klette, Löwenzahn, Malve, Ampfer, Spitzwegerich, Weißklee und Beifuß sowie Strauchaufwuchs (z. B. Holunder). Im Westen besteht eine ältere Esche.

Angrenzend an das Plangebiet besteht im Osten der Golfplatz, der ein naturnahes Stillgewässer einschließt. Nordöstlich besteht eine Laubwaldparzelle. Nördlich und westlich grenzen die Siedlungsbereiche von Karnitz an. Die bebauten Parzellen zeichnen sich durch große Grundstücke aus, die als Zier- und Nutzgärten ausgeprägt sind.

WEITERE SCHUTZGÜTER

Der Bereich ist durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Die Grundwasserneubildung in diesem Bereich ist generell hoch. Im Geltungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Bezüglich Klima und Luft liegen keine Besonderheiten vor.

Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls befindet sich bedingt durch ein Eternitdach auf dem Gebäude eine Altlastenverdachtsfläche

Landschaftlich liegt das Gebiet am Ortsrand von Karnitz. Maßgeblich bestimmend für das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist, dass weite Bereiche des Plangebietes nicht genutzt werden und sich durch einen Bestand an Ruderalpflanzen auszeichnen. Der Bereich weist selbst keine Besonderheiten bezüglich Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf.

AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

Bei Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Biotopstrukturen und mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes zu rechnen. Vorbelastungen bestehen durch die Wirtschaftsgebäude sowie (teil-) versiegelte Zuwegungen und sonstige Flächen. Betroffen sind jedoch vorwiegend Bestände von Ruderalvegetation inkl. Gehölze. Im künftigen Sondergebiet sind Versiegelungen bis 45%, in den Mischgebieten bis 80% der Fläche zulässig.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, des Klimahaushalts, der Luftqualität und des Landschaftsbildes auszugehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt und zur Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (je Ferienhaus 1 Laubbaum – Eberesche oder Bergahorn und ein Obstbaum) sowie von Sträuchern (je Ferienhaus auf mindestens 50m^2 Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche und/oder Hasel) getroffen. Zudem werden die Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche aus durchsickerungsfähigem Belag hergestellt. Dennoch geht die Umsetzung der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einher. Eine Kompensation wird erforderlich.

NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Im Geltungsbereich befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop oder Geotop bzw. weitere Schutzgebiete.

Laut der bestehenden Innenbereichssatzung befindet sich zwar ein besonders geschütztes Biotop auf der Fläche. Aus den historischen Luftbildaufnahmen geht jedoch hervor, dass dort in der Realität kein Biotop vorhanden war. Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat bei einem Beratungstermin diesen Kenntnisstand bestätigt.

Hinsichtlich alter Bäume greift der Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind dementsprechend gesetzlich geschützt.

NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEIT

Das nächstgelegene FFH-Gebiet beginnt mehr als 2 km östlich, das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich knapp 3 km südlich. Aufgrund der deutlichen Abstände zum Geltungsbereich werden keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aus der Planung abgeleitet.

BELANGE DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen können im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem eignet sich das Stillgewässer südöstlich des Geltungsbereiches als Amphibienlebensraum. Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit, ggf. ökologische Baubegleitung, ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen, Amphibienschutzzäune während der Bauphase) berücksichtigt werden.

ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Die Fortschreibung des gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (2009) trifft für den Bereich von Karnitz keine spezielle Aussage. Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

6.2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die sowohl im Norden verlaufende Straße Am Jagdschloss und die im Süden befindliche Straße Am Golfplatz und ist somit gesichert.

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Regenwasserentsorgungssysteme. Soweit es möglich ist, sollte das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende technische Voraussetzungen (Kanäle,

Regenrückhaltebecken mit Ablauf in eine Vorflut) zur Ableitung zu schaffen. Die Oberflächenentwässerung des Gebietes soll über die vorhandenen Gräben in die Vorflut erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Eine schmutzwassermäßige Erschließung der Ortslage Karnitz ist in Zukunft auch nicht vorgesehen, so dass die Schmutzwasserentsorgung nur über grundstücksbezogene biologische Kleinkläranlagen erfolgen kann. Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung einer Kleinkläranlage vorgesehen.

6.4 Belange der Altlast

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Schweinestall, der entfernt wird. Mit dem Stall soll auch die Altlastenverdachtsfläche (Eternitdach auf Stallgebäude) beseitigt werden.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ausreichende gebietliche Ver- und Entsorgung vornehmlich der unbebauten Gebietsteile wird im Zuge der Baugebietsrealisierung sichergestellt. In der neu geplanten Verkehrsfläche am östlichen Rand des Plangebietes sollen die Hauptleitungen zur Versorgung (Trinkwasser, Gas, Elektrokabel) verlegt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen.

Die Pflicht der **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung** liegt beim Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erfolgen. Zur äußeren und inneren Erschließung sind noch entsprechende Trinkwasserleitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und die Dimensionierung der neu zu verlegenden Leitungen ergibt sich aus den konkreten Wasserbedarfszahlen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll über die vorhandenen Gräben der Vorflut zugeleitet werden. Die Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Löschwasser kann im 300-m-Einzugsbereich dem Löschwasserteich am Golfklubhaus entnommen werden. Der Entnahmeschacht wurde im Jahr 2002 errichtet. An der Landesstraße befindet sich zudem ein Löschwasserhydrant, der ebenfalls für Löschzwecke zur Verfügung stehen kann.

Ein Standort für eine Kläranlage wird im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet und in Abstimmung mit dem ZWAR festgelegt. Auf dem angrenzenden Parkplatzgelände ist bereits eine Kleinkläranlage vorhanden. Diese kann bei Bedarf erweitert werden.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG in Bergen. Aktuell werden für die Bereiche um Bergen von der EWE keine neuen Baugebiete angeschlossen.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e-dis AG. Eine Leitung der e-dis AG wurde in die Planzeichnung übernommen.

Im Plangebiet wird die **Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls** gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 14.12.2020 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. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern.

6.6 Landwirtschaftliche Belange / Emissionen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, die ehemals der Agrarprodukte Garz GmbH in Kowall gehörte und nunmehr verkauft worden ist-. Diese nutzt die Halle zur Getreidelagerung nach der Ernte im Sommer bis zum Verkauf. Die Nutzung ist auf wenige Wochen im Sommer beschränkt, insbesondere durch die Transporte zu und von der Halle gehen jedoch insbesondere Lärmemissionen aus. Bei der Beurteilung der Situation ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Transporte auch derzeit schon stattfinden und an wohngenutzten Gebäuden entlang geführt sind.

Zu den Lärmimmissionen liegt ein Gutachten[1] vor, welches die Lärmquellen ermittelt hat und die Verträglichkeit der Planungen mit dem Gewerbelärm der angrenzenden Nutzungen attestiert, sofern die Nutzung eines Teils des Parkplatzes des Golfplatzes zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ausgeschlossen ist. Dies wird zwischen der Stadt Garz/Rügen und dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Der Lüfter an dem Stallgebäude ist als Lärmquelle unerheblich, da er abseits des abschirmenden Stallgebäudes angebracht ist und insofern nicht relevant das Plangebiet verlärmt. Zudem liegt der Lüfter nicht in Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zu und von der Getreidelagerhalle findet an ca. 4 Tagen im Jahr statt, verbunden mit allen Verkehren und Umladetätigkeiten, und stellt im Sinne der TA-Lärm „seltene Ereignisse“ dar und sind hinzunehmen.

