

## Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauleitplanung<br><i>Bearbeitung:</i><br>Verena Körber | <i>Datum</i><br>16.06.2025 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>  | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung) |                                 | Ö            |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)      | 24.09.2025                      | Ö            |

### Sachverhalt

Die Gemeinde Altenkirchen hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss Nr. 004.07.098/22 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen" gefasst. Auf Antrag der Vorhabenträger wurde am 29.01.2025 der Beschluss Nr. 004.08.031/25 zur Änderung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses gefasst:

„1. Der bisher außerhalb des Geltungsbereiches des VEP und vBP Nr. 16 verbliebene Teil des Flurstücks 35, mithin der Grundstücksteil mit den baulichen Anlagen des denkmalgeschützten Speichers mit nördlichem Stallanbau wird in den erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 16 einbezogen, wird aber nicht Bestandteil des VEP.

2. Die im o. a. Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) formulierten Planziele werden wie folgt geändert und ergänzt: Innerhalb des gesamten Plangebietes, mithin im Geltungsbereich des VEP und im erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 16 sollen die insgesamt bis zu 38 Wohneinheiten überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen. Die Zahl der Dauerwohnungen soll insgesamt 20 v. H. (max. 7 Dauerwohnungen) des Wohnungsbestandes nicht überschreiten.“

Inzwischen liegt der Vorentwurf der Planung vor.

### Beschlussvorschlag

1. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Rügenspeicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ und der Begründung werden gebilligt.
2. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

### Finanzielle Auswirkungen

|                                   |     |  |       |   |  |
|-----------------------------------|-----|--|-------|---|--|
| <u>Haushaltsmäßige Belastung:</u> | Ja: |  | Nein: | x |  |
|-----------------------------------|-----|--|-------|---|--|

|                                  |     |              |   |
|----------------------------------|-----|--------------|---|
| Kosten:                          | €   | Folgekosten: | € |
| Sachkonto:                       |     |              |   |
| Stehen die Mittel zur Verfügung: | Ja: | Nein:        |   |
|                                  |     |              |   |

### Anlage/n

|   |  |
|---|--|
| 1 | Vorentwurf Plan (öffentlich)                             |
| 2 | Vorentwurf Plan - Texte (öffentlich)                     |
| 3 | Vorentwurf Begründung (öffentlich)                       |
| 4 | Anlage_1-Auszug_FNP (öffentlich)                         |
| 5 | Anlage_2-VEP_Gestaltungsplan (öffentlich)                |
| 6 | Anlage 3 - Baugrundgutachten (öffentlich)                |
| 7 | Anlage_4-artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag (öffentlich) |

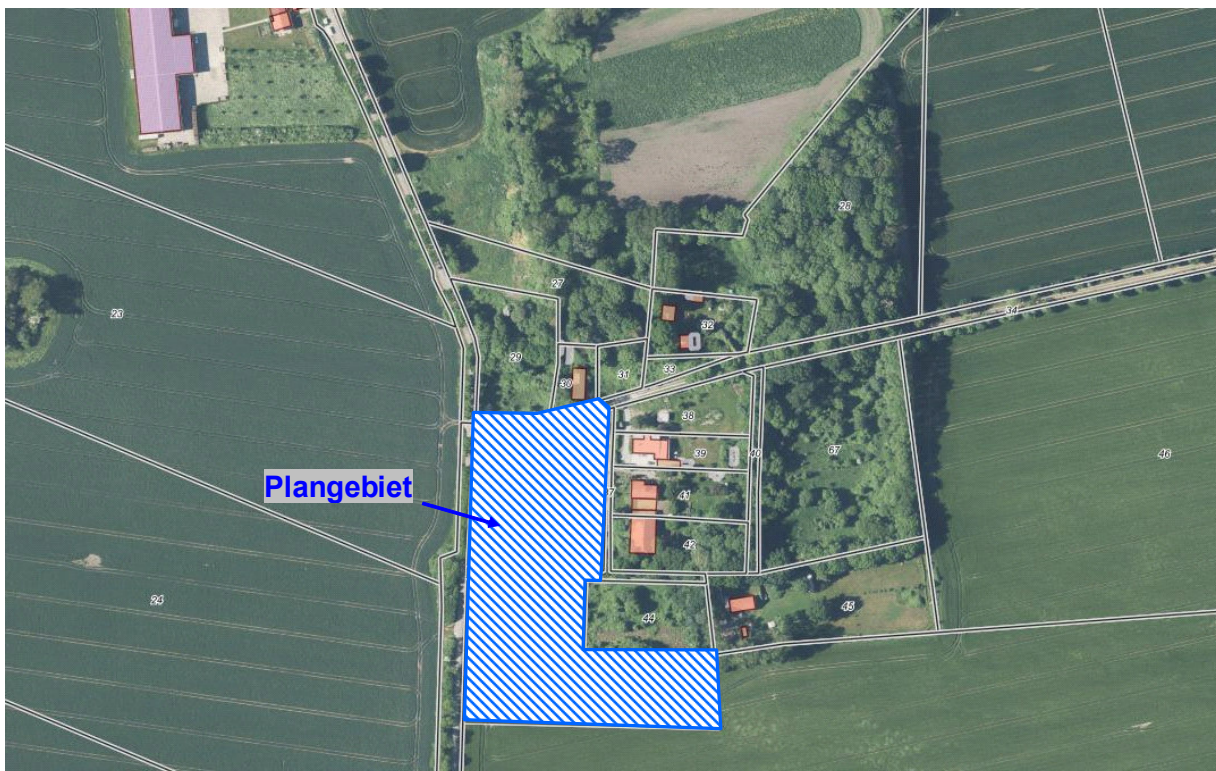


# Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan


Präambel

**Beschluss –Nr.:**


Aufgrund der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Altenkirchen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130) erlassen.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14.07.2023)

|                   |   |   |   |  |
|-------------------|---|---|---|--|
| Bearbeitungsstand |   | <b>Vorentwurf Juni 2025</b><br>frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB |   |  <b>ARNO MILL</b> ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR<br>ALTES SCHULHAUS 1 · OT MÖLLN MEDOW · 18528 SEHLEN<br>TEL 03838 24137 · FAX 03838 250558 · INFO@VERMESSUNG-MILL.DE |
| Land              | <b>M-V</b>                                      | Bezugssystem Lage   | <b>ETRS 89</b>  |  |
| Kreis             | <b>Vorpommern-Rügen</b>                         | Bezugssystem Höhe   | <b>DHHN 2016</b>  |  |
| Gemeinde          | <b>Altenkirchen</b>                             | Entwurfsvermessung  | <b>ÖbVI Arno Mill, Juli 2022</b>  |  |
| Gemarkung         | <b>Lanckensburg</b>                             | Liegenschaftskarte  | <b>Amtliche Liegenschaftskarte des Landkreise Vorpommern-Rügen vom 14 Juli 2023</b> |  |
| Flur              | <b>4</b>  | Maßstab   | <b>1 : 500</b>  |  |
| Flurstücke        | <b>35, 36, und 43 sowie teilweise 34 und 37</b> | Arbeitsstand  | <b>05. Juni 2025</b>  |  |

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

| Planzeichen<br>gemäß PlanZV   | Planzeichenerklärung<br>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen   |                       |   |
|---|---|-----------------------|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   |   |                       |   |
|  | <p><b>RS – „Rügenspeicher“</b> gemäß § 12 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der denkmalgeschützte Speicher mit Anbauten und Umgriffsflächen dient der Erhaltung, Aufwertung und adäquaten Nutzung des kulturhistorisch wertvollen Ensembles Lanckensburg und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferien- und Freizeitwohnen, zum Arbeiten sowie für Dienstleistung, Versorgung und Kultur.</p> <p><b>Zulässig sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis dienen</li> <li>2. Wohnungen für Bewohner des Ortsteils Lanckensburg sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungs- oder Gewerbebetrieb oder den Räumen für freie Berufe zugeordnet sind, sofern die Zahl dieser Wohnungen insgesamt 20 v. H. des innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnungsbestandes nicht übersteigt,</li> <li>3. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit den hier weiterhin zulässigen Nutzungen vereinbar sind,</li> <li>4. Geschäftsräume für Büros und Verwaltung,</li> <li>5. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>6. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p><b>Bedingungen nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</b></p> <p>Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, mithin innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 (Flurstücke 34 u. 37).</p> |                       |   |
| <b>2. Festsetzung der Höhenlage</b>   |   |                       |   |
| OKG   | absolute Höhe der mittleren Geländeoberfläche im Höhen Bezugssystem DHHN2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN) im jeweiligen Baufeld. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) der jeweiligen Hauptnutzung ist 0,2 m über der OKG zu errichten. Eine Über-/ Unterschreitung der OKFF um max. +/- 0,2 m ist zulässig.  |                       |   |
| <b>3. Maß der baulichen Nutzung</b>   |   |                       |   |
| GR ... m <sup>2</sup>   | <b>Maximale Grundfläche</b> gemäß § 16 BauNVO im jeweiligen Baufeld zuzüglich nicht überdachter Terrassen   |                       |   |
| H ... m ü NHN   | <b>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß</b> im Höhen Bezugssystem DHHN2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der H um max. 0,5 m ist zulässig.  |                       |   |
|   | OKG ü. NHN  | GR ... m <sup>2</sup> | H ... m ü NHN   |
| Baufeld 1   | 7,6   | 520                   | Festsetzungen werden bei Vorliegen des endgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt. |
| Baufeld 2   | 8,0   | 730                   |   |
| Baufeld 3   | 8,1   | 700                   |   |
| <b>4. Bauweise</b>  |   |                       |   |
| ao  | <p><b>abweichende offene Bauweise</b></p> <p>Die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 50 m begrenzte Länge von Gebäuden darf für Baufeld 1 überschritten werden.</p>  |                       |   |

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen



**Baugrenze** gemäß § 23 BauNVO

**Ausnahmen** gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden. Nicht überdachte Terrassen als Bestandteile der Hauptanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.



NeA

**Fläche für Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sowie **Stellplätze und Garagen** gemäß § 12 BauNVO

hier: **Flächen für Nebenanlagen**

| Bezeichnung | Zweckbestimmung  |
|-------------|--|
| NeA1        | Artenschutzurm   |
| NeA2        | nicht überdachte Stellplätze mit Lagerräumen für Wohnungen |

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

St

hier: **nicht überdachte Stellplätze**

Fläche für die zeitlich begrenzte Nutzung als Stellplätze bei kulturellen Veranstaltungen

Innerhalb dieser Flächen sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

## 6. Verkehrsflächen



**Straßenbegrenzungslinie**



**öffentliche Straßenverkehrsflächen**



**öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

hier: **Parkplatz**



**private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

hier: **verkehrsberuhigter Bereich**

## 7. Grünflächen



**private Grünfläche**, Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

## 8. Regelung des Wasserabflusses - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann vor Ort mittels **einfacher Flächenversickerung** oder mittels **Muldenversickerung** erfolgen.

Bei der **einfachen Flächenversickerung** sind Sickerflächen mit etwa der 2,5-fachen Größe der angrenzenden, versiegelten Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sollten diese Flächen nicht verfügbar sein, sind **Mulden** anzulegen. Bei einer Muldentiefe von 0,2 m sind Muldenflächen mit einer Größe von mindestens 10% der angeschlossenen versiegelten Fläche anzulegen. Die Mulden sind mit Rasen zu begrünen. Die Muldenböschungen können flach ausgebildet werden, so dass normale Rasenmähd möglich ist. In die Mulden ist das Regenwasser oberirdisch einzuleiten.

Sollte aufgrund der Größe der anzuschließenden, versiegelten Flächen eine Muldenversickerung nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in eine Vorflut einzuleiten. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

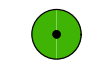
Ausführliche Hinweise - siehe Begründung zum BP Nr. 16, Nr. 3.2 sowie Anlage - Baugrundgutachten vom 06. Dezember 2022

## 9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

hier: **Umbau eines ehemaligen Futtersilos zum Artenschutzurm**



**Baum, zu erhalten**

Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Pflanzliste wie folgt zu ersetzen:

- bei Junggehölzen: ein Ersatzbaum in gleichwertiger Stammstärke
- bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 m Höhe: ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm
- bei Stammumfang 75 bis 150 cm in 1,0 m Höhe: zwei Ersatzbäume, Stammumfang 16/18 cm
- ab 150 cm Stammumfang für jeweils weitere 75 cm Umfang: ein zusätzlicher Baum, Stammumfang 16/18 cm



**Baum, anzupflanzen**

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

## 10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



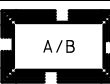
**Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz gemäß Kreisdenkmaliste unterliegen**

hier: **Nr. 398 – Speicher (Gutsanlage)**

## 11. Sonstige Planzeichen



**Grenze des erweiterten räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans bestehend aus den räumlich voneinander getrennt belegenen Teillflächen A und B**



**mit Fahrrecht zugunsten von Feuerwehrfahrzeugen zu belastende Fläche**

Festsetzungen werden bei Vorliegen des endgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

## 1. Oberflächen von Fassaden

Fassaden sind mindestens zu 10 v.H. und von Nebengebäuden mindestens zu 30 v.H. der Fassadenfläche mit Pflanztaschen oder Rankhilfen zu versehen und zu begrünen.

Für alle Oberflächen von Fassaden und Fensterrahmen dürfen die nachfolgend genannten Farbtöne unabhängig des Hellbezugswertes vergleichbar mit folgenden RAL-Farbnummern nicht zur Anwendung kommen. Alle Farbabstufungen und Verwendungen für Farbmischungen dieser Farbtöne sind nicht gestattet.

| Farbbezeichnung | RAL-Nr. | Farbbezeichnung  | RAL-Nr. | Farbbezeichnung | RAL-Nr. | Farbbezeichnung | RAL-Nr. |
|-----------------|---------|------------------|---------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| Signalgelb      | 1003    | Leuchtgelb       | 1026    | Signalorange    | 2010    | Rotlila         | 4001    |
| Goldgelb        | 1004    | Melonengelb      | 1028    | Feuerrot        | 3000    | Erikaviolett    | 4003    |
| Chromgelb       | 1007    | Dahliengelb      | 1033    | Signalrot       | 3001    | Bordeauxviolett | 4004    |
| Zitronengelb    | 1012    | Gelborange       | 2000    | Karminrot       | 3002    | Signalviolett   | 4008    |
| Schwefelgelb    | 1016    | Blutorange       | 2002    | Rubinrot        | 3003    | Himmelblau      | 5015    |
| Safrangelb      | 1017    | Leuchtorange     | 2005    | Erdbeerrot      | 3018    | Türkisblau      | 5018    |
| Zinkgelb        | 1018    | Leuchthellorange | 2007    | Leuchtrot       | 3024    | Gelbgrün        | 6018    |
| Kadmiumgelb     | 1021    | Hellrotorange    | 2008    | Leuchthellrot   | 3026    | Signalgrün      | 6032    |
| Verkehrsgelb    | 1023    | Verkehrsorange   | 2009    | Himbeerrot      | 3027    |                 |         |

ausgewählt aus der Farbübersichtskarte nach RAL des Fachkreises COLOR UNION

## 2. Oberflächen von Dächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 10 Grad sind auf mindestens 50 v. H der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes als Gründach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

Dächer innerhalb der Fläche für Nebenanlagen NeA2 sind als Gründächer mit extensiver Dachbegrünung zu errichten.

## 3. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

## 4. Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien

Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

## 5. Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Andernfalls sind diese mit einem Sichtschutz (Einhausung) zu versehen und vollständig zu begrünen.

Im Vorentwurf sind die örtlichen Bauvorschriften noch nicht vollständig enthalten. Dies werden bei Vorliegen des endgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

# Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

## 1. Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

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 Werktagen 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.

## 2. Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

## 3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Gehölzentnahmen, Baufeldberäumungen und Erschließungsmaßnahmen sind ggf. Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 i. V. m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz einzuholen, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Die Anträge sind rechtzeitig zu stellen, da ggf. bestimmte Bauzeiten einzuhalten bzw. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen sind. Als Bestandteil des Antrages ist ein max. 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen (BNatSchG, BArtSchVO) sind zu berücksichtigen.

### Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Zum Schutz von fliegenden nachtaktiven Insekten ist eine streulichtarme Beleuchtung zu verwenden, die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat und die auf das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß reduziert ist (abgeschirmte LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen, Farbtemperatur bis 2700 Kelvin, Wellenlängen um 500 Nanometer). Ein Dauerbetrieb von Lampen ist zu vermeiden.

### Verwendung von Vogelschutzglas

Sollten für die Gebäude große Glasflächen, Durchsichten oder Übereckverglasungen vorgesehen werden, so ist zur Vermeidung von Vogelschlag die Verwendung von Vogelschutzglas oder die Verwendung von reflexionsarmem, mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas erforderlich, welches das Vogelschlagrisiko auf ein Minimum reduziert.

## 4. Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

**Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
nach § 12 BauGB mit VEP**

**Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten  
Speicher Lanckensburg mit  
Umgriffsflächen“**

**Vorentwurf**

**frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Gemeinde:

**Gemeinde Altenkirchen**

Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Bearbeitung:

**Arno Mill, ÖbVI**

Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

**Planungsbüro Seppeler**

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

Stand:

**Vorentwurf Juni 2025**

Verfahren nach § 3 (1), 4 (1) BauGB  
Arbeitsstand: 05. Juni 2025

**Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
nach § 12 BauGB mit VEP**

**Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten  
Speicher Lanckensburg mit  
Umgriffsflächen“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit  
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB**

Gemeinde: **Gemeinde Altenkirchen**  
Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**  
Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

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

Stand: **Vorentwurf Juni 2025**  
Verfahren nach § 3 (1), 4 (1) BauGB  
Arbeitsstand: 05. Juni 2025

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundsätze der Planung</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1       | Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung .....                       | 1         |
| 1.2       | Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....                               | 3         |
| 1.3       | Entwicklungsgebot .....   | 5         |
| 1.4       | Aufstellung und Verfahren .....   | 5         |
| 1.5       | Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung .....                         | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept</b> .....                      | <b>7</b>  |
| 2.1       | Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand .....          | 7         |
| 2.3       | Ziele des Bebauungsplanes .....   | 8         |
| 2.4       | Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz .....          | 9         |
| 2.5       | Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften ..... | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung</b> .....                     | <b>16</b> |
| 3.1       | Trinkwasser & Schmutzwasser .....   | 16        |
| 3.2       | Niederschlagswasserentsorgung .....   | 16        |
| 3.3       | Löschwasserbereitstellung .....   | 17        |
| 3.4       | Energieversorgung .....   | 17        |
| 3.5       | Wärmeversorgung .....   | 18        |
| 3.6       | Kommunikationsanlagen .....   | 18        |
| 3.7       | Abfallwirtschaft / Bodenschutz .....  | 19        |
| 3.8       | Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze .....                                  | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Umweltbericht</b> .....  | <b>21</b> |
| 4.1       | Untersuchungsbedarf Allgemein .....   | 21        |
| 4.2       | Untersuchungsbedarf Boden .....   | 21        |
| 4.3       | Untersuchungsbedarf Grundwasser .....   | 21        |
| 4.4       | Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser .....                                   | 21        |
| 4.5       | Untersuchungsbedarf Klima/ Lufthygiene .....                                  | 22        |
| 4.6       | Untersuchungsbedarf Flora und Fauna .....                                     | 22        |
| 4.7       | Untersuchungsbedarf Landschaftsbild .....                                     | 22        |
| 4.8       | Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter .....                               | 22        |
| 4.9       | Untersuchungsbedarf Schutzgebiete .....                                       | 22        |
| 4.10      | Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung .....                | 22        |
| <b>5.</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>6.</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....   | <b>25</b> |
| <b>7.</b> | <b>Quellenverzeichnis</b> .....   | <b>25</b> |

### Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

### Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Altenkirchen (1 Seite)
- Anlage 2 VEP mit Gestaltungsplan Rügenspeicher, (28 Seiten)  
Stand 2022; Rügenspeicher GmbH & Co KG, 18569 Gingst; Planungsbüro cubus plan GmbH, 12555 Berlin
- Anlage 3 Baugrunduntersuchung, (11 Seiten sowie Anlagen)  
Stand 06. Dezember 2022; Dipl.-Ing. Volker Weiße, 18528 Kaiseritz
- Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fledermäuse und Vögel) (41 Seiten)  
Stand 06. November 2022; Büro Pro Chiroptera, Holger Schütt, 17495 Klein Kliesow

## 1. Grundsätze der Planung

### 1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b, 18569 Gingst als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Wiederbelebung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebenanlagen im Ortsteil Lanckenburg der Gemeinde Altenkirchen. Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG ist der Zusammenschluss von fünf bauwilligen Partnern aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche und wurde eigens zur Rettung und Umnutzung des Speichers gegründet.

Im Jahr 1314 erstmals belegbar erwähnt, erlebte die Gutsanlage Lanckenburg zwischen der 2. Hälfte des 18. und der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts seine Blütezeit. Nach 1945 wurde das Gut aufgesiedelt. Während der nur vier DDR-Jahrzehnte erfolgte der Niedergang und Abbruch zentraler baulicher Anlagen, so auch des erst um 1910 aufwendig modernisierten Gutshauses. Die danach verbliebenen, vornehmlich in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen, baulichen Anlagen standen seit 1990 leer und waren dem Verfall preisgegeben. Der beeindruckende sechsgeschossige Getreidespeicher mit dem nördlich noch in seinen ursprünglichen Dimensionen erhaltenen Stallflügel ist Ortsbild prägend.



historisches Foto, entnommen aus VEP mit Gestaltungsplan Rügenspeicher, Stand 2022

Seit Erwerb des Grundstücks im Jahr 2022 haben die Vorhabenträger bereits umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen durchgeführt. Der bauliche Zustand der Gebäude war ruinös. Es bestanden Einsturzgefahr und erhebliche Gefahren durch herabstürzende Teile. Sofort nach Übernahme wurden u. a. bereits die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt.



© Rügenspeicher GmbH & Co. KG, 2021

Die Sanierung und der Umbau des Stallflügels zu Wohnungen erfolgt seit 2023. Die Baumaßnahmen erfolgen derzeit aufgrund einer nach § 35 BauGB erteilten Baugenehmigung.



© Rügenspeicher GmbH & Co. KG, 2022

Geplant ist die Entwicklung eines Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits- und Freizeitwohnort in außergewöhnlich hoher Aufenthaltsqualität vereint. Im Speicher und nördlich flankierenden Stallgebäude sollen insgesamt 30 Wohnungen auf 6 bzw. 3 Etagen entstehen. Anstelle des bereits abgetragenen, ehemals südlich flankierenden Stallgebäudes soll ein Ersatzneubau errichtet werden. In diesem Multifunktionsgebäude sind überwiegend Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces sowie weitere 3 Wohnungen und 5 Tinyhouses vorgesehen. Fernerhin sollen ein kleiner Regionalladen und eine Radlerrast entstehen. Die Vorhaben sollen energetisch und ökologisch nachhaltig unter Verwendung natürlicher Materialien entwickelt werden.

Auf Antrag der Vorhabenträger hat die Gemeinde Altenkirchen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Sicherung und Erhaltung des denkmalgeschützten Teils der baulichen Anlagen, sprich die Sanierung, Erweiterung sowie die Errichtung von Ersatzneubauten im Bereich des ehemaligen Getreidespeichers mit nördlichem Stallanbau sind bisher nur im Rahmen der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB i. V. m. dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) möglich. Sowohl für die Vorhabenträger als auch aus gemeindlicher Sicht ist dies bauplanungsrechtlich unbefriedigend.

Der Paragraph 35 BauGB beschränkt den Begriff des Wohnens grundsätzlich auf das Dauerwohnen. Aus diesem Umstand erwächst ein Zielkonflikt mit raumordnerischen Belangen. Die für die im denkmalgeschützten Teil des Vorhabens bereits nach § 35 BauGB genehmigten 30 Wohneinheiten wären laut Baugenehmigung allein als „Dauerwohnungen“ zu nutzen. Dieser hohe Zuwachs an Wohnungen abseits der sozialen und technischen Versorgungsstrukturen des Hauptortes würde den gemeindlichen Eigenbedarf übersteigen und wäre raumordnerisch nicht dienlich. Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst und zugleich einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung baulicher Nutzungen vorgebeugt.

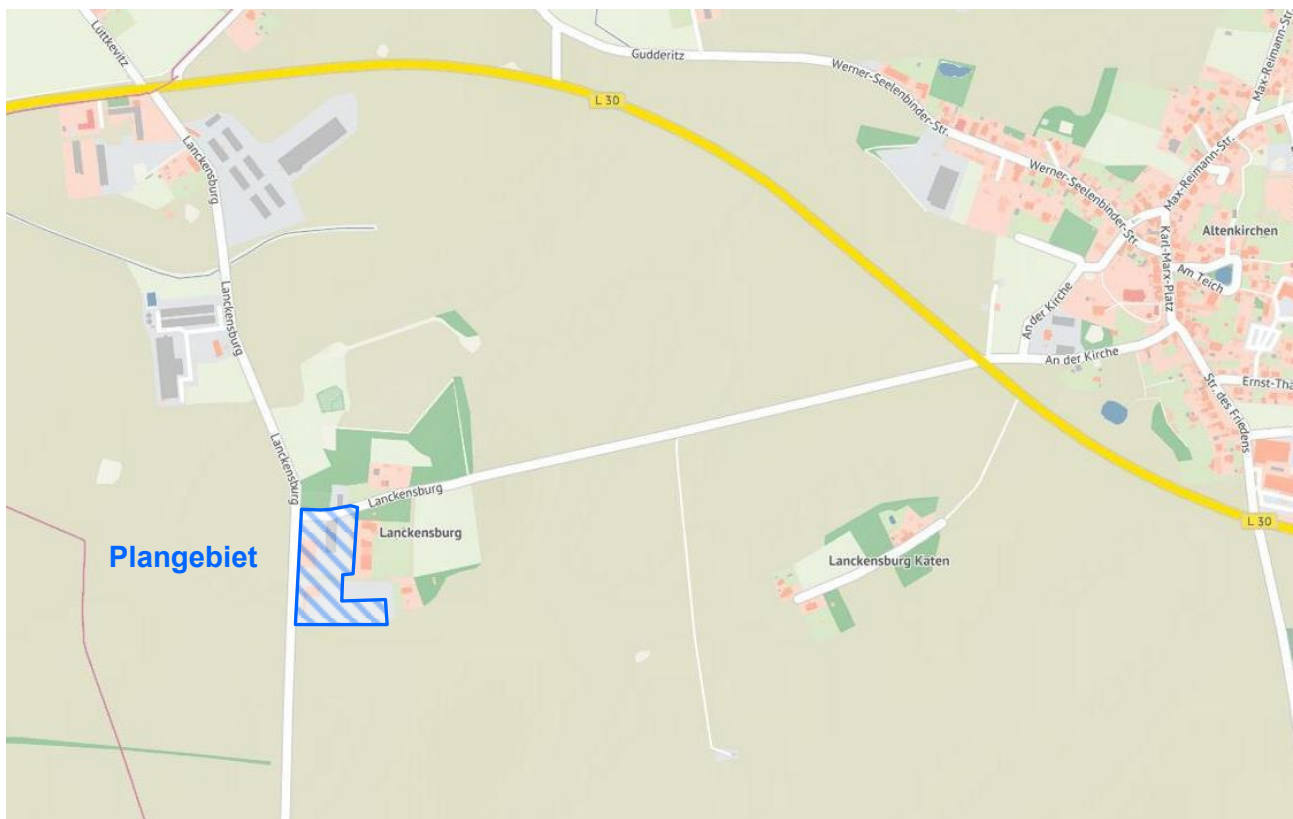
Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Altenkirchen zum Entwicklungskonzept der Vorhabenträger und würdigt den besonderen kulturhistorischen Wert der ehemaligen Gutsanlage Lanckensburg und des imposanten Getreidespeichers. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufgegriffen und die Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und weiteren Entwicklung des Gebietes unterstützt werden. Dies erfolgt zugleich zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschaftsästhetischen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden und geplanten Anlagen sowie alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Ortsteil Lanckensburg befindet sich in ca. 1 km Entfernung westlich des Hauptortes der Gemeinde Altenkirchen. Das Vorhabengebiet umfasst ca. zwei Drittel der bebauten Fläche des Ortsteiles. Die mit dem vBP Nr. 16 zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha. Die mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) überplante Fläche beträgt ca. 2,0 ha.

Der den denkmalgeschützten Speicher und das Stallgebäude betreffende Teil der Vorhaben wurde zwar bisher nach den Außenbereichsvorschriften gemäß § 35 BauGB sowie auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) umgesetzt. Dennoch wird auch dieser Teil des Vorhabens in den Geltungsbereich des VEP aufgenommen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des überwiegenden Teils der bereits zum Dauerwohnen genehmigten 30 Wohneinheiten zu Ferienwohnungen zu schaffen.



Regionalkarte M-V, © LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV; Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (26. Mai 2025)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) umfasst die im Eigentum der Vorhabenträger befindlichen Flurstücke 35, 36 und 43.

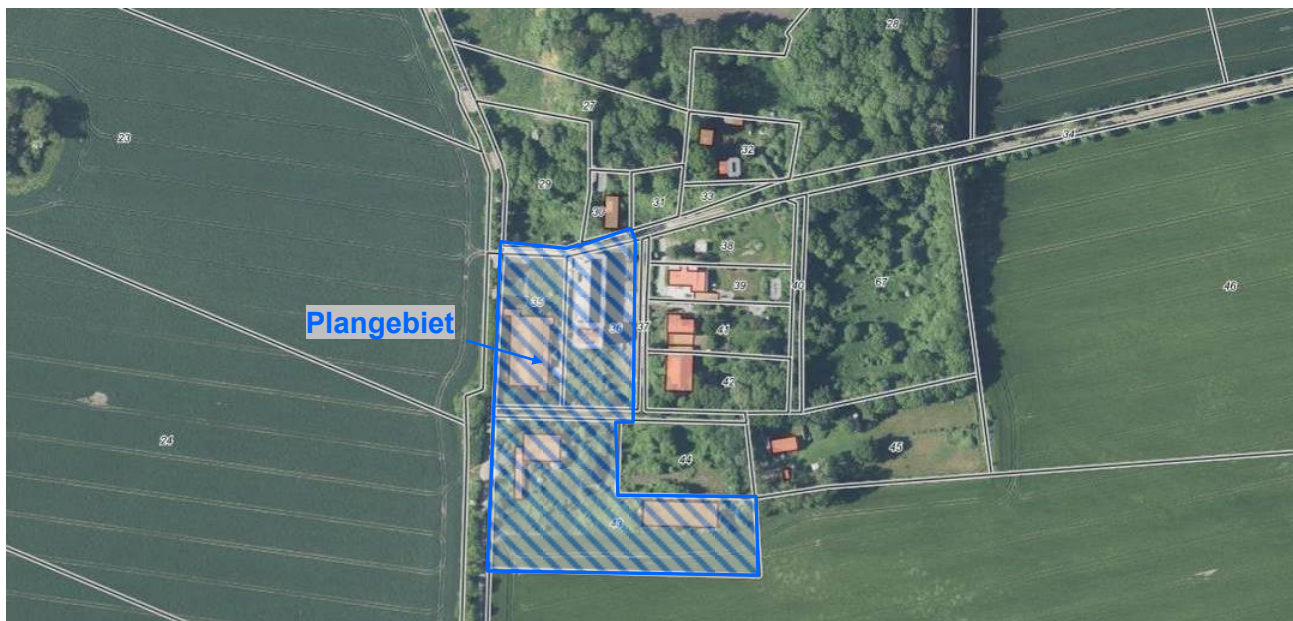
Die Wegeflurstücke 34 und 37 werden teilweise in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich demgemäß über zwei Teilflächen und wird über den erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 16 miteinander verbunden.

Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

VEP Teilfläche A: Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, Flurstück 35 und 36

VEP Teilfläche B: Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, Flurstück 43

Erweiterter Geltungsbereich: Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, teilweise Flurstücke 34 und 37



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV; Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14.07.2023)

### 1.3 Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die zu überplanende Fläche ist im wirksamen FNP Altenkirchen als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Diese Darstellung ist für den zu überplanenden Bereich entweder nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als *Sonderbauflächen (S)* oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als *Sonstige Sondergebiete (SO)* zu ändern. Die 11. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach Aufstellung des vBP Nr. 16 erfüllt.

### 1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat in ihrer Sitzung am 9. März 2022 den Beschluss Nr. GV 004.07.098/22 gefasst, den vBP Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gemäß BauGB aufzustellen. Da das in diesem Beschluss formulierte Planziel zur Errichtung von Wohnungen, die überwiegend dem Dauerwohnen dienen sollen, zu einem Zielkonflikt mit raumordnerischen Erfordernissen führen würde, wurde am 29. Januar 2025 die Änderung und Ergänzung des o. a. Aufstellungsbeschlusses (Beschluss Nr. 004.08.017/24) gefasst. Mit dieser Änderung wurde bestimmt, dass die insgesamt bis zu 38 Wohneinheiten überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen und die Zahl der Dauerwohnungen insgesamt 20 v. H. (max. 7 Dauerwohnungen) des Wohnungsbestandes nicht überschreiten sollen.

Dieser Beschluss wurde vom ... bis ... 2025 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Mit Schreiben vom ... 2025 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass. Mit dem Vorentwurf zum vBP Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ erfolgte vom ... bis zum ... 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom ... 2025 erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

### 1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt die Gemeinde Altenkirchen im Nahbereich des Grundzentrums Sagard und ist als *Tourismusschwerpunktraum* sowie weitgehend überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Ausweisungen begründen das den jeweiligen Funktionen beizumessende besondere Gewicht. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Zudem ist der Gemeindehauptort Altenkirchen als *Siedlungsschwerpunkt* festgelegt. Nach Plansatz 3.3 (4) RREP VP haben die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.

Nördlich der Landesstraße L30 ist ein Teil des Gemeindegebietes als *Vorranggebiet Trinkwasser* ausgewiesen. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Während das Speichergebäude selbst aufgrund des Denkmalschutzrechtes in Mecklenburg-Vorpommern eine entsprechende Privilegierung auch im Außenbereich nach § 35 BauGB erfährt, gilt dies für die Umgriffsflächen, die teils noch erhaltenen Nebenanlagen, Freiflächen und Standorte vormaliger Gebäude der ehemaligen Gutsanlage nicht. Die vorhabenbezogene bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient daher der umfassend funktionsgerechten Revitalisierung und Abrundung des Ortsteiles, soweit die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst und zugleich einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung baulicher Nutzungen vorgebeugt. Dies gilt insbesondere für die im denkmalgeschützten Teil des Vorhabens bereits nach § 35 BauGB genehmigten 30 Wohneinheiten, die laut Baugenehmigung allein als „Dauerwohnungen“ zu nutzen sind und raumordnerisch keinesfalls darstellbar wären. Altenkirchen ist kein Zentraler Ort. 30 Wohnungen dürften als weit über dem gemeindlichen Eigenbedarf zu bewerten sein. Zudem wäre auch die dezentrale Lage der Wohnflächen ohne Anbindung an die sozialen und technischen Versorgungsstrukturen des Hauptortes nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Indes handelt es sich beim Ortsteil Lanckensburg um eine seit der frühen Neuzeit gewachsene Gutsanlage und um einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher mit zeitgemäßen Funktionen versehen wiederbelebt und zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Freizeitzentrum des Gemeindegebietes entwickelt werden soll.

