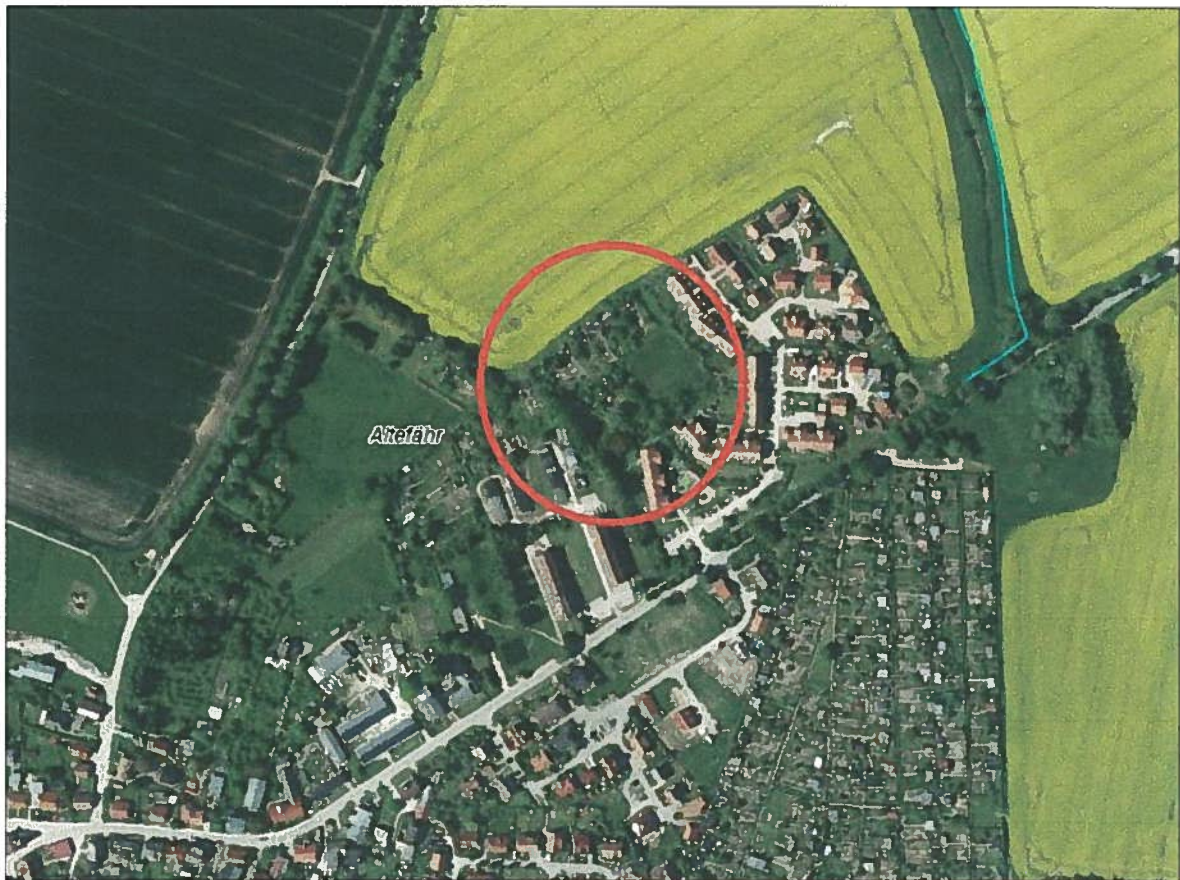


Gemeinde Altfähr
Amt West-Rügen
Landkreis Rügen

Satzung der Gemeinde Altfähr über den
Bebauungsplan Nr. 9 „An den Gärten“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

VUS Verwaltungsgemeinschaft

J.-S.-Bach Straße 20
17489 Greifswald

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung	4
A.2 Örtliche Situation	4
A.3 Planungsvorgaben	5
A.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
A.3.2 Flächennutzungsplanung	6
A.3.3 Bebauungsplanung	6

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung	7
B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
B.1.3 Bauweise	7
B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
B.1.5 Örtliche Bauvorschriften	8
B.2 Verkehr	8
B.2.1 Vorhandene Erschließung	8
B.2.2 Geplante Erschließung	9
B.3 Immissionsschutz	9
B.4 Natur und Landschaft	10
B.4.1 Vorhandene Situation	10
B.4.2 Planerische Auswirkungen	10
B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	15

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung	17
C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	17
C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	18
C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	28
C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	29
C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	29
C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	30
C.2.7 Wechselwirkungen	31
C.3 Zusätzliche Angaben	31
C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren	31

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben.....	31
C.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
C.3.4 Zusammenfassung.....	31
D DATEN	33
D.1 Städtebauliche Werte	33
D.2 Hinweise	33

ANHANG

Biotoptypenkartierung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 26.05.2014

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrseinrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Altefähr sich vorrangig von der Bergener Straße nach Nordwesten, bis zum Barnkevitzer Weg zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden. Die Gemeinde Altefähr ist bestrebt Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, da die bereits vorhandenen Wohnbaugebiete von Altefähr bereits bis auf wenige Ausnahmen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3 vollständig bebaut und zudem keine weiteren Baulücken in der Ortslage vorhanden sind. Angesichts dieser Situation, der stabilen Einwohnerzahl und stetig Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer in den letzten Jahren besteht ein Bedarf in der Gemeinde.

Am nordostwärtigen Ortsrand liegen nördlich der Bergener Straße Kleingärten, die vor allem von den Mietern der Geschosshäuser an der Bergener Straße genutzt werden. Allerdings lässt die Nachfrage dieser Mieter immer mehr nach und die Flächen liegen brach.

Dieser Teil der Dauerkleingärten wird aktuell im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen umgewandelt. Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund nach Osten ausgedehnt und einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage wird durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen Bergener Straße und Barnkevitzer Weg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9 werden entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Altefähr zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern festgesetzt. Mit der Planung wird eine Kapazität von ca. 14 Grundstücke angestrebt. Entstehen sollen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Gebäude und je Doppelhaushälfte. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² bzw. 1.000 m² für beide Doppelhaushälften zusammen.