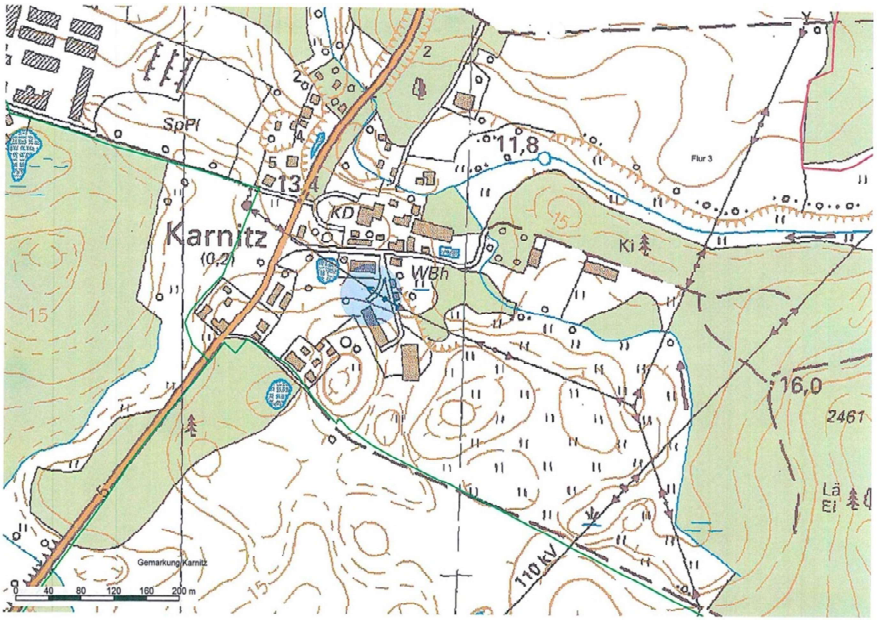
Bezüglich parallel dazu auftretender Belästigungen durch Staub gilt sinngemäß das Gleiche. Dabei ist aber zusätzlich auch noch zu berücksichtigen, dass die Nutzung und Beschickung der Lagerhalle nicht in Hauptwindrichtung liegen, zudem wird nach Ausbau der Verbindungsstraße von einer erheblichen Reduzierung der auftretenden Stäube durch die Zu- und Anfahrten ausgegangen.

---

1 Umweltplan: NWP Planungsgesellschaft mbH. B-Plan Garz Ferienhausgebiet. Schalltechnische Untersuchung. Stralsund, September 2015

6.7 Denkmalschutz

Vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Archäologie und Denkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben Bodendenkmale (in blau gekennzeichnet) berührt.



Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPPLANES

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes. Weiterhin soll die Umnutzung eines Hallenbaus planerisch ermöglicht werden.

Zur Ortsbildpflege werden Regelungen insbesondere zur Ausformung der äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Damit soll gesichert werden, dass keine übermäßig großen Gebäudekörper entstehen und diese sich in das Ortsbild einpassen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Auflockerung des Baugebietes durch Anpflanzgebote.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes können Ferienhäuser und ein Gebäude mit Wellnesseinrichtungen errichtet werden. Zulässig sind weiterhin Dauerwohnnutzungen, Unterkünfte für die Gästebeherbergung und Räume für freie Berufe. Insofern ist hier ein größeres Nutzungsspektrum zulässig, welches auch der Nähe zum Golfplatz und der Schaffung sowohl von Wohnraum als auch von Feriennutzungen Rechnung trägt.

Um eine zu große Verdichtung und Massierung der zukünftigen Gebäudestrukturen zu verhindern, werden für die Ferienhäuser folgende Regelungen getroffen:

- Begrenzung der Grundfläche der Gebäude auf jeweils 210 m[2],
- Beschränkung der Seitenlänge eines Gebäudes auf höchstens 18 m[2],
- Höhenbegrenzung der Ferienhäuser auf 28,00 m bzw. 29,50 m über NHN, was bedingt durch die Höhenverhältnisse über NHN bauliche Anlagen mit einer tatsächlichen Höhe von max. 10 m über bestehendem Geländeniveau ermöglicht. Für das Mischgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 24,50 über NHN festgesetzt. Das entspricht dem Bestandsgebäude.
- maximale bauplanungs- bzw.- -ordnungsrechtliche Eingeschossigkeit[3].

Zur Begrenzung der Versiegelung ist die Grundflächenzahl für das Ferienhausgebiet mit 0,3 niedrig angesetzt, allerdings darf diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 100 % überschritten werden, so dass ein gesamter Versiegelungsgrad von knapp 60 % erzielt werden darf. Dies ist v. a. für den Bereich der angedachten Wellnesseinrichtung von Bedeutung, weil für diese Nutzung von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen ist.

Für das Mischgebiet wird bestandsorientiert eine maximale GRZ von 0,6 und damit der lt. BauNVO für Mischgebiete maximale Wert festgesetzt.

Insgesamt wird mit diesen Regelungen gesichert, dass ein „grüner“ Charakter des Baugebietes erhalten bleibt.

7.2 Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt für das Ferienhausgebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Demzufolge dürfen die Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten wobei allerdings angebaute Nebenanlagen und Garagen hier nicht mit zu berücksichtigen sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebäude unmaßstäblich wirken.

Für das Mischgebiet gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer eine Gebäudelänge von maximal 50 m bei seitlichem Grenzabstand zulässig ist.

Die Baugrenzen sind überwiegend in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen und der geplanten Verkehrsfläche festgesetzt. Allein im südwestlichen Teil des Plangebietes wird

2 Bei Doppelhäusern bedeutet dies z. B. max. 9 m pro Doppelhaushälfte

3 Dies schließt ein ausgebautes Dachgeschoss nicht aus

auf der westlichen Seite die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf 3 m reduziert, weil ansonsten hier kein ausreichend breiter Bauteppich mehr zu erzielen gewesen wäre. Gleiches gilt auch für den Bereich, der im Süden an ein Gefahr-, Fahr- und Leitungsrecht anschließt.

7.3 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die für die Haupterschließung vorgesehene Planstraße von Norden kommend wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber wird auch das als Mischgebiet festgesetzte Baugebiet erschlossen.

Von Süden aus erschließt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen den südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes.

7.4 Grünflächen und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Osten des Plangebiets wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Die darin vorhandenen Gehölze sollen erhalten und ergänzt werden.

Zudem wird ein prägender Laubbaum (Esche) im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt.

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamt	**9.937 m²**	**100 %**
Gemischte Baufläche	**1.868 m²**	**18,8 %**
Sondergebiet für Erholung, Zweckbest. Ferienhäuser	**7.184 m²**	**72,3 %**
Verkehrsfläche	**885 m²**	**8,9 %**

9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	27.03.2023
Beschluss über die öffentliche Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss gem. § 10 BauGB	

Garz/Rügen, den

(Bürgermeisterin) (Siegel)

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 K „Ferienhausgebiet – Am 9. Grün“ der Stadt Garz/Rügen umfasst eine **9.937 m²** große Fläche in Karnitz. Wesentlicher Zweck der Planung ist die Ausweisung von Bauflächen für eine Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Golfplatzgelände sowie die Umnutzung eines Lagergebäudes für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die sowohl im Norden verlaufende Straße Am Jagdschloss und die im Süden befindliche Straße Am Golfplatz und ist somit gesichert.

Zusammenfassend sind folgende Flächenausweisungen im Plangebiet vorgesehen:

- **Sondergebiet** – Zweckbestimmung Ferienhausgebiet: 7.027 m²
- **Mischgebiete**: 1.868 m²
- **Straße**: 885 m²
- **Private Grünfläche**: 157 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Schutzgebiete, Biotopschutz

❑ **NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet beginnt mehr als 2 km östlich, das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich knapp 3 km südlich. Aufgrund der deutlichen Abstände zum Geltungsbereich werden keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aus der Planung abgeleitet.

❑ **LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET SÜDWEST-RÜGEN-ZUDAR**

Das 114,5 km² große Landschaftsschutzgebiet Südwest-Rügen-Zudar grenzt im Norden und Westen direkt an die Ortschaft Karnitz an.

Schutzzweck und Erhaltungsziele umfassen vor allem:

(1) Das Landschaftsschutzgebiet „Südwest- Rügen- Zudar“ wird insgesamt festgesetzt

1. zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter. Prägende Landschaftsbestandteile sind weiträumige landwirtschaftlich genutzte Flächen mit strukturierenden Landschaftselementen, wie Baumreihen, Feldgehölzen, Söllen, Fließgewässern, Verlandungszonen, Röhrichten. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Lebensräume gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Voraussetzung für ihren langfristigen Erhalt sind vor allem eine schonende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und eine naturnahe Forstwirtschaft, die der nachhaltigen Sicherung der Lebensgemeinschaften Rechnung tragen,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und zur Sicherung der vielgestaltigen Landschaft, die durch ihre Besonderheiten eine hohe naturgeschichtliche Bedeutung trägt,
3. wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung. Eine landschaftsbezogene Erholung soll unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Gemäß LSG-Verordnung sind neue bauliche Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. Das Plangebiet zur Sondergebiets-/Mischgebietsausweisung besteht in einem der von der Verordnung ausgenommenen Siedlungsbereiche, eine direkte Beeinträchtigung oder Flächenüberlagerung besteht nicht.

