

Gemeinde Samtens  
Amt West-Rügen  
Landkreis Rügen

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## BEGRÜNDUNG



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

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



---

<b>INHALTSÜBERSICHT</b>	<b>SEITE</b>
<b>A..... ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>3</b>
<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
<b>B ..... AUSWIRKUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
<b>B.1 Verkehr</b>	<b>7</b>
<b>B.2 Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>B.3 Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>C..... UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
<b>C.1 Einleitung</b>	<b>13</b>
<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>C.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>29</b>
<b>C.4 Hinweise</b>	<b>30</b>

## **ANHANG**

- Biotoptypenkartierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Dezember 2024



---

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

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

Die beabsichtigten Bauarbeiten an den Hofgebäuden, zwecks Erhalts und Nutzung sind nach § 35 (4) BauGB zwar privilegiert, es zeichnet sich aber ab, dass dies für Teilneubauten ehemaliger Hofgebäude und Nutzungsveränderungen nicht ausreichend ist. Die von der Gemeinde geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ dient der innovativen Erhaltung der historischen Anlage des Gutshofes Frankenthal. Mit der Planung wird die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Wiederherstellung des historischen Bildes des Gutshofes angestrebt. Der Standort soll so ausgebaut werden, dass das alte Ortsbild wieder hergestellt werden kann. Der Standort ist wichtig für das Landschaftsbild. Die verlorenen Gebäude sollen mit neuer Nutzung wiederhergestellt werden. Um dieses Ziel sicherzustellen sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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

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

Gestaltungsmaßnahmen wurden umgesetzt. Es erfolgte bereits die bauliche Revitalisierung des Kälberstalls, mit einer Umnutzung für Vereinszwecke u.a. mit Veranstaltungssaal, Generationentreff, Tauschring, Laden und Werkstätten, Schau- und Veranstaltungsküche, sowie sanitären Einrichtungen. Dazu hatte sich der Verein erfolgreich für eine Förderung im LEADER-Programm beworben.

In einem weiteren Schritt steht die Instandsetzung der Schmiede an, um deren Verfall zu verhindern und eine Nutzung für kulturelle Zwecke zu ermöglichen. Zudem soll ein Strohfachwerkhaus auf dem bereits versiegelten Standort „Strohlager“ errichtet werden, wodurch die entstandene Bebauungslücke zwischen Kälberstall und Kuhstall wieder geschlossen wird. Als Strohhhaus erinnert es an die bisherige Nutzung und soll als Werkstatt, Tauschlade sowie zur Unterbringung von FSJlern dienen und damit zur weiteren Belebung des Hofes beitragen. Es wurden erneut Mittel aus dem LEADER-Programm in Aussicht gestellt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7. Die aktuelle Darstellung als Fläche für Landwirtschaft und Wald (im Süden des Geltungsbereichs) soll in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gutshof“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert werden. Im südlichen Teil wird an Lage des Gutshauses die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft, sowie die festgesetzte Fläche für Wald weitergeführt. Mit der Planung soll die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Wiederherstellung des historischen Bildes des Gutshofes sichergestellt werden. Dabei liegt besonderes Augenmerk auch auf der Eingliederung als Teil einer Kulturlandschaft mit wertvollen in ihrer Eigenart, Schönheit und Vielfalt schützenswerten Einzelelementen.

## **A.2 Örtliche Situation**

---

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt westlich der K12, die zum Hauptort Samtens und nach Poseritz führt. Ca. 3 km nördlich liegt der Hauptort Samtens, welcher eine grundzentrale Funktion einnimmt. Der Geltungsbereich umfasst die im Norden verlaufende Straße Frankenthal und das direkt anschließende Straßenbegleitgrün. Der Geltungsbereich nimmt somit die vollständige

Splittersiedlung ein, welche den Ortsteil „Frankenthal“ der Gemeinde Samtens bildet. Frankenthal umfasst die historische Gutshofanlage und zwei ehemalige Wohngebäude für Landarbeiter – sogenannte „Katen“ – nebst Nebengebäude.