Neben der Errichtung von insgesamt 38 Wohneinheiten, die überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen sollen, werden zugleich touristische, verkehrliche und landwirtschaftliche Strukturen der Region mit integrierenden Vorhaben (z. B. Regionalladen, Radlerrast, kultureller Veranstaltungsort) unterstützt und gestärkt. Schließlich werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Nach Auffassung der Gemeinde Altenkirchen steht die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Ortsteiles Lanckensburg im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (7 bis 12) [Tourismusräume], 3.1.4 (1 & 5) [Landwirtschaftsräume], 4.1 (1, 2, 6 & 7) [Siedlungsstruktur] und 4.2 (1, 6 & 7) [Stadt- und Dorfentwicklung] des RREP VP.

*In der vorpommerschen Kulturlandschaft finden sich viele Zeugnisse historischer Landschafts- und Siedlungsentwicklung. Diese stellen ein bedeutsames Potenzial für die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region dar. Deshalb sollen sie erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Eine besondere Stellung nehmen in dieser Hinsicht die Guts- und Parkanlagen ein. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung für die Besiedlung der Region, die Hervorbringung der Kulturlandschaft und eines erheblichen wirtschaftlichen Potenzials sollen sie mit zeitgemäßen Funktionen zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden. (Auszug Begründung Plansatz 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung RREP VP)*

Gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP wird sich die Planung der Vorhaben an einem hohen Anspruch aus landschaftsästhetischer Sicht orientieren. Voransteher Zielstellung wird durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. So wird der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht erhöht. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Altenkirchen sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Vorhaben im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Funktionen des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

## 2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

### 2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand

Die Gemeinde Altenkirchen mit ca. 900 Einwohnern liegt etwa zwanzig Kilometer nordwestlich des Grundzentrums Sagard in der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Halbinsel Wittow. Das Gemeindegebiet ist bis auf die Küstenwälder im Norden und Osten fast waldfrei und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Zu Altenkirchen gehören neben Lanckensburg die Ortsteile Drewoldke, Gudderitz, Mattchow, Presenske, Schwarbe und Zühlitz.

Lanckensburg hieß ursprünglich Zützitz („Susitze“). Im 14. Jahrhundert befand sich der Ortsteil im Eigentum der Familie von Platen, im 16. Jahrhundert der Normanns, gefolgt von der Familie von Bohlen und schließlich vor 1742 von der Familie von der Lancken. Das klassische Rittergut mit fast konstant 253 ha war somit lange im Eigentum der Familie von der Lancken. Die Gutsbesitzer vor Ort waren sämtlich Militärs. Karl von der Lancken stand als Hauptmann in schwedischen Diensten, sein Neffe und Gutserbe Karl Gustav Julius von der Lancken (1812–1874), verheiratet mit Helene von Arnim, bei den Preußen. Ihr Sohn Philipp von der Lancken (1852–1901) war Rittmeister d. R., preußischer Kammerherr und Rechtsritter des Johanniterordens. Seine Witwe Marie Sophie von Berg-Silenz blieb bis zu ihrem Tode 1938 auf dem Gut wohnhaft.

*Geschichtliche Nachrichten: 1314: „Susitze“ mit 20½ Hakenhufen (PUB Nr. 2918). - Im 14. Jh. als Besitz der Familie von Platen bezeugt (v. Platen, Beiträge, S. 9). - 1532: Fünf Bauernhöfe und vier Katen, die zusammen sieben Hufen in Bewirtschaftung haben (Lrg. F. R.). - 1577: Ein Wohnhof des Henning Normann, zwei Bauernhöfe mit zwei bzw. einer Landhufe steuerbarem Acker, vier Katen; „Wat Claus Buker allhier gebaut hat, ... hat Jürgen Normanns under ihren plug“ (Reichsst, 1577; Abschrift der Matrikel des Kirchspiels Altenkirchen). - 1694: Bauerndorf Zutzitz mit fünf Bauernhöfen von je 45 Morgen Größe und einem Kossatenhof mit sechs Morgen Acker (Schwed. Matr., 18, 340 ff.; Schwed. Matr.-K., A V, 105). - 1741: Fünf Bauern und ein Kossat aus Zützitz liefern den Kornzehnten an die Pfarre in Altenkirchen, 1742: „Dieses Dorf ist gänzlich gelegt, nachdem Hochwohlgeboren v. Lancken dasselbe von v. Bohlen gekauft und einen Hof daraus gemacht“; die Abgabe des Kornzehnten besorgte nun nur noch der Hof. - 1745: „Lanckensburg olim Zützitz“. (Pf. A. Altenkirchen, Hebungsregister des Kirchspiels). - 1840: Zwei bewohnte Häuser und 29 Einwohner (Provinzialkalender, Jg. 1843). - Nach 1945 wurde das Gut wieder aufgesiedelt. (Quelle: Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen; Walter Ohle, Gerd Baier; VEB E. A. Seemann Verlag, Leipzig 1963)*

Das ab 1745 ursprünglich als eingeschossiges achtschsiges Traufenhaus mit Frontspieß, Krüppelwalmdach und Kronendeckung errichtete Herrenhaus wurde um 1910 modernisiert und erweitert. Die Gebäudefront wurde aufwendig verziert und an der linken Giebelseite ein turmartiger dreigeschossiger Anbau errichtet.



historisches Foto, entnommen aus VEP mit Gestaltungsplan Rügenspeicher, Stand 2022

Nach 1945 wurde das Gut wieder aufgesiedelt. Das Herrenhaus wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Als bauliche Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Altenkirchen gelten neben der Pfarrkirche Altenkirchen einzig der mächtige Stallspeicher des ehemaligen Rittergutes.

Der vormals nördlich angrenzende Gutspark ist auf dem preußischen Messtischblatt von 1835 noch als Wiese verzeichnet. Demnach ist der Park erst später als englischer Landschaftspark angelegt worden.

Heute besteht der Ortsteil im Wesentlichen aus den verbliebenen, durch Jahrzehnte währenden Verfall gezeichneten, baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes. Entlang der östlichen Ortsteilgrenze sind noch drei Gebäude bewohnt. Alle weiteren Gebäude sind weitestgehend ungenutzt. Der augenscheinliche Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Erschlossen ist der Ortsteil durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gemeindeverbindungsstraße, die von der Landesstraße L30 nach Breege und Wiek führt. Eine weitere Zuwegung führt von Altenkirchen zum Ortsteil.

Die Vegetation ist im Plangebiet und teils darüber hinaus anthropogen überformt. Nördlich belegen sind die nur noch als Wald- und teils als Grünflächen erhaltenen Strukturen der Parkanlage des ehemaligen Gutes. Der Ortsteil ist vollständig umgeben von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Um den anhaltenden Verfallsprozess schnellstmöglich zu beenden, erfolgen bereits seit 2022 umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen. So wurden u. a. bereits die Dacheindeckung des Speichers mit nördlichem Stallanbau erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen statisch ertüchtigt bzw. erneuert. Die umgebenden Freiflächen wurden von Bauschutt, Müllablagerungen und Unrat befreit und gesäubert. Seit 2023 wurde die schrittweise Sanierung bzw. Erneuerung des nördlichen Stallgebäudes fortgesetzt.

### **2.3 Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der historischen Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen Stallspeicher über einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des raumordnerischen und städtebaulichen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altenkirchen ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Planung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich zum einen aus der geografischen Lage und der Einzigartigkeit der natürlichen und baulichen Beschaffenheit und zum anderen aus der Notwendigkeit einer angepassten Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 BauGB nicht für alle Vorhaben gegeben. Eine Koordination zwischen Naturschutz und Denkmalschutz sowie sinnvoller Nutzung ist geboten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes Lanckensburg und die nachhaltige Entwicklung städtebaulich verträglich integrierbarer Nutzungen. Insbesondere sollen der noch zu zwei Drittel erhaltene Stallspeicher saniert und der ursprünglich südlich belegene Stallanbau in Anlehnung an seine ursprüngliche Kubatur ergänzt und mit zeitgemäßen Funktionen entwickelt werden.

Die brachgefallenen Anlagen des mächtigen Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen. Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden.

Durch den Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu schließen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten. Die Gemeinde Altenkirchen ist kostenfrei zu halten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit der Satzung zum vBP Nr. 16 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des VEP und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen, mithin der benachbart bestehenden Wohnnutzungen zu würdigen.

Die geplanten Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher mit dem Umweltbericht in Umfang und Wertigkeit zu erfassen ist. Die einzelnen Komponenten sind vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen. Ebenso ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind zu bestimmen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie im Durchführungsvertrag zu sichern.

Mit dem vBP Nr. 16 wird ein Ort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt. Zudem wird mit den geplanten Vorhaben ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Altenkirchen geleistet und touristische, verkehrliche sowie landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt.

## **2.4 Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz**

### Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen sind folgende wesentliche Bausteine:

- Sicherung und Sanierung des Speichergebäudes mit nördlichem Stallanbau, künftige Nutzung durch insgesamt 30 Wohnungen, überwiegend als Ferienwohnungen, sowie zu einem geringen Anteil (max. 20 v. H. des Wohnungsbestandes) als Dauerwohnungen für Mitarbeiter der örtlichen Infrastruktureinrichtungen und für Bewohner des Ortsteils
- Ersatzneubau südlicher Stallanbau als Multifunktionsgebäude mit Büro- und Veranstaltungsräumen, Co Working Space, Foyer, Regionalladen, Lager, 3 Wohnungen und 5 Tinyhouses (Wohnnutzung w. o.)
- Neuerrichtung eines Treppen- und Aufzugturms als Bindeglied zwischen Speichergebäude und Multifunktionsgebäude (ehem. südlicher Stallanbau)
- Sicherung, Sanierung und Umnutzung zweier Ruinen (ehem. Nebengebäude) zu Technikgebäuden mit Werkstatt und Energieversorgung mit Solardach sowie mit barrierefreiem Sanitärbereich mit Sauna
- Errichtung einer Carsharing-Station und der Stellplatzanlagen für Bewohner und Besucher

- Beseitigung weiterer unansehnlicher brachliegender Bausubstanz und Umgestaltung der baulichen Erscheinung und Farbgebung des Gesamtensembles unter Berücksichtigung der Aspekte sowohl des Denkmalschutzes als auch des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes
- Umgestaltung eines ehemaligen Silobauwerkes zu einem Artenschutzurm
- Beräumung und Neuordnung der Freiflächen sowie Gestaltung ausgedehnter Grünbereiche mit Radlerrast, Außengastronomie, Spielplätzen und Ruhebereichen
- Entwicklung des Standortes zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum der Gemeinde Altenkirchen und zu einem Naherholungsziel mit kulturhistorischer Ausrichtung



- 1 Neubau**  
Multifunktionsgebäude mit 519 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2 Speicher**  
Sanierung und Umnutzung zu Loftwohnungen
- 3 Stall**  
Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen
- 4 Erschließungslink**  
Neubau eines Treppen- und Aufzugsturms
- 5 Raststätte/Sitzlandschaft**  
für (Rad)wanderer mit Außenküche
- 6 Sauna mit Sanitärbereich**  
Neubau einer Sauna mit Sanitärbereich, 341,91 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 7 Energy-Station**  
Technikgebäude, 383,17 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 8 Car-Sharing Powerstation**  
10 Stellplätze
- 9 Stellplätze Besucher**  
16 Stk
- 10 Stellplätze Bewohner**  
31 Stk mit individuellen Geräte- bzw. Gartenhäusern aus Holz
- 11 Werkstatt mit Solardach**  
PV-Anlage zur Unterstützung der Windkraft

© Cubus Projekt GmbH, Berlin, Rügenspeicher GmbH & Co KG, Prospekt „rügenspeicher – revitalisierung der ehem. Gutsanlage Lanckensburg, Stand: 2022

Kern des Vorhabens ist die Neuerrichtung des Multifunktionsgebäudes an Stelle des ehemals südlichen Stallebaus. Die Motivation hierzu ergibt sich einerseits aus der historischen Kulisse, vor allem aber aus der sowohl funktionalen als auch räumlich-gegenständlichen Orientierung der Planungskonzeption. Während sich die Nutzungen im historischen Speichergebäude und nördlichen Stallebau in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügen müssen, sind der Planung und den künftigen Nutzungen im Neubau viel weniger Grenzen gesetzt. Die hieraus erwachsende Flexibilität ermöglicht die hier geplante vielfältige Nutzungsmischung zeitgemäßer Funktionen.

Die zentralste Obliegenheit des Multifunktionsgebäudes ist die räumliche Zusammenführung und Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen an einem Ort. Möglich wird dies u. a. durch die Digitalisierung und den einhergehenden Wandel arbeitsorganisatorischer Strukturen. Das Angebot von Coworking Spaces richtet sich an die durch entsprechend neue Arbeitsformen gekennzeichnete Zielgruppe, wie Freiberufler oder kleine Startups völlig verschiedener Berufsrichtungen und digitale Nomaden, die hier auf gemeinsam verfügbare professionelle Infrastruktur bei geringer Verbindlichkeit zurückgreifen und zugleich wohnen können.

Neben der Vitalisierung des Ortsteils Lanckensburg selbst ist die funktionale Verknüpfung des Ortes mit der regionalen Infrastruktur beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der touristischen wie auch landwirtschaftlichen Prägung der Gemeinde sollen vor allem diese Strukturen beeinflusst und das Denkmal als Erlebnisbereich und Ausflugsziel mit dem Freizeittourismus, hier insbesondere dem Radtourismus verknüpft werden. Die Radlerrast und der Regionalladen mit Außengastronomie-

mie sollen hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Bereits während der Bauphase wurden hierzu durch die Vorhabenträger eine Reihe wiederkehrender Veranstaltungen, wie z. B. Theatervorführungen oder Feste zur Sommersonnenwende durchgeführt.



Nutzung seit 2021 - Jährliches Mittsommerfest,  
© Rügenspeicher GmbH & Co. KG



Nutzung seit 2021 - Kooperation mit dem Kulturverein Falladaland 2024  
© Rügenspeicher GmbH & Co. KG

Weiterer wichtiger Inhalt des Vorhabenkonzeptes ist die Verwandlung des derzeit noch gänzlich unansehnlichen Ortsbildes. Die derzeit noch überformten Siedlungsflächen und Nebenanlagen erhalten teils mittels Rückbau und teils durch sachkundig entworfene Neugestalt ein Erscheinungsbild, welches sich künftig wieder in den umgebenden Naturraum organisch einfügt.

### Städtebaulicher Entwurf

Der Planungsansatz beinhaltet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Raumstruktur. Die erhalten gebliebenen Teile des Siedlungsgefüges bleiben weitestgehend unverändert. Eine Wiederherstellung der in der Blütezeit des Gutes vorhandenen weitaus größeren Dimensionen der seinerzeit vorhandenen Bebauung ist weder sinnvoll noch geplant. Vielmehr wird die Größenordnung der derzeit vorhandenen Gebäudegrundflächen und der Versiegelungsgrad des Vorhabengebietes noch weiter reduziert.

Lediglich durch den Ersatzneubau des vormals südlichen Stallanbaus an das Speichergebäude soll die annähernd historische Ausdehnung des Stallspeichers wiedererwachsen. Der ebenso imposante wie ortsprägende Stallspeicher soll auch weiterhin räumliche und atmosphärische Mitte des Ortsteiles bleiben.

Die Formensprache des Neubaus orientiert sich am gestalteten ebenso wie am ungestalteten Kontext der konkreten Umgebung. In Anlehnung an die ursprüngliche Kubatur soll auch die

künftige Gestalt von der traditionellen Scheunenbauweise mit Steildach erzählen, dies aber nicht spekulativ historisierend fortgesetzt und kopiert, sondern vielmehr in heutigem Sinne modern und mittels einer assoziativen zeitgemäßen Architektur.

Durch die lockere Anordnung und die großzügigen Abstände der Gebäude zueinander entsteht, abgesehen vom weithin wahrnehmbaren Getreidespeicher, keine dominierende Raumkante der Bebauung zum freien Landschaftsraum. Mittels raumverträglicher Gliederung und Anordnung der technischen Infrastruktur und der verschiedenen motivierten Nutzungen soll neben der Aufenthaltsqualität auch die Sicherheit und Ordnung des Gebietes ganzjährig und zuverlässig gewährleistet werden. Auch sollen das Freizeitwohnen und die gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen trotz unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse mit- und nebeneinander existieren, ohne dass gegenseitige Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen.

Bei der Planung der künftigen Ortsgestalt wird die typisierende Wirkung des Ortes auf die Wahrnehmung des ankommenden, ortsfremden Betrachters berücksichtigt. Das Erscheinungsbild muss über Gestaltqualitäten verfügen, mittels derer die Erwartungshaltung des eintreffenden Besuchers nicht enttäuscht und auf diese Weise die emotionale Beziehung zum Ort schon bei der Ankunft beeinträchtigt würde. Der „erste“ als schlechthin wichtigster Eindruck muss den Aspekt des Wohlfühlens vermitteln und die unverwechselbare Eigenart des Ortes transportieren. Es gilt, einem Identitätsverlust und einer Belanglosigkeit des Ortes zu begegnen. Dementsprechend wird die Planung und Ausführungsqualität der Architektur und Freiflächen eine herausragende Rolle spielen.

### Flächenbilanz

Die Flächen wurden anhand der Entwurfsvermessung aus 2022 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Stand 2022 ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich des VEP folgende Bilanz:

| Bezeichnung   |          |                                       | Bestand in m <sup>2</sup> |                                 | Neubau in m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Nr. gemäß VEP | 1        | Multifunktionsgebäude                 | 0                         |                                 | 519                      |
|               | 2        | Speicher                              | 197                       |                                 | 207                      |
|               | 3        | Stall                                 | 690                       |                                 | 767                      |
|               | 4        | Erschließungslinik                    | 0                         |                                 | 29                       |
|               | 5        | Raststätte/ Sitzlandschaft            | 1082                      | Ruine                           | 0                        |
|               | 6        | Sauna mit Sanitärbereich              | 229                       |                                 | 342                      |
|               | 7        | Energy-Station                        | 302                       |                                 | 383                      |
|               | 11       | Werkstatt mit Solardach               | 691                       |                                 | 691                      |
|               | 8, 9, 10 | Wege, befestigte Flächen, Stellplätze | 3505                      | Fundamente, Betonplatten Rampen | 2216                     |
| <b>Gesamt</b> |          |                                       | <b>6696</b>               |                                 | <b>5154</b>              |

## **2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften**

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen müssen *Art und Maß der baulichen Nutzung* konkret festgesetzt werden. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne geltenden abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Zudem ist es nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, ein Baugebiet nach BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung nur allgemein festzusetzen und die konkreten Zulässigkeiten durch entsprechend präzise Regelungen im Durchführungsvertrag zu bestimmen (bedingte Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB). Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann gegebenenfalls geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass der Bebauungsplan selbst ein aufwendiges Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Diese Verfahrensweise ist hier gewählt worden, um dem Erfordernis zu planimmanenter Flexibilität zu genügen und um sicherzustellen, dass der vBP Nr. 16 die geplante Entwicklung einige Jahrzehnte lenken kann und nicht schon nach kurzer Zeit zu einem Entwicklungshemmnis wird. Auf diese Weise kann dem Vorhabenträger eine möglicherweise erforderlich werdende Umnutzung von Teilflächen und baulichen Nutzungen ermöglicht werden, um die langfristige Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu gewährleisten.

So werden die in der Satzung zum vBP Nr. 16 teils nur allgemein festgesetzten Nutzungen erst im Durchführungsvertrag präzise bestimmt bzw. begrenzt. Hierzu wird ein Gestaltungsplan erstellt werden, der auch eine örtlich präzise Zuordnung zulässiger Nutzungen beschreibt und der Bestandteil des VEP und des Durchführungsvertrages wird. Im Vorentwurf zum vBP Nr. 16 ist dieser bereits enthalten, gilt aber noch nicht abschließend. In der Satzung zum vBP Nr. 16 wird in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) nachfolgende Festsetzung getroffen: *„Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).“*

#### Art der baulichen Nutzung

Der vBP Nr. 16 regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung innerhalb des VEP „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen.

Im Weiteren ist die *Zweckbestimmung* zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen bestimmt und die wesentlichen Planungsabsichten erkennbar sind.

*„Der denkmalgeschützte Speicher mit Anbauten und Umgriffsflächen dient der Erhaltung, Aufwertung und adäquaten Nutzung des kulturhistorisch wertvollen Ensembles Lanckensburg und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferien- und Freizeitwohnen, zum Arbeiten sowie für Dienstleistung, Versorgung und Kultur.“*

Unter *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt:

#### *Zulässig sind*

- 1. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis dienen*
- 2. Wohnungen für Bewohner des Ortsteils Lanckensburg sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungs- oder Gewerbebetrieb oder den Räumen für freie Berufe zugeordnet sind, sofern die Zahl dieser Wohnungen insgesamt 20 v. H. des innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnungsbestandes nicht übersteigt,*
- 3. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit den hier weiterhin zulässigen Nutzungen vereinbar sind,*
- 4. Geschäftsräume für Büros und Verwaltung,*
- 5. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
- 6. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Innerhalb des VEP wird kein Baugebietstyp festgesetzt. Dennoch sind planerische Grundsätze der Wahrung der Gebietsverträglichkeit und Würdigung der Gesundheitsbelange zu berücksichtigen. In Bezug auf das zulässige Störniveau kommt es darauf an, welche Nutzungen im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig sind. Der normierte Störgrad ist sodann mit Blick auf die störempfindlichste der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln.

Das hier geplante weitestgehend auf Freizeit- und Betriebswohnen beschränkte „Wohnen“ hat von vornherein einen geringeren Schutzanspruch als z.B. das Wohnen in einem herkömmlichen Wohngebiet. So sind die nördlich in fußläufiger Entfernung belegenen Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebe und die intensiv bewirtschafteten Flächen in der direkten Umgebung, aber auch die dem Charakter einer dörflichen Kleinsiedlung entsprechenden, östlich angrenzenden Wohnnutzungen mit ihren jeweiligen Auswirkungen dem spezifisch dörflichen Immissionsspektrum zuzuordnen. Hier müssen die Bewohner die üblicherweise mit der Betriebsführung verbundenen Emissionen hinnehmen. Diese ortsspezifische Besonderheit ist vergleichbar mit dem Gebietscharakter im *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO* und ist auf das Plangebiet übertragbar.

In einem MD stehen die unterschiedlichen Nutzungen (in der allgemeinen Zweckbestimmung) nur scheinbar gleichrangig nebeneinander. Die Vorschrift in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO macht deutlich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Normale Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebsweisen, wie z.B. Geräusche und Gerüche, die von der Tierhaltung oder intensiven Flächenbewirtschaftung ausgehen, vermehrte Insekten und Emissionen gelten als ortstypisch und hinnehmbar. Damit wird deutlich, dass die (vorliegend ohnehin eingeschränkte) Wohnnutzung hier keine gleichrangige, sondern eine nachgeordnete Nutzung darstellt und nicht maßstabsbildend ist. Ein dauerhaftes, nicht anlagenbezogenes Wohnen ist demzufolge nur erheblich eingeschränkt zulässig.

Danach stellen die künftig überwiegenden Betriebs- und Freizeitwohnnutzungen keine Gefährdung der Verträglichkeit mit den sonstigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen dar. Auch in der Umkehrung ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der für die in ihrer Typisierung eingeschränkten Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen der sonstigen gebietsbezogenen und benachbarten Nutzungen zu erwarten sind, die zu einer Erheblichkeit gelangen könnten.

Die für Dorf- und Mischgebiete (MD, MI) nach DIN 18005-1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte - tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 50 bzw. 45 dB(A) - kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tags um nicht mehr als 20 dB (A) und nachts um nicht mehr als 10 dB (A) überschritten werden – nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen der Satzung zum vBP Nr. 16 übernommen.

Aufgrund der im Sommer im Freien beabsichtigten Durchführung von Theater- und Livemusikdarbietungen sowie artverwandten Festlichkeiten geht die Gemeinde Altenkirchen davon aus, dass das Plangebiet in den Anwendungsbereich der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche M-V (Freizeitlärm-Richtlinie) fällt.

Um die Gebietsverträglichkeit für die zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zu gewährleisten, sind im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der für den Immissionsschutz zuständigen Behörde des Landkreises entsprechend einschränkende Regelungen für Nutzungen dieser Art (seltene Störereignisse nach der o. a. Richtlinie) zu prüfen und ggf. festzusetzen. Auf diese Weise können gelegentliche, durch einen höheren Störgrad gekennzeichnete Freiluftveranstaltungen, wie z. B. Konzerte einerseits ermöglicht, aber andererseits auf wenige Termine im Jahresverlauf begrenzt werden.

Die detailliertere Beschreibung und örtliche Anordnung der nach der Vorhabenbeschreibung geplanten Nutzungen, wie z. B. Multifunktionsraum, Coworking Spaces, Foyer, Regionalladen, Radlerrast mit Außengastronomie und Ladestation, Carsharing Powerstation, Werkstatt mit Solardach u. ä. sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird im Durchführungsvertrag und

zugehörigen Gestaltungsplan festgeschrieben. Die Sicherung erfolgt abschließend durch Verknüpfung der Satzung zum vBP Nr. 16 mit dem Durchführungsvertrag, wie vorangehend beschrieben.

### Maß der baulichen Nutzung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festsetzung *maximal zulässiger Grundflächen* und der *Höhe baulicher Anlagen* beschränkt. Von einer weiteren Begrenzung der baulichen Ausnutzung, wie beispielsweise Regelungen zur *Dachneigung* oder *Höhe der Trauflinie* wird abgesehen, da die Baukörper größtenteils bereits vorhanden sind und sehr unterschiedliche Kubaturen aufweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier dennoch hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So wird auch bewusst auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Durch die *Festsetzung der Höhenlage* werden die Höhen der Gebäude im Bezug zur natürlich vorhandenen Geländeoberfläche geregelt. Als Höhenbezug wird das amtliche Höhenbezugs-system DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen NHN) festgesetzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch auf die i. d. R. vorhandenen Gebäude eng begrenzte *Baufelder* bestimmt. Indes wird die Errichtung von nicht überdachten Terrassen und Freisitzen, auch als Bestandteil der jeweiligen Hauptanlage ausdrücklich außerhalb der Baufelder erlaubt.

Die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, vor allem aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird zum Schutz des Ortsbildes geregelt.

### Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch das überkommene Ortsbild vorgegeben und bleibt erhalten. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft, um die mehr als 50 m betragende Gebäudelänge des Speicherstallgebäudes zu sichern.

### Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckung als auch Dachformen und Dachneigung an der Eigenart des Ortes und seiner Umgebung orientieren.

Für Fassaden und Dächer werden nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der Umgebung und der geplanten Bebauung sicherzustellen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden werden und der Ortsteil als Gestaltungseinheit wirken. Die Zulässigkeit anderer Materialien bei Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Für Fassaden werden Mindestanforderungen die Begrünung betreffend geregelt. Neben der gestalterischen Funktion dienen diese Regelungen insbesondere der Minderung der Auswirkungen

des Klimawandels. Auch Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass die auf die Umgebung gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche und ökologische Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Erstellung von Zuwegungen und Stellplätzen trägt dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind noch nicht alle vorgenannten Regelungen detailliert enthalten, da diese noch mit dem in Bearbeitung befindlichen Gestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzustimmen sind.

### **3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

#### **3.1 Trinkwasser & Schmutzwasser**

Dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) obliegen gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung. Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers, die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für das Plangebiet noch nicht vorhanden. Gegenwärtig ist der Ortsteil durch eine nicht hinreichend dimensionierte Trinkwasserleitung sowie dezentrale grundstücksbezogene Entsorgungsanlagen erschlossen.

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung des Ortsteils ist die Neuerrichtung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung mit Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des ZWAR erforderlich. Die Anlagen sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Erfordernisse sind in einem Erschließungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem ZWAR zu regeln. Die Erschließungskosten einschließlich Planungsleistungen tragen die Vorhabenträger.

Die Erstellung der technischen Fachplanung zur Errichtung der Anlagen wurde durch die Vorhabenträger bereits veranlasst. Mit der Planung ist die WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock beauftragt. Mit dem ZWAR wurde ein entsprechender Vorvertrag geschlossen. Die entsprechenden Erfordernisse werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt.

#### **3.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Wasserbehörde

hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die ggf. der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der bestehende Versiegelungsgrad lassen bisher eine vollständige Versickerung zu. An dieser Praxis soll keine Änderung vorgenommen werden.

Als Nachweis der Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers dient das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Weiße, 18528 Kaiseritz vom 06. Dezember 2022. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die danach empfohlene Form der Verbringung des Niederschlagswassers werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.3 Löschwasserbereitstellung**

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

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die künftig zum Plangebiet führende Trinkwasserleitung wird voraussichtlich so dimensioniert sein, dass darüber eine Löschwassermenge von maximal 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann. Voraussetzung dafür ist die Errichtung eines Hydranten als Entnahmestelle. Sollte der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden können, sind gezielt weitere örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl zu schaffen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwassarentnahmestelle soll zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Die Erfordernisse zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### **3.4 Energieversorgung**

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

#### allgemeine Informationen

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

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

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

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

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

#### Kabel

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

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

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

### **3.5 Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Die geplanten Nutzungen sollen künftig mit Erdwärmepumpen eigenversorgt werden.

### **3.6 Kommunikationsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

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

#### allgemeine Informationen

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

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

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

### **3.7 Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

#### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis 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.

Jedes genutzte Grundstück ist mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen kann einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

#### Altlasten

Die Gemeinde Altenkirchen geht davon aus, dass innerhalb des Plangebietes Altlastverdachtsstandorte vorhanden sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen beteiligt, um Auskunft aus dem Altlastenkataster zu erhalten. Gegebenenfalls wird die Beseitigung von Altlasten Bestandteil des Vorhabens und ist i. d. F. im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu regeln.

#### Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **3.8 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

#### Äußere Erschließung

Der Ortsteil Lanckensburg ist verkehrlich durch eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die von der Landesstraße L30 zunächst in Südrichtung und später östlich nach Breege und westlich nach Wiek führt. Diese Straße ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) und "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" geltenden Dimensionen.

Vom Hauptort Altenkirchen aus führt ein weiterer ländlicher, von der Landesstraße L30 abgehender, mit Betonplatten befestigter und beidseitig von Alleebäumen begleiteter Gemeindeweg. Hier sind einige wenige schadhafte Betonplatten vorhanden. Fernerhin mangelt es hier an Aufstellflächen für den Begegnungsfall. Im Rahmen der Erstellung des Durchführungsvertrages ist der Umfang der erforderlichen Reparaturen und der Ergänzung der Aufstellflächen zu bestimmen.

Im Zuge der weiteren Entwurfserstellung ist zu prüfen, in welcher Weise künftig die Anfahrt durch Müllfahrzeuge erfolgt. Sollte hieraus das Erfordernis zur Errichtung eines hinreichend bemessenen Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge nach RAS 06 erwachsen, ist auch hierzu die materielle Sicherung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zu vereinbaren.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

#### Innere Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt größtenteils über private Verkehrswege. Ausgenommen hiervon ist der Fahrweg, der auf dem südlichen, in Ost-West-

Richtung verlaufende, Teil des Flurstücks 37 belegen ist. Hier handelt es sich um einen öffentlichen Weg, der mitten durch das Plangebiet hindurch verläuft.

Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden nur durch die Betreiber, Bewohner und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege werden teils über wassergebundene Schotter-/Kieswege und teils über befestigte Pflaster- und Betonflächen führen.

Im Zuge der Planung werden die Verkehrsführungen und die Flächen für den ruhenden Verkehr überprüft und soweit erforderlich geordnet. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen werden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und soweit erforderlich durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenkirchen. Der Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen wird erheblich größer sein und wird im Bedarfsfalle durch Bereitstellung einer entsprechend temporär genutzten, innerhalb des Plangebietes belegenen Wiesenfläche abgedeckt werden. Im Vorentwurf ist der Stellplatznachweis noch nicht enthalten. Dieser wird im Zuge der Entwurfserstellung bei Vorliegen des endgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

## **4. Umweltbericht**

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

Im Vorentwurf zum vBP Nr. 16 wird zunächst lediglich der Untersuchungsrahmen zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entsprechend der Anforderungen des § 2a BauGB (Scoping) dargestellt.

### **4.1 Untersuchungsbedarf Allgemein**

- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; die Beschreibung der Auswirkungen erfolgt bau-, anlage- und betriebsbedingt
- der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für einzelne Schutzgüter bzw. Schutzgebiete wird ggf. ein erweiterter Untersuchungsraum berücksichtigt
- naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf, gestalterische Maßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen werden geprüft und der aktuellen Planung angepasst
- Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Datenbasis: Gestaltungskonzept, Luftbilder und Entwurfsvermessung, digitales Kartenmaterial

### **4.2 Untersuchungsbedarf Boden**

- Prüfung möglicher Vorkommen von Altlasten im Gebiet
- Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen, insbesondere durch Versiegelung bzw. Verdichtung
- Beschreibung der Versiegelung und / oder Entsiegelungsmöglichkeiten (Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten)
- Begründung der gewählten Grundflächen und Baumassen
- Datenbasis: Bodenkarte 1:500.000, MMK 1:100.000, Geologische Karte 1:25.000, Reichsbodenschätzung 1:25.000, Kartenportal Umwelt, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

### **4.3 Untersuchungsbedarf Grundwasser**

- Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser, insbesondere durch Versiegelung
- Grundwasserneubildung, Grundwassergefährdung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

### **4.4 Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser**

- Stillgewässer und Fließgewässer (Vorfluter) im Umfeld der Planung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

#### **4.5 Untersuchungsbedarf Klima/ Lufthygiene**

- Beschreibung der Auswirkungen auf lokalklimatische Bedingungen und die aus der Nutzungsänderung resultierenden Veränderungen
- Berücksichtigung emissionsträchtiger Nutzungen im Umfeld (Landwirtschaft)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, aktueller Luftgütebericht M-V, Topographische Karte

#### **4.6 Untersuchungsbedarf Flora und Fauna**

- aktuelle Biotoptypenkartierung
- Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Waldgebietes (ehem. Gutspark)
- Berücksichtigung von geschützten Biotopen im Umfeld
- artenschutzrechtliche Betrachtungen, verbal argumentativ
- Beurteilung des Eingriffes auf der Grundlage der Planung und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Modell M-V)
- Datenbasis: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Topographische Karten, Luftbilder, Begehungen

#### **4.7 Untersuchungsbedarf Landschaftsbild**

- Einfluss der Vorhaben auf das Erscheinungsbild der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Topographische Karte, Entwurfsvermessung, Begehungen
- Untersuchungsraum geht über die Bebauungspiangrenzen hinaus

#### **4.8 Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter**

- Prüfung des Standortes in seiner Geschichtsfunktion
- Berücksichtigung von Sachgütern, soweit erforderlich
- Datenbasis: Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste

#### **4.9 Untersuchungsbedarf Schutzgebiete**

- Berücksichtigung der Grenzen des nördlich angrenzenden Waldgebietes (ehem. Gutspark)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V, Netz NATURA 2000 M-V, Stand 2014

#### **4.10 Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung**

- Berücksichtigung der Erholungsfunktion und ggf. Beeinträchtigungen
- Datenbasis: Begehung, Darstellung der Möglichkeiten zur Erholung
- Untersuchungsraum: nähere Ortslagen und touristisches Einzugsgebiet

## 5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen Stallspeicher über einen Standort von kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des städtebaulichen Anspruchs als auch aus landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Die brachgefallenen Anlagen des Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes Lanckensburg und die nachhaltige Entwicklung städtebaulich verträglich integrierbarer Nutzungen. Insbesondere sollen der noch zu zwei Drittel erhaltene Stallspeicher saniert und der ursprünglich südlich belegene Stallanbau in Anlehnung an seine ursprüngliche Kubatur ergänzt und mit zeitgemäßen Funktionen entwickelt werden.

Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altenkirchen ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Planung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben.

Geplant ist die Entwicklung eines Freizeit-Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits-, Erholungs- und Wohnort in hoher Aufenthaltsqualität vereint. Im Speicher und nördlich flankierenden Stallgebäude sollen insgesamt bis zu 30 Wohnungen auf 6 bzw. 3 Etagen entstehen. Anstelle des bereits abgetragenen, ehemals südlich flankierenden Stallgebäudes soll ein Ersatzneubau errichtet werden. In diesem Multifunktionsgebäude sind überwiegend Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces sowie weitere 3 Wohnungen und 5 Tinyhouses vorgesehen. Fernerhin sollen ein Regionalladen und eine Radlerrast entstehen.

Mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Der VEP und der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB werden Bestandteil des vBP Nr. 16.

Die Vorhaben sind den raumordnerischen Erfordernissen und den Planzielen der Gemeinde Altenkirchen anzupassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen ist die durch den Geltungsbereich des vBP Nr. 16 überdeckte Fläche als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Parallel zur Planung des vBP Nr. 16 erfolgt die auf dieser Bauleitplanung basierende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach Inkrafttreten des vBP Nr. 16 erfüllt.

Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt.

Der Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB als gesonderter Teil der Planbegründung umfasst alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Umweltbelange. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Umweltbelange werden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen zu würdigen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und erbracht.

Als Anlagen zum Umweltbericht werden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge nach geforderten Standards erstellt und durch sachgerechte Kartierungen belegt. Seit dem Frühjahr 2022 erfolgen hierzu bereits umfangreiche faunistische Untersuchungen. Zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde und den Vorhabenträgern werden seither umfassende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ermittelt und abgestimmt. Im vBP Nr. 16 werden entsprechende Artenschutzrechtliche Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Mit dem vBP Nr. 16 wird ein Ort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt. Zudem wird mit den geplanten Vorhaben ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Altenkirchen geleistet und touristische, verkehrliche sowie landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt. Die Gemeinde Altenkirchen erwartet, dass die geplante Entwicklung des Ortsteiles Lanckensburg städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Vorhaben eintreten werden.

Altenkirchen, Juni 2025

## 6. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Altenkirchen (Stellplatzsatzung)** vom 29. Juni 2006

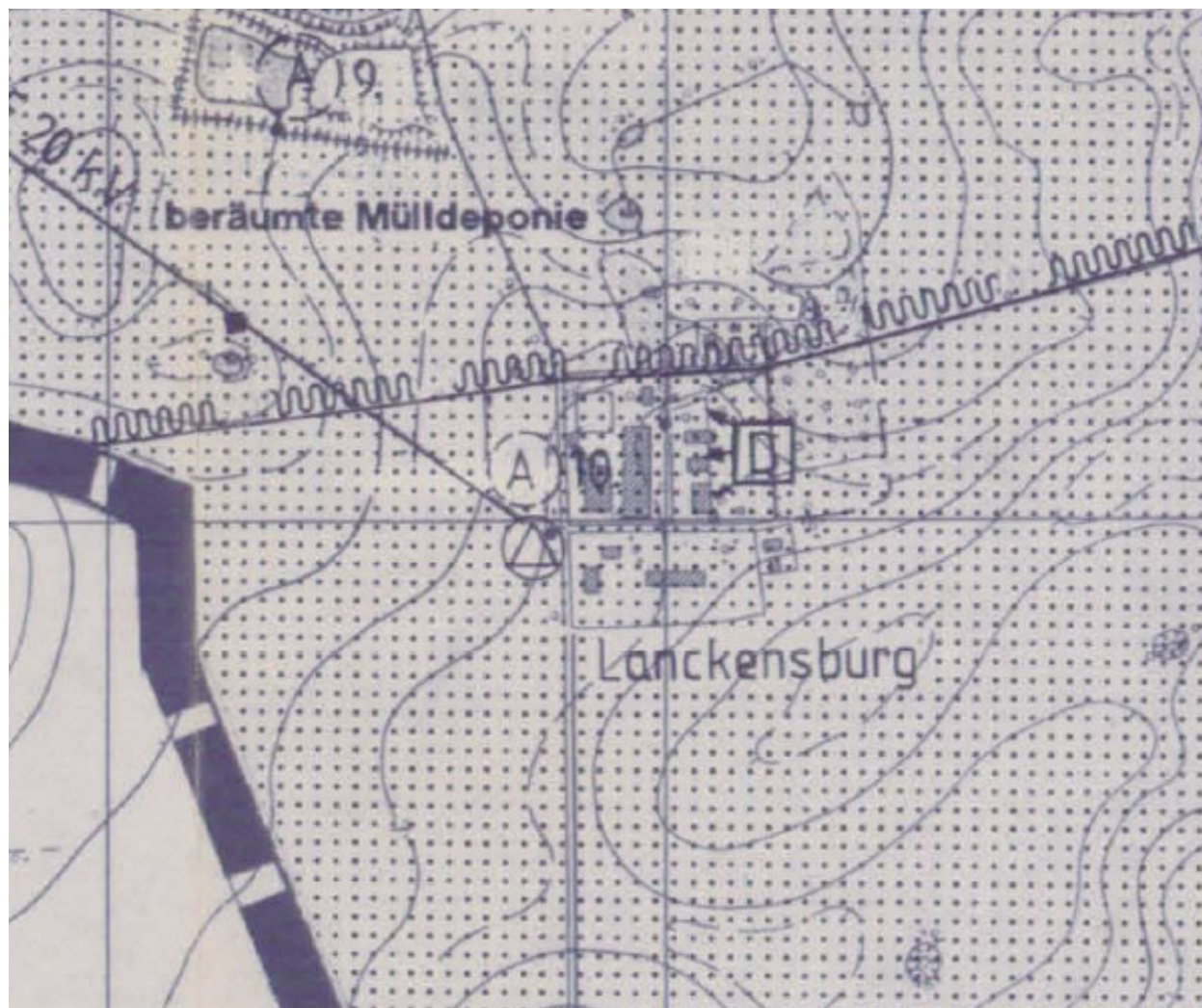
## 7. Quellenverzeichnis

Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen**, wirksam seit 06. August 1997
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand Juli 2022
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V

Internetseiten

- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, [geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de](http://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de), zuletzt eingesehen 26. Mai 2025

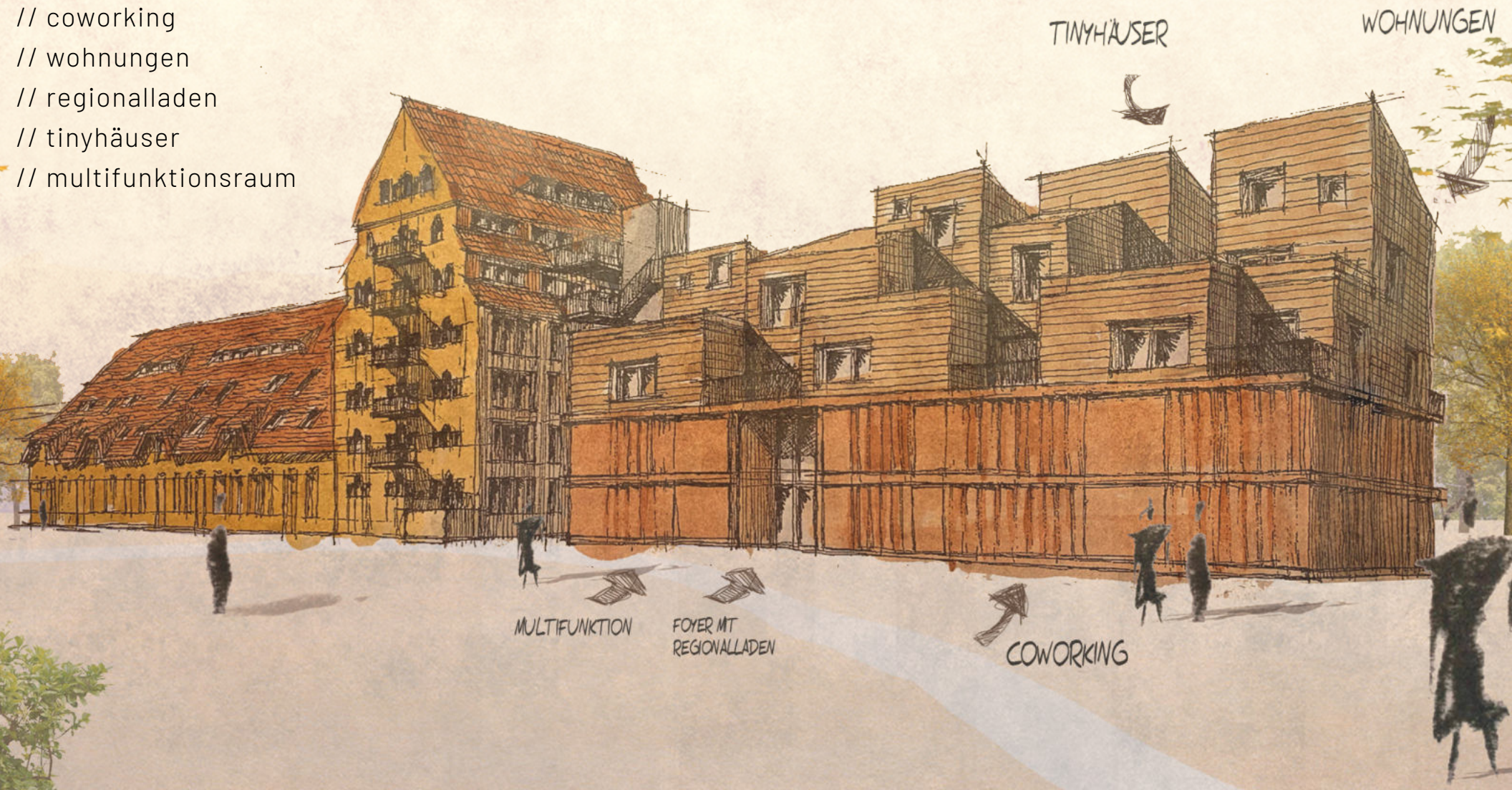


Auszug aus geltendem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

# rügenspeicher

revitalisierung der ehem. gutsanlage lanckensburg

- // coworking
- // wohnungen
- // regionalladen
- // tinyhäuser
- // multifunktionsraum



# team // planung, koordination und ausführung



**Projektentwicklung (P)**  
Sebastian Jacobs



**Planung (P)**  
Maja Kastaun  
Dipl. Ing. Architektin



**Projektentwicklung (P)**  
Roger Schlag-Schöffel



**Planung Bauleitung (P)**  
Richard Schubert  
B.A. Architektur



**Bauausführung (P)**  
Henryk Abramik



**Externer Berater**  
Rolf Kamman



**Planung**  
Martin Siedler  
B.A. Architektur



**Planung**  
Susanne Kaiser  
Innenarchitektin



**Planung**  
Jasmin Auda  
M.Sc. Architektur

## // über uns

Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG ist der Zusammenschluss von fünf bauwilligen Partner:innen (P) aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche. Die Interessensgemeinschaft wurde eigens zur Rettung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebengebäude gegründet.

Unterstützt wird die Gesellschaft von erfahrenen Planungsbüros und Fachingenieuren sowie Beratern und Handwerksleuten, wie u.a.:

**Entwurf, Genehmigungsplanung, Bauleitplanung**  
[www.cubus-plan.com](http://www.cubus-plan.com)

**Interior Design**  
[www.susanne-kaiser.com](http://www.susanne-kaiser.com)

**Beratungskontor Rolf-Kamman**  
Nachhaltige Unternehmens-, Wirtschafts- und Regionalentwicklung  
[www.kontor-rk.de](http://www.kontor-rk.de)

**Fachplaner u.a.**  
Sähring & Luci Ingenieurgesellschaft mbH  
Breuer + Trionow - IB für Statik und Baukonstruktion  
jh-ingenieure GmbH  
A. Pöhlmann - SV für Holzschutz und Bauschäden  
FGW e.V. - Fördergesellschaft Windenergie und andere Dezentrale Energien

**Ausführung u.a.**  
Cubus Projekt GmbH, Berlin  
Schroer Heizungstechnik, Wolgast  
Zimmerei & Holzbau Martens, Stralsund  
Wiggers & Päper Bedachungen, Rügen

# baugemeinschaft kirchstraße berlin



1



2



3



4



5



6

## // referenzen architektur

### // sanierungen

#### 1 INFA - Wühnsdorf

Entwicklung und Umnutzung einer denkmalgeschützten ehem. Infanterieschiesschule zu einem lebendigen Quartier mit Wohnungen, Kita, Gewerbe und Kultur

#### 2 Postel Wolgast

Umnutzung eines denkmalgeschützten Postamts zu einem Themen-Hotel mit Sportmöglichkeiten, Sauna und Bar

(3. Platz Deutscher Tourismuspreis 2015)

#### 3 100haus Wolgast

Umnutzung einer denkmalgeschützten Schule in Themen-Jugendhostel für Klassenreisen. Partizipative Planung mit örtlichem Gymnasium.

(2. Platz Deutscher Tourismuspreis 2019)

### // Neubauten in Holz

#### 4 Einfamilienhaus in Berlin Müggelheim

Neubau in Holzständerbauweise

#### 5 Kindertagesstätte in Zinnowitz

Partizipative Planung der Architektur, Innenarchitektur und Außenraumgestaltung mit Kindergartenkindern

#### 6 Einfamilienhaus in Berlin Bohnsdorf

Neubau in Holzständerbauweise

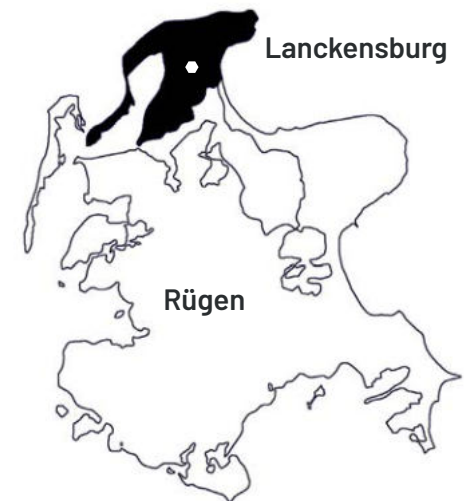
## verortung // rügen



## // wittow - lanckensburg

Die Halbinsel Wittow (früher auch Wittmund) ist der nördlichste Teil der Insel Rügen, durch die exponierte Lage auch „Windland“ genannt. Sie wird durch die Ostsee im Norden und Osten, den Wieker Bodden im Westen und den Großen Jasmunder Bodden im Süden und Osten begrenzt.

Der Rügenspeicher Lanckensburg befindet sich in Altenkirchen auf Rügen im OT Lanckensburg, 1km westlich des Ortskernes Altenkirchen und 800m südwestlich der Landesstraße L30. Er wird erschlossen durch eine Gemeindeverbindungsstraße, welche von der L30 nach Breege bzw. Wiek führt. Es gibt keine unmittelbare Wasserlage. Die Ostsee ist in alle vier Himmelsrichtungen circa 3-5 km entfernt.



# rügenspeicher // geschichte



## // historische fotos

Ursprünglich bestand das Ensemble aus einem zentralen, sechsgeschossigen Getreidespeicher und zwei flacheren, flankierenden Seitenflügeln mit Fledermausgauben, die vermutlich als Ställe und Unterkünfte für die Bediensteten genutzt wurden.

Das beeindruckendes Speichergebäude ziert ein imposanter hofseitiger Giebel, der in Pommern kaum seinesgleichen hat.

Im Denkmalband „Vorpommersche Küstenregion“ wird das zwischen 1913 und 1920 errichtete Gebäude, wie folgt, beschrieben:

„Giebelständiger viergeschossiger neunachsiger Putzbau mit drei abgestuften Dachgeschossen, davon zwei mit steilen Pultdächern und Teerpappeindeckung, das oberste mit Satteldach [...] Vor dem Erdgeschoss der Giebelseiten überdachte beziehungsweise ins Gebäude gezogene Verladerampe [...] Zu beiden Seiten schließen langgestreckte anderthalbgeschossige Stallflügel an.“

Von den angegebenen Stallflügeln ist das südliche Exemplar nach 1995 verschwunden.

**1314**

Erste Erwähnung als Ort „Susitze“ (Zützitz) mit 75ha (= 20,5 „Hufenhaken“), in der Hand der Familie von Platen.



Gutshaus / Herrenhaus,  
Einweihung am 17. Februar 1744,  
Foto von 1961

**1742**

Zwischenzeitlich unter Schwedischer Krone, wird Zützitz von der Familie von der Lancken aufgekauft

**1835**

Anlage des Parks (2ha) um 1835.  
Grabstätte von Philipp und Karl von der Lancken

Zützitz bestand aus

- 5 Bauernhöfen
- 4 Katen sowie
- 7 „Hufen“ (landwirtschaftlichen Gutsflächen)

**1532**



Gutshaus / Herrenhaus,  
Foto von 1961

Ausbau des Wohnhofes zu einem Gutshof ab 1745 und Errichtung des Herrenhauses. Erstmalige Erwähnung des Namens Lanckensburg.

**1745**

# geschichte// gutsanlage lanckenburg

## // zeitstrahl

**1939**

Landwirtschaftlicher Großbetrieb / Blütezeit:

- 246 ha Land
- 17 Pferde
- 90 Rinder
- 600 Schafe
- 120 Schweine



Z.T. bereits abgerissene Hofgebäude, links Futtersilo, Gebäude hinten rechts noch teilweise erhalten.  
Foto von 1955



**bis 1990**

Historische Ansicht aus DDR Zeiten, Nutzung als MAS (Maschinen- und Traktorstation), bereits mit Ersatzanbau und Wellasbest-eindeckung

Errichtung des großen Getreidespeichers nebst 2er Wirtschafts- gebäude nach Plänen des jüdischen Architekten Paul Imberg (1877-1946)

**1913**



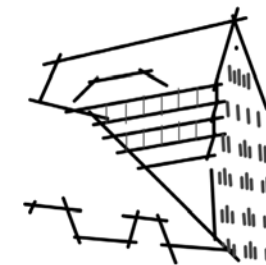
Getreidespeicher mit flankierenden Stallgebäuden, linke Seite bereits zu DDR Zeiten abgerissen und durch flacheren Anbau ersetzt.  
Foto von 1966

Abriss des Gutshauses wegen Baufälligkeit

**1967**



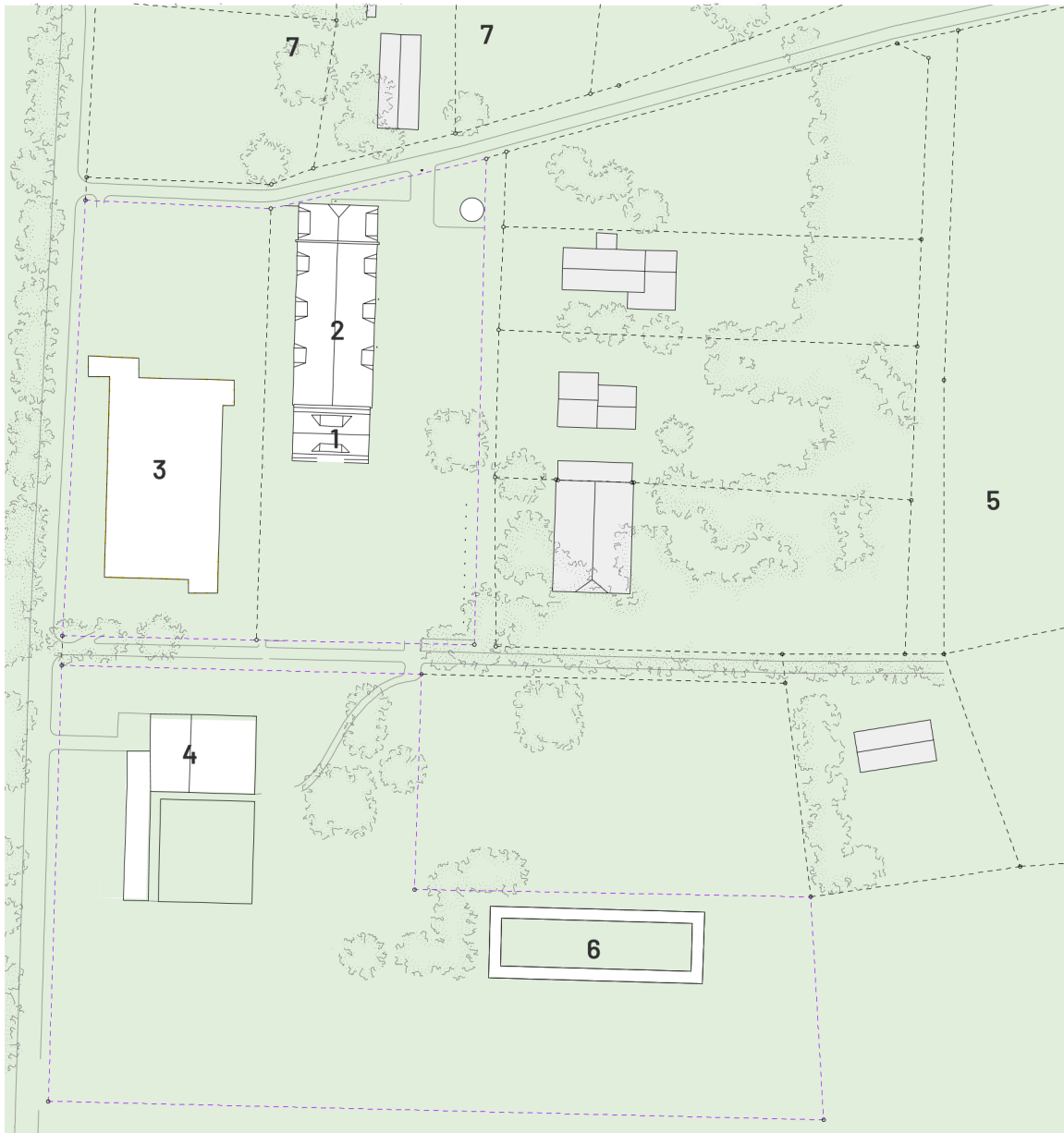
Seit 30 Jahren Leerstand/Verfall



Sanierung der Überreste des imposanten Speichergebäudes und des nördlich angrenzenden Stallgebäues zu Wohnen

**2022**

# lageplan // rügenspeicher gelände



## // aktuelle situation

- 1 Speicher**  
194,83 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2 Stall**  
726,48m<sup>2</sup> Grundfläche
- 3 baufälliges Nebengebäude**
- 4 Nebengebäude**  
bleibt erhalten
- 5 historische Obstwiese**  
fußläufig
- 6 Baurunne der ehemaligen LPG / „Bergeraum“**  
windgeschützt
- 7 Ehemaliger Gutspark**  
mit den Gräbern ehemaliger Gutsherren

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere Einfamilienhäuser und ungenutzte Bauruinen.

Im Westen und im Süden wird das Grundstück durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden liegt die Grünfläche/Waldfläche, auf welcher sich ehemals die Parkanlage des ehemaligen Guts Lanckensburg befand.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt.

# lageplan // rügenspeicher gelände



## // ausblick

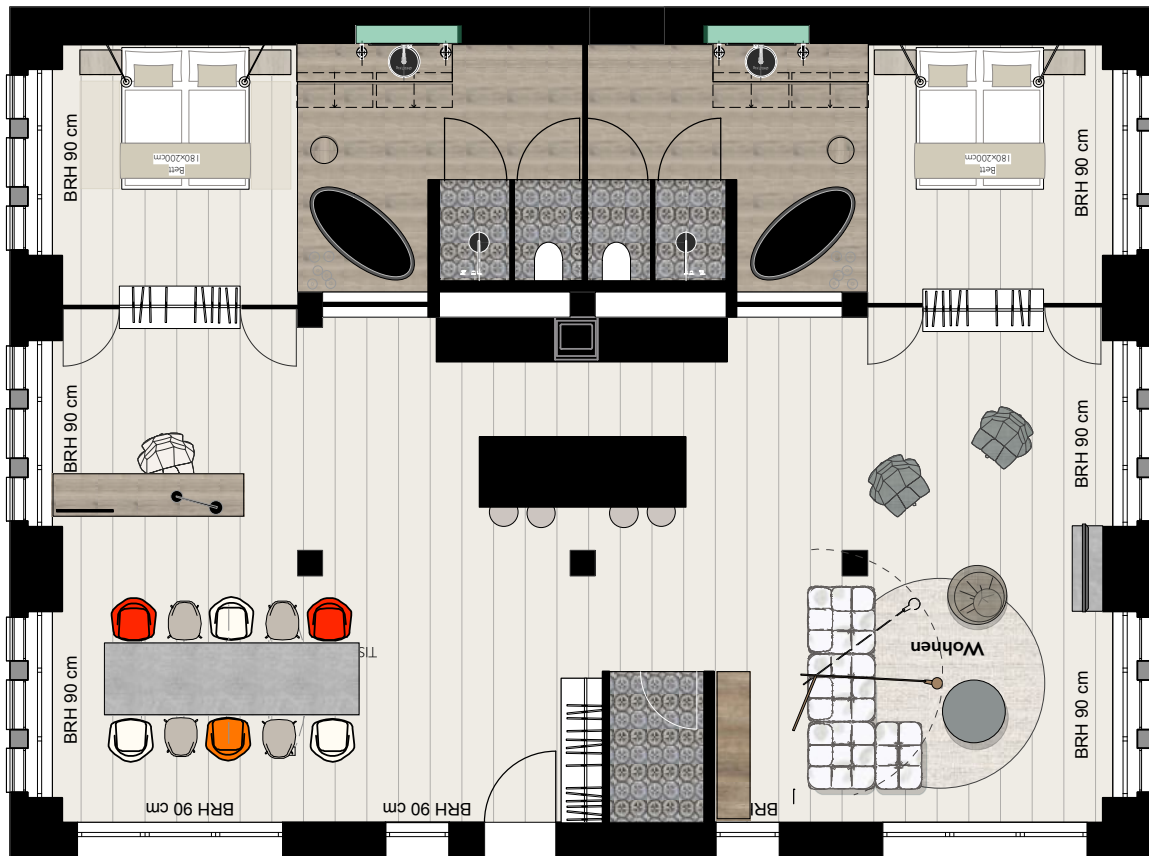
- 1 Neubau**  
Multifunktionsgebäude mit 519 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2 Speicher**  
Sanierung und Umnutzung zu Loftwohnungen
- 3 Stall**  
Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen
- 4 Erschließungslink**  
Neubau eines Treppen- und Aufzugsturms
- 5 Raststätte/Sitzlandschaft**  
für (Rad)wanderer mit Außenküche
- 6 Sauna mit Sanitärbereich**  
Neubau einer Sauna mit Sanitärbereich, 341,91 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 7 Energy-Station**  
Technikgebäude, 383,17 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 8 Car-Sharing Powerstation**  
10 Stellplätze
- 9 Stellplätze Besucher**  
16 Stk
- 10 Stellplätze Bewohner**  
31 Stk mit individuellen Geräte- bzw. Gartenhäusern aus Holz
- 11 Werkstatt mit Solardach**  
PV-Anlage zur Unterstützung der Windkraft

# rügenspeicher // umnutzung speicher

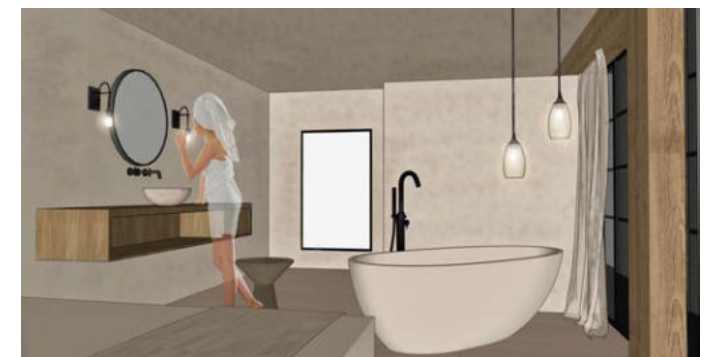
## // vom lager zum wohnen

Im ehemaligen Getreidespeicher entstehen auf sechs Etagen 10-12 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe.

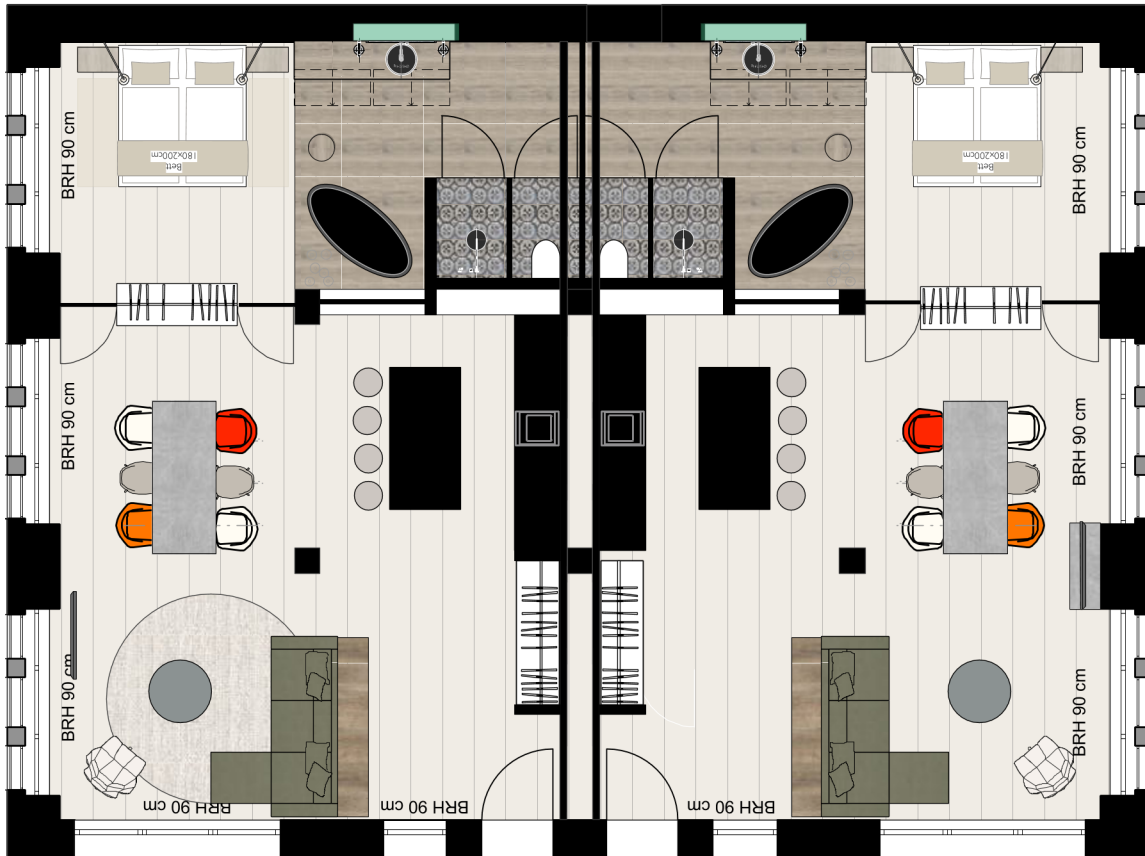
Je Geschoss können eine großzügige Loftwohnung von 153 m<sup>2</sup> oder zwei Minilofts von je 76 m<sup>2</sup> ausgebildet werden. In den obersten beiden Dachgeschossen sollen zwei Maisonettwohnungen entstehen.



Version Loft 153 m<sup>2</sup>



# rügenspeicher // umnutzung speicher



Version Minilofts je 76 m<sup>2</sup>

## // transfusion

Erschlossen wird der Speicher durch einen außen liegenden Aufzugs- und Treppenturm.

Die Kombination von modernen Elementen und bauzeitlicher Substanz soll die Transfusion der gesellschaftlichen Nutzung des Rügenspeichers dokumentieren.



# rügenspeicher // umnutzung stall



## // gesund, nachhaltig, ökologisch

Von gewerblicher Lagernutzung für Getreide aus landwirtschaftlicher Produktion durch Junker, Großgrundbesitzer und LPG, zu naturnahem Leben, Erholen und Arbeiten. Wiedernutzbarmachung bestehender Strukturen mit einem deutlich geringeren Energie- und Ressourcenverbrauch als Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Nachhaltig, ökologisch, gesund:

- Heizen mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Strom aus eigener Produktion

Natürliche Materialien:

- Holzverwendung aus zertifizierter Holzwirtschaft
- diffusionsoffene Anstriche
- langlebige Armaturen&Objekte
- wertige Mechaniken wie Schlösser, Beschläge, Schalterserien



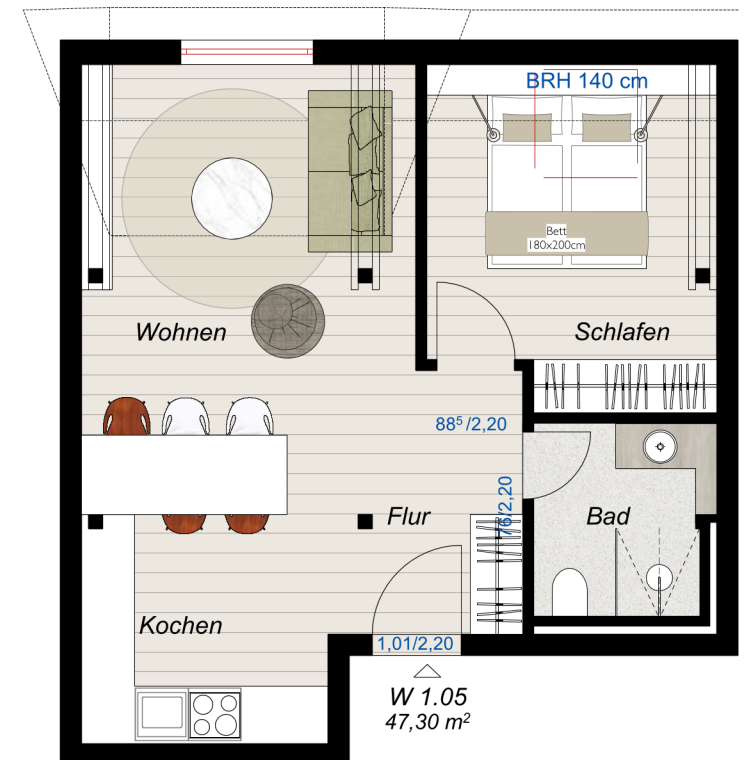
# rügenspeicher // umnutzung stall



## // modern wohnen im alten gewand

Im ehemaligen Stallgebäude entstehen auf drei Etagen bis zu 18 Wohnungen.