A.2 Örtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 9 „An den Gärten“ liegt am nordostwärtigen Ortsrand, südwestlich der Bebauung an der Gemeindestraße Feldstraße und nordwestlich der Bebauung an der Bergener Straße.

Die Fläche ist zurzeit mit Dauerkleingärten belegt, die brach liegen und zurückgebaut sind. Entsprechend der Nutzung durch Kleingärten ist das Gebiet durch Großgehölze und Obstbäume geprägt. Die aufgegebenen Kleingärten werden extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Geltungsbereiches liegt eine weitere Kleingartenanlage, die aktuell noch bewirtschaftet wird. Das Gebiet entlang der Feldstraße, welches südöstlich des Geltungsbereiches liegt, ist bereits durch Wohnhäuser bebaut. Südlich des Geltungsbereiches stehen entlang der Bergener Straße Geschosswohnhäuser. Auch Östlich schließt weitere Wohnbebauung an.

Geltungsbereich

Katastermäßig liegt der Geltungsbereich auf dem Flurstück 115/50 der Flur 2 in der Gemarkung Altefähr. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

A.3 Planungsvorgaben

☐ A.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.05.1998 wurde nach einer Änderung 12.07.2010 genehmigt und ist am 19.08.2010 in Kraft getreten.

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

Durch den Verlust von ca. 1,7 ha Fläche entstehen sowohl für den Tourismus als auch für die Landwirtschaft keine wesentliche Beeinträchtigung, denn es sind weiterhin ausreichend Flächen vorhanden.

Bezüglich der gesamträumlichen Entwicklung führt das Regionale Raumentwicklungsprogramm aus: „Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.“ (RREP VP 2010, S. 22)

Die Gemeinde Altefähr ist dem Stadt – Umland-Raum Stralsund zugeordnet. Entsprechend werden deshalb die Ziele der Siedlungsentwicklung überprüft. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird gemäß Ziel 4.1 (1) des Regionalen Raumordnungsprogramms durch diese Planung die historisch gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur der Region erhalten, da lediglich der Ortsrand sinnvoll abgerundet wird. Diese Entscheidung beruht auf der stabilen Einwohnerzahl und stetig Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer. Dementsprechend erfolgt die Planung des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung.

Durch die Abrundung des Ortsrandes kann gemäß des Ziels 4.1 (2) RREP VP die vorhandene Infrastruktur genutzt werden bzw. daran angeschlossen werden.

Zusätzlich erfolgt die Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Anbindung an die bebaute Ortslagen und der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entsprechend Ziel 4.1 (4) des RREP VP wird entgegengewirkt.

Da die Gemeinde Altefähr kein zentraler Ort ist, orientiert sich die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der Gemeinde. Entsprechend Ziel 4.1 (3) RREP VP ist der Eigenbedarf nachzuweisen. In der Gemeinde Altefähr sind die vorhandenen Wohnbaugebiete bereits bis auf wenige Ausnahmen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3 vollständig bebaut und es sind keine weiteren Baulücken in der Ortslage vorhanden. Hierauf wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert. Angesichts dieser Situation, der stabilen Einwohnerzahl und stetig Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer in den letzten Jahren besteht ein Bedarf in der Gemeinde.

Tabelle: Eingereichte Bauanträge

Jahr	Neubau
2010	8
2011	7
2012	4
2013	2

Die unter (6) und (7) des 4.1 RREP VP genannten Ziele stehen auch im Einklang mit der Planung, da kein komplett neues Baugebiet ausgewiesen wird, sondern eine brachliegende Kleingartenfläche in Wohnbauland umgenutzt wird. Durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten wird zudem der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9 eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche.

Nördlich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Östlich schließt eine als Grünfläche dargestellte Fläche an den Geltungsbereich. Alle weiteren angrenzenden Flächen sind auch als Wohnbauflächen dargestellt.

Nach rechtskräftig werden der 2. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr in seinen Darstellungen entwickelt werden.

A.3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.9 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

Mit der Planung wird eine Kapazität von ca. 14 Grundstücke angestrebt. Entstehen sollen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Gebäude und je Doppelhaushälfte. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² bzw. 1.000 m² für beide Doppelhaushälften zusammen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine lockere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 9 entsteht.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Zeit als Kleingärten genutzten Flächen werden im Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es erfolgt eine Nutzungsbeschränkung des Allgemeinen Wohngebietes. Von den gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nr. 3 bis 5 ausgeschlossen, da dem Wohnen eindeutig Vorrang gewährt werden soll. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in das vorhandene Umfeld ein und stehen dem angestrebten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) an den städtebaulichen Zeilen der Gemeinde unter Berücksichtigung von gewünschten Entwicklungsspielräumen. Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen.

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

Zusätzlich wird auch hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 8,5 m beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im WA festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Um die bereits beschriebenen Kapazitäten einzuhalten und eine lockere Bebauung sicherzustellen, wird eine Mindestgrößen für Baugrundstücke vorgeschrieben. Im vorliegenden Plangebiet müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen. Für Doppelhäuser gilt eine Größe von mind. 500 qm je Haushälfte.

B.1.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur eine Wohnun-

gen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Auch diese Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde und fügen sich in den Bestand der näheren Umgebung ein.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dieser wird lediglich durch einen 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich entlang der Flurstücksgrenzen und zu der Erschließungsstraße zur Einhaltung der Abstandsflächen eingeschränkt. Im Norden des Plangebietes wird überbaubarer Bereich zudem mit einem Abstand von 3 m zu der Anpflanzfläche eingegrenzt.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Vorhaben gem. § 61 (1) Nr. 1 a) bis d) LBauO M-V nicht zulässig sind.

B.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich die geplante Bebauung in das Ortsbild der angrenzenden Wohnbebauung einfügt und nicht wie ein Fremdkörper wirkt, werden gemäß § 86 Landesbauordnung LBauO M-V örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Flachdachgebäude sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur achssymmetrisch in Form von Dachhäusern, Zwerchgiebeln und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muss mindestens Sparrenstärke betragen.