Aufgrund der Planung im Siedlungsbereich und der Nutzung bestehender Strukturen im Gebiet sowie der Einbindung in das Siedlungsumfeld ist eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht zu erwarten.

❑ **GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME**

Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nicht unter den gesetzlichen Schutz fallen Bäume in Hausgärten (sofern es sich nicht um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden oder Buchen handelt), Obstbäume (sofern es sich nicht um Walnussbäume oder Esskastanienbäume handelt), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen (im Sinne des Kleingartenrechts),

Wald im Sinne des Forstrechts sowie Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen (bei vorhandenem einvernehmlichen Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes).

Von den Altbäumen besteht lediglich noch die mehrstämmige Esche im Westen des Plangebietes, die aufgrund des Stammumfanges gesetzlich geschützt ist.

Eine Prüfung der weiteren Gehölzbestände erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

❑ **GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE**

Die Bestimmungen zum gesetzlichen Schutz bestimmter Biotope sind in § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in § 20 NatSchAG normiert. Auch für diese Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, gesetzlich untersagt.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, auch wenn ein entsprechendes Biotop innerhalb der Innenbereichssatzung gekennzeichnet war,

❑ **KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

Nach näherer Maßgabe des § 29 NatSchAG ist parallel der Mittelwasserlinie zu Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen ein 50 m breiter Streifen von baulichen Anlagen einzuhalten, zu Küstengewässern ist ein gesetzlicher Küstenschutzstreifen von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzstreifens, nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Küstenschutz werden daher nicht prognostiziert.

1.2.2 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

- ❑ Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

  auf Dauer gesichert sind.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine ehemalige Hofstelle und eine Lagerhalle umgenutzt. Pro neu entstehendem Ferienhaus sind mind. zwei Bäume und 50 m² Strauchbestand zu pflanzen. Insgesamt sind zwar schon Versiegelungen im Plangebiet vorhanden, es erfolgt aber eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen, so dass insgesamt ein Eingriff zu erwarten ist. Die wertgebende Esche im Westen des Geltungsbereichs wird erhalten. Zudem wird eine private Grünfläche festgesetzt.
Die erhebliche Beeinträchtigung auf Grund der Überplanung von Biotopstrukturen wird kompensiert.

- ❑ Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.

Mit der Planung werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, u. a. der standortprägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse, vorbereitet. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Möglichkeiten zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen umgesetzt. Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen werden kompensiert.

- ❑ Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.

Die Planung entspricht weitgehend diesem Ziel, da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Hofstelle handelt. Die brachliegenden Nebenanlagen und -flächen werden wieder in Nutzung und Pflege genommen.

- ❑ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.

Das Plangebiet weist bereits Anteile versiegelter Fläche auf, neben dem Gebäudebestand auch Zuwegungen und Nebenanlagen. Es erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch neue Gebäude, so dass eine Kompensation erforderlich wird.

- ❑ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

Keine direkte Betroffenheit derartiger Gewässer.

- ❑ Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln.

Bei den Freiflächen handelt es sich überwiegend um ruderalisierte Sukzessionsflächen, eine besondere biologische Vielfalt ist bisher nicht kartiert worden und auch aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Es wird daher von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

- ❑ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.

Die Ferienhäuser sollen sich zukünftig durch die Gehölzpflanzungen sowie die max. Höhe und Zulässigkeit eines Vollgeschosses in das Ortsbild von Karnitz integrieren.

- ❑ Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Der Freiflächenanteil im Gebiet sichert weiterhin einen Teil des bestehenden Lebensraumes. Erhebliche Beeinträchtigungen werden intern und extern ausgeglichen.

- ❑ Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

Geschützte oder schützenswerte Kultur- und Baudenkmale, historische Kulturlandschaften oder Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind nicht betroffen.

Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, da sich im Geltungsbereich Bodendenkmale befinden. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale (siehe Karte in Teil I) sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNATG M-V)

- ❑ Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist zu sichern; dabei ist darauf hinzuwirken, dass Bodenarten und Bodentypen nicht wesentlich verändert werden und bei unvermeidbaren Veränderungen eine natürliche Bodenstruktur soweit wie möglich wiederhergestellt wird. Maßnahmen, die zu erheblichen Bodenerosionen führen können, sind zu vermeiden.

Innerhalb der künftigen Grünfläche sowie den unversiegelten Flächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Auf neu versiegelten Flächen kommen sämtliche Bodenfunktionen zum Erliegen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden kompensiert.

- ❑ Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrache sowie Bebauung innerörtlich unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, sollen Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. Es ist auf eine Renaturierung nicht mehr benötigter bebauter oder versiegelter Flächen hinzuwirken.

Da es sich um die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bzw. einer Lagerhalle handelt, entspricht die Planung diesem Ziel.

- ❑ Das Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen.

Auf dem Gelände ist eine Versickerung sauberen Regenwassers anzustreben. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende technische Voraussetzungen (Kanäle, Regenrückhaltebecken mit Ablauf in eine Vorflut) zur Ableitung zu schaffen.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung einer Kleinkläranlage vorgesehen, da in Karnitz keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen.

- ❑ Die natürlichen und naturnahen Landschaften und Landschaftsteile sowie die naturnahen historischen Kulturlandschaften und –landschaftsteile Mecklenburg-Vorpommerns sind zu schützen und zu erhalten. Landschaften mit erdgeschichtlich bedeutsamen geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen sind zu schützen.

Der ehemalige Stall im Norden des Geltungsbereiches verfällt bereits. Durch die Umnutzung des Plangebietes in eine Ferienhaussiedlung soll die Erholungsfunktion gestärkt werden. Natürliche Landschaftsbestandteile werden (mit Ausnahme der Bäume) nicht beansprucht. Erdgeschichtlich bedeutsame Erscheinungsformen werden nicht beansprucht.

- ❑ Für eine, insbesondere naturverträgliche Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ist Vorsorge zu treffen.

Die Schaffung von Ferienhäusern dient diesem Ziel.

- ❑ Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb der weiterhin unversiegelten Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten. Natur- und/oder kulturhistorisch bedeutsame Böden werden nicht beansprucht. Erhebliche Beeinträchtigungen werden kompensiert.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)

- ❑ Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.

Das anfallende Regenwasser wird, wo möglich, im Gebiet versickert. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die Umnutzung des Plangebietes hat zudem voraussichtlich keine Auswirkungen auf die umliegenden Oberflächengewässer.

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)

- ❑ Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

Es wird von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen des Vorhabengebietes im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgegangen.

GUTACHTLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM (2003)

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern liegt der Geltungsbereich in einem Bereich mit sehr guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben. Darüber hinaus sind keine besonderen Ziele/ Maßnahmen für den Geltungsbereich formuliert.

REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (2010)

Der Planbereich befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Westlich verläuft eine bedeutsame flächenerschließende Straße, östlich eine Hochspannungsleitung. Angrenzend finden sich Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft.

Die Planung entspricht durch die Vorbereitung eines Ferienhausgebietes angrenzend an den Golfplatz dem Entwicklungsziel als Tourismusschwerpunktraum.

FORTSCHREIBUNG GUTACHTLICHER LANDSCHAFTSRAHMENPLAN VORPOMMERN (2009)

Als Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung werden für die Planungsregion 3 Vorpommern großräumig

- ❑ Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) sowie
- ❑ Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur (hohe Funktionsbewertung) herausgestellt.

Ausgespart werden jedoch die Siedlungsbereiche, in welchem auch der Geltungsbereich liegt. Besondere Ziele werden lediglich für den nördlich gelegenen Sehrowbach festgelegt (s. 2.1.3).