Die Fläche ist zurzeit mit der noch bestehenden Bebauung des ehemaligen Gutshofes (Gutshaus, Küchengebäude, Vereinshaus, Strohlager, Kuhstall und Schmiede) und einem als Wohnhaus genutzten Areal ehemaliger Schuppen bebaut. Geprägt wird der Geltungsbereich durch die historische Hofanlage mit Ihrer zentralen Wegeführung als Lindenallee, der Tropfenform, einer Vielzahl an offenen Grünflächen und dem südlich anschließenden Park mit Begräbnisstätte. Eine direkte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen findet nicht mehr statt, kleinere Flächen werden aber inzwischen wieder als Garten genutzt. Das Gebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

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

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### A.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.05.1998 wurde nach einer Änderung am 12.07.2010 genehmigt und ist seit dem 20.09.2010 rechtskräftig.

In der zeichnerischen Darstellung sind das Plangebiet, die gesamte Gemeinde sowie dessen Umgebung als Tourismusschwerpunkt und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Hier gilt es alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass das Gebiet in seiner Eignung und besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Durch den Verlust von ca. 4,4 ha Fläche entstehen sowohl für den Tourismus als auch für die Landwirtschaft keine wesentliche Beeinträchtigung, denn es sind weiterhin ausreichend Flächen vorhanden.

Gemäß 3.1.3 (11) RREP VP wird ein Gutshaus mit seinen Parkanlagen für touristische Zwecke nutzbar gemacht. Dabei bleibt der kulturhistorische Wert des Gebäudes und der Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten. (vgl. RREP VP 2010, S. 25 u. 26)

Entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen gemäß 4.2 (5) Schlösser, Guts- und Parkanlagen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden. (vgl. RREP VP 2010, S. 47)

Das unter 4.2 (5) genannte Ziel wird durch die Planung somit erfüllt.

Das unter (7) des 4.1 RREP VP genannte Ziel steht auch im Einklang mit der Planung, da kein komplett neues Baugebiet ausgewiesen wird, sondern der vorhandene Gutshof revitalisiert wird. Durch die Revitalisierung wird zudem der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden.

#### A.3.2 Flächennutzungsplan

Aktuell wird die Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Landwirtschaft und im Süden in einem Teilstück als Fläche für Wald dargestellt. Der Geltungsbereich ist komplett von Flächen für Landwirtschaft umgeben. Zudem grenzt südlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an den Geltungsbereich, westlich liegen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Zusätzlich greifen Bestimmungen des Denkmalschutzes, welche in die Darstellung der bestehenden Planungen aufgenommen wurde.

## **B AUSWIRKUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

---

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in ihren Teilbereichen folgende Auswirkungen:

### **B.1 Verkehr**

---

Für den Verkehr ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen. Lediglich die neuen Bauflächen müssen neu erschlossen werden. Bei der neuen Erschließung wird sich im Kontext der Denkmalpflege am Verlauf der historischen Wege orientiert. Aktuell erfolgt die Erschließung über die gewidmete Straße Frankenthal. Die Straße Frankenthal schließt an die K12, die zum Hauptort Samtens und nach Poseritz führt. Zukünftig soll die Erschließung durch kleinere Abzweiger von der Straße Frankenthal erfolgen und die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich erschließen. Diese Erschließung folgt historischer Nutzung und betont die für Frankenthal spezifische Tropfenform des Gutshofes.

### **B.2 Immissionsschutz**

---

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

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

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

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

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

### **B.3 Natur und Landschaft**

---

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

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

Die Bebauung der Fläche hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da der Standort für das Landschaftsbild wichtig ist. Die Bebauung erfolgt aus historischem Kontext eingeschossig und damit in den heutigen Dimensionen eventuelle negative

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zudem durch die Anpflanzung mehrreihiger Hecken vermindert.