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von Traufe, First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,5 m nicht überschreiten.

Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen. Der Wetter- und Einbruchschutz ist durch Klapp- und Schiebeläden auszuführen.

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

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Im Plangebiet sind keine Erschließungsanlagen vorhanden.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes endet die Feldstraße, die als Sammelstraße im südöstlich benachbarten Baugebiet dient. Hier wird sich die Planstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 9 anschließen.

B.2.2 Geplante Erschließung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlicher Wohnbebauung auf einer ungenutzten Kleingartenflächen geschaffen werden, um hier die vorhandenen Baulandreserven der bereits nach Osten ausgedehnten Ortsrandlage zu erschließen.

Die Grundstücke können nicht über vorhandenen Straßen erschlossen werden, so die erstmalige Erschließung von der Feldstraße/Bergener Straße in nördliche Richtung in das Plangebiet hinein verläuft und im östlichen Teil des Plangebietes endet. Der Verlauf der Planstraße berücksichtigt zudem eine weitere Planung für eventuell folgende Bauabschnitte westlich des Plangebietes. So kann die Erschließungsstraße später weitergeführt werden und für neue Baugebiete bestehen dann verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung.

Die erstmalige Erschließung erfolgt in Form einer öffentlichen Straßen und soll in Pflasterbauweise mit einer Regelbreite von 5 m zzgl. 0,5 m Bankett beidseitig ausgeführt werden. Die Baulänge der Planstraße beträgt ca. 250 m.

Die Planstraße endet in einer Wendeanlage, die gemäß RAST 2006, Stand Dezember 2008, die dem Flächenbedarf eines dreischachsigen Müllfahrzeuges entspricht. Durch die Planstraßen wird das neue Wohngebiet so parzelliert, dass alle Grundstücke direkt an einer Straße liegen.

Da die Wendeanlage im Plangebiet nicht die Anforderungen des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft erfüllt und ein weiteres Wohngebiet in westlicher Richtung geplant ist, wird auf der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Fläche eine provisorisch mit Schotter befestigte Wendeanlage gemäß RAST 2006, Stand Dezember 2008, die dem Flächenbedarf eines dreischachsigen Müllfahrzeuges entspricht, angelegt.

B.3 Immissionsschutz

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

In etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bergener Straße. Von dieser sind aber keine relevanten Immissionen zu erwarten, da bereits direkt an der Straße Wohnbebauung vorhanden ist.

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

Von dem neu geplanten Wohngebiet sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine Wohnstraße handelt, auf der nicht schnell gefahren wird und von dem für ein Wohngebiet typischen Ziel- und Quellverkehr keine erheblichen Immissionen zu erwarten sind.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die aufgegebene Kleingartenanlagen, die extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gelände wird durch die Großgehölze und Obstbäume geprägt. Sie bilden die Grundlage für eine reiche Fauna in diesem Gebiet. Der Boden des Gebietes stellt sich insgesamt als strukturarm und teilweise als Wiese dar.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

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

Die Bebauung der Kleingärten hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Abschirmung des Ortsbildes nach Norden zur Landschaft wird verringert. Der Eingriff wird durch mehrere flächige Anpflanzungen vermindert.

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

Der Geltungsbereich soll auf der Grundlage der vorhandenen Kleingartenstruktur erschlossen werden. Trotz der behutsamen Erschließung und Bebauung des Gebietes wird ein großer Teil der örtlichen Flora vernichtet. Hierfür wird ein Ausgleich geschaffen.

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

Artenschutz

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

Im vorliegenden Gebiet ist örtlich Population vorhanden. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes wird die örtliche Population zurückgedrängt. Sie hat Ausweichmöglichkeiten in den westlichen Teilbereich und den nördlich angrenzenden Naturraum. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Für die vernichteten Lebensräume wird ein Ausgleich geschaffen.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Hochwertige Biotoptypen sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden und werden dementsprechend nicht beeinträchtigt. Insgesamt stellen sich alle betroffenen Biotoptypen im Geltungsbereich, wie bereits weiter oben aufgeführt, als wenig wertvoll dar.

TABELLE 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

ERMITTELTE FLÄCHE DES BETROFFENEN BIOTOTYPUS	KOMPENSATIONSERFORDERNIS (KOMPENSATIONSFAKTOR x KORREKTURFAKTOR)	BEDARF / KOMPENSATIONS- FLÄCHENÄQUIVALENT
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (208 m²)	1,5 x 0,75	234
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (1.279 m²)	1,5 x 0,75	1.439
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (80 m²)	1,5 x 0,75	90
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (103 m²)	1,5 x 0,75	116
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (20 m²)	1,5 x 0,75	23
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (488 m²)	1,5 x 0,75	549
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (39 m²)	1,5 x 0,75	44
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (64 m²)	1,5 x 0,75	72
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (141 m²)	1,5 x 0,75	159
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (1.163 m²)	1,5 x 0,75	1.308
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (217 m²)	1,5 x 0,75	244
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (53 m²)	1,5 x 0,75	60
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (266 m²)	1,5 x 0,75	299
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (17 m²)	1,5 x 0,75	19
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (295 m²)	1,5 x 0,75	332
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1,	1,5 x 0,75	579

in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (515 m²)		
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (43 m²)	1,2 x 0,75	39
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (11 m²)	1,2 x 0,75	10
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (53 m²)	1,2 x 0,75	48
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (3 m²)	1,2 x 0,75	3
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (59 m²)	1,2 x 0,75	53
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (103 m²)	1,2 x 0,75	93
Summe Bedarf		5.813

Das Kompensationserfordernis liegt bei 5.813 Flächenäquivalenten (FÄ).