1.2.3 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten (Umsetzungsebene). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[4]

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten:

4 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.[5]

RELEVANTE ARTEN

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine systematischen Erfassungen von Tierarten vor. Im Folgenden wird sich teilweise auf die „Artenschutz-Potenzialabschätzung vom Planungsbüro Evert aus Lietzow/Rügen mit Datum vom 23. Februar 2015 bezogen. Anzumerken ist, dass hierbei die Halle im Osten des Plangebietes nicht einbezogen wurde. Konkrete Angaben zum Potential der Lagerhalle werden nach einer Ortsbegehung und Überprüfung der Biotope im Geltungsbereich im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

VÖGEL:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Vorkommen von häufigen und weit verbreiteten Singvogelarten, die nicht auf den Roten Listen stehen, sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie die Siedlungsnähe bzw. Nähe zum vorhandenen Golfplatz wahrscheinlich.

5 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Der überwiegende Teil der Gehölzbestände bietet kein Potential für Höhlenbrüter, jedoch können zum Beispiel an der alten Esche im Westen Vorkommen solcher nicht ausgeschlossen werden. Diese bleibt jedoch erhalten.

In den jüngeren Bäumen bzw. Sträuchern können Freibrüter nisten. An den Gebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Das im Westen gelegene Gebäude ist durch die fehlenden Fenster und die großen Löcher in der Dachfläche sehr offen und dadurch zugig.

FLEDERMÄUSE:

Sommerquartiere können in der Esche im Westen (bleibt erhalten) sowie an den Gebäuden nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Eine Funktion als Winterquartier ist dagegen unwahrscheinlich, da das Bestandsgebäude im Westen zugig ist. Es werden weiterhin im nahen Umfeld potentielle Nahrungshabitate für die Fledermäuse vorhanden sein, ebenso sind durch die Gehölzstrukturen nördlich und südwestlich des Untersuchungsraumes genügend Leitstrukturen sowie Jagdgründe vorhanden.

AMPHIBIEN:

Für Amphibien befinden sich keine geeigneten Biotope, wie zum Beispiel Laubwälder oder Stillgewässer im direkten Geltungsbereich, daher kann eine direkte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Insbesondere das östlich gelegene kleine Stillgewässer auf dem Golfplatz kann jedoch einen Lebensraum für streng geschützte Arten darstellen. Durch die sonnige Lage sowie den ausgeprägten Röhrichtsaum stellt dieses Gewässer einen potentiellen Lebensraum für Amphibien dar. Die umgebenden Rasenflächen, Röhrichtsäume und Gehölzstrukturen des Golfplatzes können potentielle Strukturen für Ruhestätten darstellen. Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Amphibien durch das Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden.

ANDERE ARTENGRUPPEN:

Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN DES ARTENSCHUTZES AN DIE BAULEITPLANUNG

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.[6] Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

6 Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE GEMÄß § 44 ABS. 1 BNATSCHG

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Brutvögel wird vermieden, indem eine Rodung der Gehölze sowie die generelle Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Der Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung wird auch für Fledermäuse nicht berührt, wenn die Baufeldfreimachung zwischen Mitte November und Anfang Mai stattfindet.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Individuen betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen bzw. die Quartiersnutzung beendet ist.

Da sich in der näheren Umgebung zwei Kleingewässer befinden, kann es zu einer Betroffenheit von wandernden Amphibien kommen. Um eine Tötung vermeiden zu können, sind diese mit Amphibienschutzzäunen während der Bauphase zu schützen.

2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG)

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate möglich. Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung jedoch erst dann vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung wird aus der Planung nicht abgeleitet, da die potentiell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Eine erhebliche Störung für Fledermäuse ist nicht gegeben, da heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen, insbesondere bei siedlungstoleranten Arten, keine wesentliche Rolle spielen.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden (s. o.). Im näheren Umfeld bestehen zudem weitere Gehölzbestände mit ähnlichen Habitatstrukturen wie im Plangebiet, in die die vorkommenden siedungstoleranten Arten ausweichen können. Gemäß Runge et al. (2010) basiert diese Aussage darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch wenig anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Da Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen in den Bestandsgebäuden (ehem. Schweinestall) nicht sicher ausgeschlossen werden können, sollte bei Realisierung der Planung vor einem Abriss eine aktuelle nähere Überprüfung der Gebäude erfolgen.

Sofern hier Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, müssen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung Nist- bzw. Fledermauskästen[7] installiert werden, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen (§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen und der ausgeprägten Biotope nicht zu erwarten.

ARTENSCHUTZRECHTLICHES FAZIT

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit, ggf. ökologische Baubegleitung, ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen, Amphibienschutzzäune während der Bauphase) berücksichtigt werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.
Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ in der Großlandschaft „Flach- und Hügelland von Innerrügen und Halbinsel Zudar“. Das Vorpommersche Flachland ist durch Moränenplatten charakterisiert, die ein geringes Relief aufweisen. Neben Grundmoränenflächen mit Sandern treten im Bereich des Flach- und Hügellandes ein Endmoränenzug sowie kleinere Oszüge hervor. In die Moränenbereiche sind kleinere beckenartige Niederungen sowie Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung eingebettet. Außer Söllen finden sich nur wenige Standgewässer sowie kleine Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste.

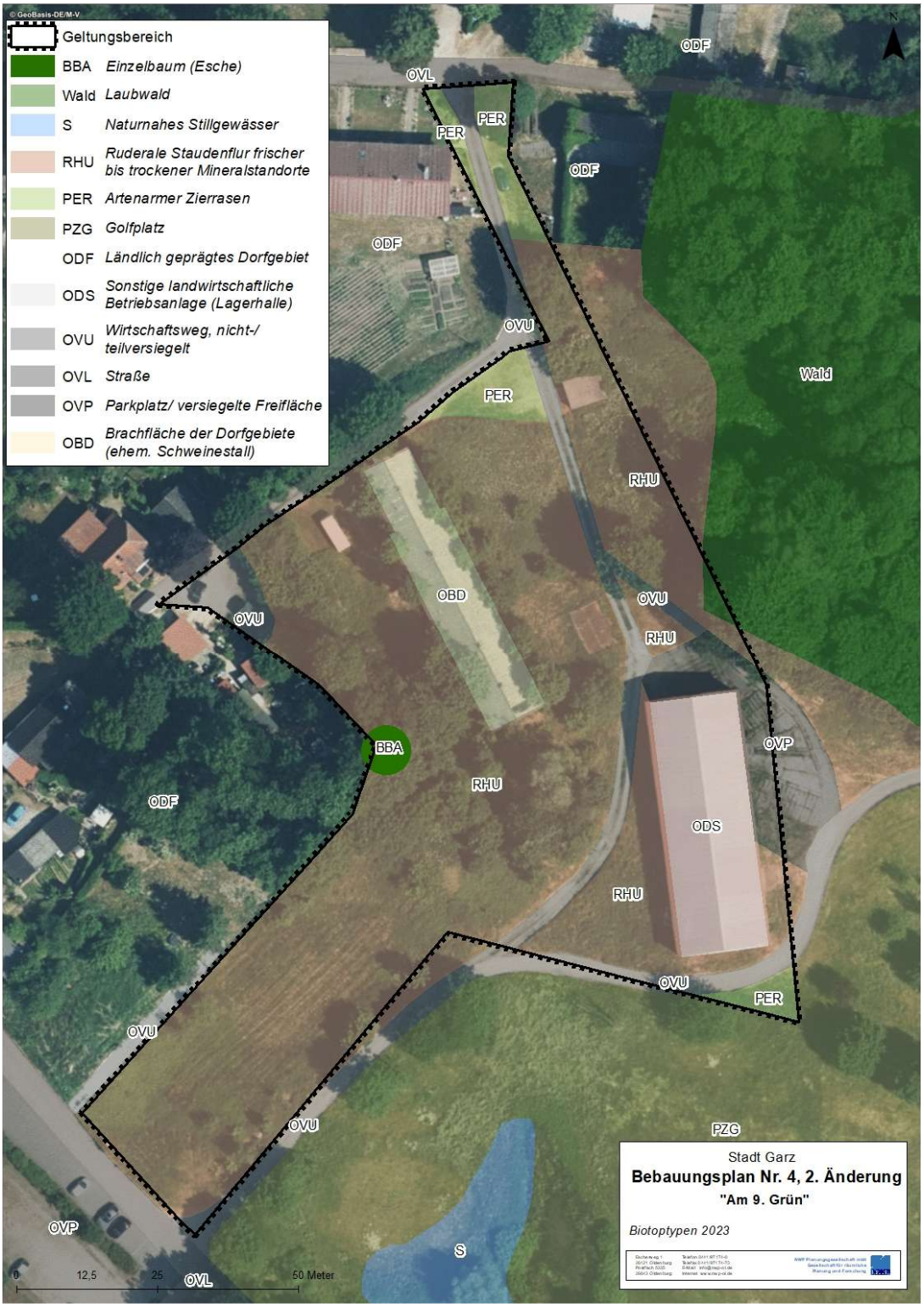
7 Konkrete Anzahl etc. muss ggf. mit der UNB abgestimmt werden

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ohne den Einfluss des Menschen würde überwiegend durch subatlantische Buchenmischwälder (Perlgras-, Eschen-Buchenwälder) ausgemacht werden. Von Natur aus waldfrei wären Moore, Dünengebiete und Steilküsten.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

BIOTOPTYPEN UND PFLANZEN

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme im Juli 2023 dargestellt.