Derzeit versiegelte Flächen werden zum Teil entsiegelt durch Abbruch rezenter Gebäude jüngerer Zeit, welche sich negativ auf das Ortsbild auswirken und dem historischen Ortsbild nicht entsprechen (Anbauten aus DDR-Zeiten an ehemaligen Gutsgebäuden, Schuppen/Nebengelasse). Dies kann insbesondere als Aufwertung gesehen werden.

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

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

#### Artenschutz

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

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

## **B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

### Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasser und Abwasserbehandlung Rügen versorgt die Gemeinde mit Trinkwasser. Bezüglich des Trinkwassers verbleibt es bei dem privaten Netzbetrieb

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

#### Abwasserbeseitigung

Aktuell erfolgt die Entsorgung dezentral. Eine Pflanzenkläranlage wurde neu errichtet. In der jetzigen Stufe reichen die Kapazitäten für 20 WE, eine Erweiterung für bis zu 50 WE ist aber möglich und mit Bau der Betriebswohnungen vorgesehen. Für das gewerbliche Abwasser liegt eine Genehmigung vor. Es wird durch Fettabscheider gereinigt, so dass normales Abwasser vorliegt. Für zukünftige Gewerbebetriebe gilt das gleiche, dies wird durch den Bauantrag sichergestellt. Mit jeder Entwicklung der Ortslage muss auch die abwassertechnische Erschließung neu überplant werden muss. Hierzu ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit der Erweiterung der vorhandene Pflanzenkläranlage und/oder mit der Errichtung einer neuen zusätzlichen Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen bzw. eine Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen zeitnah zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Abwasser aus dem Bereich Gewerbe/Handwerksbereich den Eigenschaften des häuslichen Schmutzwassers entsprechen soll, um die Abwasserbehandlung vor Ort mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage vornehmen zu können bzw. das Abwasser, dessen Schmutzfracht sich erheblich von dem häuslichen Abwasser unterscheidet, in dichten abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dem ZWAR auf dem Wege der mobilen Abwasserentsorgung überlassen werden.

### Niederschlagswasser

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

### Stromversorgung

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

### Gasversorgung

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

### Telekommunikation

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

### Abfallentsorgung

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

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

### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird über das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festgelegt. Demnach muss bei freistehender bis zu dreigeschossiger

Bebauung eine Versorgung mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) Löschwasser für eine Dauer von mindestens 2h gewährleistet werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Kaverne, die im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt, sichergestellt. Mit dieser kann die geforderte Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Die Fläche wird hierfür bindend festgesetzt nach BauGB § 9 Abs.1 Nr.12.

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

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

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

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

##### Landschaftsplan

Die Gemeinde Samtens besitzt keinen Landschaftsplan.

##### Besonderer Artenschutz

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

**Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.**

#### Immissionsschutz

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

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

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

#### Kultur- und Sachgüter

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

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft

#### C.2.1.1 Bestandsaufnahme

##### Biotoptypen

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

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen:

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

Grünland:

GMA	Artenarmes Frischgrünland
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland
GMW	Frischweide

Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete:

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

Freiflächen des Siedlungsbereichs:

PEG	Artenreicher Zierrasen
PER	Artenarmer Zierrasen

Grünanlagen:

PPA	Strukturarme, ältere Parkanlagen (§18)
PGN	Nutzgarten

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen:

RHU	Ruderaler Staudenflur
RHK	Ruderaler Kriechrasen

Beeinträchtigungen und Gefährdungen:

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

Tiere und Pflanzen

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

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

#### Säugetiere

##### Fischotter (*Lutra lutra*)

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

##### Baumbewohnende Fledermäuse wie Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

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

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

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

#### Amphibien

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

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingewässer weisen ein Habitatpotenzial für Kammolch und Laubfrosch auf. Die Grünflächen und der Gehölzbestand

im Plangebiet bieten die Eignung als Landlebensraum. Das Vorkommen einzelner Arten ist von daher nicht auszuschließen.

#### Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

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

#### Brutvögel

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

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

##### Weit verbreitete Gebäudebrüter

Der Gebäudebestand (insbesondere Stallgebäude) bietet ein vielfältiges Nistplatzangebot.

##### Höhlenbewohnende und nestbauende Gehölzbrüter

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

##### Brutvögel der Ruderalstandorte

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

#### Boden

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den

Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird gesammelt und geht in den Vorfluter.

#### Klima

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

#### Wirkungsgefüge

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

#### Landschaft

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

#### Biologische Vielfalt

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

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

#### Vermeidung

Aus der Sicht der historischen Entwicklung handelt es sich hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der nicht vorhandenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes um einen geeigneten Standort. Die Inanspruchnahme von

wertvolleren Flächen der freien Landschaft wird vermieden; es werden überwiegend geringwertige natürliche Elemente in Anspruch genommen, die außerdem bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt sind.

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

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

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

### Gebäudebewohnende Fledermäuse

#### *Verbotsbestand Tötung*

Die baulichen Anlagen auf dem Gelände sind vor Beginn der baulichen Umsetzung des B-Planes von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten bzw. aktuellen Nutzung als Sommer- und Winterquartier zu untersuchen.

Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Abrissarbeiten vorzugeben, das die Gefährdungspotenziale minimiert.

Während der Abrissarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch den Fledermausexperten vorzunehmen. Die zuvor konkretisierten Quartiere/

Quartierpotenziale sind nochmals auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für solche Quartiere, deren Funktion und Besatzdichte erst durch Öffnung, ggf. per Handabbruch, festgestellt werden kann. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z.B. Umsetzen in ein Ersatzquartier).

Auf Grundlage der Kenntnisse aus Fm-VM 1a und Fm-VM 1c ist vom Fledermausexperten eine Planung vorzulegen, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise vorhandene Quartiere zu erhalten bzw. Ersatzquartiere standortnah im neuen Gebäudebestand zu integrieren.

### *Verbotsbestand Störung*

Unter Anleitung eines Fledermausexperten sind um die Ein- und Ausflüge der Ersatzquartiere Schutzabstände einzuhalten, um Barrieren in den Flugkorridoren zu vermeiden bzw. Wechselbewegungen zwischen den Quartieren und Jagdarealen zu ermöglichen.

Weiterhin sind Positionierungen von Lampen und anderen Leuchtquellen unter Berücksichtigung der zu schützenden Fledermaushabitate festzulegen (u.a. Vermeidung von Beleuchtungsquellen im Bereich unmittelbarer Ein- und Ausflüge zu Quartieren).

### Baumbewohnende Fledermäuse

Vor Beginn von Fällarbeiten sind die hiervon betroffenen Bäume zu markieren und von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Eignung bzw. aktuellen Nutzung als Quartierbaum zu untersuchen.

Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Fällarbeiten vorzugeben, welches die Gefährdungspotenziale des Vorhabens minimiert (voraussichtlich November bis Februar, da eine Nutzung als Winterquartier unwahrscheinlich ist).

Die zuvor konkretisierten Quartiere und Quartierpotenziale sind unmittelbar vor Beginn der Baumfällarbeiten nochmals auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z. B. Umsetzen in ein Ersatzquartier).

Auf Grundlage der Kenntnisse aus Fm-VM 3a und Fm-VM 3c ist vom Fledermausexperten eine Planung vorzulegen, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise Ersatzquartiere standortnah am verbleibenden Baumbestand zu montieren.

### Amphibien

Einfriedung von Baugruben mit Amphibien-Schutzzäunen zur Abschirmung der Bereiche gegen (ein)wandernde Amphibien im Zeitraum Anfang März bis Ende Oktober.