- 7 Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei
- 6 Wohnungen im 1. Obergeschoss mit großzügigen Gaubenöffnungen
- 5 Wohnungen im 2. Obergeschoss mit eingebauten Hoch(schlaf)ebenen



Version Gaube

# rügenspeicher // stand sanierung speicher und stall

## // aktuelle fotos



Beide Gebäudeteile standen seit den 1990 Jahren leer und waren bei Erwerb in einem ruinösem Zustand.

Das Schadensbild der Gebäude war eklatant:

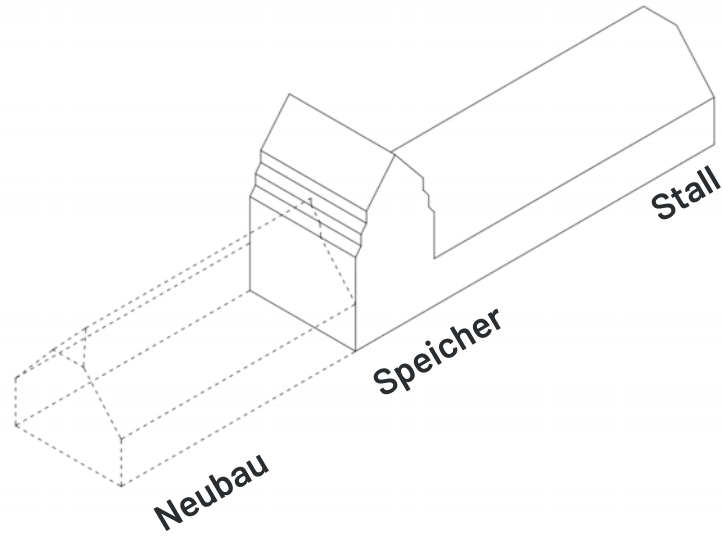
- Lose und fehlende Dachziegel, offene Fensteröffnungen, sowie fehlender Putz begünstigten das Eindringen von Wind und Wasser
- Die tragende Holzkonstruktion war stark defekt, Fußpfetten des Dachstuhls nicht mehr vorhanden, Sparren ohne Auflager, Deckenbalken vermodert.
- Die zentrale, repräsentative Gaube des Speichers war beidseitig eingestürzt.
- Der Stall war bereits mit einer Ersatzeindeckung aus Wellasbestplatten (DDR-Zeiten) eingedeckt.
- Offene Dachflächen sorgten für eine enorme Belastung der inneren Holzkonstruktionen aller Geschosse durch Wind und Wetter.
- Beschädigung durch abstürzende Teile bedeuteten eine Gefahr für Passanten.



Mit Hilfe einer Zuwendung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V konnten im Jahr 2022 die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt werden. Die Reparatur des Stallgebäudes ist ab März 2023 vorgesehen, ebenfalls mit Hilfe einer Zuwendung des LAKD-MV. Das LAKD-MV würdigt damit den besonderen historischen Wert des Ensembles.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Bestandsflächen zu Wohnungen umgebaut und saniert werden. Der Bauantrag wurde im November 2022 eingereicht.

# rügenspeicher // baugrundstück neubau

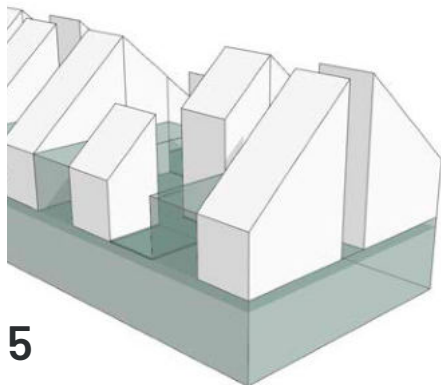
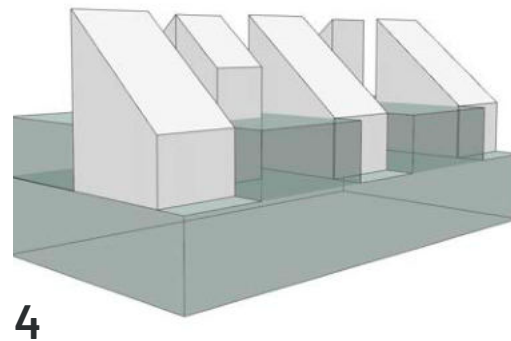
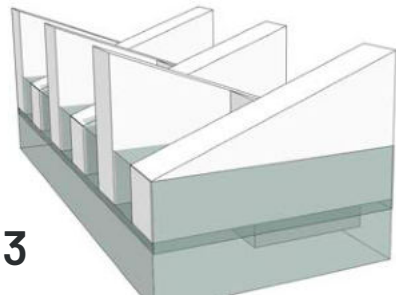
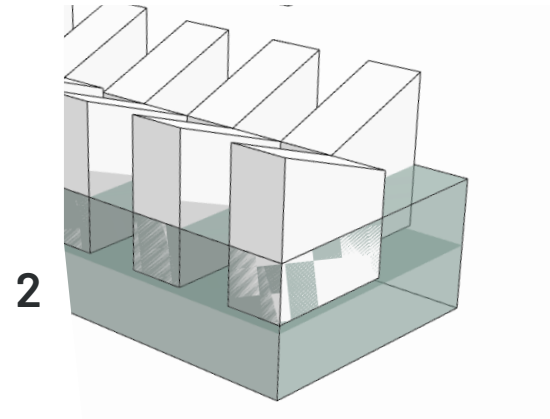
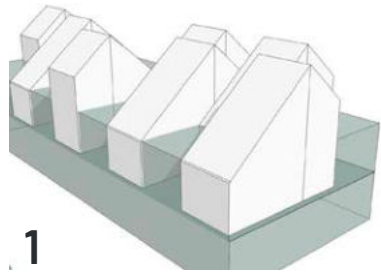


## // aktuelle fotos

Grundstück für den Neubau -  
Blick vom Speichergebäude



# neubau // vorstudie dachformen tinyhouses



## // moderne interpretation

Auf dem Footprint des abgerissenen südlichen Stallgebäudes soll ein Neubau als moderne Interpretation der traditionellen Scheunen- bzw. Satteldachbauweise entstehen.

Es erfolgte ein Studie zu verschiedenen Dachformen wie zum Beispiel Schmetterlingsdächer, Pultdächer oder Satteldächer:

- 1 Satteldächer versetzt zueinander
- 2 Schmetterlingsdächer zur Hälfte
- 3 Schmetterlingsdächer lang gezogen
- 4 Pultdächer als ein großes Satteldach
- 5 Pultdächer verdichtet

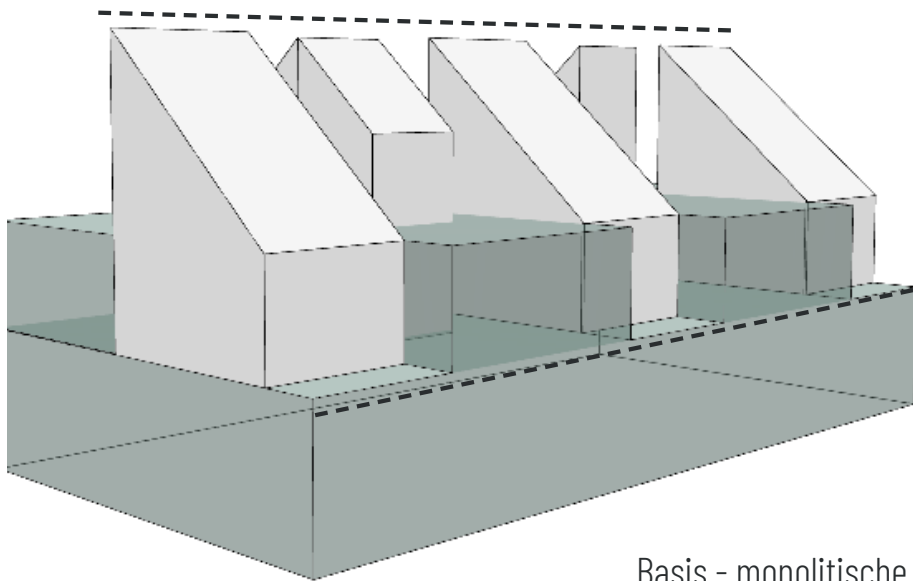
# neubau // favorisierte dachform

## // pultdächer bilden satteldach

Die historische Bauweise (vernacular Architecture) modern interpretiert durch die Proportionierung von Dach zu Basis.

Die sehr tiefe Traufhöhe des Stallgebäudes wird optisch wieder aufgenommen, indem die Fassade der Tinyhäuser sich bis runter in die Wohnungsebene zieht.

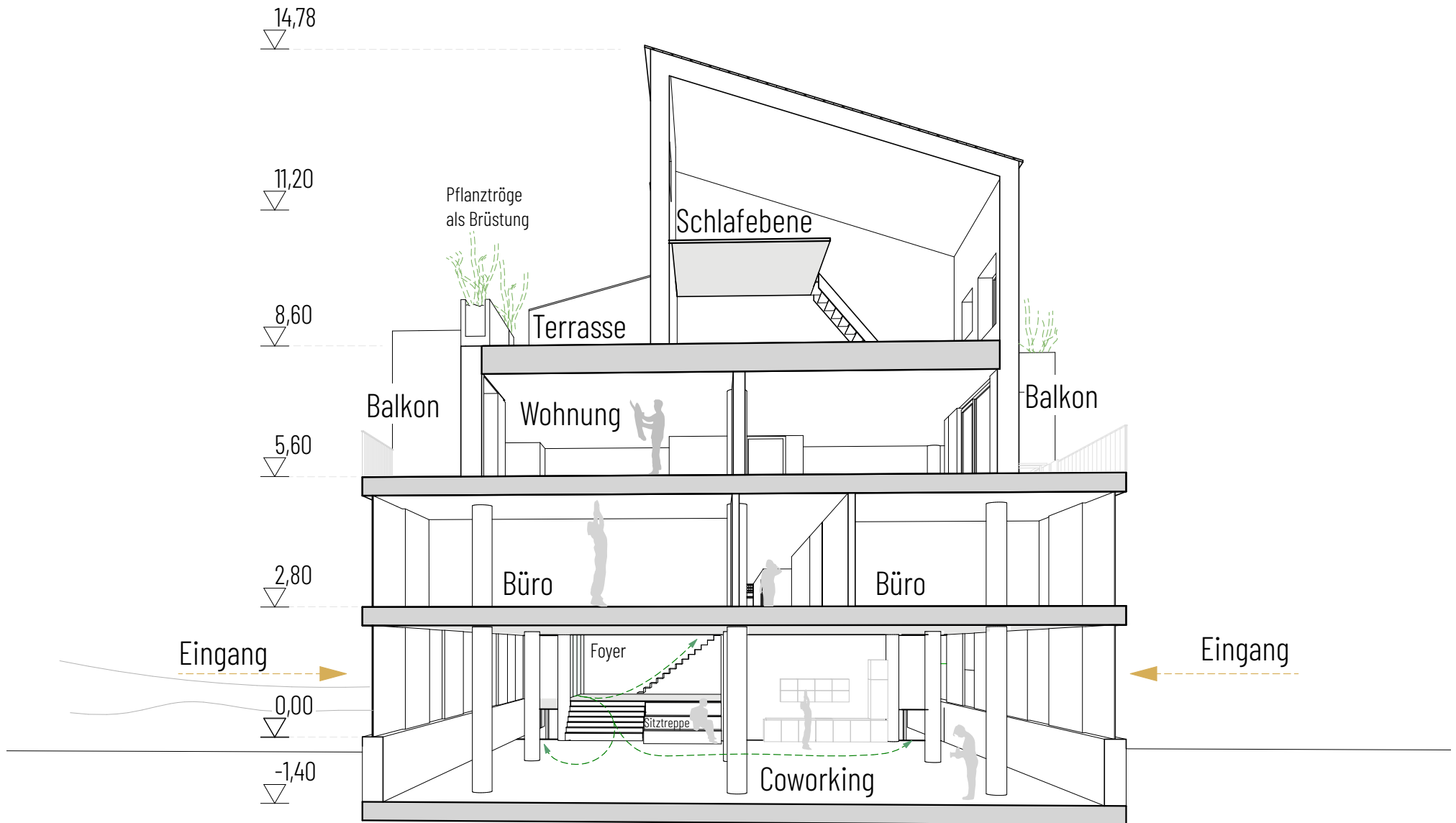
Satteldachoptik



Traufhöhe optisch nach unten  
versetzt

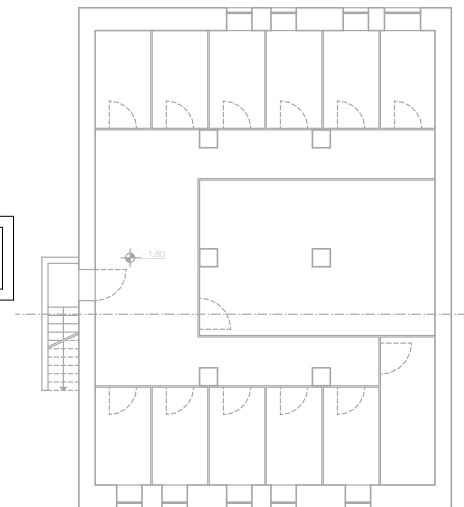
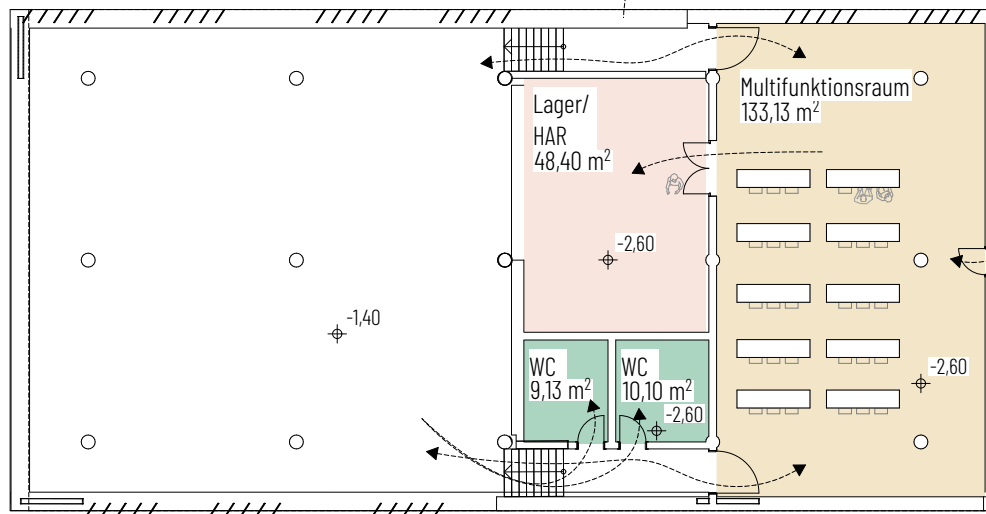
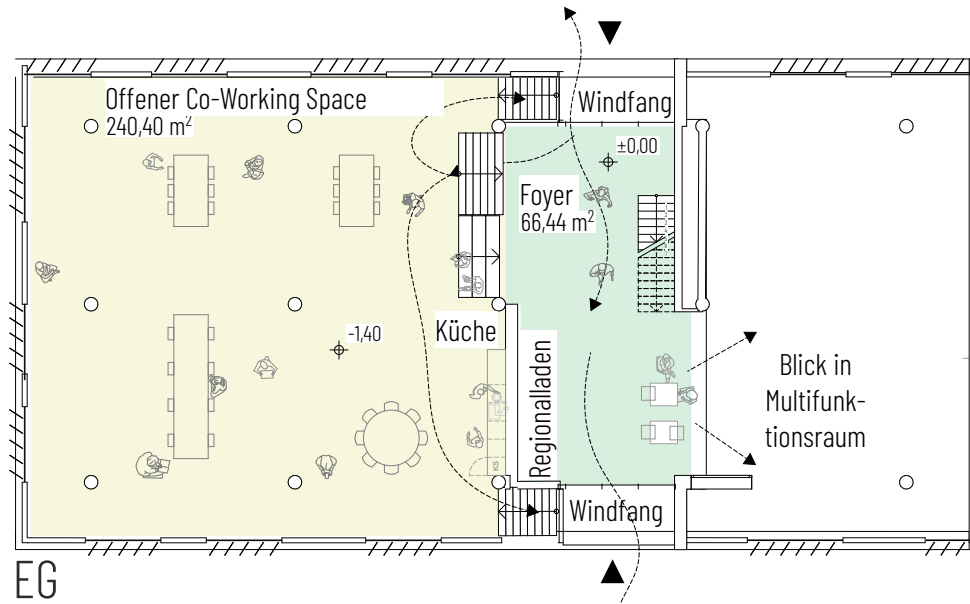
Basis - monolitische Optik

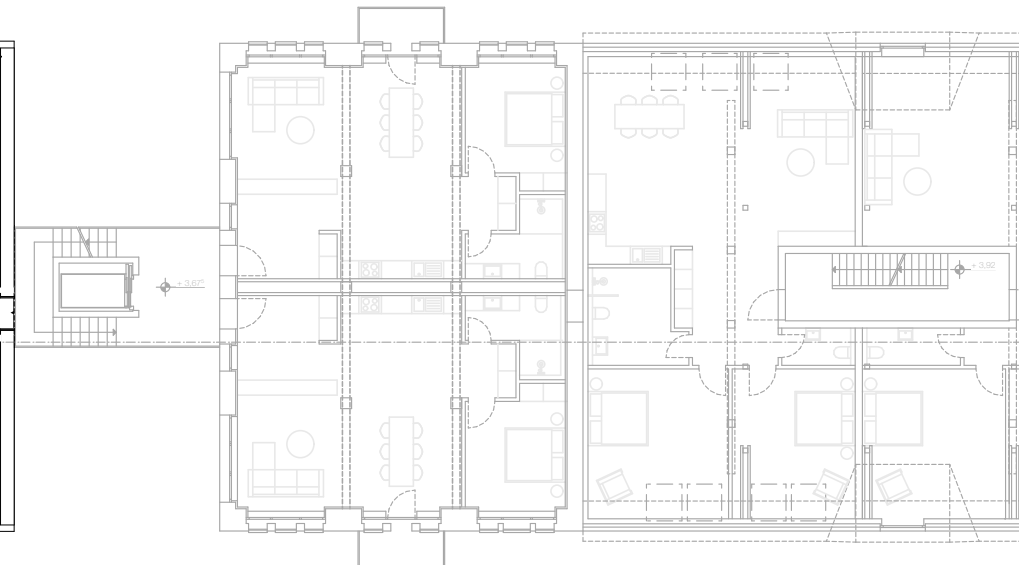
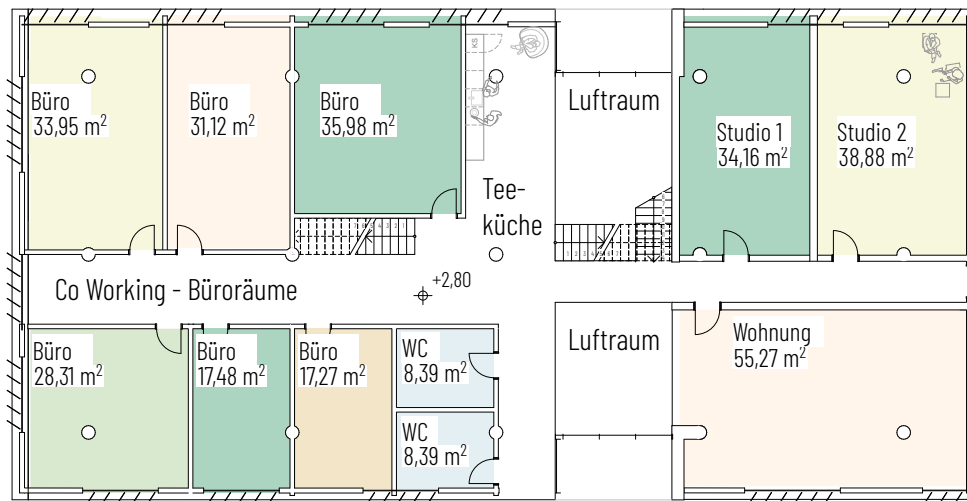
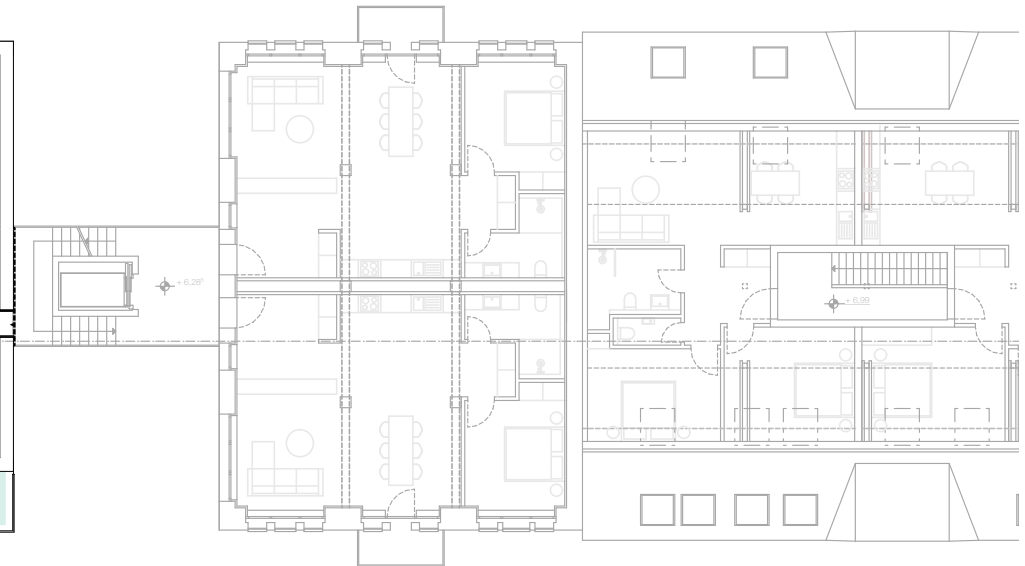
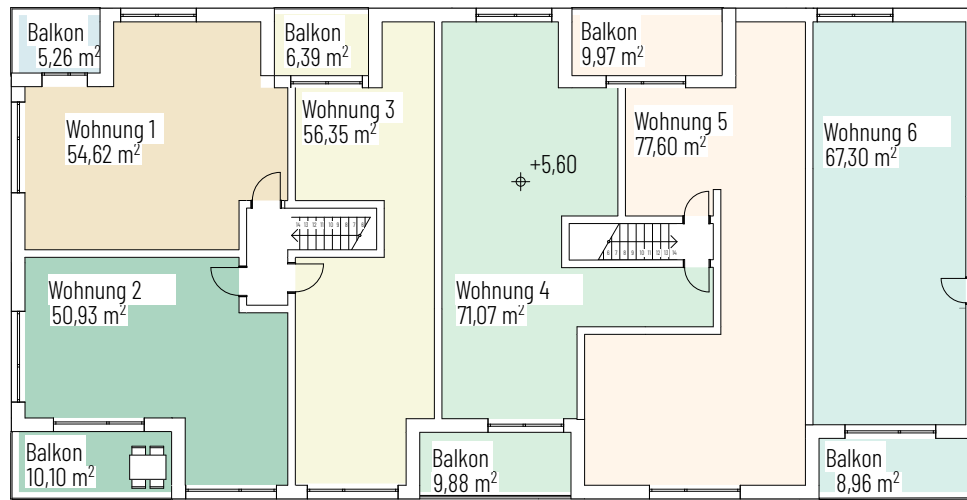


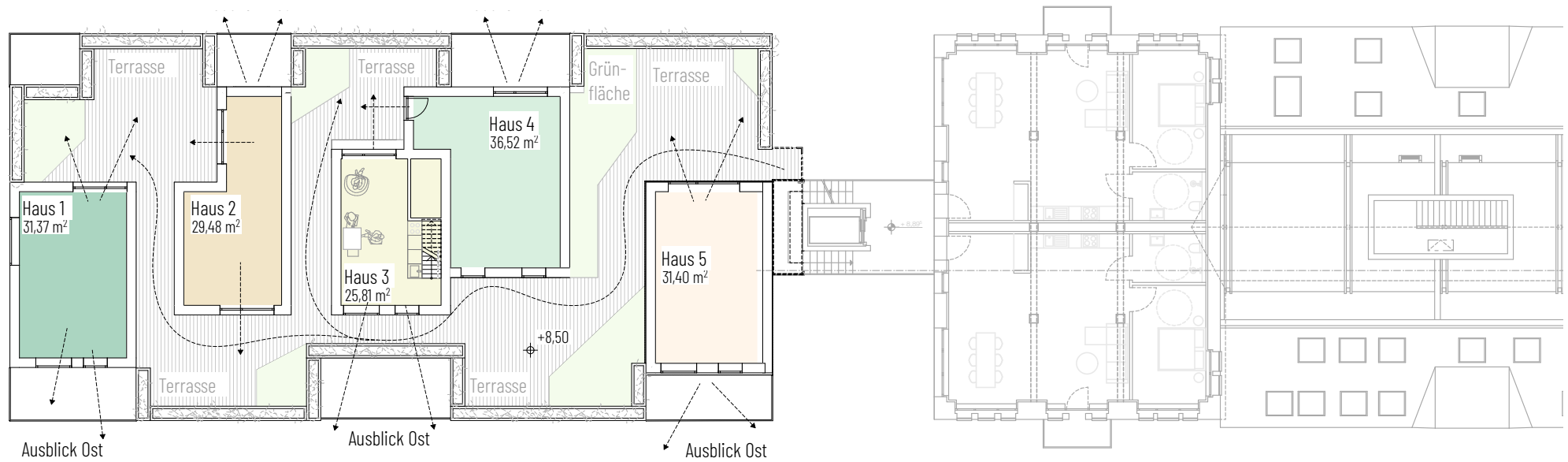


# neubau // grundrisse

// EG und UG







3.0G

# neubau // moods dachlandschaft

## // die düne auf dem dach



grüne Dachlandschaft mit privaten Terrassen zwischen den Tinyhäusern

Natürliche Materialien mit Ostseecharakter  
Holzfassade formt Dach



Pulldach mit Stehfalz



Gründach mit regionalem Bewuchs



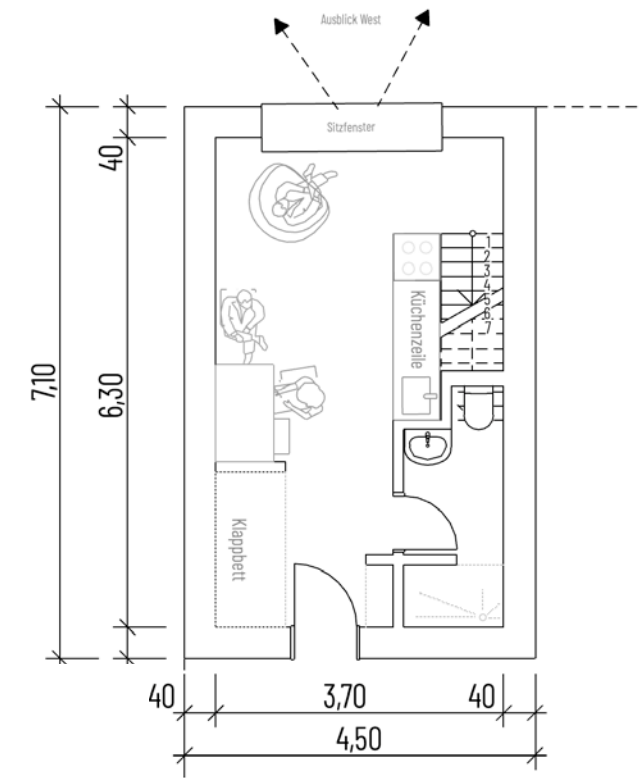
helle Holzstege - als Wegeführung zu den Häusern auf dem Dach



Tinyhouse - simpel und effizient



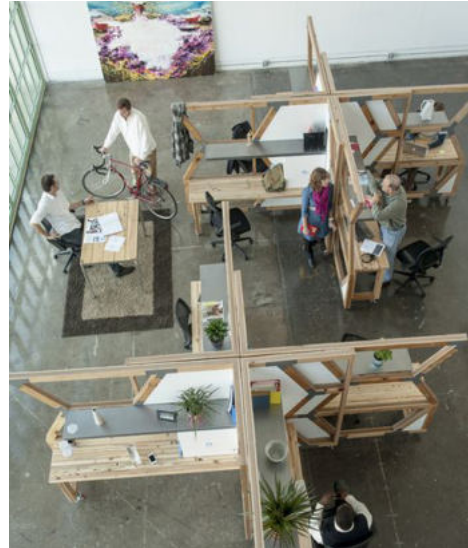
1 Vollgeschoss mit Schlafebene,  
Küchenzeile und kleinem Bad



Beispielgrundriss  
32,00 m<sup>2</sup> BGF

# moods // coworking

## // arbeiten wo andere urlaub machen



offener flexibler Coworking Space  
im Erdgeschoss



Bürräume im Obergeschoss

- *Satellite Office* als Kultur-, Begegnungs- und Innovationsort
- Räumlich und zeitlich flexible Nutzung
- Feste und flexible Arbeitsplätze mit entsprechender Infrastruktur: W-lan, Drucker, Küche, WCs
- Arbeiten und netzwerken in Einzel- und Großraumbüros, Konferenzbereichen, „Think Labs“, offene Bar
- Arbeitsatmosphäre zum Wohlfühlen - moderne Bürodesks und Couchecken für den Kaffee zwischendurch und Snacks aus dem Regionalladen
- Plattform für Kontakte und Kooperationen - vom Freelancern über Start-ups zum Handwerker und zur kreativen Seele
- Tages-, Wochen- oder Monatspauschalen



Bereich im Foyer mit regionalen Produkten aus biologischem Anbau



Regiomat - Automat für regionale Produkte

## moods // fassade

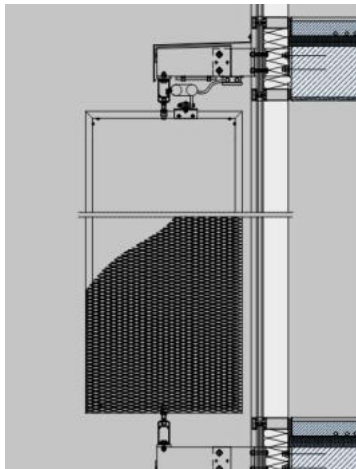


Sonnenschutz mit  
Großlamellen aus  
Cortenstahl

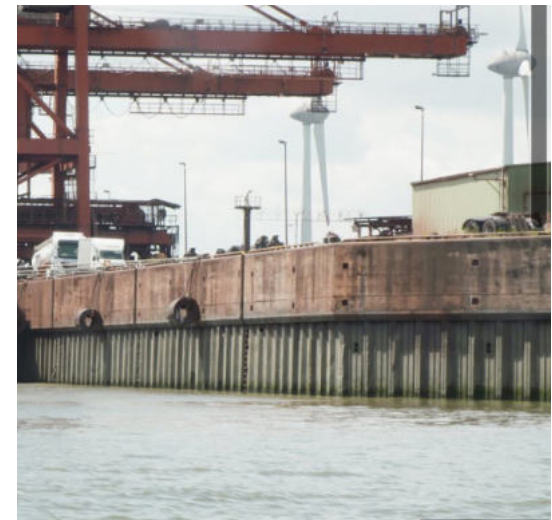
Lamellen können sich  
mit dem Sonnenstand  
automatisch bewegen



Detail der Vorhangfassade



## // sonnenschutz als spundwand



Die Gestaltung des Sonnen- und  
Wetterschutzes orientiert sich an  
stählernen und robusten Spundwänden  
großer Häfen.

# rügenspeicher gmbh & co kg

Mühlenstraße 33b  
18569 Gingst

[www.rügenspeicher.de](http://www.rügenspeicher.de)  
[mail@ruegenspeicher.de](mailto:mail@ruegenspeicher.de)

# planungsbüro cubus plan gmbh

kirchstraße 2  
12555 berlin

[www.cubus-plan.com](http://www.cubus-plan.com)  
[info@cubus-plan.com](mailto:info@cubus-plan.com)



Ingenieurbüro Weiße  
Kaiseritz 6  
18528 Bergen auf Rügen

Tel: 03838 – 23322  
Fax: 03838 – 254773  
baugrund@weisse-ib.de  
www.weisse-ib.de

# Baugrunduntersuchung

**Vorhaben** SW-Erschließung Gut Lanckensburg

**Auftraggeber** Rügenspeicher GmbH & Co.KG  
Mühlenstraße 33b  
18569 Gingst

**Projektnummer** 01/074/22

**Gutachter** Dipl.-Ing. Sebastian Weiße  
Zul.-Nr. B-1520-2016

Bergen, den 06.12.2022



## Inhaltsverzeichnis

|       | Seite  |           |
|-------|--|-----------|
| 1     | UNTERSUCHUNGSGEBIET UND BAUAUFGABE                 | 3         |
| 2     | BAUGRUNDMODELL                                     | 4         |
| 2.1   | Geologische Situation                              | 4         |
| 2.2   | Durchgeführte Erkundungsmaßnahmen                  | 4         |
| 2.3   | Ergebnisse Erkundungsmaßnahmen                     | 4         |
| 2.3.1 | Überblick Schichtenaufbau                          | 4         |
| 2.3.2 | Erläuterung Schichtenaufbau                        | 5         |
| 2.3.3 | Wasserverhältnisse                                 | 7         |
| 3     | AUSWERTUNG MIT LÖSUNGSVORSCHLÄGEN                  | 8         |
| 3.1   | Baugrundeignung                                    | 8         |
| 3.2   | Straßenbau   | 8         |
| 3.3   | Rohrleitungsbau                                    | 9         |
| 3.4   | Versickerung von Niederschlagswasser               | 11        |
|       | ANHANG   | 12        |
|       | Anhang 1 Übersichtsplan M 1:10.000                 | 1 Blatt   |
|       | Anhang 2 Aufschlussplan M 1:500                    | 4 Blätter |
|       | Anhang 3 Sondierprofile M 1:50                     | 3 Blätter |
|       | Anhang 4 Homogenbereiche gemäß DIN 18300 und 18319 | 1 Blatt   |

## 1 Untersuchungsgebiet und Bauaufgabe

In Lanckensburg auf Rügen sollen der vorhandene Speicher saniert sowie Wohn- und Geschäftsgebäude neu errichtet werden. Da eine Schmutzwasserentsorgung nicht vorhanden ist, muss als Voraussetzung für die geplanten Baumaßnahmen innerhalb dieses Ortsteiles von Altenkirchen entsprechend nachgebessert werden.