TABELLE 2: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

MAßNAHME	MAßNAHMEN- FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
E 1 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (3m) zum Feld</i>	332	2	2	0,5	332
E 2 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (5m) zur Siedlung „Feld- straße“</i>	302	1	1,5	0,5	227
E 3 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Gebüschpflanzung zur Bergener Straße</i>	192	1	1,5	0,5	144
E 4 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (5m)</i>	48	1	1,5	0,5	36
SUMME	874				739

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Freiraumbeeinträchtigungsgrad

⁴⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Für die nicht voll oder teil versiegelten Flächen geht die Funktion der Flächen verloren, da ihr ursprünglicher Zustand nicht bestehen bleibt. Allerdings kommen kompensationsmindernd die Gestaltung der nicht versiegelten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten hinzu, die als typische Hausgärten gestaltet werden. Somit können ein Teil der Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und ein Funktionsverlust gemindert werden.

TABELLE 3: Kompensationsmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich

MAßNAHME	MAßNAHMEN- FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
Hausgärten in den Allgemeinen Wohngebieten	4.381	0	0,5	0,5	1.095
SUMME	4.381				1.095

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Freiraumbeeinträchtigungsgrad

⁴⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Es verbleiben noch 3.979 Flächenäquivalente. Folgende Kompensationsmaßnahme wurde festgelegt:

TABELLE 4: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

MAßNAHME	MAßNAHMEN- MEN-FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	KFÄ(P) ³⁾
E 6 - Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (3m) entlang Bergener Straße</i>	270	1	1	270
E 7 - Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (5m) entlang Bergener Straße</i>	224	1	1	224
E 8 - Pflanzung von 30 Hochstämmen (freistehend) <i>Bepflanzung von ungenutzten Grünflächen und Anschluss an Park</i>	750	1,5	2	1.500
E 9 - Ökokonto VR-RÜG-002 in Prosnitz				2.000
	1.244			3.994

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Die Kompensationsflächen E 6 und E 7 (siehe Lageplan), auf denen als Schutzstreifen mehrreihige Hecken mit Überhältern gepflanzt werden sollen, befinden sich auf den Flurstücken 178/10 und 112/17 auf der Flur 2 der Gemarkung Altefähr. Zurzeit stellen sich die Flächen als ungepflegt dar. Nur ganz vereinzelt ist Bewuchs in Form von Straßenbegleitgrün vorzufinden. Insgesamt weisen diese Flächen einen sehr geringen Wert auf.

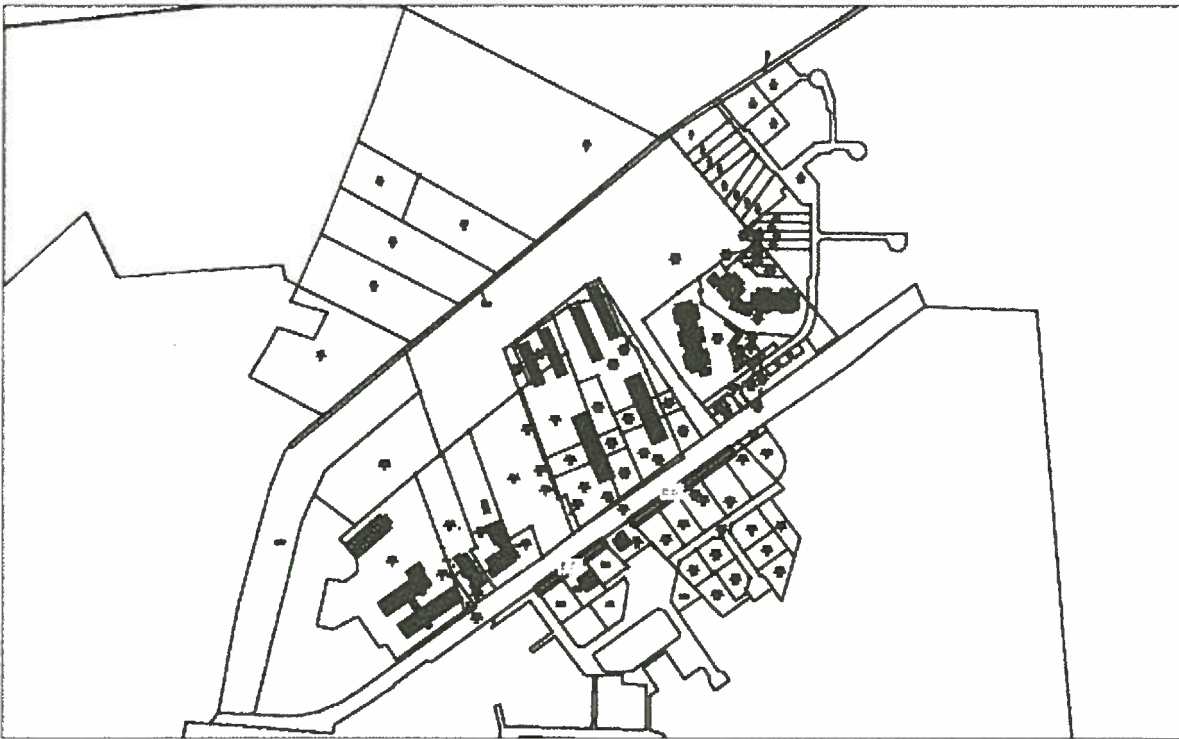


Abb. Lageplan Kompensationsfläche E 6 und E 7



Abb.: Gehoft in Saalkow (Flurstücke 30, 31, 32 und 48, Flur 1, Gemarkung Saalkow)

Die Kompensationsmaßnahme auf den Flurstück 30, 31, 32 und 48 auf der Flur 1 der Gemarkung Saalkow erfolgt in Abstimmung mit einer erfolgten Wegesanierung (deren Ausgleich ist westlich vom Gebäude ersichtlich). Auf der nordwestliche Fläche erfolgt eine lockere Bepflanzung durch einheimische Laubholzgewächse (quercus robur, acer campestre, fagus sylvatica; Stammumfang 18/20) unter Maßgabe der vorhandenen Bäume. Auf der südwestliche Fläche erfolgt ebenfalls eine lockere Bepflanzung unter Maßgabe der vorhandenen Bäume und es wird ein Anschluss an Park hergestellt. Die Ausgleichsflächen werden durch den Insel e.V. gestellt. Der Insel e.V. will die Hoffläche nach Baumaßnahmen mit Baumpflanzungen grundsätzlich arondieren. Da eigenes Ausgleichspotential nicht benötigt wird (hier wird auf Gewässersanierungen zurückgegriffen), werden die Flächen zur Verfügung gestellt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Abbuchung von 2.000 Punkten von dem Ökokonto VR-RÜG-002 in Prosnitz ausgeglichen.