OBD	Innerhalb des Plangebietes liegen ein nicht mehr genutzter, verfallender Schweinestall (**Brachfläche der Dorfgebiete**)
ODS	sowie im Osten eine landwirtschaftliche Lagerhalle (**sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage**).
OVP	Diese ist im Osten und Norden von einer **versiegelten Fläche** umgeben.
OVU	Ein **nicht-/ teilversiegelter Wirtschaftweg** führt von Süd nach Nord durch das Gebiet.
PER	Stellenweise wird dieser Weg von **artenarmem Zierrasen** begleitet.
RHU	Um diese Siedlungsbiotope herum bestehen großflächig **ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Standorte**. Häufige vorkommende Pflanzenarten sind Deutsches Weidelgras, Wiesenschwingel, Knäuelgras, Landreitgras, Kratzdistel, Brennnessel, Klette, Löwenzahn, Malve, Ampfer, Spitzwegerich, Weißklee und Beifuß sowie Strauchaufwuchs (z. B. Holunder).
BBA	Im Westen besteht eine ältere Esche.
PGZ	Angrenzend an das Plangebiet besteht im Osten der **Golfplatz**,
S	der ein **naturnahes Stillgewässer** einschließt.
Wald	Nordöstlich besteht eine **Laubwald**parzelle, innerhalb derer ebenfalls ein Stillgewässer besteht.
ODF	Nördlich und westlich grenzen die Siedlungsbereiche von Karnitz an. Die bebauten Parzellen zeichnen sich durch große Grundstücke aus, die als Zier- und Nutzgärten ausgeprägt sind (**ländlich geprägtes Dorfgebiet**).

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale folgende Situation:

- Es handelt sich überwiegend um Biotoptypen für derzeit keine Gefährdung vorliegt bzw. die nicht in der Roten Liste verzeichnet sind.
- Stark gefährdete oder von vollständiger Vernichtung bedrohte Biotoptypen sind nicht betroffen.
- Der Großteil der Biotoptypen ist innerhalb des Zeitraums von 25 Jahren regenerierbar. Eine Ausnahme bildet die Esche als älterer Einzelbaum, die der Stufe 4 zugeordnet sind.
- Die Kulturwirkung auf die Vegetation umfasst überwiegend „stark geprägt vom Menschen“ (Brachflächen der Dorfgebiete) bis zu „vom Menschen überprägten Bereiche“ (Gebäude, versiegelte Flächen).

TIERE

Die Einschätzung des faunistischen Bestandes basiert auf einer Potentialanalyse aufgrund der Biotoperfassung. Folgende Tiergruppen sind im Gebiet zu erwarten:

VÖGEL:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Vorkommen von häufigen und weit verbreiteten Singvogelarten, die nicht auf den Roten Listen stehen, sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie die Siedlungsnähe bzw. Nähe zum vorhandenen Golfplatz wahrscheinlich. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände bietet kein Potential für Höhlenbrüter, jedoch können zum Beispiel an der alten Esche im Westen Vorkommen solcher nicht ausgeschlossen werden.

In den jüngeren Bäumen bzw. Sträuchern können Freibrüter nisten. An den Gebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Das im Westen gelegene Gebäude ist durch die fehlenden Fenster und die großen Löcher in der Dachfläche sehr offen und dadurch zugig.

FLEDERMÄUSE:

Sommerquartiere können in den Altbäume sowie an den Gebäuden nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Eine Funktion als Winterquartier ist dagegen unwahrscheinlich, da das Bestandsgebäude im Westen zugig ist.

Es werden weiterhin im nahen Umfeld potentielle Nahrungshabitate für die Fledermäuse vorhanden sein, ebenso sind durch die Gehölzstrukturen nördlich und südwestlich des Untersuchungsraumes genügend Leitstrukturen sowie Jagdgründe vorhanden.

AMPHIBIEN/REPTILIEN:

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geeigneten Biotopstrukturen für diese Artengruppen. Das südöstlich gelegene Stillgewässer kann als Laichplatz für Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.1.2 Fläche und Boden

Im Plangebiet sind bereits einige Teile versiegelt bzw. bebaut. Große Teile sind jedoch noch unversiegelt.

Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung und früheren Nutzung von veränderten Bodenbedingungen auszugehen, die im Wesentlichen auf Veränderungen durch Auftrag und Durchmischung von natürlichen und technogenen Substraten, Teilabgrabungen, Verdichtungen und Versiegelungen sowie Nährstoffeinträge zurückzuführen sind. Die Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches weisen eine geringe bis allgemeine Schutzwürdigkeit auf. Im Süden besteht eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Es sind keine Extremstandorte betroffen.
Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls befindet sich bedingt durch ein Eternitdach auf dem Gebäude eine Altlastenverdachtsfläche.

2.1.3 Wasser

Der 150 m–Küstenschutzstreifen verläuft nicht durch das Plangebiet. Innerhalb dieses Streifens besteht ein Bauverbot für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer. Der etwa 100 m nördlich gelegene Sehrowbach ist als bedeutendes Fließgewässer mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten als Teil des Biotopverbundes in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Vorpommern (2009) verzeichnet.

Die Grundwasserhöhengleichen liegen im Plangebiet zwischen 14 und 15 Meter zu NHN, entsprechend der Funktion der Deckschichten wird eine geringe Schutzfunktion der Deckschichten angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Mittel mit etwa 260 mm/Jahr als hoch einzustufen. [8]

Wasserschutzgebiete bestehen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht.[9]

2.1.4 Klima und Luft

Von Westen nach Osten vollzieht sich auf Rügen ein Wechsel vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima. Der östliche Küstenstreifen von Rügen hat kontinentaleren Charakter. Kennzeichnend sind eine Abnahme der Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, der Luftfeuchte und der Niederschläge sowie eine langsame Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung und Winterstrenge sowie der Sonnenscheindauer.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm (2009) im Bereich des Plangebiets bei etwa 650 mm. Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode liegt bei etwa 220 Tagen.

Zur kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität betreibt das LUNG ein Luftmessnetz im Land mit unterschiedlichen Messstationen. Die nächstgelegene Station zum Plangebiet besteht in Garz/Rügen. Eine Überschreitung der Grenzwerte/Überschreitungstage bei Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Feinstaub, Kohlenmonoxid, Ozon und Benzol wurden nicht erreicht. Allerdings wurde die Informationsschwelle für Ozon in Garz/Rügen für drei aufeinanderfolgende Stunden überschritten.[10]

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft von Rügen ist auf die eiszeitlichen Überformungen sowie die küstendynamischen Prozesse der Ostsee zurückzuführen. Sie ist insgesamt durch einen sehr hohen Formenreichtum gekennzeichnet, der sich ebenfalls durch eine vielseitige Vegetation widerspiegelt. Das Vorpommersche Flachland ist durch relativ geringe Reliefunterschiede und in weiten Bereichen durch Ackerflächen geprägt.