Diesbezüglich soll innerhalb der Ortslage das anfallende Abwasser in einer Freispiegelleitung gesammelt und mittels Pumpwerk und Druckleitung bis nach Altenkirchen zum vorhandenen Leitungsnetz in der MTS-Straße transportiert werden.

Die Trasse befindet sich westlich von Altenkirchen (siehe Anhang 1: Übersichtsplan).

Das Gelände ist dort flach wellig. Die Höhen liegen zwischen 6 und 11 m über Null mit leichtem Gefälle in westliche Richtung.

Die Freispiegelleitung wird etwa auf einer Länge von 100 m in offener Bauweise notwendig. Diese Trasse in der Ortslage ist teils betoniert und teils gepflastert oder auch unbefestigt.

Die ca. 1.140 m lange Druckleitung soll entlang des vorhandenen Verbindungsweges nach Altenkirchen mittels unterirdischem Rohrvortrieb in geschlossener Bauweise verlegt werden. Der Weg ist mit Betonplatten als Spurbahnweg befestigt. Unmittelbar vor Altenkirchen muss die L 30 gekreuzt werden.

Vom Erschließungsträger wurde für die geplanten Trassen eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Wasser- und Bodenverhältnisse sowie zur Beurteilung des Untergrundes bezüglich der notwendigen Tiefbaumaßnahmen in Auftrag gegeben.

Grundlage der Baugrunduntersuchung ist der Auftrag vom 25. Oktober 2022 auf Basis des Honorarangebotes 22169.

## 2 Baugrundmodell

### 2.1 Geologische Situation

Gemäß geologischer „Karte der an der Oberfläche anstehenden Bildungen“ sind als Baugrund im Trassenbereich bindige Erdstoffe des Geschiebelehms und –mergels als pleistozäne Bildungen der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung zu erwarten.

### 2.2 Durchgeführte Erkundungsmaßnahmen

Zur speziellen Erkundung des Baugrundes wurden entlang der Trassen sechs vom Planer vorgegebene Bohrsondierungen (BS) als Rammkernsonden nach DIN 4020 bis 4 m Tiefe geschlagen. Die vorhandenen Wegebefestigungen wurden mit drei Schürfen speziell untersucht.

Die Benennung der Schichten erfolgte dabei gemäß DIN EN ISO 14688, die bautechnische Klassifikation in Bodengruppen nach DIN 18196.

Die Lage der Bohrsondierungen ist im Aufschlussplan (siehe Anhang 2) ersichtlich.

### 2.3 Ergebnisse Erkundungsmaßnahmen

#### 2.3.1 Überblick Schichtenaufbau

Die Erkundungsergebnisse (Sondierprofile im Anhang 3) konkretisieren die Aussagen geologischer Unterlagen.

Danach sind unter den aufgefüllten **Schichten zur Befestigung der Verkehrsflächen** häufig noch Reste von **humosen Sanden des Oberbodens** und ansonsten relativ einheitlich **bindige Erdstoffe des Geschiebelehms und –mergels** im Untergrund vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass sich die erläuterten Erkenntnisse nur von den punktförmigen Aufschlüssen ableiten lassen. Flächenmäßig abweichendes Verhalten kann nicht ausgeschlossen werden.

### 2.3.2 Erläuterung Schichtenaufbau

Die aufgefüllten **Schichten zur Befestigung von Verkehrsflächen** setzen sich zusammen aus den Deckschichten mit überwiegend vorhandenen Trag- und Frostschuttschichten sowie häufig darunter weiter vorhandenen Auffüllungen, die vermutlich zum Geländeausgleich im Zusammenhang mit der Trassenbefestigung notwendig waren.

Die Deckschichten sind Betonplatten, die in Stärken von überwiegend 18 cm, teils auch nur 12 cm (siehe BS 6/Schurf 3) festgestellt wurden. Im Bereich von Gut Lanckensburg ist es häufig auch Natursteinpflaster aus Feldsteinen, allerdings in schlechtem Zustand und mitunter bereits überwachsen (Grasdecke).

Trag- und Frostschuttschichten sind in erster Linie nur entlang des Spurbahnweges unter den Betonplatten und zwar in Stärken von 10 bis 20 cm vorhanden. Als Material wurden feinsandige, mitunter grobsandige und auch kiesige Mittelsande angetroffen. Auch humose Beimengungen sind teils vorhanden. Mit einem Ungleichförmigkeitsgrad ( $C_U = d_{60}/d_{10}$ ) von  $C_U < 6$  lässt sich dieses Material gemäß DIN 18196 als grobkörniger enggestufter Sand [SE] klassifizieren. Bei humosen Beimengungen wird er den grob- bis gemischtkörnigen Erdstoffen mit Beimengungen humoser Art ähnlich [SE-OH]. Hochwertiges Tragschichtmaterial ist insofern weder in Stärke noch Zusammensetzung vorhanden. Die Trag- und Frostschuttschichten besitzen einen vornehmlich mitteldichten Lagerungszustand ( $0,4 \leq I_D \leq 0,5$ ). Deshalb sind sie weitgehend normal belastbar.

Häufig vorhandene weitere allgemeine Auffüllungen zum Geländeausgleich unter den Oberbauschichten der Verkehrswege oder auch daneben als Bankettstreifen wurden in Stärken von 0 bis 50 cm festgestellt und sind häufig Gemische von Bausanden (feinsandige, mitunter grobsandige und auch kiesige Mittelsande) mit humosen Sanden, mit teils bindigen Erdstoffen des Geschiebemergels sowie mitunter auch mit vereinzelt Resten von Ziegelbruch. Gemäß DIN 18196 lassen sich derartige Sande mit einem Ungleichförmigkeitsgrad ( $C_U = d_{60}/d_{10}$ ) von  $C_U < 6$  gemäß DIN 18196 als grobkörnige enggestufte Sande bis gemischtkörnige Erdstoffe mit Beimengungen humoser Art klassifizieren [SE-OH]. Sie besitzen einen vornehmlich mitteldichten Lagerungszustand ( $0,4 \leq I_D \leq 0,5$ ). Wegen des Humusgehaltes sind sie gering belastbar. Die vereinzelt vorhandenen Bauschuttreste (meist Ziegelbruch) oder auch andere Fremdstoffe (Geschiebemergel) verweisen nicht nur direkt auf den anthropogen gestörten, d. h. auf den aufgefüllten Zustand, sondern es handelt sich dabei zudem auch um Hinweise auf mögliche Schadstoffe. Dadurch sind nicht unbedingt Schutzgüter gefährdet, aber eine Verwendung von anfallendem Aushub aufgeschütteter Oberbodenschichten ist bei Erdbewegungen gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gegebenenfalls nicht mehr uneingeschränkt möglich. Klarheit dazu könnten Laboranalysen liefern.

Die unter den Auffüllungen häufig noch vorhandenen **humosen Sande des Oberbodens** sind Reste einer natürlich gewachsenen Mutterbodendeckschicht und wurden als mittelsandige Feinsande mit schluffigen Beimengungen angetroffen.

Der Humusgehalt schwankt um 3 Ma.-%. Der Schluffgehalt (Korngrößen 0,002 bis 0,063 mm) beträgt bis zu 15 Ma.-%. Gemäß DIN 18196 lassen sich derartige Sande vornehmlich den grob- bis gemischtkörnigen Erdstoffen mit Beimengungen humoser Art (OH) zuordnen. Bei Humusgehalten  $< 3$  Ma.-% werden sie den gemischtkörnigen schluffigen Sanden ähnlich (SU-OH).

Die anstehenden humosen Sande besitzen einen locker bis mitteldichten Lagerungszustand ( $0,3 \leq I_D \leq 0,4$ ). Vor allem wegen des Humusgehaltes müssen sie als zusammendrückbar und schlecht verdichtbar betrachtet werden. Deshalb sind sie kaum belastbar.

Die den natürlich gewachsenen Untergrund ab Tiefen von 0,3 bis 0,8 m prägenden **bindigen Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels** wurden überwiegend als stark sandige, tonige und schwach kiesige Schluffe festgestellt. Dieser feinkörnige Erdstoff besitzt einen Ton- / Schluffgehalt von ca. 50 % und wird mit einem  $I_P$  von 10-14 % und einem  $w_L < 35$  % nach DIN 18196 als feinkörniger und leichtplastischer Ton (TL) klassifiziert. Mitunter sind Schichten mit höherem Sand- oder auch höherem Schluffgehalt und entsprechend geringerem Tongehalt vorhanden. Dann wurden sie als gemischtkörnige Sande (S $\bar{U}$ ) ausgewiesen. Bei diesen Lehm- und Mergelsanden liegt der Ton- und Schluffgehalt bei 30 bis 40 Ma.-%.

Die bindigen Erdstoffe gelten allgemein als steinig und sind auch mit Geschieben durchsetzt. Der Geschiebelehm ist das Verwitterungsprodukt des Geschiebemergels und deshalb nahezu vollständig entkalkt. Die Verwitterungsgrenze schwankt häufig um 1,5 m Tiefe.

Als typisch für die untersuchten Trassenabschnitte wurde eine steifplastische und halbfeste Konsistenz ( $0,75 \leq I_C < 1,25$ ) der bindigen Erdstoffe festgestellt, wobei lokal (siehe BS 3) auch Schichten mit Tendenz zu weicher Konsistenz ( $0,7 \leq I_C < 0,8$ ) existieren. Insofern kann allgemein von normaler Belastbarkeit ausgegangen werden. Weiche Schichten gelten als lokale Baugrundschwächezonen.

In den Tabellen 1 und 2 werden die spezifischen Eigenschaften der angetroffenen Erdstoffe aufgeführt.

**Tabelle 1: Bodenmechanische Eigenschaften der Bodenschichten**

| Bodenschicht  | Bodengruppe<br>DIN 18196 | Organi-<br>scher Anteil<br>[Ma.-%] | Korngrößenverteilung<br>T/U/S/G [Ma.-%] | Plastizität<br>$I_p$ [%] | Konsistenz<br>$I_c$ | Lagerungsdichte<br>$I_D$ |
|---|--------------------------|------------------------------------|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| aufgefüllte Trag- und Frostschutzschichten                      | SE, SE-OH                | 0 - 2                              | 0/0-5/80-100/0-15                       | -                        | -                   | 0,4 - 0,5                |
| Auffüllungen zum Geländeausgleich                               | SE-OH                    | 1 - 3                              | 0/0-5/80-100/0-15                       | -                        | -                   | 0,4 - 0,5                |
| humose Sande des Oberbodens                                     | OH, SU-OH                | 1 - 5                              | 0/5-15/80-95/0-5                        | -                        | -                   | 0,3 - 0,4                |
| bindige Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels im Untergrund | TL, SÜ                   | 0                                  | 10-20/20-50/25-70/0-5                   | 6 - 14                   | 0,70 - 1,25         | -                        |

**Tabelle 2: Bautechnische Eigenschaften der Bodenschichten**

| Bodenschicht  | Bodengruppe<br>DIN 18196 | Zusammen-<br>drückbarkeit | Verdichtbarkeit | Durchlässig-<br>keit $k_f$ [m/s]                              | Frostempfindlichkeit<br>nach ZTV E-StB 17 |
|---|--------------------------|---------------------------|-----------------|---|---|
| aufgefüllte Trag- und Frostschutzschichten                      | SE, SE-OH                | gering                    | gut             | $\approx 1 \cdot 10^{-4}$                                     | F1  |
| Auffüllungen zum Geländeausgleich                               | SE-OH                    | mittel                    | mäßig           | $\approx 5 \cdot 10^{-5}$                                     | F1  |
| humose Sande des Oberbodens                                     | OH, SU-OH                | groß                      | schlecht        | $\approx 1 \cdot 10^{-5}$                                     | F2  |
| bindige Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels im Untergrund | TL, SÜ                   | mittel bis gering         | schlecht        | $\approx 1 \cdot 10^{-7}$<br>bis<br>$\approx 1 \cdot 10^{-8}$ | F3  |

### 2.3.3 Wasserverhältnisse

**Grundwasser** wurde im Untersuchungsgebiet allgemein zwischen 2,5 und 3 m Tiefe festgestellt.

Wegen der vorausgegangenen trockenen Herbstperiode wird dieser Grundwasserstand als niedriger Wasserspiegel beurteilt. Entsprechend der Niederschlags- und Verdunstungsintensität ist mit jahreszeitlich bedingten Grundwasserstandsschwankungen von +100 cm/-50 cm bezogen auf die gemessenen Wasserstände zu rechnen. Somit erscheinen hohe Grundwasserstände bei 1,5 m Tiefe möglich.

Oberhalb des Grundwassers kann sich **Stau-/Schichtenwasser** bilden. Stau-/Schichtenwasser entsteht aus versickerndem Niederschlagswasser, das durch die geringe Durchlässigkeit der bindigen Erdstoffe im Untergrund an vertikaler Bewegung gehindert wird und sich temporär aufstaut. Theoretisch muss besonders in niederschlagsreicher und verdunstungsarmer Jahreszeit mit Stauwasser bis in Oberflächennähe gerechnet werden.

### **3 Auswertung mit Lösungsvorschlägen**

#### **3.1 Baugrundeignung**

Entlang der untersuchten Trassen wurden für die geplante Tiefbaumaßnahme allgemein normale Gründungsverhältnisse festgestellt.

Nur bedingt tragfähig für Verkehrswegebefestigungen nach aktuellem Standard sind die vorhandenen aufgefüllten Trag- und Frostschutzschichten sowie die übrigen Auffüllungen zum Geländeausgleich. Eine Wiederverwendung ist deshalb nur zur Planumsverbesserung möglich. Bei Neubauabschnitten muss dafür generell mit geeigneten Fremdmaterialien gearbeitet werden.

Die vorhandenen Reste des humosen Oberbodens sind für Verkehrswegebefestigungen nicht ausreichend tragfähig. Für Bauwerksgründungen in diesen Schichten wird generell Baugrundverbesserung notwendig.

Die im Untergrund anstehenden bindigen Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels besitzen weitgehend normale Tragfähigkeiten, sodass in diesen Erdstoffen Flächengründungen möglich sind. Da häufig bindige Erdstoffe mit halbfester Konsistenz vorhanden sind, muss bei Anwendung des unterirdischen Rohrvortriebs mit deutlichen Behinderungen gerechnet werden.

Zu beachten sind zudem die vornehmlich starke Frostempfindlichkeit (F3) des Untergrundes und die generell vorhandene Staunässeineigung bis in Oberflächennähe. Für Erschließungsmaßnahmen erscheinen deshalb erhöhte Aufwendungen unerlässlich.

#### **3.2 Straßenbau**

In Planumshöhe für üblich notwendigen Straßenbau, bei etwa 50 cm unter GOK, stehen im untersuchten Areal teils noch humose Sande von Auffüllungen, des Oberbodens und mitunter bereits auch bindige Erdstoffe des Geschiebelehms an.

Insofern muss in Planumshöhe teils bereits mit Erdstoffen von starker Frostempfindlichkeit (F3 nach ZTVE-StB 17) gerechnet werden. Es sollten dementsprechende Frostschutzschichten für den Straßenoberbau geplant werden. Gemäß RSTO 12 machen sich in Abhängigkeit von der Belastungsklasse folgende Stärken für einen frostsicheren Oberbau notwendig:

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Bk 0,3         | Oberbaudicke 50 cm  |
| Bk 1,0 bis 3,2 | Oberbaudicke 60 cm  |
| Bk 10 bis 100  | Oberbaudicke 65 cm. |

Bezüglich der Tragfähigkeit eines Planums ist in Auswertung der angetroffenen Baugrundverhältnisse zu beachten, dass dieses selbst mit Nachverdichtung eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  kaum gewährleistet, da nahezu ausschließlich humose und feinkörnige Beimengungen existieren. Für die notwendige Erhöhung der Tragfähigkeit muss eine Baugrundverbesserung geplant werden, mit der das Planum stabilisiert wird.

Dabei sollte eine etwa 10 bis 20 cm starke Schicht des anstehenden, zu gering tragfähigen Erdstoffes unterhalb des Planums gegen Schotter, ein Brechkorngemisch oder anderes grobkörniges Material ausgetauscht werden. Nach Verdichtung dieser Materialien verfestigt sich der Untergrund und das Planum sollte eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  erreichen.

Grundwasser kann ab 1,5 m Tiefe existieren und bereits oberflächennah muss mit Stauwasser gerechnet werden. Die Wasserverhältnisse sind deshalb gemäß RStO als ungünstig anzusehen.

Zusätzlich wird zumindest lokal eine Planumsdrainage empfohlen, mit der aufstauendes Sickerwasser abgeführt werden kann. Damit wird eine Vernässung der Straßenoberbauschichten vermieden und die Tragfähigkeit bleibt erhalten. Derartig schädliches Stauwasser kann sich vor allem an Zulaufpositionen wie z. B. in flachen Senkenlagen sammeln. Deshalb erscheint auch nur dort das Verlegen von Planumsdrainagen sinnvoll. Im Bereich höher gelegener dammartiger Wegeabschnitte und auf Geländekuppen wird sich hingegen kaum schädliches Stauwasser sammeln können, so dass dort Drainagen nicht benötigt werden, zumal wenn die befestigten Straßenflächen entwässert werden.

### 3.3 Rohrleitungsbau

Für den notwendigen Rohrleitungsbau sind die Forderungen der DIN EN 1610 zu beachten. Eine direkte Auflage von Leitungen im anstehenden Baugrund wird nicht empfohlen, da er als nicht steinfrei gilt. Es sind Kiessand-Auflager entsprechend DIN herzustellen. Bei Anwendung der geschlossenen Bauweise sollte Rohrmaterial mit verstärkter Wandung zum Einsatz kommen.

In Höhe der Gründungsebene für Rohrleitungen sind die bindigen Erdstoffe des Lehms und Mergels als natürlich gewachsener Baugrund vorhanden. Infolge vornehmlich steifplastischer und halbfester Konsistenz gelten diese Erdstoffe als allgemein normal tragfähig, so dass überwiegend gemäß DIN EN 1610 gegründet werden kann.

Ausgesprochen weiche Schichten ( $0,50 \leq I_c < 0,75$ ) können lokal jedoch nicht ausgeschlossen werden. Beim Antreffen derartiger Schichten in Höhe der Gründungssohle von Rohrleitungen oder auch der notwendigen Schächte wird dann Bodenaustausch in einer Mächtigkeit  $\geq 0,3$  m unterhalb der Gründungssohle als Baugrundverbesserung empfohlen. Dazu sind verdichtungsfähige Kiessande (SE/GE/SW/GW) mit  $C_U \geq 5$  gut geeignet.

Rohrgräben oder Baugruben müssen bei Tiefen von mehr als 1,25 m abgeböschert oder fachgerecht ausgesteift werden. Für kurzzeitige und nicht belastete Böschungen kleiner 3 m Höhe sollte ein Böschungswinkel von  $\beta \leq 60^\circ$  eingehalten werden. Ansonsten ist Verbau erforderlich.

Im Bereich der Verkehrsflächen sollten zur Verfüllung von Rohrgräben/Baugruben nur sandige und humusfreie Erdstoffe verwendet werden. Sie sind lagenweise einzubauen und auf  $D_{Pr} \geq 97\%$  zu verdichten. Humose und bindige Erdstoffe, die generell als Aushub anfallen werden, eignen sich wegen ihrer schlechten Verdichtungsfähigkeit nicht zu derartigem Einbau. Deshalb wird im Bereich von Verkehrsflächen zur Verfüllung der Rohrgräben häufig Austauschboden notwendig. Sehr gut geeignet als Fremdmaterial für den Austauschboden sind verdichtungsfähige Kiessande (SE/GE/SW/GW) mit  $C_U \geq 5$ .

Bei Rohrgräben und anderen Baugruben ist je nach Jahreszeit bzw. Niederschlagsintensität mit dem Einsickern von Schichtenwasser und auch mit Grundwasser zu rechnen. Zur Entwässerung ist eine offene Wasserhaltung ausreichend, da bindige Erdstoffe mit geringer Durchlässigkeit dominieren.

Wegen der bindigen Erdstoffe mit häufig halbfester Konsistenz ist von schwerer Lösbarkeit dieser Erdstoffe im Untergrund und dadurch mit erhöhten Aufwendungen mit Baggern von Rohrgräben und anderen Baugruben sowie generell beim unterirdischen Rohrvortrieb zu rechnen. Die dementsprechenden Kennwerte in der Tabelle der Homogenbereiche sind im Anhang 4 ersichtlich.

### 3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

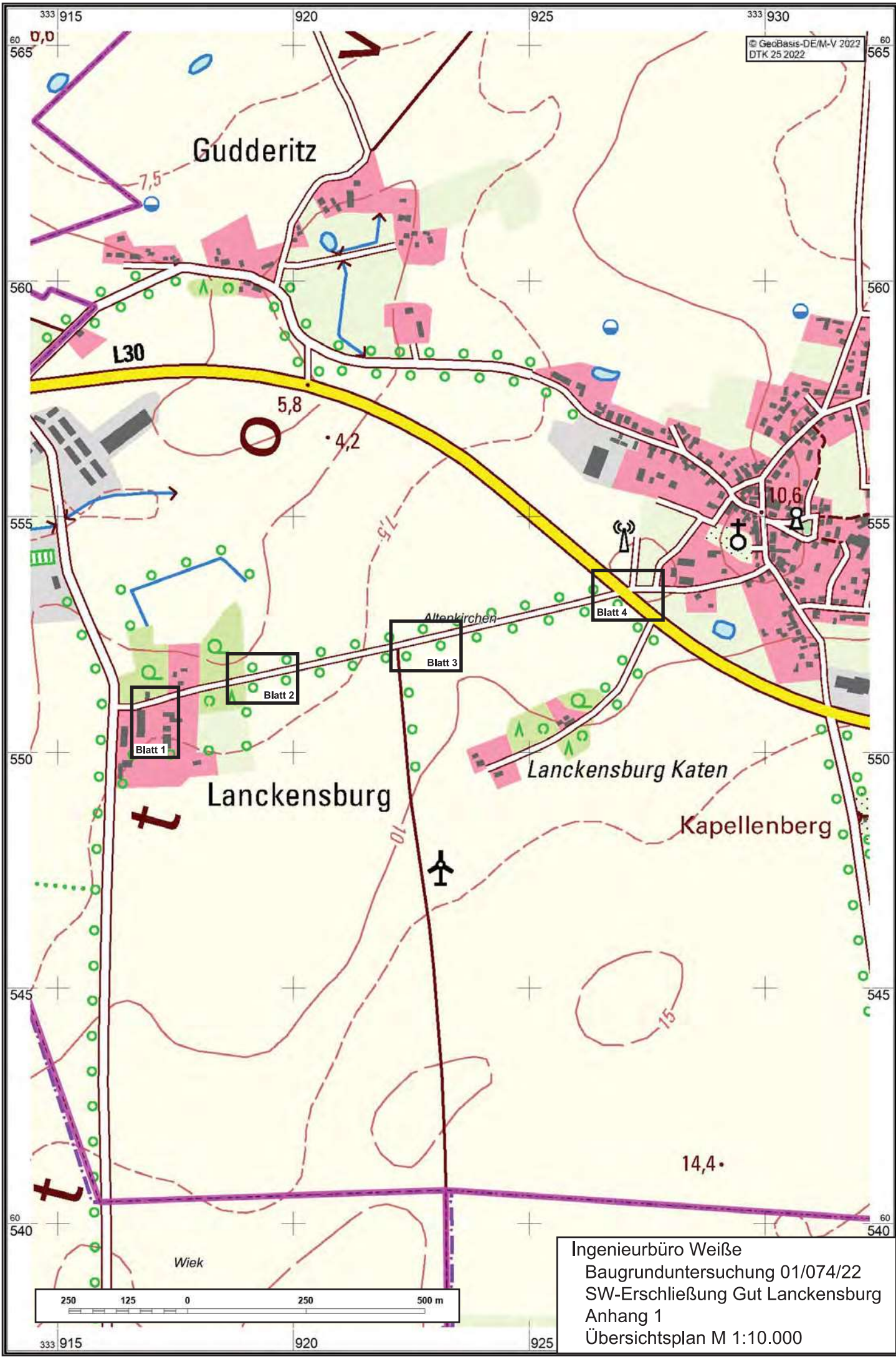
Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser im untersuchten Areal in Abhängigkeit von den angetroffenen Untergrundverhältnissen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Darin sind Angaben zum Bau, zur Bemessung und zum Betrieb von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser enthalten.

Böden mit einem  $k_f$ -Wert kleiner als  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s gelten danach als ungeeignet zur Versickerung. Derart geringe Durchlässigkeitsbeiwerte besitzen die im Untergrund generell anstehenden bindigen Erdstoffe des Geschiebelehms und –mergels. Unterirdische geschlossene Sickeranlagen sind im Untersuchungsgebiet deshalb nicht möglich.

Die Alternative zur Entwässerung der befestigten Verkehrsflächen ist die offene oberirdische Flächenversickerung mittels des humosen Oberbodens. Der an der Oberfläche neben der Trasse existierende sandig-humose Oberboden ist mit Durchlässigkeiten von  $k \approx 1 \cdot 10^{-5}$  m/s dazu ausreichend durchlässig. Die entsprechend großen Sickerflächen müssen gewährleistet werden und lassen sich mittels Sickermulden reduzieren.

---

## **ANHANG**



Ingenieurbüro Weiße  
Baugrunduntersuchung 01/074/22  
SW-Erschließung Gut Lanckensburg  
Anhang 1  
Übersichtsplan M 1:10.000

333 91675

91700

91725

333 91750

© GeoBasis-DE/M-V 2022

60  
55125

60  
55125

30

31

33

[5]

BS 2

55100

55100

2a

4

55075

55075

Altenkirchen

55050

55050

BS 1 + Schurf 1

3

36

37

55025

55025

2

60  
550



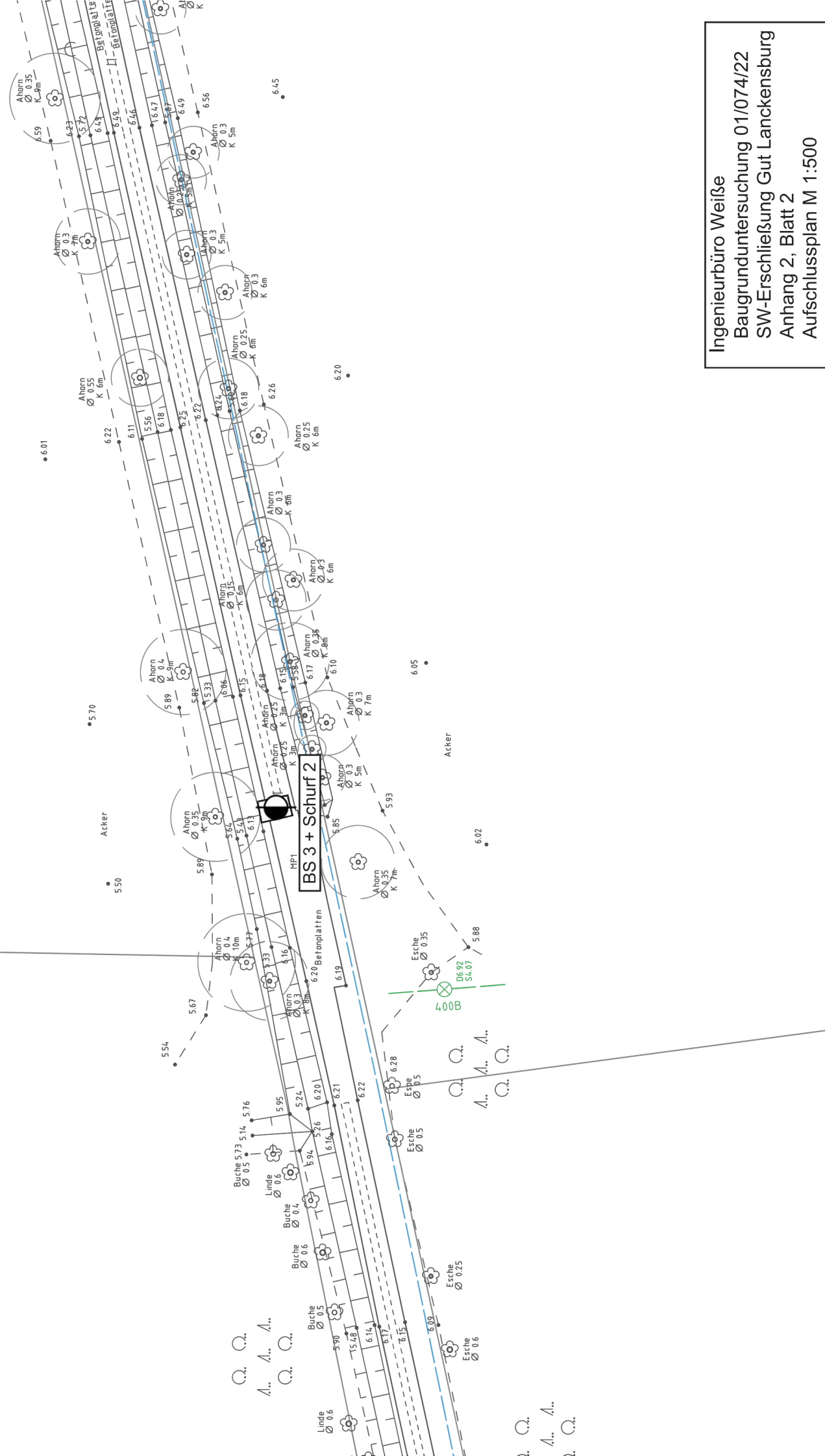
333 91675

91700

Ingenieurbüro Weiße  
 Baugrunduntersuchung 01/074/22  
 SW-Erschließung Gut Lanckensburg  
 Anhang 2, Blatt 1  
 Aufschlussplan M 1:500

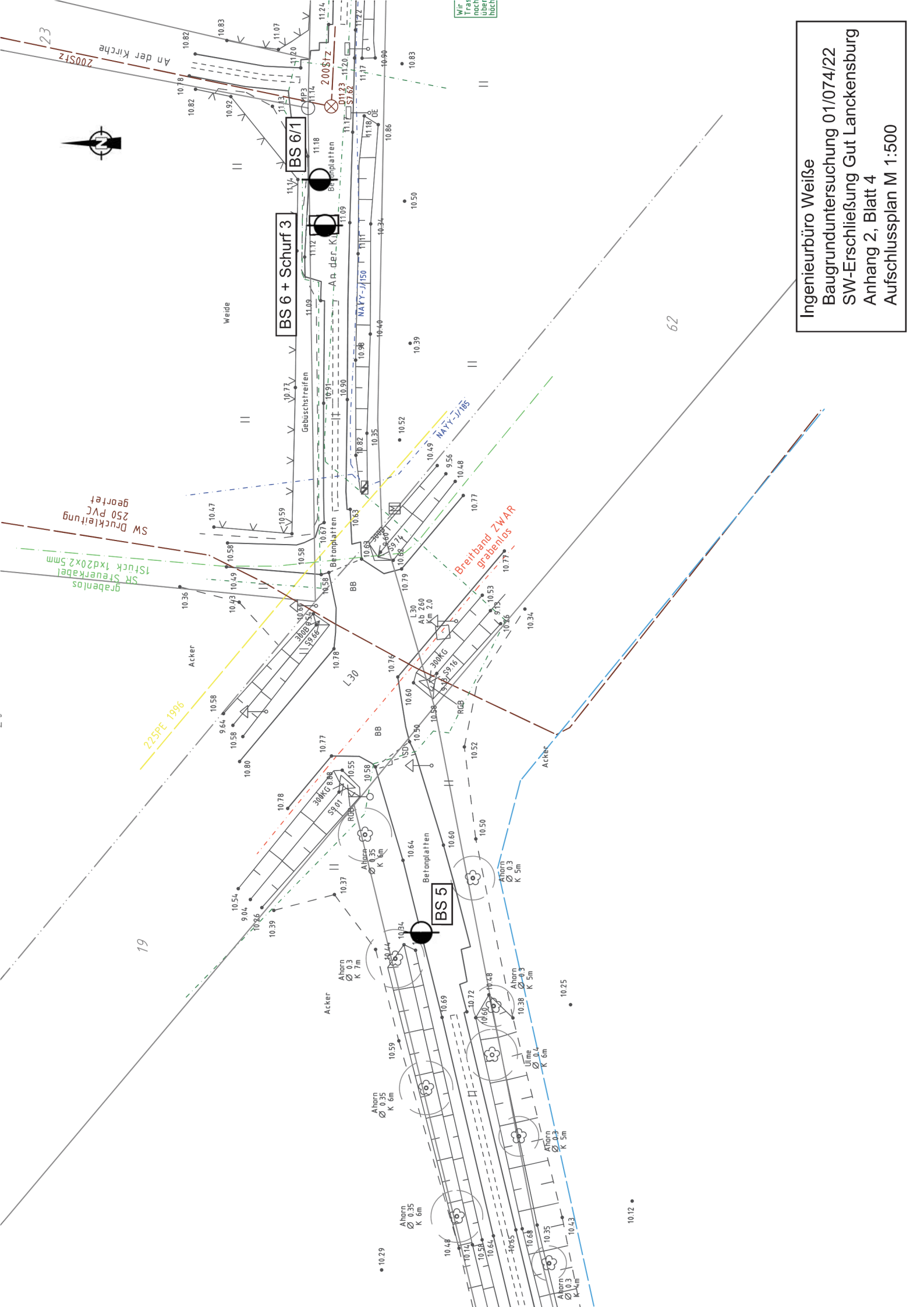


6.37



Ingenieurbüro Weiße  
 Baugrunduntersuchung 01/074/22  
 SW-Erschließung Gut Lanckensburg  
 Anhang 2, Blatt 2  
 Aufschlussplan M 1:500

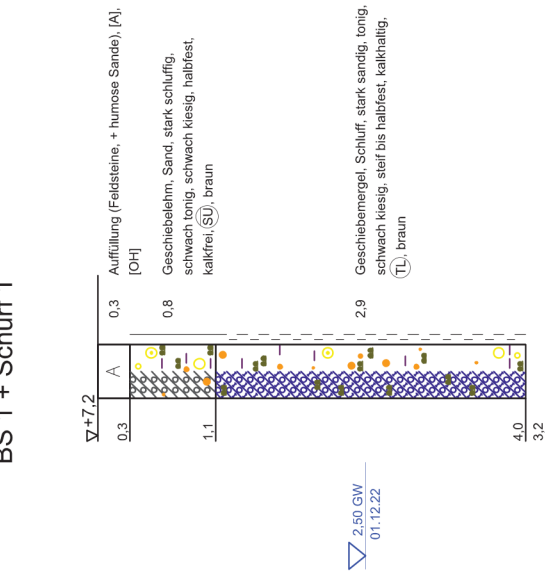




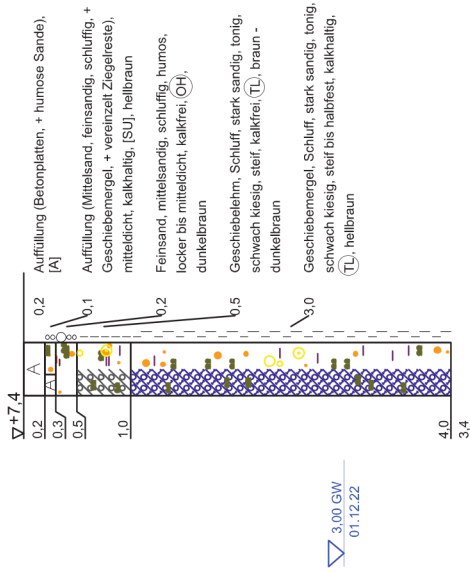
Ingenieurbüro Weiße  
 Baugrunduntersuchung 01/074/22  
 SW-Erschließung Gut Lanckensburg  
 Anhang 2, Blatt 4  
 Aufschlussplan M 1:500