Zusätzlich werden auf einem Gehöft in Kransdorf weitere 14 Einzelbäume gepflanzt, um die 14 zu fällenden Eschen im Geltungsbereich, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm aufweisen, zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Laubholzgewächse (quercus robur, acer campestre, fagus sylvatica; Stammumfang 18/20) ausgeglichen werden.

Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurde bisher keine Aussage zu einem Kompensationsbedarf für Fällungen für Bäume mit weniger als 100 cm Stammumfang geäußert. Es wurde bereits um eine erneute Prüfung gebeten. Ein sich daraus ergebender Kompensationsbedarf wird unabhängig von dem Bedarf des B-Planes gedeckt werden. Hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Nach Durchführung der Maßnahmen ist die Kompensation zu 100 % erbracht.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasser und Abwasserbehandlung Rügen versorgt die Gemeinde mit Trinkwasser. Das neue Gebiet kann durch Restkapazitäten der Verbandsanlagen versorgt werden.

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Leitungen des Zweckverbandes Wasser und Abwasserbehandlung Rügen eingeleitet und in der Kläranlage Breesen gereinigt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst auf den Grundstücksflächen versickert werden oder durch eine Grundstücksentwässerung in das Sammelsystem der Straßen eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird gesammelt und geht in den Vorfluter 01/45. Der Vorflutgraben ist aus nördlicher Richtung weiterhin für WBV zugänglich. Das Regenwasser der Straßenfläche, die

das Gebiet in nördlich Richtung erschließt wird direkt in eine Mulde versickert. Diese Mulde verfügt über eine Überlauf in das Sammelsystem.

Stromversorgung

Die Gemeinde Altefähr wird von der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Netz wird entsprechend erweitert.

Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 10. März 2011 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens zwei Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Gemeinde Altefähr verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr und die benötigte Wassermenge kann über ein sich im Besitz der Gemeinde Altefähr befindliches und öffentlich zugängliches Löschwasserbassin mit einem Volumen von 250 m³ auf dem Flurstück 117/4 bereitgestellt werden. Das Flurstück 115/50 grenzt direkt an das Flurstück 117/4, auf dem sich das Wasserbassin befindet, und der Abstand zu diesem beträgt weniger als 300 m. Der Zugang zu der Löschwasserentnahmestelle ist über die Bergener Straße sichergestellt.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Altefähr liegen am nordostwärtigen Ortsrand nördlich der Bergener Straße Kleingärten, die vor allem von den Mietern der Geschosshäuser an der Bergener Straße genutzt wurden. Allerdings lässt die Nachfrage dieser Mieter immer mehr nach und die Fläche liegt brach bzw. wird extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9 eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche. Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund nach Osten ausgedehnt und einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage wird durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen Bergener Straße und Barnkevitzer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsplan

Die Gemeinde Altefähr besitzt keinen Landschaftsplan.

Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänzung von 12.12.2007) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil. Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV, Februar 2005), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97, Änd. 2005) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren

Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Biotoptypenkartierung

Anhand von Luftbildern und einer Begehung vor Ort wurde eine Biotoptypenkartierung angefertigt. Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen und Nutzungen dargestellt und im Folgenden beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3.

Ruderalflur (RH), Wertstufe 1

Offene und durch Spaziergänger, teils mit Hunden, gestörte Flächen. Die Vegetation besteht aus Stauden, Gräsern und Kräutern. Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt stellen sich die Flächen (siehe auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang) als wenig wertvoll dar.

Aufgelassene / strukturarme Kleingartenanlage (PKA/PKU), Wertstufe 1

Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um eine jüngere Kleingartenanlagen mit hohem Anteil an Niederstämmen und Obstbäumen. Die Anlagen sind in der Mehrzahl verwildert. Insgesamt stellen sich die Flächen als wenig wertvoll dar.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), Wertstufe 1

Bei diesem Biotoptyp handelt es um nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereiches mit Dominanz von heimischen Straucharten, die bereits Vorbelastungen durch Anwohner, Spaziergängern mit Hunden usw. ausgesetzt sind. Insgesamt sind die Flächen von geringem Wert.

Fauna

Die Konkretisierung der Artenkulisse beruht auf einer Potenzialabschätzung, die anhand der während einer Gebietsbegehung am 23.01.2014 erfassten Bestandssituation im B-Plan-Gebiet und dessen Umfeld durchgeführt wird. Hierbei erfolgte mit Hilfe von Leiter, Fernglas und Taschenlampe eine Kontrolle der einzelnen Bäume auf Hohlraumstrukturen und Spaltenquartiere (Rindenabplatzungen, Rindenrisse). Durchgeführt wurden die Untersuchungen von der Fledermaus-Sachverständigen Heike Grunewald. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist die Begründung als Anhang beigefügt.

Für folgende Arten könnten möglicherweise im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 vorkommen:

- **Baumbewohnende Fledermäuse:**

Wie Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), da die im Baumbestand festgestellten Höhlen und Spalten-/ Nischenstrukturen eine potenzielle Quartiereignung für baumbewohnende Fledermäuse aufweisen.

- **Gebäudebrüter:**

Hausrotschwan (*Phoenicurus ochruros*) sind sog. „Allerweltsart“ ohne speziellen Schutzstatus (s. LUNG-Kriterien). Brutansiedlungen sind im Bereich der verfallenden Lauben / Schuppen potenziell möglich.

- **Baumhöhlenbrüter:**

Buntspecht (*Dendrocopos major*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major, caeruleus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) sind sog. „Allerweltsarten“ ohne speziellen Schutzstatus (s. LUNG-Kriterien). Nachweis von Höhlungen / Spaltenstrukturen im Baumbestand. Ein Potenziale besteht insbesondere für Kleiber, Baumläufer und Meisen.