Das Plangebiet wird insbesondere durch die ehemalige Hofstelle mit dem noch vorhandenen Stall-/Wirtschaftsgebäuden und den Brachflächen mit Gehölzaufkommen geprägt.

---

8 Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abfrage Juni 2023

9 Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abfrage Juni 2023

10 LUNG: Luftqualität für M-V 2022

Nordöstlich und südwestlich befinden sich Wälder, gen Südosten beginnt der Golfplatz. Nördlich sowie westlich befinden sich die Siedlungsstrukturen von Karnitz. Weniger als 50 m nördlich besteht das Jagdschloss Karnitz.

Das Plangebiet weist keine besonders markanten geländemorphologischen Ausprägungen auf und es bestehen keine naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsamen Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile.

Das Landschaftsbildpotential ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm (2003) sehr hoch.

2.1.6 Mensch

Das Plangebiet weist derzeit keine Bedeutung als Lebensstätte auf. Eine Halle wird als Lagerhalle genutzt.

Doch bietet der Raum günstige Voraussetzungen für eine natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung, da durch die vielfältige naturräumliche Ausstattung im Süden von Rügen sehr gute Voraussetzungen gegeben sind. Zudem schließt südöstlich der Golfplatz an.

Aufgrund der bestehenden Erschließung des Gebietes und der baulichen Anlagen ist die Grundlage für eine wiederaufzunehmende Nutzung und Erweiterung baulicher Anlagen gegeben.

Auch ist weder von Lärmbelastungen oder Immissionen durch Gewerbe- und Industriegebiete noch durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auszugehen.

Gemäß Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (2009) liegt der Geltungsbereich in einem Bereich von herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmäler.

Sachgüter umfassen den Gebäudekomplex mit einem ehemaligen Stall und einer Lagerhalle sowie die brachliegenden unversiegelten Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle, einschließlich der durchquerenden Straße.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung.

Für das Plangebiet ist eine deutlich anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Planänderungsbereich und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind gering bis mittel. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.

Eine von bestehenden Wechselbeziehungen unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich. Zum Schutzgut Klima und Luft lässt sich feststellen, dass im Rahmen des Klimawandels u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert werden. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.
Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen. Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes** mit der Zweckbestimmung Erholung (max. 45% Versiegelung) sowie eines **Mischgebietes** (max. 80% Versiegelung) zur Umnutzung der bestehenden Gebäude
- Für die Erschließung wird die bestehende Zuwegung als **Verkehrsfläche** festgesetzt.
- Darüber hinaus wird eine **private Grünfläche** mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot festgesetzt. Die mehrstämmige Esche im Westen wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, die im Wesentlichen potentiell folgende Bereiche umfassen:

baubedingte Wirkungen:

- Umnutzung der Flächen mit derzeitigen Stall-/Wirtschaftsgebäude zu Ferienwohnungen/-häusern und Erweiterung durch ein Mischgebiet - insgesamt ist eine Erhöhung der versiegelten Flächen anzunehmen
- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung und Baustellenzufahrt
- Baubedingte Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen
- Baustellentätigkeiten mit optischer Beunruhigung
- Maschinenbedingte Schadstoffemissionen

Diese sind zeitlich auf die Bauzeiten begrenzt und auch räumlich auf das Plangebiet bezogen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer ordnungsgemäßen Baudurchführung keine umweltschädlichen Emissionen und Belastungen auftreten.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Nutzung der Ferienhaus- und Mischgebiete mit Zu- und Abfahrtsverkehr, Ferienhausnutzung mit typischen saisonalen Schwerpunkten und Bewegungsprofile
- Interne optische und akustische Beunruhigung durch vorhabenbezogene Aktivitäten, jedoch ist die Ausrichtung des Gebietes auf eine ruhige Erholung abgestimmt, so dass störende Lärmemissionen zu vermeiden sind

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Abriss des verfallenden Schweinestalles sowie der Neubau von Gebäuden auf bisher brachgefallenden Flächen führt zu einem Verlust von bisher jahrelang ungenutzten Biotopflächen und am Gebäude von potentiellen Quartieren und Lebensraumstrukturen. Mit der zusätzlich ermöglichten Bebauung und Versiegelung geht der Verlust von Biotopstrukturen und des faunistischen Lebensraumes einher. Dies ist im Bereich der brachliegenden Bereiche als erhebliche Beeinträchtigung zu werten, die kompensiert werden muss.

Die ältere Esche im Westen wird zum Erhalt festgesetzt.

Mit der Umnutzung der Lagerhalle im Osten gehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen einher.

Von einer Zerschneidungswirkung wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und Zufahrten nicht ausgegangen. Die Freiflächen des Geländes werden den Arten, die sich an menschliche Siedlungen angepasst haben, weiterhin potenziellen Lebensraum bieten. Hier ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung von Sonder-/Mischgebieten führt zur Zulässigkeit einer Neuversiegelung von Grundflächen über den bisherigen Stand hinaus. In den zusätzlich versiegelten Bereichen entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Das südöstlich gelegene Gewässer wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Jedoch soll das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die umgebenden Grünflächen versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende technische Voraussetzungen (Kanäle, Regenrückhaltebecken mit Ablauf in eine Vorflut) zur Ableitung zu schaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserbilanz ist daher nicht zu erwarten.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung einer Kleinkläranlage vorgesehen, da in Karnitz keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Von nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation wird bei Umsetzung der Planung an diesem durch bauliche Anlagen und Nutzungen vorbelasteten Fläche nicht ausgegangen. Es kommt zwar zu einer Erhöhung von klimarelevanten Versiegelungen durch Verlust von Freiflächen und einzelnen Gehölzen, die als direkte, langfristige, ständige und negative Auswirkungen einzustufen sind. Allerdings betrifft dies Flächen in einem eher geringen Umfang. Auch wird durch die Planung eine Grünfläche entwickelt, einzelne Gehölze erhalten und zudem neue Gehölzbestände geschaffen.

Während der Bauphase kann sich der Schadstoff- und Staubgehalt in der Luft durch die Emissionen und Bewegungen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeiten kurzfristig erhöhen. Während des Betriebs ist mit einem leichten Anstieg des Verkehrs durch die An- und Abfahrt zum Gebiet zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf Landschaft

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Sondergebiet auf eins begrenzt. Somit gliedern sich die Gebäude in das Ortsbild von Karnitz ein. Zudem wird der Schweinestall im Gegenzug abgerissen. Die bestehende Lagerhalle im Osten wird lediglich umgenutzt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich hieraus nicht. Außerdem erfolgt eine Gestaltung der Freiflächen durch Neupflanzungen pro Ferienhauseinheit. Für das Schutzgut wird daher von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Am Standort des Sondergebietes liegt durch die frühere landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine Lagerhalle zum einen bereits ein Siedlungsansatz vor, der durch umgebende Wohnstrukturen eingefasst ist. Zum anderen liegt bereits eine Erschließung vor.

Baubedingt sind Bautätigkeiten mit entsprechender optischer und akustischer Beeinträchtigung zu erwarten, in der Betriebsphase eine Zunahme an Zufahrtsverkehr sowie insgesamt eine Belegung des Raumes.
Die Erschließung des Plangebietes als Ferienhausgebiet reaktiviert das brachliegende Gelände für die Erholungsnutzung.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler befinden sich im Plangebiet nicht. Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, da sich im Geltungsbereich Bodendenkmale befinden. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale (siehe Karte in Teil I) sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Die Lagerhalle wird wieder einer Nutzung zugeführt, der ehemalige Schweinestall abgerissen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege sind in einem durchsickerungsfähigen Belag herzustellen.
- Je Ferienhaus sind ein Laubbaum, ein Obstbaum sowie 50 m² Sträucher zu pflanzen.
- Die max. zulässige Versiegelung bleibt zum Schutz der Bodenfunktionen und des Grundwassers im Sondergebiet deutlich hinter den Obergrenzen zurück.
- Die Altlast wird bei Umsetzung der Planung entfernt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von potentiell vorkommenden Fledermäusen oder Brutvögeln sind beim Abbruch von Gebäudeteilen und der Sanierung des Wirtschaftsgebäudes sowie der Wiedernutzbarmachung der Freiflächen bauvorbereitende Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese umfassen zeitliche Vorgaben bei der Rodung von Gehölzen und Abbruch- bzw. Entkernungsarbeiten der Gebäude, ggf. ökologische Baubegleitung, ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen sowie Amphibienschutzzäune während der Bauphase.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, wird zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Durch eine ökologische Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen ist eine Betroffenheit von Vogelbrutgelegen und Fledermausquartieren zu vermeiden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände werden während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub wird in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen werden während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wie in Kap. 11.2.1 – 11.2.6 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope sowie den Boden und sind insbesondere auf die direkten Flächeninanspruchnahmen zurückzuführen.