### Brutvögel

Die potenziellen Habitatflächen auf dem Gelände sind vor Beginn einer möglichen baulichen Umnutzung von einem Herpetologen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen (Kartierzeitraum: Mai bis September).

Werden Vorkommen festgestellt, ist durch den Herpetologen ein Bereich abzugrenzen, der als Lebensraum für die Zauneidechse zwingend zu erhalten ist. In diesem Bereich sind bauliche Veränderungen unzulässig. Sind weiterführende Schutz- bzw. Entwicklungsmaßnahmen erforderlich, sind diese vom Herpetologen zu benennen und es ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Umsetzungskonzept abzustimmen.

Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sofern Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten während der Brutzeit durchgeführt werden sollen, muss unmittelbar vor Baubeginn durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass im Baubereich keine Fortpflanzungsstätten von Vogelarten vorhanden sind. Bei Nachweis von Fortpflanzungsstätten können Bauarbeiten in diesen Bereichen erst nach Ende der Brutzeit beginnen. Alternativ können mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen abgestimmt werden, die eine Ansiedlung von Vogelarten in den Sanierungs- und Modernisierungsbereichen

während der Bauzeit verhindern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diesbezügliche Maßnahmen ggf. einen größeren zeitlichen Vorlauf benötigen und i.d.R. vor der Brutzeit umgesetzt werden müssen.

Sonstige Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Entfernung von Ruderalvegetation) außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

#### *Umbau des Kälberstalls (Beginn 2016):*

Der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe ist mindestens im Verhältnis 1:1 in geeigneten Gebäuden zu kompensieren. Ein Ersatz kann sowohl durch künstliche Nisthilfen (z. B. Rauchschnalbenester der Firma Schwegler) als durch die Verbesserung der Ansiedlungsvoraussetzungen (z.B. durch Stützbretter) geschaffen werden. Die Ersatzmaßnahmen müssen bis zum Beginn der nächsten Brutsaison (Mitte März) umgesetzt sein.

Für die Mehlschnalbe werden im Zuge der derzeit laufenden Sanierungsarbeiten am Gutshaus neue Ansiedlungsvoraussetzungen geschaffen. Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist eine Bewerbung um die Plakette „Schnalbenfreundliches Haus“ geplant (vgl. hierzu [www.NABU-MV.de/schnalben](http://www.NABU-MV.de/schnalben)). Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen am Gutshaus stehen für die Mehlschnalbe ausreichend Brutmöglichkeiten am großen Stallgebäude zur Verfügung.

#### *Instandsetzung des großen Stallgebäudes (Zeitpunkt unklar):*

Vor Beginn von möglichen Abriss- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ist eine Bestandserfassung der Schnalbenester durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme ist durch den Sachverständigen eine Maßnahmenplanung zu erarbeiten, die den Verlust von Fortpflanzungsstätten kompensiert und die Funktionalität des Brutlebensraumes kontinuierlich und im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ebene des Bebauungsplans konkret erfasst und mit den Maßnahmen zum Ausgleich bilanziert.

### Kompensationsmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches werden versiegelte Flächen entsiegelt.

#### C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

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

##### C.2.2.1 Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

Lärmimmissionspegel von 42 dB(A) zu erwarten. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches, dementsprechend wird die Planung durch die Immissionen der WEA berührt.

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

#### Altlasten

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

#### C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

#### C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt werden. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

#### C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

### C.2.4.1 Bestandsaufnahme

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

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

### C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Das häusliche Abwasser wird dezentral in eine Pflanzenkläranlage eingeleitet.

### C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

#### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Revitalisierung des Guthofes bestehen nicht.

#### C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

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

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

#### C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen

zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass weitere negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

#### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

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

#### C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

#### C.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

#### C.3.4 Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausgeglichen. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird wieder hergestellt. Auch die Eingriffe

in die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht wesentlich und werden längerfristig ausgeglichen.

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

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

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

#### **C.4 Hinweise**

---

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

Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

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

# ANHANG