- **Gebüsch- und Gehölzbrüter des Siedlungsbereichs:**

z.B. Mönchs- (*Sylvia atricapilla*) und Klappergrasmücke (*S. curruca*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) sind sog. „Allerweltsarten“ ohne speziellen Schutzstatus (s. LUNG-Kriterien). Brutansiedlungen im Vorhabengebiet im Bereich des Gehölzbestands sind potenziell möglich, weitere Brutansiedlungen auf den Offenflächen des Vorhabengebiets werden hingegen aufgrund Vorbelastungen (Frequentierung durch Spaziergänger, teils mit Hunden, etc.) ausgeschlossen.

Insgesamt hat das Plangebiet nur eine geringe Lebensraumbedeutung für die Fauna, da nur eine geringwertige ökologische Biotopausstattung vorhanden ist, eine Vorbelastung durch benachbarte Siedlungsbereiche vorliegt und keine geeigneten Verbindungskorridore für wertvolle Habitate vorhanden sind.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Pflanzen und Tiere

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes wird die örtliche Population zurückgedrängt und es kommt zu der Fällung von 14 Eschen, die alle einen Stammumfang von mehr als 100 cm aufweisen. Als Ersatz für die zur

Fällung genehmigten Bäume muss die Pflanzung und dauerhafte Pflege von vierzehn heimischen Gehölzen, (Baumschulware mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm), oder auch Obstbäumen (Hochstamm) erfolgen.

Die örtliche Population hat Ausweichmöglichkeiten in den westlichen Teilbereich und den nördlich angrenzenden Naturraum. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Im Falle einer Nutzung der potenziellen Baumquartiere auf dem B-Plan-Gebiet durch Fledermäuse ist mit einer Gefährdung von Tieren (im Zusammenhang mit der Schädigung relevanter Lebensstätten) während der Fällarbeiten (Gefährdung durch Zerstörung von Quartieren) zu rechnen. Hierfür sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Trotz der behutsamen Erschließung und Bebauung des Gebietes wird großer Teil der örtlichen Flora vernichtet.



Abb. Zu fällende Bäume

Boden

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird gesammelt und geht in den Vorfluter. Das Regenwasser der Straßenfläche, die das Gebiet in nördlich Richtung erschließt wird direkt in eine Mulde versickert. Diese Mulde verfügt über eine Überlauf in das Sammelssystem.

Klima

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

Wirkungsgefüge

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

Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt noch außerhalb des landschaftlichen Freiraumes. Er wird durch die Bebauung im Außenbereich und die engmaschige Struktur geprägt und stellt den Übergang der Siedlung zur Landschaft dar.

Die Bebauung der Kleingärten hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Abschirmung des Ortsbildes nach Norden zur Landschaft wird verringert.

Biologische Vielfalt

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

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung verbleiben die Flächen in der gärtnerischen bzw. extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind dann nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich stärker baulich geprägt als bisher, da beispielsweise kein neuer Siedlungsrand hergestellt wird, der das Landschaftsbild stärker belasten würde.

C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, der den Ortsrand abrundet. Die Inanspruchnahme von wertvolleren Flächen der freien Landschaft wird vermieden; es werden überwiegend durchschnittlich bis geringwertige natürliche Elemente in Anspruch genommen, die außerdem bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt sind.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Höhenbeschränkung für die Gebäude, dient dazu die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Zusätzlich wird ein Walnussbaum zur Erhaltung festgesetzt.

Die Flächen, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden, werden nicht komplett versiegelt, da zu jeder Seite ein 0,5 m breiter Streifen als Bankett angelegt. Dieser weist eine höhere Durchlässigkeit auf verringert somit den Grad der Versiegelung.

Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge der Fällung der größeren Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen ist diese außerhalb einer potenziellen Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier durchzuführen (i.d.R. zwischen Mitte November und Ende Februar). Da ein Quartierbesatz nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann,

sollte bei den Arbeiten ein Fledermaus-Sachverständiger hinzugezogen werden. Um die ökologische Funktion des zur Fällung vorgesehenen Baumbestands als Sommerquartier für baumbewohnende Fledermäuse kontinuierlich und im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist folgende CEF-Maßnahme festzulegen (**CEF 1**):

- Als Ausgleich für die Quartierverluste sind vier Fledermauskästen an frei stehenden Altbäumen (ohne Unterwuchs) der näheren Umgebung anzubringen. Um die Funktionalität als Sommerquartier zu gewährleisten, sind die Kästen bis spätestens Mitte April zu montieren.

Zur Anbringung werden folgende Kästen empfohlen: Typ FSPK der Firma Hasselfeldt (2 Stück) und Typ 2F (2 Stück) der Firma Schwegler oder Typ 1FF (2 Stück) und Typ 2F (2 Stück) der Firma Schwegler.



Abb.: Standorte der Fledermauskästen

Die Kästen wurde an den in der Karte gekennzeichneten Altbäumen angebracht. Bei den Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen Walnussbaum und eine Birke.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Hochwertige Biotoptypen sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden und werden dementsprechend nicht beeinträchtigt. Insgesamt stellen sich alle betroffenen Biotoptypen im Geltungsbereich, wie bereits weiter oben aufgeführt, als wenig wertvoll dar.