EINGRIFFSBILANZIERUNG

Um festzustellen, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, um die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen.[11] Für die Eingriffsbilanzierung wird der Ausgangszustand den künftig zulässigen Nutzungen gegenüberstellt. Der multifunktionale Kompensationsbedarf berechnet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung zunächst aus Größe und Wertigkeit (Biotopwerteinstufung) der betroffenen Biotoptypen sowie aus der Intensität der Beeinträchtigungen (Versiegelung/ künftige Gartenflächen). Die Lage innerhalb von landschaftlichen Freiräumen wird durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt.

Zur Erläuterung der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern seien folgende Hinweise gegeben:

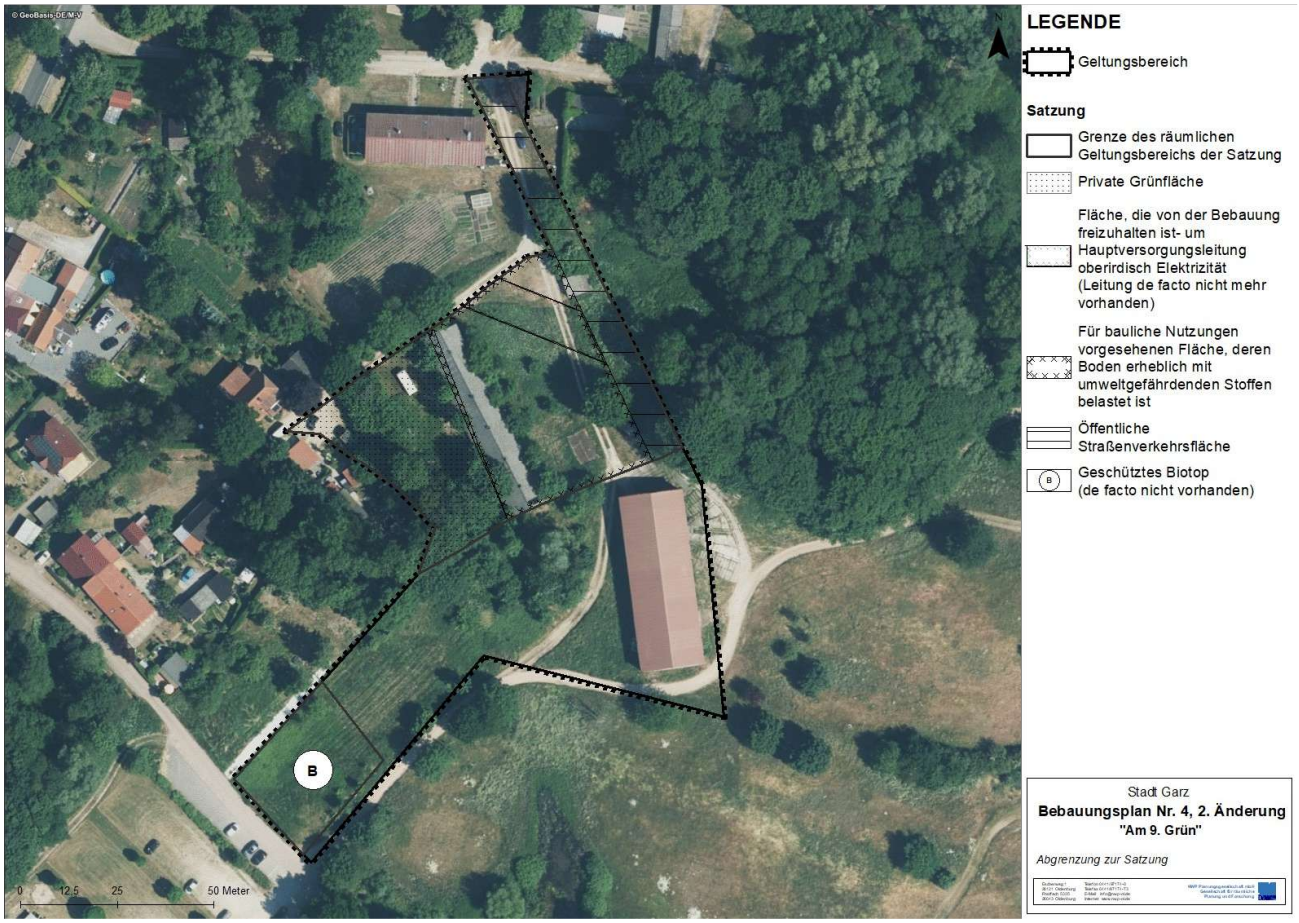
- Die vorliegende Biotopkartierung basiert auf einer Geländebegehung von Juli 2023, die Abgrenzung erfolgt anhand von Luftbildüberprüfungen.
- Für die Errechnung des Bestandswertes wird auch die derzeit geltende **Innenbereichssatzung** berücksichtigt, die für den westlichen Teil des Plangebietes besteht. Das in der Satzung festgelegte Biotop besteht de facto nicht und wird daher nicht in die Bilanzierung einbezogen. Stattdessen werden die bestehenden Biotoptypen in diesem Bereich einbezogen. Außerdem besteht die Hochspannungsfreileitung nicht mehr, weshalb die von Bebauung freizuhaltenden Flächen ebenfalls entfallen. Die **Straße** wird nicht in die Bilanzierung einbezogen, da diese wie in der Innenbereichssatzung dargestellt erhalten bleibt.

11 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018)

- Der **Biotopwert** ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung aus dem Biotopwertkatalog abgeleitet, wobei die Regenerationsfähigkeit und der Gefährdungsgrad in die Bewertung eingehen. Die Bewertung erfolgt fünfstufig, wobei Stufe 0 die geringste Wertigkeit und Stufe 4 die höchste Wertigkeit wiedergibt.

- Der **Lagefaktor** zur Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ermittelt sich nach dem Abstand zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur bestehenden Siedlung von Karnitz. Insofern ergibt sich insgesamt ein Korrekturfaktor von 0,75.

- Das **Eingriffsflächenäquivalent** wird jeweils einzeln für die Biotopbeseitigung und –veränderung entsprechend der betroffenen Größe, dem Biotopwert und dem Lagefaktor, der Funktionsbeeinträchtigung und Versiegelung und Überbauung ermittelt. Die Einzelflächenäquivalente werden zu dem multifunktionalen Kompensationsbedarf zusammengefasst.



1. Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung

Satzung		**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Lagefaktor**	**Eingriffs-flächen-äquivalent**
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen[12]		2.282			
versiegelt	35 %[13]	799	0	-	-
unversiegelt	65 %	1.483	1	0,75	1.112
Private Grünfläche		1.480	2	0,75	2.220
Biotoptyp					
Ruderale Staudenflur (RHU)		3.900	2	0,75	5.850
Artenarmer Zierrasen (PER)		100	0	-	-
Sonstige landwirtschaftl. Betriebsanlage (ODS)		700	0	-	-
Nicht-/teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)		300	0	-	-
Parkplatz/ versiegelte Fläche (OVP)		290	0	-	-
Summe Geltungsbereich B-Plan		**9.937**			**9.182**

2. Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopfunktionsbeeinträchtigungen

Auf eine Ermittlung wird verzichtet, da das Plangebiet bereits zu großen Teilen bebaut ist und im Umfeld vorwiegend Siedlungsbiotope zu finden sind. Der angrenzende Wald wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da erstens die im Bebauungsplan festgesetzte Straße nicht von der in der Innenbereichssatzung dargestellten Straße abweicht und zweitens im angrenzenden Mischgebiet bereits Versiegelungen Richtung Wald sowie die Lagerhalle bestehen.