NHN

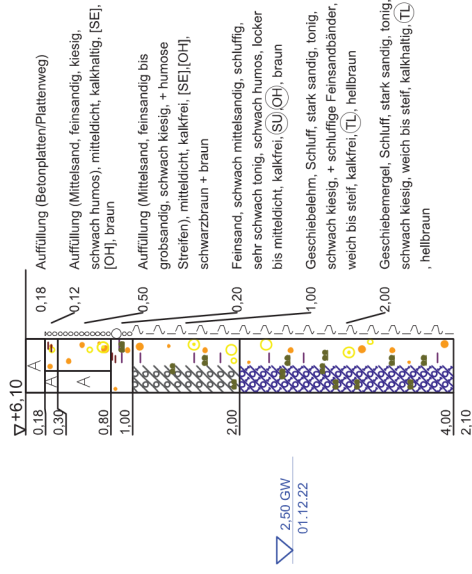
### BS 1 + Schurf 1



### BS 2



### BS 3 + Schurf 2

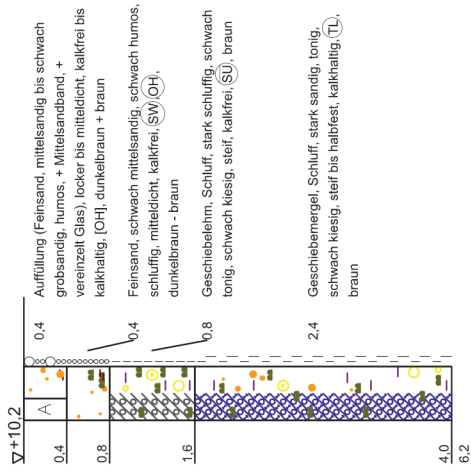


|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| <b>Ingenieurbüro Weiße</b><br>Baugrund- und Alllastenuntersuchung<br>Kaisertz 6<br>18528 Bergen auf Rügen<br>Tel: 03838-23322 - Fax: 03838-254773<br>www.weiße-ib.de - baugrund@weiße-ib.de | <b>Bauvorhaben:</b><br>SW-Erschließung Gut Lanckensburg | Blatt-Nr: 1           |
|   | <b>Planbezeichnung:</b><br>Anhang 3 Sondierprofile      | Projekt-Nr: 01/074/22 |
|   | Datum: 08.12.2022                                       |                       |
|   | Maßstab: 1:50   |                       |
|   |   | Bearbeiter: V. Weiße  |

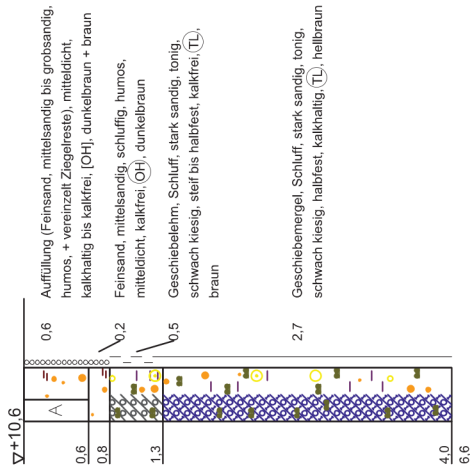
NHN



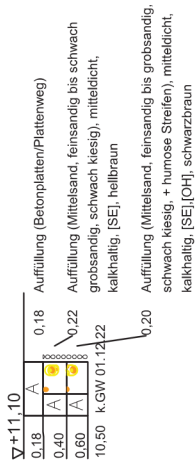
### BS 4



### BS 5



### BS 6 + Schurf 3



### Abbruch, Hindernis

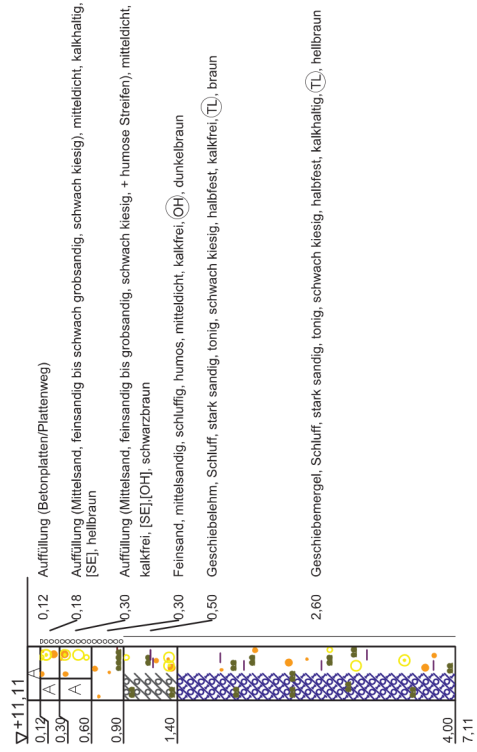
|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| Ingenieurbüro Weiße<br>Baugrund- und Alllastenuntersuchung<br>Kaisertz 6<br>18528 Bergen auf Rügen<br>Tel: 03838-23322 - Fax: 03838-254773<br>www.weiße-ib.de - baugrund@weiße-ib.de | Bauvorhaben:<br>SW-Erschließung Gut Lanckensburg | Blatt-Nr:<br>2           |
|  | Planbezeichnung:<br>Anhang 3 Sondierprofile      | Projekt-Nr:<br>01/074/22 |
|  | Datum:<br>08.12.2022                             |                          |
|  | Maßstab:<br>1:50                                 |                          |
|  | Bearbeiter:<br>V. Weiße                          |                          |

# ZEICHENERKLÄRUNG (s. DIN 4023)

NHN



## BS 6/1



3.00 GW  
01.12.22

### UNTERSUCHUNGSSTELLEN

BS Bohrsondierung

### PROBENTNAHME UND GRUNDWASSER

Proben-Güteklasse nach DIN 4021 Tab.1  
 Grundwasser angebohrt  
 k.GW kein Grundwasser

### BODENARTEN

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Auffüllung      | A   |
| Geschiebelehm   | Lg  |
| Geschiebemergel | Mg  |
| Kies            | G g |
| Sand            | S s |
| Schluff         | U u |
| Ton             | T t |
| Torf            | H h |

KORNGRÖßENBEREICH  
 f fein  
 m mittel  
 g grob

KALKGEHALT  
 k<sup>+</sup> kalkfrei  
 k+ kalkhaltig

KONSISTENZ/LAGERUNGSDICHTE  
 wch weich  
 loc locker  
 mfd mitteldicht  
 hfst halbfest

BODENGRUPPE  
 nach DIN 18 196: z.B. (SE) = enggestufter Sand

### NEBENANTEILE

schwach (< 15 %)  
 stark (ca. 30-40 %)  
 sehr schwach; = sehr stark

## Bauvorhaben:

SW-Erschließung Gut Lanckensburg

## Planbezeichnung:

Anhang 3 Sondierprofile

Blatt-Nr.: 3

Maßstab: 1:50

**Ingenieurbüro Weiße**  
 Baugrund- und Altlastenuntersuchung  
 Kaiseritz 6  
 18528 Bergen auf Rügen  
 Tel: 03838-23322 - Fax: 03838-254773  
 www.weisse-ib.de - baugrund@weisse-ib.de

|              |           |        |            |
|--------------|-----------|--------|------------|
| Bearbeiter:  | V. Weiße  | Datum: | 08.12.2022 |
| Gezeichnet:  | J. Marth  |        |            |
| Geändert:    |           |        |            |
| Gesehen:     |           |        |            |
| Projekt-Nr.: | 01/074/22 |        |            |

## Eigenschaften und Kennwerte der Bodenschichten für Homogenbereiche nach DIN 18300, 18319

| Homogenbereich  | 1  | 2   | 3                                  |  |  |
|---|--|---|------------------------------------|--|--|
| Bezeichnung   | Aufgefüllte Trag- und Frostschuttschichten | humose Sande als Auffüllungen oder des Oberbodens | Geschiebelehm und -mergel          |  |  |
| Bodengruppen nach DIN 18196                                   | SE, SE-OH                                  | OH, SE-OH, SU-OH                                  | TL, SÜ                             |  |  |
| Bodenart nach DIN 4022  | mS, fs, gs, g                              | mS-fS, u, o-o'                                    | U, s̄, t', g'<br>S, ū, t', g'      |  |  |
| Korngrößenverteilung T/U/S/G [Ma.-%]                          | 0/0-5/80-100/0-15                          | 0/0-15/70-100/0-15                                | 10-20/20-50/<br>25-70/0-5          |  |  |
| Steine/Blöcke [Ma.-%]   | n. a.                                      | 0 - 2   | 0 - 2                              |  |  |
| Mineralogische Zusammensetzung der Steine                     | n. a.                                      | Kalkstein/Sandstein/Diabas/Porphyr                | Kalkstein/Sandstein/Diabas/Porphyr |  |  |
| Dichte [t/m <sup>3</sup> ]                                    | 1,7 - 1,8                                  | 1,5 - 1,6   | 1,8 - 2,0                          |  |  |
| Undrained Scherfestigkeit c <sub>u</sub> [kN/m <sup>2</sup> ] | 10   | 15  | 20 - 200                           |  |  |
| Sensitivität  | n. a.                                      | n. a.   | n. a.                              |  |  |
| Wassergehalt w  | 0,1 - 0,2                                  | 0,1 - 0,2   | 0,10 - 0,15                        |  |  |
| Plastizität I <sub>p</sub>                                    | n. a.                                      | n. a.   | 0,60 - 0,14                        |  |  |
| Konsistenz I <sub>c</sub>                                     | n. a.                                      | n. a.   | 0,70 - 1,25                        |  |  |
| Durchlässigkeit k [m/s]                                       | 1 · 10 <sup>-4</sup>                       | 5 · 10 <sup>-5</sup>                              | 5 · 10 <sup>-7</sup>               |  |  |
| Lagerungsdichte I <sub>D</sub>                                | 0,4 - 0,5                                  | 0,3 - 0,5   | n.a.                               |  |  |
| Organischer Anteil / Glühverlust TOC [Ma.-%]                  | 0 - 1                                      | 1 - 5   | 0                                  |  |  |
| Beschreibung organischer Böden (Zersetzungsgrad)              | n. a.                                      | n. a.   | n. a.                              |  |  |
| Abrasivität   | stark abrasiv                              | schwach abrasiv                                   | sehr stark abrasiv                 |  |  |
| Bodenklasse nach DIN 18300:2006-10                            | 3  | 3   | 4 - 6                              |  |  |

Rügenspeicher GmbH & Co KG

**Objekt:** Gutsanlage Lanckensburg, Lanckensburg 2a  
in 18556 Altenkirchen OT Lanckensburg

**Vorhaben:** Sanierung / Umnutzung denkmalgeschützter  
Stallspeicher, Abbruch Ruine ehem. LPG-  
KfZ-Halle, Teilabbruch / Umnutzung ehem.  
LPG-KfZ-Werkstatt sowie Entnahme von  
Gehölzen



## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** (Fledermäuse und Vögel)

**Auftraggeber:** Rügenspeicher GmbH & Co KG  
Herr Sebastian Jacobs (Geschäftsführer)  
Mühlenstraße 33b  
18569 Gingst

**Auftragnehmer:** Büro PRO CHIROPTERA  
Holger Schütt  
Dorfstrasse 17  
17495 Klein Kiesow

**Bearbeiter:** Holger Schütt, Klein Kiesow

**Bericht:** Holger Schütt, Klein Kiesow

Klein Kiesow, den 06. November 2022



Holger Schütt

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Einführung</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1.1       | Vorbemerkung .....   | 1         |
| 1.2       | Zuständigkeiten .....  | 1         |
| 1.3       | Rechtliche Grundlagen .....  | 2         |
| 1.4       | Geschützte Arten, die im Rahmen von Eingriffsvorhaben zu berücksichtigen sind .....            | 4         |
| 1.5       | CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) .....                             | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Veranlassung und Aufgabenstellung</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Objekt- und Vorhabenbeschreibung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Methoden</b> .....  | <b>15</b> |
| 4.1       | Fledermäuse .....  | 15        |
| 4.2       | Vögel .....  | 16        |
| <b>5</b>  | <b>Erfassungsergebnis und Potentialbewertung</b> .....   | <b>16</b> |
| 5.1       | Fledermäuse .....  | 16        |
| 5.1.1     | Stallspeicher (Gebäude A) .....  | 16        |
| 5.1.2     | ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B) .....  | 18        |
| 5.1.3     | ehem. Werkstatt / Garagen (Gebäude C) .....  | 20        |
| 5.1.4     | Silo (Gebäude D) .....   | 23        |
| 5.1.5     | Gehölzbestand im Umfeld der Gebäude .....  | 23        |
| 5.1.6     | Zusammenfassung .....  | 23        |
| 5.2       | Vögel .....  | 24        |
| 5.2.1     | Stallspeicher (Gebäude A) .....  | 24        |
| 5.2.2     | ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B) .....  | 25        |
| 5.2.3     | ehem. Werkstatt / Garagen (Gebäude C) .....  | 25        |
| 5.2.4     | Silo (Gebäude D) .....   | 25        |
| 5.2.5     | Gehölzbestand im Umfeld der Gebäude .....  | 26        |
| 5.2.6     | Zusammenfassung .....  | 26        |
| <b>6</b>  | <b>Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> .....  | <b>27</b> |
| <b>7</b>  | <b>Darlegung der Ausnahmetatbestände (§ 45 Abs. 7 BNatSchG)</b> .....                          | <b>30</b> |
| 7.1       | Ausnahmetatbestände und Prüfung von zumutbaren Alternativen .....                              | 30        |
| 7.2       | Prognose der Wirkung der Ausnahmeentscheidung auf die lokale bzw. landesweite Population ..... | 31        |
| <b>8</b>  | <b>Vermeidungsmaßnahmen</b> .....  | <b>32</b> |
| <b>9</b>  | <b>Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)</b> .....                   | <b>35</b> |
| <b>10</b> | <b>Darstellung der Methoden und Parameter der Erfolgsprüfung (Monitoring)</b> .....            | <b>38</b> |

**Anhang I**

zu FCS\_F 2 - Silo - Umbau zum Artenschutzurm

Skizze SOLL-Zustand - Herstellung Vorbau mit Treppenabgang u. a. Details ..... 40

**Anhang II**

zu FCS\_V 6 - Silo - Ersatz Brutplätze Rauchschnalbe

Rauchschnalben-Brutkreuz - Bauleitung ..... 41

**Anhang III**

Bezugsadressen aller weiteren im AFB empfohlenen Kastenmodelle ..... 41

# 1 Einführung

## 1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Ziel der Richtlinien besteht darin, einen für die Arten der FFH-Richtlinie sowie für alle europäischen Vogelarten günstigen Erhaltungszustand zu bewahren bzw. wiederherzustellen und so den Fortbestand der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen z.B. in und an Gebäuden.

## 1.2 Zuständigkeiten

Zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften für das in diesem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelte Vorhaben ist als Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen das Fachgebiet Naturschutz (FB 44 30) im Fachdienst Umwelt (FD 44).

Postanschrift: Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Hausanschrift: Landkreis Vorpommern-Rügen (Standort Grimmen)  
Fachdienst Umwelt, FG Naturschutz, SB Artenschutz  
Heinrich-Heine-Str. 76, 18506 Grimmen

Ansprechpartner: FG Naturschutz, SB Arten- und Biotopschutz

Herr **Dr. Ralf Grunewald**  
Heinrich-Heine-Str. 76, 18506 Grimmen  
Tel.: +49 (03831) 357-3172  
Fax: +49 (03831) 35744-3100  
E-Mail: ralf.grunewald@lk-vr.de

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1):

3. *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2):

2. *Es ist verboten, wildlebende 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,*

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

1. *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens (i.d.R. sanierungs- und betriebsbedingt) signifikant erhöht.

Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *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 das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. „Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- a) *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- b) *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

#### **1.4 Geschützte Arten, die im Rahmen von Eingriffsvorhaben zu berücksichtigen sind**

Die unter 1.3 erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben, die als zulässiger Eingriff gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz einzustufen sind, auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (darunter alle einheimischen Fledermausarten)

#### **1.5 CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures)**

Bei Eingriffen, bei Maßnahmen in Gebieten mit verkündeter bzw. in Aufstellung befindlicher Bauleitplanung und im baurechtlichen Innenbereich besteht die Möglichkeit, durch die Durchführung von Maßnahmen zur Funktionserhaltung, so genannter CEF-Maßnahmen (CEF - continuous ecological function; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG), ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, das Eintreten der Verbotstatbestände bei fachlicher und räumlicher Eignung der Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Eine Bestätigung der Eignung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie ggf. des nicht vorliegenden Bedarfes an derartigen Maßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde ist für die Rechtssicherheit des Vorhabens erforderlich.

Bei der Anwendung von CEF-Maßnahmen wird der Verbotstatbestand nicht ausgelöst, d.h. eine Beantragung einer Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises wird nicht notwendig. Voraussetzung dafür ist, dass diese CEF-Maßnahmen hinsichtlich zeitlicher, qualitativer und räumlicher Aspekte eine besondere Qualität aufweisen müssen, damit sie jeweils die Anforderungen der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit der Habitate betroffener Arten erfüllen können.

Wird die Wahrung der Funktionsfähigkeit der Habitate betroffener Arten, z. B. die Neuschaffung von Fledermaussommer- und Winterquartieren über eine CEF-Maßnahme realisiert, ist die vollumfängliche und funktionale Umsetzung der Maßnahme vor Beginn des Eingriffs (hier: Beginn der Abbruch- und / oder Sanierungsmaßnahme) der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen. Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden kann, müssen in geeigneter Weise gesichert sowie Sicherung und Erfolg der Maßnahme gegenüber der zuständigen Behörde aktenkundig nachgewiesen werden. Dies geschieht i.d.R. über ein nachgeschaltetes Monitoring.

Sofern auch unter Hinzuziehung von CEF-Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände bei Durchführung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Dies erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers durch Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Im Rahmen der Beantragung einer Ausnahme sind die betroffenen Arten sowie die Verbote zu benennen, für deren prognostizierte Übertretung die Ausnahmezulassung begehrt wird.

## 2 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Rügenspeicher GmbH & Co KG (Eigentümer / Bauherr / Antragsteller) plant Abbruch- und Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäudebestand des Grundstückes Lanckenburg 2a. Mit der Umsetzung von grundhaften Notsicherungsmaßnahmen am Dach des denkmalgeschützten Sanierungsobjektes Stallspeicher der ehem. Gutsanlage Lanckenburg wurde im Frühjahr 2022 bereits begonnen (siehe hierzu: Dachsanierung am Speichertrakt des ehem. Stallspeichers der Gutsanlage Lanckenburg, Lanckenburg 2a, Altenkirchen; Ergebnisbericht zur Untersuchung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange i.Z.m. geplanter Dachsanierung; Büro Pro Chiroptera vom 19.03.2022). Alle weiteren Sanierungsmaßnahmen am ehem. Speicher sowie die Umsetzung der Teil- und Komplettabbruchvorhaben am restlichen Gebäudebestand werden begonnen, sobald die naturschutzrechtliche Genehmigung hierfür vorliegt.

Der in Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben zu betrachtende Gebäudebestand besteht aus insgesamt vier Einzelgebäuden eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebskomplexes (wahrscheinlich LPG-Stützpunkt). Der ruinöse Gebäudezustand lässt darauf schließen, dass die betriebliche Nutzung der Gebäude bereits vor vielen Jahren, wahrscheinlich vor mind. zwei Jahrzehnten, eingestellt wurden. Die Gebäude befinden sich seitdem im Leerstand und zunehmendem Verfall. Der Bauherr konnte daher davon ausgehen, dass dem geplanten Abbruch- und Sanierungsvorhaben aktuell naturschutzrechtliche Verbote entgegenstehen. Zudem wurde der Bauherrn vom Fachdienst Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen darauf hingewiesen, dass der Bauaufsichtsbehörde im Zuge des baurechtlichen Antragsverfahrens ein artenschutzfachlicher Kontrollbericht vorzulegen ist. Aus diesem Grund veranlasste der Bauherr die Durchführung einer artenschutzfachlichen Bearbeitung. Ziel dieser Bearbeitung ist das Aufzeigen einer artenschutzkonformen Möglichkeit zur Durchführung der geplanten Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen. Entsprechen war im Zuge der artenschutzfachlichen Bearbeitung des Vorhabens im Rahmen der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) zu prüfen, welche konkreten artenschutzrechtlichen Verbote der Umsetzung des Vorhabens zurzeit entgegenstehen und welche artenschutzfachlichen Handlungsnotwendigkeiten sich aus den ermittelten Sachverhalten ableiten.

Mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Auswertung der Untersuchungsergebnisse wurde das Büro PRO CHIROPTEA (Klein Kiesow) im Juni 2022 beauftragt.

### 3 Objekt- und Vorhabenbeschreibung

#### Objektbeschreibung

Die auf dem Grundstück Lanckensburg 2a geplanten Baumaßnahmen betreffen insgesamt vier, jeweils separat stehende Gebäude. Die Planung reicht dabei von Komplettabbruch über Teilabbruch bis hin zu Sanierung, Umnutzung und Erweiterung. Im Übersichtsplan (Abb. 2) werden die räumliche Lage der verschiedenen Gebäude sowie der geplante Umgang mit diesen Objekten dargestellt.



Abb. 1: Lage des Vorhabengebietes im Ortsteil Lanckensburg.

Abb. 2: Gebäudebestand im Projektgebiet mit Angabe zum geplanten Status.

Nachfolgend werden die Gebäude in Bezug auf ggf. artenschutzfachlich relevante Details im Einzelnen kurz beschrieben und dargestellt.

#### Stallspeicher (Gebäude **A**)

- denkmalgeschützter Rest der ehem. Gutsanlage Lanckensburg (Gutsanlage erbaut ab dem 18. Jh., mehrfach um- und ausgebaut; Stallspeicher vermutlich deutlich jünger)

#### **nördlicher (flacher) Gebäudeteil** = Stalltrakt

- eingeschossiger, massiv aus Ziegelmauerwerk als Stalltrakt errichteter Bau mit hohem Dachgeschoss (Krüppelwalmdach) als Heuboden

- Außenfassade ursprünglich komplett verputzt; aktuell eine Vielzahl von Schadstellen am Außenputz und damit einhergehend einige offenliegende, ausgewaschene Mauerwerkfugen
- Innenwände verputzt oder z.T. nur gekalkt / gestrichen; offene Mauerwerkfugen hier nicht vorhanden
- Zwischendecke als Ziegeleinhangdecke (Spannkeramik) mit einer hohen Anzahl an z.T. großflächigen Schadstellen (Hohlräume der Decken-Hohllochziegel für Tiere damit zugänglich)
- Stützpfiler und Unterzüge im EG aus Stahlbeton mit einigen Ablösungen des Betons aufgrund von Korrosion der Bewehrungsseisen (dadurch einige spalten- bzw. schollenartige Strukturen vorhanden)
- Dacheindeckung mittels Wellasbestplatten ohne Unterspannbahn / Dämmung; Balken des Dachstuhls liegen frei; Balkenkonstruktion des Dachstuhls gezapft oder geschraubt, jedoch keine für Tiere zugänglichen Zapfenlöcher ersichtlich
- im DG mehrere, jeweils mit Holztür verschlossene Dachgauben vorhanden; Holztüren mit Schadstellen und nicht dicht schließend; größere Schadstellen im Bereich der Mauerkrone (z.B. in Teilen fehlender Traufkasten) sowie einzelne Schäden in der Dacheindeckung ermöglichen den ungehinderten Einflug von Tieren
- mehrere vom EG ausgehende und durch das DG geführte, massiv aus Ziegelstein errichtete Lüftungszüge vorhanden; Züge bestehen im Bereich des DG aus Langlochziegeln mit überwiegend offener (unverputzter) Stirnseite (Langlöcher der Ziegel durch Fledermäuse als "klassischer" Quartiertyp (Tageeinstand, Überwinterungsquartier) nutzbar
- Gebäudeteil nicht unterkellert

**südlicher (hoher) Gebäudeteil** (ursprünglich mittlerer Gebäudeteil) = Speichertrakt

- viergeschossiger, massiv aus Ziegelmauerwerk als Speicher errichteter Bau mit hohem, dreigeschossigem Dachgeschoss; ehemals als Mittelbau errichtet, jedoch nach Abbruch des südlichen Stalltraktes nun südlicher Gebäudeteil
- Außenfassade ursprünglich komplett verputzt, jedoch aktuell mit einer Vielzahl von Schadstellen; das ursprünglich als innenliegendes Mauerwerk dastehende Südfassade-Mauerwerk verblieb nach Abbruch des südlichen Stalltraktes im unverputzten Zustand und weist somit eine Vielzahl von Nischen und offenen Mauerwerkfugen auf
- gebäudeinnenseitiges Mauerwerk ohne Verputz, z.T. gekalkt / gestrichen, jedoch ohne offensichtliche Mauerwerkfugen; massiv gemauerte Trennwände im Gebäudeinneren nicht vorhanden
- Zwischendecken bis auf Kellerdecke allesamt aus Holzdielen auf Holzgebälk
- Decke des Kellergeschosses als Ziegeleinhangdecke (Spannkeramik) auf Unterzügen und Stützpfilern aus Stahlbeton mit einer hohen Anzahl an z.T. großflächigen Schadstellen (Hohlräume der Decken-Hohllochziegel für Fledermäuse zugänglich / als Quartier nutzbar)
- Dacheindeckung überwiegend mit Dachziegel, z.T. Wellasbestplatten; Dacheindeckung ohne Unterspannbahn / Dämmung; Balkenkonstruktion von Dachstuhl, Gauben und Zwischendecken liegen frei; Balkenkonstruktion ohne für Tiere zugänglichen Zapfenlöcher
- DG mit mehreren und großflächigen Dachgauben; Zustand der Gauben ruinös und ohne erkennbares Besiedlungspotential für Fledermäuse / Vögel; DG mit großflächigen, ruinösen Bauschäden

- Gebäudeteil komplett unterkellert; Kellergeschoss in der Höhe zu 2/3 unterhalb Bodenniveau; Wasserstand im Keller je nach Jahreszeit im Jahrgang wechselnd zwischen ca. 0,1 bis ca. 0,8m (Schätzung entsprechend der Abzeichnung von Wasserstandlinien an Betonpfeilern); Kellerfenster im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen mehr oder weniger dicht verschlossen (Zugang z.B. für Fledermäuse jedoch ohne Einschränkung möglich)



Abb. 3: Stallspeicher, Gesamtansicht von Westen.



Abb. 4: Stallspeicher mit desolater Dacheindeckung.



Abb. 5: Ansicht Stalltrakt von Osten.



Abb. 6: Ansicht Dachgeschoss Stalltrakt mit Lüftungszügen aus Langlochziegel mit offener (unverputzter) Stirnseite (Pfeile).



Abb. 7 u. 8: Stalltrakt. Teilansicht des Erdgeschosses mit zahlreichen Schadstellen (Pfeile) in der Hohlziegeldecke.



Abb. 9 u. 10: Speicher. Nach Abbruch des südlichen Stalltraktes freiliegendes, unverputztes, ehemals als Innenwand erstelltes und nun als Außenmauerwerk fungierendes Südgiebel-Mauerwerk. Das Mauerwerk weist eine Vielzahl von Nischen wie z.B. ehem. Balkenlöcher auf (Pfeile). BEACHTEN: Der Abbruch des südlichen Stallteiles erfolgte bereits vor Jahren.



Abb. 11 - 14: Speicher. Innenansicht verschiedener Geschosse. Der Zustand von Dacheindeckung und Zwischenböden ist z.T. ruinös. Die Räume sind allesamt stark bewettert. Für z.B. Fledermäuse potentiell als Quartier nutzbare Zapfenlöcher und Balkenkehlen sind in der Holzständerkonstruktion nicht vorhanden.





Abb. 15 - 18: Keller des Speichertraktes. Die Fenster im Keller sind z.T. verschlossen, z.T. offen, der Keller somit relativ bewettert. Die Hohlziegeldecke weist einige, klassisch als Fledermauswinterquartier fungierende Schadstellen auf (siehe Rechtecke). Der Wasserstand im Keller wechselt je nach Jahreszeit.

### ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B)

- ehem. Scheune mit offensichtlich älteren Ursprungs aufgrund noch vorhandenem Holzbalken-Ständerwerk; mehrere Um- und Anbauten aus DDR-Zeit
- Außen- und Innenwände aus massivem Ziegel-Mauerwerk, überwiegend verputzt
- Eindeckung des Kaldaches mit Wellasbestplatten; Dachstuhl nicht begehbar; Decke zwischen EG und Dachstuhl als abgehängte (nicht betretbare) Decke aus Asbestplatte auf Holzlattung
- Bausubstanz in ruinösem Zustand, Gebäudeteile z.T. bereits eingestürzt; einige wenige Mauerrisse und offene Mauerwerkfugen mit Quartierpotential für Fledermäuse vorhanden
- kein Kellergeschoss vorhanden





Abb. 19 - 24: Ansichten der ehem. Kfz- und Lagerhalle (Gebäude B).

### **ehem. Werkstatt / Garagen** (Gebäude C)

- ursprünglich wahrscheinlich als Werkstatt genutztes, durchweg eingeschossiges Gebäude mit z.T. hohen und großvolumigen Räumen sowie Garagenanbauten
- überwiegender Anteil des Gebäudekomplexes wahrscheinlich zu DDR-Zeit erbaut; Bausubstanz in Teilen in rohbauähnlichem Zustand z.B. großflächig unverputzte Innen- und Außenwände aus Leicht- und Schwerbeton-Hohlkammersteinen aus DDR-Produktion
- Gebäudezustand ruinös, zum Teil bereits eingestürzte Dach- und Wandbereiche
- Dacheindeckung überwiegend mit Wellasbestplatten, in geringem Umfang mit Bitumenschweißbahn
- keine betretbaren Dachböden vorhanden; Dachstühle überwiegend als nicht begehbares Kaltdach mit abgehängter, oberseits gedämmter Decke ausgeführt
- ca. 80m<sup>2</sup> großer, ehemals wahrscheinlich für die Gebäudeheizung genutzter Keller unter nordwestlichem Gebäudeteil; Kellerdecke massiv aus Stahlbeton mit Beschickungsöffnungen; mehrere offene Kellerfenster



Abb. 25 u. 26: Außen- und Innenansicht des nordöstlichen Gebäudeteiles vom Werkstatt-Gebäude (Gebäude C) mit hohem, hallenartigem Raum. Zu beachten ist hier das großflächig vorhandene unverputzte Mauerwerk aus Hohlblocksteinen (siehe Rechtecke) mit einer Vielzahl von Schadstellen an den verbauten Steinen selbst sowie einer Vielzahl offener, tiefer Mauerwerkfugen.



Abb. 27 u. 28: Weitere Innen- und Detailansicht des nordöstlichen Gebäudeteiles von Gebäude C mit Darstellung des außerordentlich strukturreichen Hohlblockstein-Mauerwerks. Derartige Wandbereiche werden regelmäßig durch Fledermäuse besiedelt.



Abb. 29 u. 30: Außen- und Innenansicht des flacheren Teiles des Werkstattgebäudes. Das Mauerwerk ist in diesem Gebäudeteil verputzt und weist kaum artenschutzfachlich relevante Strukturen auf.



Abb. 31-33: Außen- und Innenansicht des unterkellerten nordöstlichen Gebäudeteiles. Die gelbe Linie markiert dasselbe Fenster, die rote und grüne Linie markieren dieselben Beschickungsöffnungen in der Kellerdecke des unterkellerten Gebäudeteiles.





Abb. 34 u. 35: Ansichten des Kellers in Gebäude C.



Abb. 36 u. 37: Außen- und Innenansicht des Garagentraktes von Gebäude C. Auch das Mauerwerk dieser Garagen wurde z.T. aus Beton-Hohlblocksteinen erbaut. Auf der Rauminnenseite ist dieses Mauerwerk weitestgehend unverputzt und weist eine Vielzahl an für Fledermäuse nutzbaren Spaltenstrukturen und Hohlräume (Pfeile) auf.

### **Silo** (Gebäude D)

- Silo aus monolithischem Stahlbeton aus DDR-Zeit; wahrscheinlich nie in Nutzung gegangen, da ohne Dach
- Bauwerkshöhe ab Oberkante Flur ca. 8m; Fußboden des Silos ca. 1,2m unterhalb Oberkante Flur; Wasserstand im Bunker ca. 1,2m (Wasserstand bis OK Flur); Ø Innenraum ca. 4,5-5m
- keine Zwischenebenen im Inneren; insgesamt drei rechteckige Beschickungsöffnungen in der Außenwand; baulicher Zustand des Stahlbeton-Bauwerks relativ gut, zumindest ohne größere Verwitterungsschäden



Abb. 38 u. 39: Ansichten des Silos. Dieses Gebäude soll im Bestand erhalten und als artenschutzfachliches Kompensationsobjekt um- und ausgebaut werden.

## **Vorhabenbeschreibung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Verfassers sind im Rahmen der Umsetzung des Projektes "Rügenspeicher" nachfolgend dargestellte Baumaßnahmen geplant:

### **Stallspeicher** (Gebäude **A**)

- Sanierung des bestehenden Stallspeichers (Abb. 40, gelbes Quadrat) und Umnutzung zu Wohnzwecken
- Neubau eines Anbaus als südlichen Gebäudeflügel (Abb. 40, blaues Quadrat); Nutzung zu Wohn- bzw. Beherbergungszwecken
- Neubau eines Treppenhauses mit Lift (Abb. 40, rotes Quadrat) zwischen dem bestehenden Speicher und dem neu zu errichtenden südlichen Anbau



Abb. 40: Darstellung des derzeitigen Planungsstandes für das Sanierungsobjekt Stallspeicher.