TABELLE 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

ERMITTELTE FLÄCHE DES BETROFFENEN BIOTOPTYPS	KOMPENSATIONSERFORDERNIS (KOMPENSATIONSFAKTOR x KORREKTURFAKTOR)	BEDARF / KOMPENSATIONS- FLÄCHENÄQUIVALENT
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (208 m²)	1,5 x 0,75	234
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (1.279 m²)	1,5 x 0,75	1.439
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (80 m²)	1,5 x 0,75	90
WA - Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (103 m²)	1,5 x 0,75	116
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (20 m²)	1,5 x 0,75	23
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (488 m²)	1,5 x 0,75	549
WA - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (39 m²)	1,5 x 0,75	44
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (64 m²)	1,5 x 0,75	72
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in voll versiegelte Fläche, Wertstufe 0 (141 m²)	1,5 x 0,75	159
WA - Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (1.163 m²)	1,5 x 0,75	1.308
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (217 m²)	1,5 x 0,75	244
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (53 m²)	1,5 x 0,75	60
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (266 m²)	1,5 x 0,75	299
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (17 m²)	1,5 x 0,75	19
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (295 m²)	1,5 x 0,75	332
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Straße, vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (515 m²)	1,5 x 0,75	579
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wertstufe 1 in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (43 m²)	1,2 x 0,75	39
Strukturarme / aufgelassene Kleingartenanlage, Wert-	1,2 x 0,75	10

stufe 1 in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (11 m²)		
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (53 m²)	1,2 x 0,75	48
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (3 m²)	1,2 x 0,75	3
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (59 m²)	1,2 x 0,75	53
Brachfläche Siedlungsgebiet, Wertstufe 1, in Bankett, teilversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (103 m²)	1,2 x 0,75	93
Summe Bedarf		5.813

Das Kompensationserfordernis liegt bei 5.813 Flächenäquivalenten (FÄ).

TABELLE 2: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

MAßNAHME	MAßNAHMEN-FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
E 1 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (3m) zum Feld</i>	332	2	2	0,5	332
E 2 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (5m) zur Siedlung „Feldstraße“</i>	302	1	1,5	0,5	227
E 3 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Gebüschpflanzung zur Bergener Straße</i>	192	1	1,5	0,5	144
E 4 - mit Anpflanzung von mehrreihigen Hecken Überhältern <i>Schutzstreifen (5m)</i>	48	1	1,5	0,5	36
SUMME	874				739

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Freiraumbeeinträchtigungsgrad

⁴⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Für die nicht voll oder teil versiegelten Flächen geht die Funktion der Flächen verloren, da ihr ursprünglicher Zustand nicht bestehen bleibt. Allerdings kommen kompensationsmindernd die Gestaltung der nicht versiegelten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten hinzu, die als typische Hausgärten gestaltet werden. Somit können ein Teil der Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und ein Funktionsverlust gemindert werden.

TABELLE 3: Kompensationsmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich

MAßNAHME	MAßNAHMEN- FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
Hausgärten in den Allgemeinen Wohngebieten	4.381	0	0,5	0,5	1.095
SUMME	4.381				1.095

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Freiraumbeeinträchtigungsgrad

⁴⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Es verbleiben noch 3.979 Flächenäquivalente. Folgende Kompensationsmaßnahme wurde festgelegt:

TABELLE 4: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

MAßNAHME	MAßNAHMEN- FLÄCHE (m²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	KFÄ(P) ³⁾
E 6 - Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (3m) entlang Bergener Straße</i>	270	1	1	270
E 7 - Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (5m) entlang Bergener Straße</i>	224	1	1	224
E 8 - Pflanzung von 30 Hochstämmen (freistehend) <i>Bepflanzung von ungenutzten Grünflächen und Anschluss an Park</i>	750	1,5	2	1.500
E 9 - Ökokonto VR-RÜG-002 in Prosnitz				2.000
	1.244			3.994

¹⁾ Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

²⁾ Kompensationswertzahl

³⁾ Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Die Kompensationsflächen E 6 und E 7 (siehe Lageplan), auf denen als Schutzstreifen mehrreihige Hecken mit Überhältern gepflanzt werden sollen, befinden sich auf den Flurstücken 178/10 und 112/17 auf der Flur 2 der Gemarkung Altfähr. Zurzeit stellen sich die Flächen als ungepflegt dar. Nur ganz vereinzelt ist Bewuchs in Form von Straßenbegleitgrün vorzufinden. Insgesamt weisen diese Flächen einen sehr geringen Wert auf.

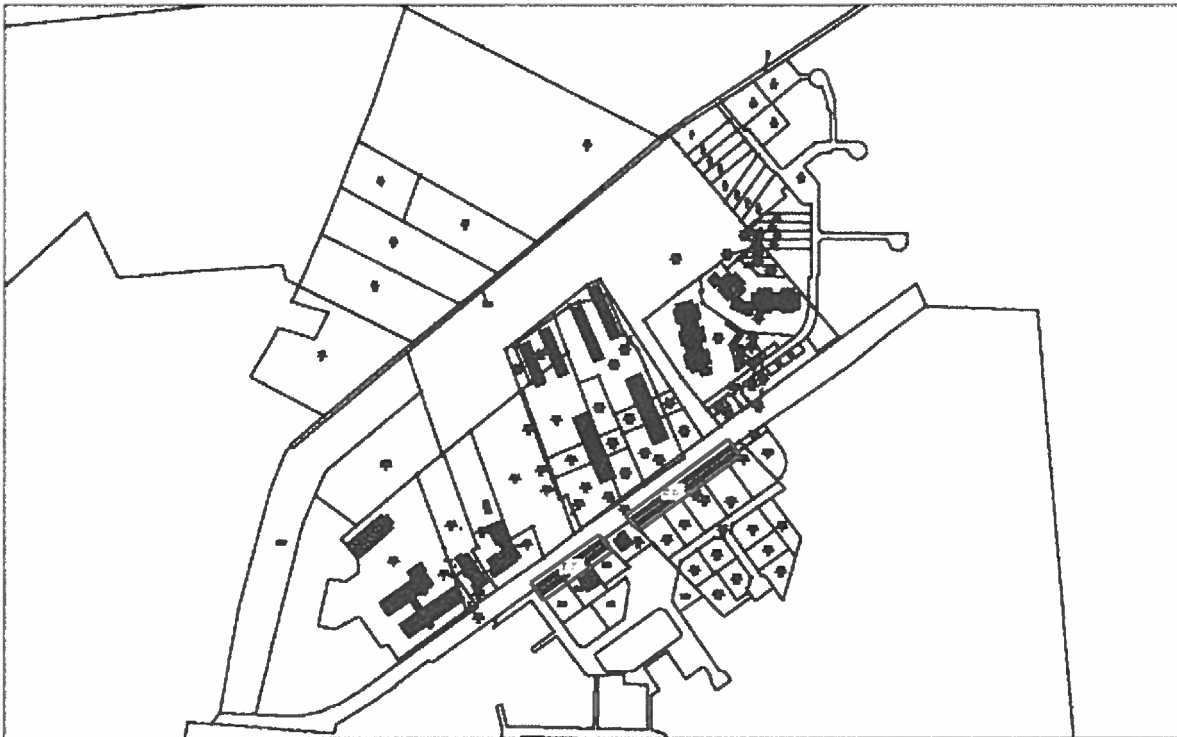


Abb. Lageplan Kompensationsfläche E 6 und E 7



Abb.: Gehöft in Saalkow (Flurstücke 30, 31, 32 und 48, Flur 1, Gemarkung Saalkow)