3. Ermittlung der Versiegelung bzw. Überbauung

Festsetzungen		**Fläche (m²)**	**Wertstufe Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung**	**Eingriffs-flächen-äquivalent**
Sondergebiet - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet		7.027		
potentielle Überbauung (GRZ)	30 %	2.108	0,5	1.054
weiterhin versiegelbar[14]	15 %	1.054	0,2[15]	211
Mischgebiete		1.868		
max. versiegelbar	60%	1.121	0,5	561
Summe Geltungsbereich B-Plan		**9.937**		**1.826**

4. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung	**9.182**
Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung	**1.826**
Multifunktionaler Kompensationsbedarf	**11.008**

12 In der Satzung wird in diesem Bereich die Altlastenfläche beschrieben. Bei Umsetzung der Planung werden diese Altlasten entfernt.

13 Es wurde der Anteil der tatsächlich versiegelten Flächen an der Fläche berechnet.

14 Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege als mögliche weitere Versiegelungen

15 Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege sind gemäß Festsetzung im Sondergebiet aus durchsickerungsfähigem Belag herzustellen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Garz/Rügen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt Garz/Rügen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Garz/Rügen wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z. B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine Lagerhalle in Karnitz, die teilweise bereits von Siedlungsstrukturen eingerahmt ist. Durch Nutzungsaufgabe und den zunehmenden Verfall der baulichen Anlagen steht die Fläche zur Verfügung und die Erschließung ist über den bestehenden Weg gegeben. Die Planung bietet eine optimale Ausnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen. Da sich Synergien mit dem angrenzenden Golfplatz ergeben sollen, liegt ein anderer Standort nicht auf der Hand.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Ferienhausgebietes nicht abgeleitet.

Auch gehen von dem Standort keine Gefahren aus, die schwere Unfälle oder Katastrophen hervorrufen könnten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Eine aktuelle Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Juli 2023. Eine faunistische Erhebung liegt nicht vor, so dass anhand der ausgeprägten Biotop- und Nutzungsstrukturen das Potential abgeleitet wurde. Die Bilanzierung orientiert sich an den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern.[16]

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der gutachtliche Landschaftsrahmenplan[17] und gängiges Kartenmaterial[18] ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

BESTAND DER BIOTOPTYPEN ALS LEBENSRAUM FÜR TIERE UND PFLANZEN

Innerhalb des Plangebietes liegen ein nicht mehr genutzter, verfallender Schweinestall sowie im Osten eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Diese ist im Osten und Norden von einer versiegelten Fläche umgeben. Ein nicht-/ teilversiegelter Wirtschaftweg führt von Süd nach Nord durch das Gebiet. Stellenweise wird dieser Weg von artenarmem Zierrasen begleitet. Um diese Siedlungsbiotope herum bestehen großflächig ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Standorte. Häufige vorkommende Pflanzenarten sind Deutsches Weidelgras, Wiesenschwingel, Knäuelgras, Landreitgras, Kratzdistel, Brennnessel, Klette, Löwenzahn, Malve, Ampfer, Spitzwegerich, Weißklee und Beifuß sowie Strauchaufwuchs (z. B. Holunder). Im Westen besteht eine ältere Esche.

Angrenzend an das Plangebiet besteht im Osten der Golfplatz, der ein naturnahes Stillgewässer einschließt. Nordöstlich besteht eine Laubwaldparzelle. Nördlich und westlich grenzen die Siedlungsbereiche von Karnitz an. Die bebauten Parzellen zeichnen sich durch große Grundstücke aus, die als Zier- und Nutzgärten ausgeprägt sind.

---

16 Hinweise zur Eingriffsregelung in: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

17 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): Erste Fortschreibung des gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Vorpommern, Oktober 2009

18 LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

WEITERE SCHUTZGÜTER

Der Bereich ist durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Die Grundwasserneubildung in diesem Bereich ist generell hoch. Im Geltungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Bezüglich Klima und Luft liegen keine Besonderheiten vor.

Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls befindet sich bedingt durch ein Eternitdach auf dem Gebäude eine Altlastenverdachtsfläche

Landschaftlich liegt das Gebiet am Ortsrand von Karnitz. Maßgeblich bestimmend für das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist, dass weite Bereiche des Plangebietes nicht genutzt werden und sich durch einen Bestand an Ruderalpflanzen auszeichnen. Der Bereich weist selbst keine Besonderheiten bezüglich Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf.

AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

Bei Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Biotopstrukturen und mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes zu rechnen. Vorbelastungen bestehen durch die Wirtschaftsgebäude sowie (teil-) versiegelte Zuwegungen und sonstige Flächen. Betroffen sind jedoch vorwiegend Bestände von Ruderalvegetation inkl. Gehölze. Im künftigen Sondergebiet sind Versiegelungen bis 45%, im Mischgebiete bis 80% der Fläche zulässig.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, des Klimahaushalts, der Luftqualität und des Landschaftsbildes auszugehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt und zur Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (je Ferienhaus 1 Laubbaum – Eberesche oder Bergahorn und ein Obstbaum) sowie von Sträuchern (je Ferienhaus auf mindestens 50m^2 Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche und/oder Hasel) getroffen. Zudem werden die Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche aus durchsickerungsfähigem Belag hergestellt. Dennoch geht die Umsetzung der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einher. Eine Kompensation wird erforderlich.

NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Im Geltungsbereich befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop oder Geotop bzw. weitere Schutzgebiete.

Hinsichtlich alter Bäume greift der Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind dementsprechend gesetzlich geschützt.

NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEIT

Das nächstgelegene FFH-Gebiet beginnt mehr als 2 km östlich, das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich knapp 3 km südlich. Aufgrund der deutlichen Abstände zum Geltungsbereich werden keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aus der Planung abgeleitet.

BELANGE DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen können im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem eignet sich das Stillgewässer südöstlich des Geltungsbereiches als Amphibienlebensraum. Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit, ggf. ökologische Baubegleitung, ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen, Amphibienschutzzäune während der Bauphase) berücksichtigt werden.

ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Die Fortschreibung des gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (2009) trifft für den Bereich von Karnitz keine spezielle Aussage. Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Vorpommern, Oktober 2009
- LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Zugriff Juni 2023
- LUNG: Luftqualität in M-V 2022, abrufbar unter: https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/vb_2022.pdf, Zugriff Juni 2023
- Planungsbüro Evert (2015): Artenschutz-Potentialabschätzung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 K „Ferienhausgebiet Am 9. Grün“ in Garz/Rügen, OT Karnitz auf Rügen.
- Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H.W, M. Reich, D. Bernotat, F. Mayer, P. Dohm, H. Köstermeyer, J. Smit-Viergutz, K. Szeder).- Hannover, Marburg.

Anhang zum Umweltbericht

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Reaktivierung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Abriss der bestehenden Gebäude möglich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Geltungsbereich umfasst 9.937 m², mit einer Lagerhalle und einem verfallenden Stall und Zuwegungen. Die Garten- und Freiflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle liegen brach.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da eine Erholungsnutzung angestrebt wird und keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeleitet, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen weitere Wohn- und Siedlungsstrukturen. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich vorbelasteten Flächen entspricht dem Grundsatz der Eingriffsminimierung: Dennoch sind darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung klimarelevanter Biotopverluste, wie Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes innerhalb der privaten Grünflächen umzusetzen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 10.1 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 11.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als > 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme vorbelasteter, aber aufgelassener Flächen im Siedlungsraum mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme vorbelasteter Brachflächen der Dorfgebiete mit Biotopverlusten.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenwassers, innergebietliche Versickerung
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Geringe vorhabenbezogene Emissionsbelastung
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust der Brachvegetation, jedoch innergebietliche Gestaltung mit Gehölzen, etc.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des dörflichen Ensembles.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Keine besondere biologische Vielfalt aufgrund der Bestandsgebäude und Brachflächen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen (mind. 2 km entfernt)
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Erhebliche zusätzliche Lärmbelastungen auf angrenzende Wohnnutzungen sind nicht anzunehmen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Genehmigungsauflagen zu beachten.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Wirtschaftsgebäuden
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Hinweise.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind zu berücksichtigen.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.