### **ehem. KfZ- / Lagerhalle** (Gebäude **B**)

- ersatzloser Abbruch der Bausubstanz

### **ehem. Werkstatt / Garagen** (Gebäude **C**)

- Rückbau eines hohen Anteils des Gebäudes
- Erhalt von Gebäudeteilen und Integration in neu, entsprechend der späteren Zweckbestimmung zu errichtende Gebäudeteile; nach derzeitigem Kenntnisstand spätere Nutzung des Gebäudes für touristische Beherbergung

### **Silo** (Gebäude **D**)

- Erhalt des Silos und Nutzung als projektbezogenes Kompensationsobjekt; artenschutzfachlicher Um- und Ausbau des Silos mit ausschließlichem Nutzungszweck Artenschutz

## 4 Methoden

### 4.1 Fledermäuse

Die unter Abs. 3 beschriebenen Gebäude wurden jeweils bei Tageslicht an nachfolgend aufgelisteten Tagen vom Verfasser aufgesucht und artenschutzfachlich untersucht:

- 30.11.2021** Stallspeicher (Gebäude A, mit Fokus auf anstehende Notsicherung des Dachstuhl des hohen Speichertraktes)
- 26.03.2022** Stallspeicher (Gebäude A) und ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B)
- 18.07.2022** alle Gebäude einschl. Fassadenuntersuchung vom Baugerüst aus am Speichertrakt des Stallspeichers (Gebäude A)

Darüber hinaus erfolgte am **18.07.2022** eine Begutachtung des im Nahbereich zu den Gebäuden stockenden und im Zusammenhang mit der Realisierung der Rückbaumaßnahmen notwendigerweise zu entfernenden Gehölzaufwuchses auf mögliches Vorhandensein von Lebensstätten (Baumhöhlen, abstehende Borke, Zwiesel, Stammrisse) geschützter Arten (Fledermäuse, höhlenbewohnende Vogelarten) an/in ebendiesen Gehölzen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde das Innere der Gebäude vollständig begangen und visuell auf Anzeichen einer Besiedelung durch Fledermäuse abgesucht. Der Fokus wurde dabei auf das Absuchen der Fußböden sowie der spalten- bzw. höhlenartiger Strukturen im Mauerwerk nach Kot- und Urinanhaftungen gelegt. Bei allen sich bis in einer Höhe von 2,3m aufgefundenen potentiellen Quartierstrukturen wurde der aktuelle Besiedelungsstatus mittels Endoskop geprüft. Alle höherliegenden potentiellen Quartierbereiche wurden vom Boden aus unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf Besiedelungsspuren (im Einflugbereich an der Wand klebender Kot; Urin- u. Körperfettanhaftungen) abgesucht.

Eine umfassende Erfassung von Überwinterungsquartieren fand bislang nicht statt. Jedoch lassen sich anhand der vorgefundenen fledermausrelevanten Strukturen bereits relativ sichere Aussagen zum wahrscheinlichen Besiedelungsumfang zum Zwecke der Überwinterung durch verschiedene Fledermausarten zu einem jeden der hier untersuchten Gebäude treffen.

Anhand der unterhalb und innerhalb jedes Quartierbereichs aufgefundenen Kotmenge wurde der Quartiernutzungszweck (z.B. Wochenstube, Winterquartier, Tageseinstand, Ganzjahresquartier) definiert.

Die Kontrolle am 18.07.2022 erfolgte innerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen. Ein Verhören von Individuen im Quartier war ebenfalls Methode dieser Untersuchung.

Zur Durchführung der Untersuchungen wurden folgende Hilfsmittel mitgeführt und eingesetzt:

- Fernglas (Swarovski 10x42), Fotoapparat (sony alpa300)
- lichtstarke und fokussierbare Stirn- und Taschenlampe (Fenix HP 11, Dewald-Handstrahler)
- Endoskop HEINE, starr, Arbeitslänge 40cm, Blickwinkel 90°
- Blasschlauch, Spiegel (Teleskop-Spiegel, Taschenspiegel)

## 4.2 Vögel

Parallel zur Kontrolle der Gebäudes auf Fledermausvorkommen wurden alle am/im Gebäudebestand aufzufindenden Nistplätze von Gebäudebrütern visuell erfasst und dokumentiert. Die Kontrolle am 18.07.2022 erfolgte innerhalb der Brutperiode. An diesem Untersuchungstermin wurden neben aktuell besetzten Brutplätzen auch warnende oder Futter tragende Altvögel erfasst. Alle während der Untersuchung im Sommer aufgefundenen und aktuell nicht besetzten Niststätten (hier insbesondere Nester der Rauchschnalbe) wurden als bestehende Nistplätze gezählt, sofern a) die Niststätten im Habitus unbeschädigt waren oder b) sich unterhalb der Niststätten noch Ablagerungen von nicht vollständig zersetztem Vogelkot befanden, da diese Hinweise darauf schließen lassen, dass diese Niststätten im Vorjahr zur Reproduktion genutzt wurden. Der Schutzstatus der Niststätten erlischt nach selbstständiger Aufgabe derselben durch die Brutvogelart i.d.R. nach drei Brutsaisons. Dieser Zeithorizont lässt aufgrund der Ermangelung an erhobenen Daten weder belegen, noch widerlegen.

## 5 Erfassungsergebnis und Potentialbewertung

### 5.1 Fledermäuse

#### 5.1.1 Stallspeicher (Gebäude A)

##### Winterquartiere

Im Keller unterhalb des Speichertraktes des Gebäudes konnten noch am 28.03.2022, also am Ende der Überwinterungsperiode, zwei überwinternde Individuen der Art Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) aufgefunden werden. Ein Expl. überwinterte in einem zum Handlauf der Kellertreppe gehörenden, senkrechten Eisenrohr (siehe Abb. 41 u. 42). Ein zweites Expl. der Art konnte nach Ausblasen eines defekten Hohlziegels in der Kellerdecke nach Abgabe von Zetergeräuschen verhört werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in Bezug auf die tatsächliche Nutzungsintensität des Kellers durch Fledermäuse jedoch nur bedingt aussagefähig, da die Kontrolle am Ende der Überwinterungsperiode durchgeführt wurde und davon ausgegangen werden muss, dass der überwiegende Anteil an Fledermäusen dieses Quartier zum Zeitpunkt der Kontrolle bereits verlassen hatte. Es muss dementsprechend angenommen werden, dass sich in den Hohlräumen beschädigter Langlochziegel der Keller-Hohlziegeldecke im Zeitraum der Kern-Überwinterungszeit (Anfang Dezember bis Ende Februar) weitere Individuen dieser Art zum Zwecke der Überwinterung aufhalten. Zudem ist sehr wahrscheinlich, dass auch Individuen der Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) diese Überwinterungsstrukturen im Keller des Speichers nutzen. Entsprechend der Anzahl und Ausprägung der im Keller aufzufindenden Versteckstrukturen schätzt der Verfasser die Anzahl in der Kern-Überwinterungszeit im Mittel im Keller anzutreffenden Fledermäuse auf 5-8 Individuen, wobei die Fransenfledermaus wahrscheinlich häufiger vertreten sein wird. Die Funktion eines Massen-Winterquartiers (>20 Expl. gleichzeitig nachzuweisen) kann jedoch für den Keller mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung des Status quo kann im Rahmen einer Winterquartierkontrolle im Januar 2023 herbeigeführt werden, sofern

dies aus artenschutzfachlichen Gründen notwendig bzw. sinnvoll sein sollte. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die Planung der Kompensationsmaßnahme "artenschutzgerechter Umbau des Silos" die Neuschaffung eines unterirdischen Ersatz-Winterquartiers vorsieht und in der zukünftigen Funktionalität der Maßnahme einen gewissen Unsicherheitsfaktor mit berücksichtigt wird (z.B. Ausprägung und Anzahl für Fledermäuse nutzbarer Hang- und Versteckstrukturen).



Abb. 41 u. 42: In einem Rohr winterschlafendes Braunes Langohr im Keller des Speichertraktes des Stallspeichers.



Abb. 43 u. 44: Schadhafte Langlochziegel in der Kellerdecke des Speichertraktes werden mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Kernüberwinterungszeit von Fledermäusen als Versteckmöglichkeit genutzt. Noch am 28.03.22 konnte hier ein Expl. vom Braunen Langohr durch Zetern nach Auspusten nachgewiesen werden.

### Sommerquartiere

Am/im Stallspeicher sind kaum fledermausrelevante Strukturen vorhanden, welche den Tieren als Sommer- oder Zwischenquartier dienen könnten. In lediglich zwei Hohlräumen im Außenmauerwerk des Speichertraktes konnten jeweils einige wenige Pellet Fledermauskot aufgefunden und somit eine Besiedelung nachgewiesen werden. Die Anzahl und Größe der aufgefundenen Pellet lässt auf eine unregelmäßige Nutzung dieser Quartiere durch einzelne Expl. der Gattung *Pipistrellus*, wahrscheinlich Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), schließen. Mit einiger Wahrscheinlichkeit können die zwei spaltenartigen Hohlräume in der Außenfassade des Speichers auch im Winter durch Expl. der Gattung *Pipistrellus* zur Überwinterung genutzt werden. Die Nutzung dieser Strukturen im Winter durch eine hohe Anzahl von Individuen kann jedoch aufgrund fehlender Indizien (fehlende Kotanhaftungen) ausgeschlossen werden.



Abb. 45 u. 46: Riss im Mauerwerk der Außenfassade des Speichertraktes mit geringumfänglicher Kotablagerung sowie Anhaftung einiger Kotpellet (Kreise) einer Fledermausart der Gattung *Pipistrellus*.



Abb. 47 u. 48: Einschlupf (Pfeil) zu einem als Quartier genutzten Hohlräume im Mauerwerk im Bereich eines Wandankers am Speichertrakt.

### 5.1.2 ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B)

#### Winterquartiere

In der Kfz-/Lagerhalle konnten zwei fledermausrelevante Strukturen ermittelt werden, wobei bei der ersten Struktur die Nutzungsintensität und Art (Besiedelung im Winter ja oder nein und durch welche Art?), bei der zweiten Struktur der Quartiernutzungstyp (Winterquartier oder Ganzjahresquartier?) bislang unklar ist.

Die erste fledermausrelevante Struktur umfasst eine mehrere Quadratmeter große Putzscholle (vom Mauerwerk abgelöster Verputz) im Inneren des Gebäudes (Bereich nahe nördlicher Giebel). Sowohl die Ausdehnung, als auch das Spaltenmaß dieser Scholle lassen eine Nutzung dieser Struktur durch Fledermäuse der Gattungen *Plecotus* und *Pipistrellus* zur Überwinterung zu. Eine Klärung des Status quo ist bei dieser Struktur quasi unmöglich. Eine Kontrolle

wäre hier nur in der Kernüberwinterungszeit durch Komplettabnahme der Scholle möglich, was wiederum nicht ohne hohe Gefährdung (Erschlagen der Tiere bei Absturz der Scholle) der dahinter überwinternden Individuen durchführbar wäre.

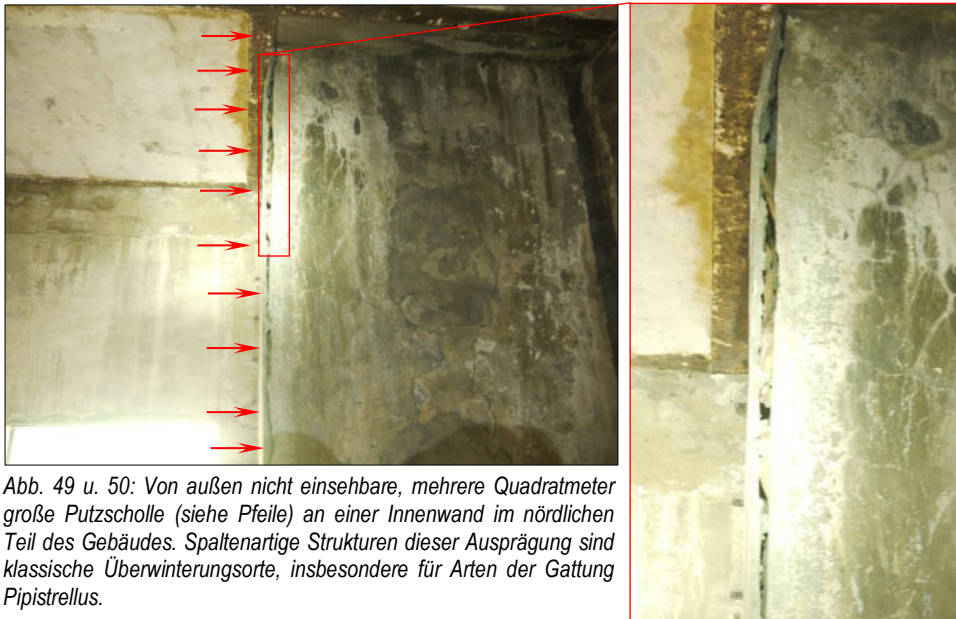


Abb. 49 u. 50: Von außen nicht einsehbare, mehrere Quadratmeter große Putzscholle (siehe Pfeile) an einer Innenwand im nördlichen Teil des Gebäudes. Spaltenartige Strukturen dieser Ausprägung sind klassische Überwinterungsorte, insbesondere für Arten der Gattung *Pipistrellus*.

Der zweite Quartierbereich befindet sich in Hohlräumen (Mauerwerkrisse und ehem. Rohrdurchführungen) im Mauerwerk einer Zwischenwand im mittleren Teil des Gebäudes.

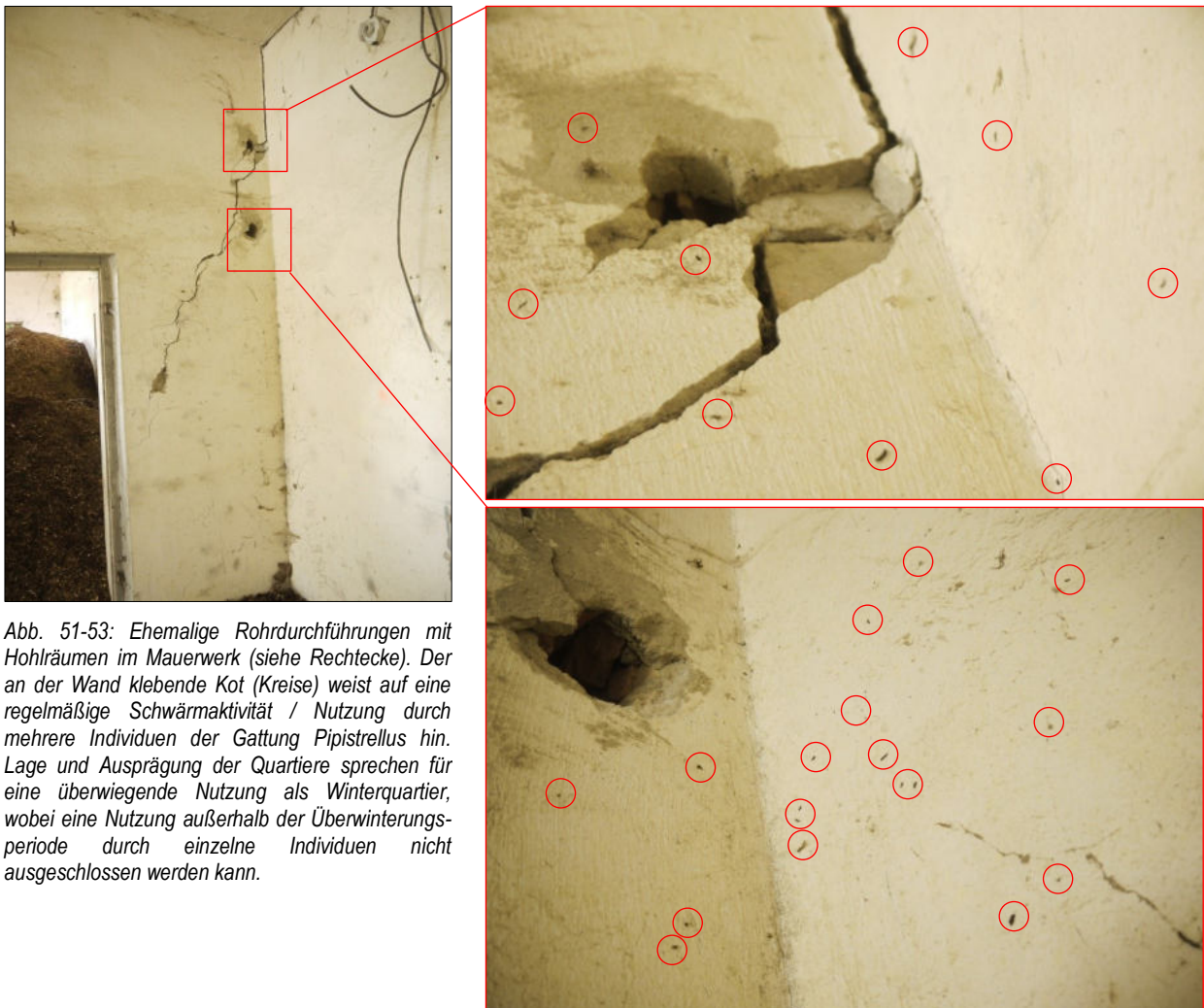


Abb. 51-53: Ehemalige Rohrdurchführungen mit Hohlräumen im Mauerwerk (siehe Rechtecke). Der an der Wand klebende Kot (Kreise) weist auf eine regelmäßige Schwärmaktivität / Nutzung durch mehrere Individuen der Gattung *Pipistrellus* hin. Lage und Ausprägung der Quartiere sprechen für eine überwiegende Nutzung als Winterquartier, wobei eine Nutzung außerhalb der Überwinterungsperiode durch einzelne Individuen nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Kontrolle am 18.07.2022 konnten nach Auspusten dieser Quartierbereiche keine Fledermäuse verhört werden. Die räumliche Lage des Quartiers im Gebäude sowie die Ausprägung der Quartierstrukturen (offene Mauerwerkfugen im Inneren der Wand) lassen auf eine klassische Nutzung dieser Strukturen als Überwinterungsstätte schließen. Anhand der Größe der Kotpellet kann die Quartiernutzung einer Art der Gattung *Pipistrellus* (wahrscheinlich Zwergfledermaus) zugeordnet werden.

### Sommerquartiere

Reine Sommerquartierbereiche wurden am Gebäude nicht aufgefunden. Eine Nutzung von überwiegend als Winterquartier genutzten Quartierstrukturen auch im Sommer durch einzelne Fledermäuse oder kleinere Gruppen ist jedoch nicht unwahrscheinlich. Ausgeschlossen werden kann hingegen das Vorhandensein einer Reproduktionsstätte (Wochenstube) am/im Gebäude.

### **5.1.3 ehem. Werkstatt / Garagen (Gebäude C)**

#### Winterquartiere

Bislang wurde das Gebäude in der Überwinterungszeit nicht untersucht. Das Quartierpotential für den sich unter dem nordwestlichen Gebäudeteil befindenden Keller (siehe Abb. 31-35) lässt sich dennoch relativ sicher anhand der Sichtung der Bausubstanz bewerten:

- Der Keller weist eine spaltenfreie Stahlbetondecke sowie vollkommen verputzte Kellerwände auf.
- Die Kellerdecke ist aufgrund des desolaten, z.T. fehlenden Überbaus stark bewettert.
- Der Keller besitzt zwei nach oben offene, großformatige Deckenschächte sowie ein relativ großes, unverglastes Kellerfenster. Der Innenraum des Kellers ist daher ebenfalls stark bewettert.
- Im Keller sind einige wenige sich als Versteckmöglichkeit / Hangplatz für Fledermäuse eignende Installationen (Stahlträger als Unterzug der Decke mit Negativecke; Elektro- und Rohrleitungen, z.T. mit Wanddurchführung) vorhanden.

Aufgrund der starken Bewetterung des Kellers sowie der weitestgehend fehlenden Versteckstrukturen besitzt der Keller im aktuell vorzufindenden Zustand wahrscheinlich eine eher untergeordnete Bedeutung als Quartier während der Kern-Überwinterungszeit. Eine erhöhte Frequentierung / Nutzung des Kellers als Quartier zum Beginn und Ausgang des Winters bzw. bei milderem Verlauf des Winters ist für dieses Objekt eher wahrscheinlich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass einzelne Individuen und hier insbesondere Expl. der Art Braunes Langohr, mehr oder weniger exponiert bzw. freihängend den gesamten Winter im Keller überdauern. Die Anzahl der den Keller für einen längeren Zeitraum nutzenden Individuen dürfte dabei im einstelligen Bereich liegen.

Die oberirdische Bausubstanz des Gebäudekomplexes weist eine Vielzahl an klassischen Überwinterungsstrukturen für Vertreter der Gattungen *Plecotus* (hier: Braunes Langohr), *Eptesicus* (hier: Breitflügelfledermaus) sowie *Pipistrellus* (hier: Zwerg- und/oder Mückenfledermaus) auf. Diese fledermausrelevanten Strukturen umfassen ausschließlich nur unverputzte, aus Hohlblockstein errichtete Außen- und Innenwände (siehe Abb. 26-28). Zu einem Teil befinden sich die Quartierbereiche in angeschlagenen und somit für Fledermäuse zugänglichen Kammern der

Hohlkammersteine, zum anderen in tiefen, offenen Stoßfugen zwischen den Hohlkammersteinen. Diese aus Hohlkammersteinen errichteten, unverputzten Wandbereiche finden sich im Inneren des nordöstlichen (hohen) Gebäudeteiles, im Außenmauerwerk des nordwestlichen Gebäudeteiles (unterkellertes Teil) sowie im Inneren des südwestlichen Garagen-Anbaus. Der Nachweis überwinternder Fledermäuse im Zeitraum der Kern-Überwinterungszeit in diesen Strukturen kann als sicher gelten. Über die Anzahl der wahrscheinlich anzutreffenden Individuen lässt sich bislang nur spekulieren. Mit einiger Wahrscheinlichkeit werden Vertreter der Arten Braunes Langohr und/oder Breitflügelfledermaus lediglich mit wenigen / einzelnen Individuen, Zwerg- und/oder Mückenfledermaus in deutlich höherer Anzahl anzutreffen sein.

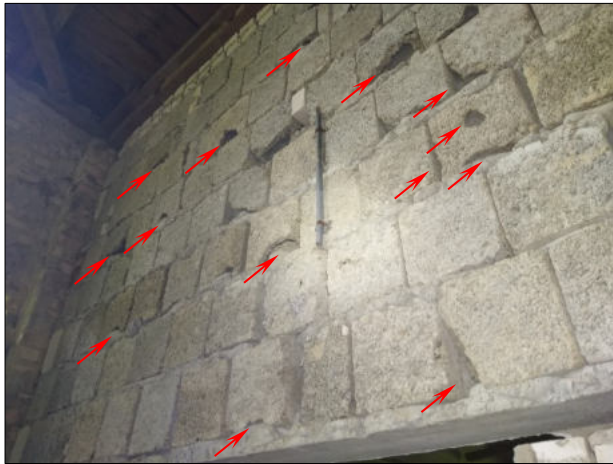


Abb. 54-57: Innenwandbereiche im nordöstlichen (hohen) Gebäudeteil mit einer Vielzahl von als Winterquartier geeigneten Hohlräumen und Spalten (siehe Pfeile). Im Umfeld einer Vielzahl dieser Versteckstrukturen kleben Kotpellet (siehe Kreise) und belegen die Frequenzierung dieser Gebäudebereiche durch Fledermäuse.



Abb. 58 u. 59: Unverputzte Außenwandbereiche am nordwestlichen (unterkellerten) Gebäudeteil mit einigen offenen Stoßfugen (siehe Pfeile).



Abb. 58 u. 59: Innenwandbereiche im südwestlichen Gebäudeteil (Garagenanbau) mit etlichen als Winterquartier geeigneten Hohlräumen und Spalten.

### Sommerquartiere

Die meisten im vorstehenden Absatz dargestellten Quartierstrukturen weisen auch eine Eignung als Sommerquartier auf oder werden als solche bereits durch Fledermäuse genutzt. Während der am 18.07.2022 durchgeführten Kontrolle konnten zwar keine anwesenden Fledermäuse gesichtet oder verhört werden, jedoch zeigen Kotanhäufungen in und unter einigen Versteckstrukturen eine z.T. rege Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse. Dies betrifft insbesondere Hohlräume in den Innenwandbereichen des südwestlichen Gebäudeteiles (Garagenanbau). Mit hoher Sicherheit handelt es sich bei diesen Quartieren um temporär aufgesuchte Zwischen- oder Ausweichquartiere, welche insbesondere vor Beginn und/oder nach Beendigung der Wochenstubezeit durch z.T. auch größere Gruppen von Fledermäusen der Gattungen *Plecotus* und *Pipistrellus* genutzt werden. Für eine Nutzung der vorgenannten Strukturen zur Reproduktion konnten keine Hinweise (z.B. tote Jungtiere, massive Kotablagerungen unterhalb der Quartierstruktur) aufgefunden werden. Das Vorhandensein einer Wochenstube am Gebäude kann dementsprechend mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 60 u. 61: Quartierbereich mit Urinausfluss (Pfeil) und Kotanhaftungen um den Quartiereinschlupf (Kreise) sowie Kotablagerung unterhalb dieser Quartierstruktur (Abb. rechts) im Garagentrakt.



Abb. 62 u. 63: Mit Fledermauskot gefüllte Hohlräume in Hohlkammersteinen im Garagentrakt.

#### 5.1.4 Silo (Gebäude D)

Das Silo besitzt aktuell keinerlei Strukturen für eine Besiedelung durch Fledermäuse.

#### 5.1.5 Gehölzbestand im Umfeld der Gebäude

Der die Gebäude umgebende Gehölzbestand weist keine Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Die im Zuge der Aufgabe der Gebäudenutzung seit etwa 20-30 Jahren bis heute aufgewachsenen Gehölze (überwiegend Ahorn, Esche, Weide, Weißdorn, Zitterpappel, Holunder) besitzen bereits aufgrund des geringen Alters kaum Potential zur Ausbildung fledermausrelevanter Quartierstrukturen (Baumhöhlen, dicke Stammzwiesel, abstehende Borke usw.).

#### 5.1.6 Zusammenfassung

Am / im Gebäudebestand sind Quartiere unterschiedlicher Quartiernutzungstypen von mehreren Fledermausarten wie folgt vorhanden:

- unterirdische Überwinterungsquartiere (zwei Keller) von Arten der Gattungen *Plecotus* und *Myotis*
- oberirdische Überwinterungsquartiere (>20 Quartierbereiche) von Arten der Gattungen *Plecotus*, *Eptesicus* und *Pipistrellus*
- oberirdische Sommer- / Zwischenquartiere (ca. 15 Quartierbereiche) von Arten der Gattungen *Plecotus* und *Pipistrellus*

## 5.2 Vögel

### 5.2.1 Stallspeicher (Gebäude A)

Folgende Brutvogelarten konnten am/im Stallspeicher nachgewiesen werden:

- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*): 6 Nester, aktuell max. 1-2 Brutpaare
- Haussperling: (*Passer domesticus*): ca. 20 Nester, aktuell 10-12 Brutpaare
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): 2-4 Nester, aktuell 1 Brutpaar

Der Dachboden des Stalltraktes wird zudem vom Waldkauz (*Strix aluco*) regelmäßig als Tageseinstand genutzt. Eine Niststätte dieser Art am/im Gebäude kann ausgeschlossen werden. Die Art reproduziert mit hoher Wahrscheinlichkeit in einer Baumhöhle im ehem. Park der Gutsanlage. Dieser Park weist eine hohe Anzahl alter Bäume mit einem hohen Anteil an stehendem Totholz auf.



Abb. 64 u. 65: Nester (Pfeile) der Rauchschwalbe im Stalltrakt des Stallspeichers. Die Niststätten dieser Art befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss des Stalltraktes.



Abb. 66 u. 67: Nester (Pfeile) vom Haussperling (Kreis) in beschädigten Ziegeln der Hohlziegeldecke im Stalltrakt des Stallspeichers. Die Niststätten dieser Art befinden sich ebenfalls ausschließlich im Erdgeschoss des Stalltraktes.



Abb. 68: Warnendes Weibchen vom Hausrotschwanz (Kreis) am Stallspeicher.



Abb. 69: Waldkauz (Kreis) im Tageseinstand im Dachstuhl des Stalltraktes vom Stallspeicher.

### 5.2.2 ehem. Kfz- / Lagerhalle (Gebäude B)

Folgende Brutvogelarten konnten an/in der Kfz- / Lagerhalle nachgewiesen werden:

- Rauchschalbe: 2 Nester, aktuell 1 Brutpaar



Abb. 70 u. 71: Nester der Rauchschalbe (Viereck) im Gebäude.



### 5.2.3 ehem. Werkstatt / Garagen (Gebäude C)

Folgende Brutvogelarten konnten an/in der ehem. Werkstatt / Garagen nachgewiesen werden:

- Rauchschalbe (*Hirundo rustica*): 5 Nester, aktuell 1 Brutpaar
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): kein Nest gefunden, jedoch warnende Altvögel am Gebäude, aktuell 1 Brutpaar

### 5.2.4 Silo (Gebäude D)

Am Gebäude sind keine Brutstätten vorhanden.

## 5.2.5 Gehölzbestand im Umfeld der Gebäude

Am Gehölzbestand sind keine für Höhlen- oder Nischenbrüter geeigneten Brutplatzstrukturen vorhanden.



Abb. 72 u. 73: Nach Nutzungsaufgabe aufgewachsener Gehölzbestand im Umfeld der Gebäude.

## 5.2.6 Zusammenfassung

Am / im untersuchten Gebäudebestand sind Niststätten folgender Vogelarten vorhanden:

- Rauchschwalbe: 13 Nester, aktuell 3-4 Brutpaare
- Hausperling: ca. 20 Nester, aktuell 10-12 Brutpaare
- Hausrotschwanz: 4-5 Nester, aktuell 2 Brutpaare

## 6 Prüfung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Inwieweit die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bzgl. der an/in den Gebäuden nachgewiesenen Fledermaus- und Brutvogelarten durch die geplanten Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen berührt werden könnten, wird im folgenden Abschnitt geprüft:

Prognose und Bewertung des **Tötungs- und Verletzungsverbots** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG  
(ausgenommen sind Tötungen / Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

**Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen**

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen der betroffenen Arten signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an.
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für Individuen der betroffenen Arten nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an.

### Fledermäuse (alle betroffene Gattungen / Arten)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist am Gebäudebestand keine Reproduktionsstätte bzw. Wochenstubengesellschaft vorhanden. Dementsprechend kann eine Erhöhung des Risikos bzgl. der Beeinträchtigung von Jungtieren bislang vollständig ausgeschlossen werden.

Eine Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos für adulte Individuen der betroffenen Arten kann für alle nachgewiesenen Quartiernutzungstypen weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die Ersatzmaßnahmen (hier: fledermausgerechte Herrichtung des Silos) vollumfänglich und fachgerecht umgesetzt werden und das Kompensationsobjekt (hier: ehem. Silo) in der Zukunft, außer dem Nutzungszeck Artenschutz, keiner anderweitigen bzw. zusätzlichen Nutzung (z.B. Nutzung als Abstell- oder Lagerraum; Einbau einer Heizanlage; Beleuchtung des Gebäudes o.ä.) zugeführt wird.

### Vögel (Rauchschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz)

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko für die drei vorhabenbedingt betroffenen Brutvogelarten erhöht sich durch die Realisierung des Abbruch-, Umbau- und Sanierungsvorhabens mittelfristig nicht, da in unmittelbarer Nähe zu den abbruch- und sanierungsbedingt verlorengelassenen Brutplätzen durch den Umbau des Silos zum Artenschutzurm artgerechte Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden können. Eine kurzfristige Minimierung des Brutpaarbestandes ist nicht auszuschließen, da sich die betroffenen Vogelarten im/am Ersatzobjekt erst einmal etablieren müssen. Das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (hier: Niststätten) steigt durch die Verlagerung des Brutgeschehens in/an das Ersatzobjekt (Silo) nicht signifikant an, da die Brutvogelarten am Ersatzobjekt keiner höheren Gefahr (z.B. Störung durch Beutegreifer) ausgesetzt sein werden.

Prognose und Bewertung des **Störungsverbots** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Fledermäuse (alle betroffene Gattungen / Arten)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist am Gebäudebestand keine Reproduktionsstätte bzw. Wochenstubengesellschaft vorhanden. Dementsprechend kann eine Erhöhung des Risikos bzgl. der Beeinträchtigung von Jungtieren bislang vollständig ausgeschlossen werden.

Eine abbruch- oder sanierungsbedingte Störung innerhalb der Überwinterungszeit kann durch Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (→ **Vermeidungsmaßnahmen**) hinreichend ausgeschlossen werden.

Vögel (Rauchschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz)

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der hier betroffenen Vogelarten aufgrund von Störungen während der Reproduktionszeit kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da mit Beginn der Sanierungsarbeiten das Sanierungsobjekt (hier: Stallspeicher) für brutwillige Vögel nicht mehr zugänglich / nutzbar sein wird (→ **Vermeidungsmaßnahmen**). Die Vergrämungsmaßnahmen werden dabei dem Baufortschritt angepasst. Dies bedeutet, dass das Brutgeschehen vor Beginn der Brutsaison nur in den Gebäudeteilen unterbunden wird, welche in der kommenden Brutsaison durch Baumaßnahmen auch tatsächlich tangiert werden.

Eine abbruchbedingte Störung bei den zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden (hier: Kfz-Halle und Werkstatt einschl. Garagen) kann über die Regelung des Abbruchzeitraumes oder über die Umsetzung von Vergrämungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (→ **Vermeidungsmaßnahmen**).

Prognose und Bewertung des **Schädigungsverbots** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/ Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

**Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie damit verbundene Tötungen und Verletzungen**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

#### Fledermäuse (alle betroffene Gattungen / Arten)

Im Zuge der Realisierung des Abbruch- und Sanierungsvorhabens werden alle am Gebäudebestand nachgewiesenen Quartierfunktionen (Winter-, Sommer- u. Zwischenquartiere) abbruch- und sanierungsbedingt zerstört.

Die Tötung von Individuen kann durch Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen werden (→ **Vermeidungsmaßnahmen**).

Die Verhinderung des Eintritts des Verbotstatbestandes durch Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (hier: Umbau des Silos als Artenschutzurm) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) erscheint aus bauzeitlichen Gründen kaum realistisch, da die im/am Ersatzobjekt durchzuführenden Bauarbeiten umfangreich und dementsprechend zeitintensiv sein werden. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme als CEF-Maßnahme erscheint daher nicht umsetzbar.

Durch die artenschutzgerechte Sicherung und Optimierung des Ersatzobjektes (hier: Silo) sowie die Montage von Fledermaus-Fassadenquartieren am Sanierungsobjekt (hier: Stallspeicher) werden zukünftig artspezifisch geeignete Quartierfunktionen in unmittelbarer Nähe zu den sanierungs- und abbruchbedingt verlorengehenden Quartierbereichen auf Dauer zur Verfügung stehen (→ **FCS-Maßnahmen**). Die ökologische Funktionsfähigkeit des Standortes (Quartierangebot, Quartierfunktionen, Artenspektrum) bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Vögel (Rauchschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz)

Im Zuge der Realisierung des Abbruch- und Sanierungsvorhabens werden alle am Gebäudebestand vorhandenen Brutplätze abbruch- und sanierungsbedingt zerstört.

Die Beeinträchtigung/Tötung von Jungvögeln bzw. die Beeinträchtigung von Niststätten während der Brutzeit kann durch Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (→ **Vermeidungsmaßnahmen**).

Die Verhinderung des Eintritts des Verbotstatbestandes durch Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (hier: Umbau des Silos als Artenschutzurm) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) erscheint aus bauzeitlichen Gründen kaum realistisch, da die im/am Ersatzobjekt durchzuführenden Bauarbeiten umfangreich und dementsprechend zeitintensiv sein werden. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme als CEF-Maßnahme erscheint daher nicht umsetzbar.