Die Kompensationsmaßnahme auf den Flurstück 30, 31, 32 und 48 auf der Flur 1 der Gemarkung Saalkow erfolgt in Abstimmung mit einer erfolgten Wegesanierung (deren Ausgleich ist westlich vom Gebäude ersichtlich). Auf der nordwestliche Fläche erfolgt eine lockere Bepflanzung durch einheimische Laubholzgewächse (*quercus robur*, *acer campestre*, *fagus sylvatica*; Stammumfang 18/20) unter Maßgabe der vorhandenen Bäume. Auf der südwestliche Fläche erfolgt ebenfalls eine lockere Bepflanzung unter Maßgabe der vorhandenen Bäume und es wird ein Anschluss an Park hergestellt. Die Ausgleichsflächen werden durch den Insel e.V. gestellt. Der Insel e.V. will die Hoffläche nach Baumaßnahmen mit Baumpflanzungen grundsätzlich arondieren. Da eigenes Ausgleichspotential nicht benötigt wird (hier wird auf Gewässersanierungen zurückgegriffen), werden die Flächen zur Verfügung gestellt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Abbuchung von 2.000 Punkten von dem Ökokonto VR-RUG-002 in Prosnitz ausgeglichen.

Zusätzlich werden auf einem Gehöft in Kransdorf weitere 14 Einzelbäume gepflanzt, um die 14 zu fällenden Eschen im Geltungsbereich, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm aufweisen, zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Laubholzgewächse (*quercus robur*, *acer campestre*, *fagus sylvatica*; Stammumfang 18/20) ausgeglichen werden.

Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurde bisher keine Aussage zu einem Kompensationsbedarf für Fällungen für Bäume mit weniger als 100 cm Stammumfang geäußert. Es wurde bereits um eine erneute Prüfung gebeten. Ein sich daraus ergebender Kompensationsbedarf wird unabhängig von dem Bedarf des B-Planes gedeckt werden. Hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Nach Durchführung der Maßnahmen ist die Kompensation zu 100 % erbracht.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

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

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

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

In etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bergener Straße. Von dieser sind aber keine relevanten Immissionen zu erwarten, da bereits direkt an der Straße Wohnbebauung vorhanden ist.

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

Von dem neu geplanten Wohngebiet sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine Wohnstraße handelt, auf der nicht schnell gefahren wird und von dem für ein Wohngebiet typischen Ziel- und Quellverkehr keine erheblichen Immissionen zu erwarten sind.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bau- oder Baudenkmal. In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Wasser und Abwasserbehandlung Rügen eingeleitet und in der Kläranlage Breesen gereinigt.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Rügen.

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Das häusliche Abwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Wasser und Abwasserbehandlung Rügen eingeleitet und in der Kläranlage Breesen gereinigt.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Altefähr die zukünftige Ortsentwicklung auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der örtlichen Verhältnisse untersucht und festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrseinrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Altefähr sich vorrangig von der Bergener Straße nach Nordwesten, bis zum Barnkevitzer Weg zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden. Das Gebiet südlich der Bergener Straße ist erschlossen und weitestgehend bebaut. Nördlich der Bergener Straße wurde mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund ein neuer Ortsrand geschaffen. Somit verbleiben nur noch die dargestellten Wohnbauflächen westlich und ostwärts vom Barnkevitzer Weg. Weiterhin sind eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und die Verfügbarkeit von Grundstücken mit in die Abwägung einzubeziehen. Die Ortslage sollte sich von der vorhandenen Bebauung ausgehend entwickeln. Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende alternative Planungsmöglichkeit:

Umwandlung der Dauerkleingärten in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Da die Nachfrage nach Kleingärten kontinuierlich zurückgeht, werden weitere Gärten aufgegeben. Der schon bestehende Eindruck der Verwahrlosung wird weiter zunehmen. Die heutige Struktur ist auf Dauer nicht zu erhalten. Eine Umwandlung in eine öffentliche Parkanlage ist bei der vorhandenen Ortsstruktur und dem näheren Umfeld wenig sinnvoll und übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Altefähr.

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

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

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

C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

☐ C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

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

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

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

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

☐ C.3.4 Zusammenfassung

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Im Falle einer Nutzung der potenziellen Baumquartiere auf dem B-Plan-Gebiet durch Fledermäuse ist mit einer Gefährdung von Tieren (im Zusammenhang mit der Schädigung relevanter Lebensstätten) während der Fällarbeiten (Gefährdung durch Zerstörung von Quartieren) zu rechnen. Hierfür werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter. Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie können Erdgas und regenerative Energie genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermindert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, werden nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.956
Straßenverkehrsfläche	1.633
Anpflanzflächen	874
Grünfläche	196
Σ	10.659

D.2 Hinweise

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

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

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

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

Im Planungsgebiet ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu bestimmen. Entsprechend des Arbeitsblattes sind eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden erforderlich. Die benötigte Wassermenge wird über ein sich im Besitz der Gemeinde Altefähr befindliches und öffentlich zugängliches Wasserbassin mit einem Volumen von 250 m³ auf dem Flurstück 117/4 bereitgestellt. Das Flurstück 115/50 grenzt direkt an das Flurstück 117/4, auf dem sich das Wasserbassin befindet, und der Abstand zu diesem beträgt weniger als 300 m. Der Zugang ist über die Bergener Straße sichergestellt.

Altefähr, den ... 03. JUNI 2014

Sen





ANHANG