Durch die artenschutzgerechte Sicherung und Optimierung des Ersatzobjektes (hier: Silo) sowie die Montage von Ersatz-Niststätten für die Arten Haussperling und Hausrotschwanz am Sanierungsobjekt (hier: Stallspeicher) werden

zukünftig artspezifisch geeignete Nistplätze in unmittelbarer Nähe zu den sanierungs- und abbruchbedingt verlorengehenden Nistplätzen auf Dauer zur Verfügung stehen (→ **FCS-Maßnahmen**). Die ökologische Funktionsfähigkeit des Standortes (Art und Umfang des Nistplatzangebotes, Artenspektrum) bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Abbruch- und Sanierungsvorhabens wird bei Individuen folgender Fledermaus- und Vogelarten nachfolgend aufgelisteter Verbotstatbestand berührt:

1. **Schädigungsverbot** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

→ Fledermäuse (Arten der Gattungen *Pipistrellus*, *Plecotus*, *Eptesicus*, *Myotis*)

→ Vögel (Rauchschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz)

Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde wird notwendig.

Kompensationsmaßnahmen sind als Maßnahmen zum Funktionserhalt und zur Funktionswiederherstellung als FCS-Maßnahme im Zuge des Sanierungsvorhabens am Sanierungsobjekt Stallspeicher sowie am Ersatzobjekt Silo umzusetzen.

Durch Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann für alle o.g. Arten/Gattungen der Eintritt weiterer, nachfolgend genannter Verbotstatbestände vermieden werden:

2. **Tötungs- und Verletzungsverbot** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung / Verletzung in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätte)

3. **Störungsverbot** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Überwinterungszeiten)

## 7 Darlegung der Ausnahmetatbestände (§ 45 Abs. 7 BNatSchG)

### 7.1 Ausnahmetatbestände und Prüfung von zumutbaren Alternativen

Mit der Umsetzung des Projektes "Rügenspeicher Lanckensburg" werden privatwirtschaftliche Ziele verfolgt, wobei die Projektumsetzung ebenso das öffentliche Interesse bedient. Durch die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten, aktuell teilweise einsturzgefährdeten Stallspeichers wird der letzte Rest der ehemaligen Gutsanlage für die Zukunft erhalten und einer finanziell tragfähigen Nachnutzung zugeführt.

Durch den Rückbau seit Jahren leer stehender, einsturzgefährdeter ehem. LPG-Zweckbauten werden Gefahrenquellen beseitigt. Zudem verbessert sich durch den Rückbau der Ruinen das Erscheinungsbild der Siedlung entscheidend und wertet den Standort für Bewohner und Gäste auf.

Die Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Durchführung des Vorhabens aus "zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art" erscheint überwiegend zutreffend. Die Ausnahme darf erteilt werden, da 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind" und 2. "sich der Erhaltungszustand" der betroffenen Populationen im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme mit hoher Wahrscheinlichkeit "nicht verschlechtert" (siehe dazu auch Pkt. 1.3 "Rechtliche Grundlagen"). Voraussetzung hierfür ist allerdings die fach- und funktionsgerechte Umsetzung aller in diesem AFB dargestellten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

### 7.2 Prognose der Wirkung der Ausnahmeentscheidung auf die lokale bzw. landesweite Population der betroffenen Arten

#### Fledermäuse und Brutvögel (alle betroffenen Arten / Gattungen)

Durch die Ausnahmeentscheidung sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine langfristig negativen Auswirkungen auf die lokale jeweilige Population der durch das Vorhaben betroffenen Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten. Durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist vielmehr davon auszugehen, dass sich der Brutvogel- und Fledermausbestand innerhalb weniger Jahre wieder auf dem derzeitigen Niveau bewegt. Wahrscheinlich werden insbesondere Arten wie der Haussperling und Hausrotschwanz sowie die betroffenen Fledermausarten sogar im Bestand profitieren, da durch die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen auf Dauer verfügbare und störungsfreie Brut- und Quartierorte entstehen.

Ein Einfluss auf die landesweite Population kann für alle durch das Vorhaben betroffenen Fledermaus- und Vogelarten definitiv ausgeschlossen werden.

## 8 Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen während der Durchführung des Abbruch- und Sanierungsvorhabens zu verhindern sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

### Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse (VM\_F)

**VM\_F 1:** → **Bauzeitenregelungen** (Verhinderung von Störung / Verletzung / Tötung)

► **Stallspeicher** (Gebäude **A**) → **unterirdisches Winterquartier** → **Keller Speichertrakt**

- Beräumungs-, Entkernungs- und Bauarbeiten, insbesondere Sanierungsarbeiten an der Holzriegeldecke sind nur außerhalb der für die betroffenen Fledermausarten der Gattungen Plecotus und Myotis üblichen Überwinterungszeit im Zeitraum vom 15.04. - 15.10. durchzuführen.
- Während und nach Durchführung der Sanierung ist darauf zu achten, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine neuen besiedlungsfähigen Versteckstrukturen (z.B. zur Zwischenlagerung aufgeschichtete Stein stapel, an die Wand gestellte Bretter o.ä.) entstehen, um eine Wiederansiedlung zu vermeiden. BEACHTEN: Ein Unterbinden des Einfliegens von Fledermäusen in das Gebäude (und dementsprechend auch in den Keller) wird bis zur Vollendung der Komplettsanierung des Gebäudes nicht möglich sein. Fledermäuse sollten daher keine besiedlungsfähigen Strukturen im Keller vorfinden.

► **Stallspeicher** (Gebäude **A**) → **oberirdische Fassadenquartiere** → **Fassade Speichertrakt**

- Ausbesserungsarbeiten an den als Quartierort lokalisierten Fassadenabschnitten sind nur nach Öffnung der Quartierbereiche bzw. Inaugenscheinnahme des Inneren der Quartiere auf möglichen Besatz durchzuführen. Die Sanierung dieser schadhafte Mauerwerkbereiche sollte zudem außerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 15.04. - 15.10. durchgeführt werden.

**VM\_F 2:** ► **Kfz-/Lagerhalle** (Gebäude **B**) → **oberirdische Winterquartiere** → **Hohlräume in Innenwand sowie Putzscholle** (gesamt 2 Quartierorte)

- Vorsichtige Öffnung und komplette Demontage der Quartierstrukturen per Hand durch einen fledermausfachlich Sachkundigen im Zeitraum 01.05.- 15.09. des Jahres, in welchem der Abbruch des Gebäudes realisiert werden soll. Bei Auffinden von Einzeltieren sind diese fachgerecht zu bergen und unmittelbar in ein temporäres Ersatz-Fassadenquartier (z.B. am Silo montierter Fassaden-Flachkasten) zu verbringen. Bei Auffinden einer Gruppe >5 Individuen sind die Demontagearbeiten am Quartierbereich sofort einzustellen. Der Quartierbereich sollte im Anschluss temporär in einen Zustand nahe dem Urzustand versetzt werden. Die Demontage des Quartiers ist innerhalb des o.g. Zeitraumes nach 4-6 Wochen einschl. erfolgter Besatzkontrolle erneut zu versuchen.

- BEACHTEN: Nach erfolgter Demontage der oberirdischen Winterquartierbereiche ist darauf folgend ein Abbruch des Gebäudes jederzeit möglich. Sollte der Abbruch zum Zeitpunkt der Brutzeit der Rauchschalbe im Zeitraum 01.05. - 01.09. realisiert werden wollen, sind im Vorfeld Ansiedelungs- bzw. Brutversuche der Art durch regelmäßige Vergrämung unbedingt zu unterbinden. Die Vergrämungsmaßnahmen wären durch einen Sachverständigen durchzuführen.
- Es empfiehlt sich den **Abbruch** dieses Gebäudes in den **Zeitraum vom 01.09. - 15.11. oder** in den **Zeitraum vom 15.04. - 15.05.** zu terminieren, da nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden kann, dass sich neben den im Zuge der Kontrolle lokalisierten Fledermaus-Winterquartierbereichen weiteren Überwinterungsorte (z.B. Versteckstrukturen von Einzeltieren) im Gebäude befinden. Die zwei o.g. Zeitbereiche berücksichtigen ebenso die Brutzeit der hier nistenden Vogelart (hier: Rauchschalbe).

#### VM\_F 3:

##### ► **Kfz-Werkstatt / Garagen (Gebäude C) → unterirdisches Winterquartier → Keller unter nordwestlichem Gebäudeteil**

- Beräumungs-, Entkernungs-, Abbruch- oder Bauarbeiten im Keller sind nicht innerhalb der für die betroffenen Fledermausarten der Gattungen *Plecotus* und *Myotis* üblichen Überwinterungszeit und demzufolge im Zeitraum vom 15.04. - 15.10. durchzuführen.

##### ► **Kfz-Werkstatt / Garagen (Gebäude C) → oberirdische Winter-, Sommer- und Zwischenquartiere → sämtliche Wandbereiche (Innen- und Außenwände) aus unverputztem Hohlkammerstein-Mauerwerk (gesamt ca. 40-60 potentielle Quartierorte)**

- Der Abbruch ist außerhalb der Kern-Überwinterungszeit der im Gebäude potentiell überwinternden Fledermausarten, insbesondere Arten der Gattung *Pipistrellus*, im Zeitraum 15.04.- 15.11. durchzuführen. Als beste Termine für den **Abbruch** dieses Gebäudes sind die **Zeiträume vom 01.05 - 15.07 oder 15.08. - 15.11.** vorzusehen (BEACHTEN: Ansiedelungsversuche von Vögeln sind vorab zu unterbinden).
- Vor dem Abbruch sind alle von Fledermäusen potentiell als Quartier nutzbaren Wandbereiche per Hand so zu verschließen oder komplett zu öffnen, dass eine anschließende Wiederbesiedelung dieser Strukturen (offene Mauerwerkfugen, Höhlungen in Hohlkammersteinen) durch Fledermäuse nicht mehr möglich ist. Unmittelbar vor der Manipulation der Quartierorte sind diese auf Besatz zu kontrollieren. Aufgefundene Fledermäuse sind fachgerecht zu bergen und unmittelbar in ein temporäres Ersatz-Fassadenquartier (z.B. am Silo montierter Fassaden-Flachkasten) zu verbringen.

**VM\_F 4:**

► **allgemein** → **Vorhalten Fledermauskästen für Umsiedelung**

- Ab Beginn der Öffnung von Fledermausquartierbereichen im Zuge der Vorbereitung des Gebäuderückbaus sind 2 Stück Fledermaus-Fassadenkästen des Typs FFAK-R für das Einsetzen von Fundtieren über den gesamten Sanierungszeitraum vorzuhalten. Die Kästen sind an der Außenfassade des Silos ab einer Höhe von 4m im Abstand von ca. 2m zu montieren.

**Vermeidungsmaßnahmen Vögel (VM\_V)**

**VM\_V 1:**

→ **Bauzeitenregelungen** (Verhinderung von Störung / Verletzung / Tötung während der Brutzeit)

► **Stallspeicher (Gebäude A) → Stalltrakt → Brutplätze in/an Decke Erdgeschoss**

- Vor Beginn der Brutzeit (Brutzeit Haussperling ab 15.04.) sind alle durch Vögel passierbare Öffnungen in den Außenwänden (Fenster, Türen, Wanddurchbrüche, Lüftungsöffnungen) so zu verschließen (z.B. Fenster mit Planen verhängen), dass Vögel nicht mehr in das EG einfliegen können. Die Vergrämungsmaßnahme ist erst unmittelbar vor der Brutperiode des Jahres durchzuführen, in dem umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im EG des Stalltraktes anstehen.

**VM\_V 2:**

► **Kfz-/Lagerhalle (Gebäude B) → Brutplätze Rauchschnalbe**

- Es empfiehlt sich den **Abbruch** dieses Gebäudes in den **Zeitraum vom 01.09. - 15.11. oder** in den **Zeitraum vom 15.04. - 15.05.** zu terminieren (Termin berücksichtigt Vorhandensein von Fledermaus- und Brutvogelvorkommen).
- Bei notwendigem Abbruch im Zeitraum ab 15.05. - 01.09. sind jeweils ca. 4 Wochen vor Abbruchbeginn alle Nestbau- bzw. Brutversuche durch regelmäßige Kontrollen (max. 3-tägiger Turnus) einschl. Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen (z.B. regelmäßige Demontage sich im Bau befindender Nester bei Rauchschnalbe) zu unterbinden. Bei Auffinden von Gelegen ist keine Vergrämung mehr zulässig. In diesem Fall ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und im Anschluss die Durchführung einer Zweitbrut zu verhindern.

**VM\_V 3:**

► **Kfz-Werkstatt / Garagen (Gebäude C) → Brutplätze Rauchschnalbe u. Hausrotschnalbe**

- Vorgehen wie bei VM\_V 2.

## 9 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Arten bzw. zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit wird die Durchführung folgender Maßnahmen empfohlen:

### Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes u. Funktionswiederherstellung Fledermäuse (FCS\_F)

- FCS\_F 1:** ► **Stallspeicher** (Gebäude A) → **Ersatz Zwischen- u. Sommerquartiere** (für Arten der Gattungen *Pipistrellus*, *Plecotus*, *Eptesicus*)
- Auf-Wand-Montage von gesamt **8 Stück Fledermaus-Fassadenkasten** des Typs **FFAK-R** (Firma HASSELFELDT) an der Außenfassade des sanierten Gebäudes; Montage der Kästen einzeln in maximalem Abstand zueinander und überwiegend direkt unterhalb des Dachüberstandes vom Stalltrakt. Die Konkretisierung der Montageorte erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubetreuung (ÖBB) unter Berücksichtigung der abschließenden Planung zur zukünftigen Nutzungs- und Beleuchtungskonzeption.

- FCS\_F 2:** ► **Silo** (Gebäude D) → **Umbau zum Artenschutzurm** → **Ersatz Winter-, Zwischen- u. Sommerquartiere** (für Arten der Gattungen *Pipistrellus*, *Plecotus*, *Eptesicus*, *Myotis*)
- Kurzdarstellung allgemeine Maßnahmen
- Abpumpen Wasser und Müllberäumung
  - dauerhafte Vermeidung direkter sowie zu starker indirekter Beleuchtung des Silos (z.B. keine Straßenbeleuchtung im Nachbereich)
  - dauerhafte Vermeidung von höherem Aufwuchs im Nachfeld des Silos; keine Wandbegrünung
  - Neubau Kellertreppen-Abgang nebst seitlichen Stützwänden sowie Neubau überdachter Vorraum einschl. Herstellung Türrdurchgang zum Silo-Innenraum (Ebene 0); überdachter Keller-Vorraum im rechten Winkel zum Silo-Türrdurchgang (Funktion: Wind-und Lichtfang); Fußboden Vorraum auf selber Höhe wie Fußboden Silo; Höhe Vorraum ca. 200cm; Tiefe Vorraum ca. 150cm (Innenmaß); Breite Vorraum bis Wand mit Kontrollluke ca. 200cm (Innenmaß; West-Ost-Ausrichtung); Treppenlänge (West-Ost-Ausrichtung) entspr. Stufenhöhe bis OKF; Absturzsicherung für Kleintiere durch ca. 20cm hohe Mauer an östlicher Stirnseite des Treppenabstiegs; Dach Vorraum aus Stahlbeton über verlorener Schalung aus auf Spalt (2,0cm) gelegten Beton-Fensterstürzen (Querschnitt Sturz 11x11cm); Dach Vorraum mit Dachüberstand von ca. 15cm (insbesondere an Stirnseite mit Einflugöffnung); östliche Wand des Vorraumes mit integrierter Einflugöffnung (nach innen abgeschrägt) und Standard-Fledermaus-Kontrollluke (60x80cm (BxH)); Seitenwände Keller-abgang aus Betonschalungsstein oder L-Schalen (ggf. abgetreppt)
  - Einziehen einer massiven Zwischendecke zwischen Ebene 0 (unterirdischer Bereich) und Ebene 1 (untere Etage) aus Ziegel oder Stahlbeton (Decke muss frostsicher, tragfähig und schwitzwasserbeständig sein); gewünschte Raumhöhe ca. 3,5m

- Einziehen einer 2. Zwischendecke zwischen Ebene 1 (untere Etage) und Ebene 2 (obere Etage); Zwischendecke kann aus Holz bestehen, muss jedoch zwischen den Etagen dicht abschließen; Herstellung einer Durchstiegsöffnung von Ebene 1 zu Ebene 2 einschl. Montage einer dicht schließenden Luke
- Abdecken des Silos mit einem Dach (vorzugsweise Beton); Dachüberstand umlaufend mind. 30cm; Anschluss Dacheindeckung zur Mauerkrone dicht verschlossen
- Anschütten des Silos mit Erdreich (Funktion: Frostschutz / Stabilisierung Raumklima) bis OK Zwischendecke Ebene 0; zur Minimierung des Platzbedarfs für die Anschüttung empfiehlt sich die Herstellung einer umlaufenden Stützwand (z.B. L-Schalen) und Abdeckung der Erdhinterfüllung mit Grobkies / Lesesteinen (Verhinderung von Aufwuchs und Möglichkeit der Herstellung eines steileren Anschüttwinkels (Erosionsschutz))
- Verschluss der bestehenden Wandöffnung in Ebene 0 mit Mauerwerk (außen mit Verputz) oder Beton, ggf. dabei innenseitige Integration von Fledermaus-Spaltenquartieren (2-Kammer-Hohlblockstein oder Fledermaus-Flachstein)
- Einbau einer Tür (stärkeres Blech oder Holz) mit Durchflugöffnung (ca. 40x20 (BxH)) in bestehende Wandöffnung in Ebene 1
- Einbau einer Metallplatte mit Durchflugöffnung (ca. 40x20 (BxH)) in bestehende Wandöffnung in Ebene 2 (obere Ebene)

#### Kurzdarstellung fledermausspezifische Maßnahmen

- Aufbau von zwei Mauern mit Wandanschluss a 1,5m Breite (ggf. besser vier a 1,0-1,5m) aus Hohlkammerstein in Ebene 0; Höhe: Fußboden bis Deckenanschluss (ggf. als Auflage für neue Kellerdecke zu nutzen); ab 1,8m Höhe mit fledermausgerecht modifizieren (= mit Einschluß versehenen) Hohlblocksteinen (2-Kammer-Hohlblockstein aus Leichtbeton, 24x24x24 (TxBxH) Firma WINKLER-Beton) als Quartier; Stoßfugen (2,0-2,3cm) zwischen den Blöcken überwiegend offen (offene Fuge ebenfalls Quartierbereich); gemauerte Wände gehen mit der Wölbung der Silo-Außenwand mit; Wandanschlussfuge flächig komplett vermörtelt
- Aufbau von zwei Mauern mit Wandanschluss a 1,5m Breite aus Hohlkammerstein in Ebene 1 (quasi als Weiterführung der in Ebene 0 gebauten Mauern); Herstellung des Mauerwerks wie bei Ebene 0
- Montage von jeweils 4 Stück Fledermaus-Hangblockstein der Typen 3-KHbl (Hangblock "Spalte mittelgroß") und 6KHbl Hangblock "Spalte schmal" an die Unterseite der Decke in Ebene 0; Fledermaushangblocksteine der Firma WINKLER-Beton, Befestigung mit Gewindestange M10 (A2), Unterlegscheibe u. Mutter (A2), Messingdübel Ø 12mm
- Montage von jeweils 10 Fledermaus-Wandflachsteinen an Innenwand in Ebene 0 und 1; Montage durch Ankleben + Fixierung mit 1 Stk. Dübelnagel 140mm; Montage erfolgt im oberen Viertel der Raumhöhe
- Auf-Wand-Montage von gesamt **8 Stück Fledermaus-Fassadenkasten** des Typs **FFAK-R** (Firma HASSELFELDT) an der Außenfassade des Silos; Montage der Kästen erfolgt auf der

- Höhe von zwei Ebenen, jeweils einzeln in gleichem Abstand zueinander (ein Kasten pro Himmelsrichtung); Ebene a: vier Kästen jeweils ca. 20cm unterhalb des Dachüberstandes; Ebene b: vier Kästen in 1,5m Abstand zum Dachüberstand und im Versatz von 45° zu Ebene a
- Auf-Wand-Montage von **2 Stück Fledermaus-Fassadenkasten** des Typs **FFAK-R** (Firma HASSELFELDT) an Innenwand der Ebene 1; Montage direkt unterhalb der Zwischendecke; Montage an gegenüberliegendem Innenwandbereich und im 90°-Winkel zum Einflug
  - Auf-Wand-Montage von **2 Stück Fledermaus-Fassadenkasten** des Typs **FFAK-R** (Firma HASSELFELDT) an Innenwand der Ebene 2 (obere Ebene); Montage direkt unterhalb des Daches; Montage an gegenüberliegendem Innenwandbereich und im 90°-Winkel zum Einflug

### Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes u. Funktionswiederherstellung Vögel (FCS\_V)

#### FCS\_V 1:

##### ► Stallspeicher (Gebäude **A**) → Ersatz Brutplätze Höhlenbrüter (Haussperling)

- Auf-Wand-Montage von gesamt **6 Stück Sperlingskoloniehaus** (jeweils mit 3 Brutplätzen) an der Außenfassade des sanierten Gebäudes; Montage der Kästen in Gruppen zu je zwei Kästen (Abstand der zwei Kästen zueinander ca. 1m) und direkt unterhalb des Dachüberstandes vom Stalltrakt; Modellvarianten: Nistkasten für Sperlinge, Artikel-Nr.: SPMQ, Anbieter HASSELFELDT-Naturschutzbedarf oder Sperlingskoloniehaus 1SP, Bestellnummer: 00 590/8, Anbieter SCHWEGLER-Natur
- Die Konkretisierung der Montageorte erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubetreuung (ÖBB) unter Berücksichtigung der abschließenden Planung zur zukünftigen Nutzungs- und Beleuchtungskonzeption.

#### FCS\_V 2:

##### ► Stallspeicher (Gebäude **A**) → Ersatz Brutplätze Nischenbrüter (Hausrotschwanz)

- Auf-Wand-Montage von gesamt **4 Stück Fassaden-Nischenbrüterkasten** an der Außenfassade des sanierten Gebäudes; Montage der Kästen mit größtmöglichem Abstand zueinander; Montage ausschließlich direkt unterhalb eines Dachüberstandes; Modellvarianten: Nischenbrüterkasten für die Wandmontage, Artikel-Nr.: NBFK, Anbieter HASSELFELDT-Naturschutzbedarf oder Nischenbrüter-Einbaukasten mit Haltebügel 1HE, Bestellnummer: 00 632/5, Anbieter SCHWEGLER-Natur
- Die Konkretisierung der Montageorte erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubetreuung (ÖBB) unter Berücksichtigung der abschließenden Planung zur zukünftigen Nutzungs- und Beleuchtungskonzeption.

#### FCS\_V 3:

##### ► Silo (Gebäude **D**) → Ersatz Brutplätze Höhlenbrüter (Haussperling)

- Auf-Wand-Montage von gesamt **16 Stück Mauerseglerkasten** (einfach) an der Außenfassade des Silos; Montage der Kästen umlaufend gleichmäßig und direkt unterhalb des Dachüberstandes; Modellvariante: Mauersegler-Fassadenkasten mit

erweitertem Brutraum Typ Nr. 17B (mit Haltewinkel), Bestellnummer: 00 608/0, Anbieter SCHWEGLER-Natur

**FCS\_V 4:** ► **Silo (Gebäude D) → Ersatz Brutplätze Nischenbrüter (Hausrotschwanz)**

- Auf-Wand-Montage von gesamt **4 Stück Fassaden-Nischenbrüterkasten** an der Außenfassade des Silos; Montage der Kästen in zwei Höhenebenen, jeweils wechselseitig-gegenständig; Ebene a: Montagehöhe ca. 5m; Ebene b: Montagehöhe ca. 1m unterhalb des Dachüberstandes; Modellvariante: Nischenbrüterkasten für die Wandmontage, Artikel-Nr.: NBFK, Anbieter HASSELFELDT-Naturschutzbedarf

**FCS\_V 5:** ► **Silo (Gebäude D) → Herstellung Sichtschutz i.Z.m. Ersatz Brutplätze Rauchschnalbe**

- Unterteilung bzw. Abtrennung der Unterseite des Daches auf Ebene 2 (Raumdecke von Ebene 2) in vier gleichgroße Segmente durch Einziehen eines Brett-Kreuzes (Funktion: Sichtschutz); Länge der Bretter: jeweils von Innenwand zu Innenwand; Höhe der Abbreterung: ca. 30cm; Materialstärke: 2-3cm; Montage mit Metallwinkeln

**FCS\_V 6:** ► **Silo (Gebäude D) → Ersatz Brutplätze Rauchschnalbe**

- Montage von jeweils **4 Stück Rauchschnalben-Brutkreuz** (Eigenbau) an der Unterseite der Decke in Ebene 1 und Ebene 2 (Dach); auf Ebene 1 Verteilung der Kreuze gleichmäßig an der Deckenkonstruktion im Bereich zwischen den Tragbalken; auf Ebene 2 Verteilung der Kreuze jeweils mittig in jedem der vier Deckensegmente

## 10 Darstellung der Methoden und Parameter der Erfolgsprüfung (Monitoring)

### allgemein

Bei diesem Vorhaben ist es sinnvoll die Erfolgskontrollen im 1. und 3. Jahr nach Umsetzung der jeweiligen Einzelmaßnahme durchzuführen.

Als Zielvorgabe lassen sich folgende Situationen definieren:

### Fledermäuse

#### unterirdisches Winterquartier

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald insgesamt 6 Individuen der Gattungen *Plecotus* + *Myotis* gleichzeitig im Winterquartier nachgewiesen werden können. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Mitte Januar bis Mitte Februar durchgeführt werden. Die Ansprache erfolgt durch Sichtbeobachtung von Individuen im

Zuge einer Kontrolle sämtlicher Versteckstrukturen bei Objektbegehung. Als Hilfsmittel kommen Taschenlampe, Endoskop, Spiegel, Leitertritt sowie Blasschlauch zum Einsatz.

#### oberirdische Winterquartierbereiche

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald insgesamt 15 Individuen der Gattungen *Pipistrellus* + *Plecotus* + *Eptesicus* gleichzeitig in den oberirdischen Winterquartierbereichen des Silos nachgewiesen werden können. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Mitte Januar bis Mitte Februar durchgeführt werden. Methode der Erfassung wie in Pkt. unterirdisches Winterquartier.

#### oberirdische Zwischen- und Sommerquartiere

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald insgesamt 8 der 16 Fledermaus-Fassadenkästen durch Fledermäuse besiedelt sind. Die Besiedelung kann hierzu auch über den Nachweis von Kotanhaftungen erfolgen und bedingt nicht zwingend die Anwesenheit von Fledermäusen zum Kontrollzeitpunkt. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Mitte Juli bis Ende August durchgeführt werden. Die Ansprache erfolgt durch Sichtbeobachtung von Individuen oder Kot im Zuge einer Kastenkontrolle vom Boden aus. Als Hilfsmittel kommen Taschenlampe und Fernglas zum Einsatz.

#### Vögel

##### Rauchschwalbe

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald mind. 2 Brutpaare das Ersatzobjekt "Silo" gleichzeitig zur Reproduktion nutzen. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Anfang Juli bis Ende Juli durchgeführt werden. Die Erfassung erfolgt durch Sichtbeobachtung am Nest während der Brutzeit. Die Erfassung wird im Zuge einer Silo-Begehung durchgeführt.

##### Hausrotschwanz

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald drei der insgesamt 8 Ersatzbrutplätze für eine Reproduktion genutzt wurden. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Anfang Juli bis Ende Juli durchgeführt werden. Die Erfassung erfolgt durch Sichtung von Altvögeln am Nest und/oder durch Sichtung von Nistmaterial im Kasten. Die Erfassung wird im Zuge einer Sichtung sämtlicher Ersatz-Nischenbrüterkästen vom Boden aus durchgeführt. Als Hilfsmittel kommt ein Fernglas zum Einsatz.

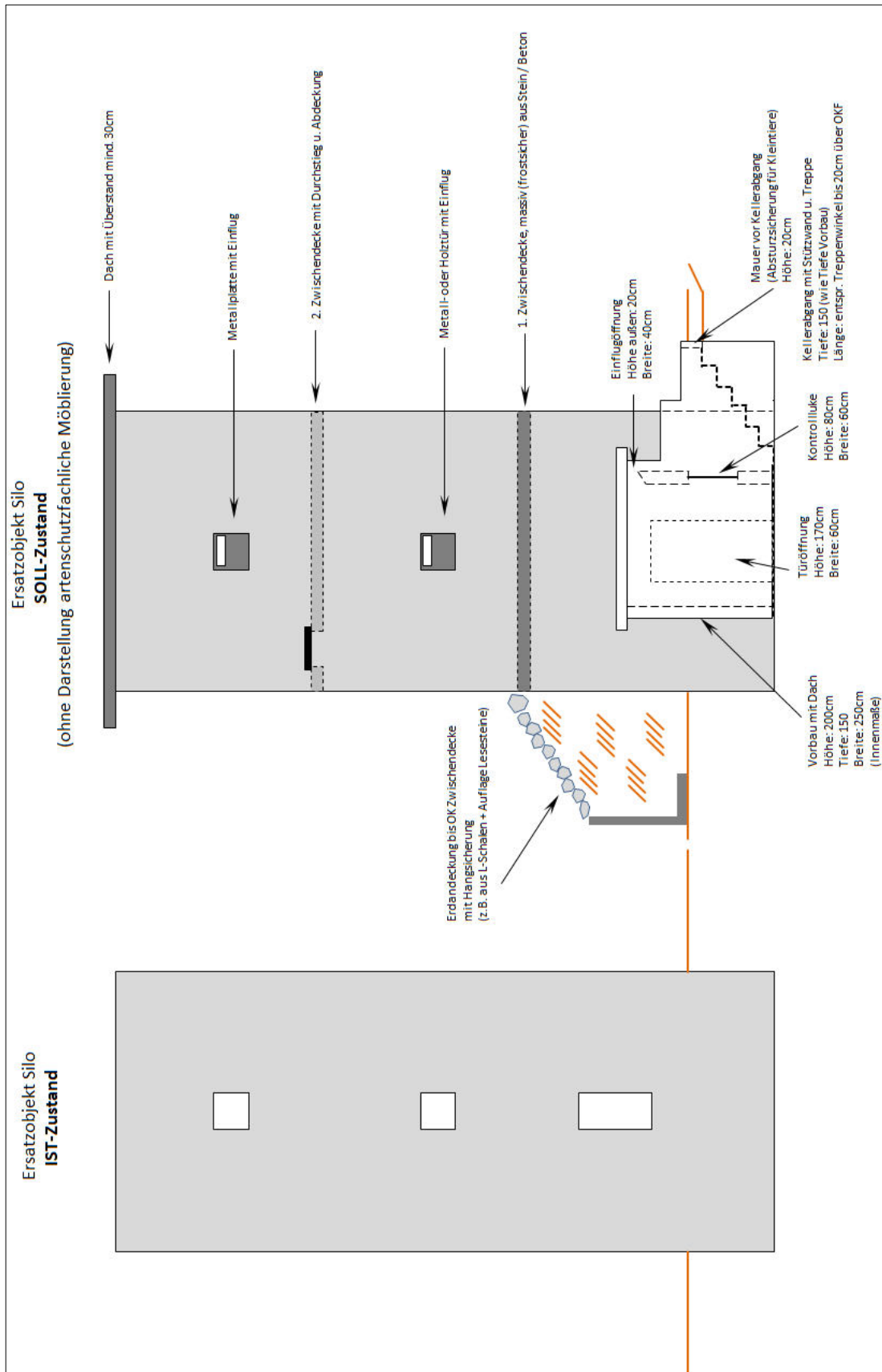
##### Haussperling

Die Maßnahme kann als erfolgreich umgesetzt definiert werden, sobald 12 der insgesamt 34 Ersatzbrutplätze für eine Reproduktion genutzt wurden. Die Kontrolle sollte im Zeitraum Anfang Juli bis Ende Juli durchgeführt werden. Die Erfassung erfolgt durch Sichtung von Altvögeln am Nest und/oder durch Sichtung von Nistmaterial im Kasten. Die Erfassung wird im Zuge einer Sichtung sämtlicher Ersatz-Höhlenbrüterkästen vom Boden aus durchgeführt. Als Hilfsmittel kommt ein Fernglas zum Einsatz.

**Anhang I**

zu FCS\_F 2: ► Silo (Gebäude D) → Umbau zum Artenschutzurm

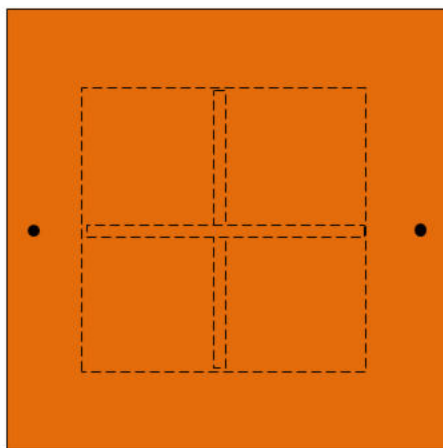
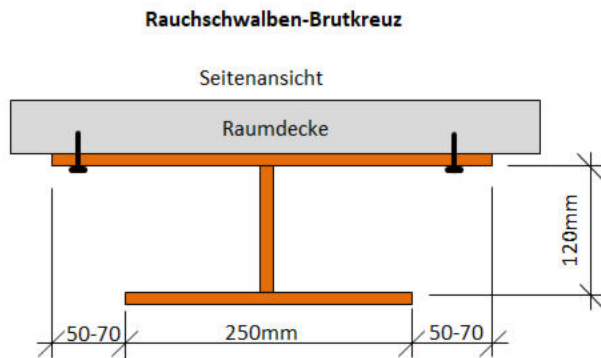
**Skizze SOLL-Zustand - Herstellung Vorbau mit Treppenabgang u. a. Details**



## Anhang II

zu FCS\_V 6: ► Silo (Gebäude D) → Ersatz Brutplätze Rauchschalbe

### Rauchschalben-Brutkreuz - Bauanleitung



Ansicht von oben

**Material:** Bauplatte Schichtholz (versiegelt / gestrichen)

**Befestigung:** zwei Schrauben, ggf. Dübel

**BEACHTEN:** Brutplatzhöhe von 120mm unbedingt einhalten



## Anhang III

### Bezugsadressen aller weiteren im AFB empfohlenen Kastenmodelle

**Hasselfeldt Nisthilfen und Artenschutzprodukte e.K.**  
**Inh. Karsten Kock**  
Dorfstraße 10, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873/9010958, Fax: 04873/2033698  
Mobil: 01522/7581665  
Mail: info@nistkasten-hasselfeldt.de

**SCHWEGLER Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH**  
Heinkelstraße 35, D-73614 Schorndorf  
Tel.: 07181 / 97745 0  
Bestell- & InfoFax : (07181) 9 77 45 49  
Mail: info@schwegler-natur.de  
Internet: www.schwegler-natur.de