

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertold Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 6
„Wohngebiet am Pieperschen Teich“
Gemeinde Altenkirchen / Rügen**

Satzungsexemplar

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Ralith
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freie Architekten und Stadtplaner

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel: 0(49) 721 37 85 64
Tel: 0(49) 172 96 83 511
Fax: 0(49) 721 38 43 893
E-mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

BEARBEITER: Frank-Bertolt Ralith / Dr.Ing. Architekt und Stadtplaner
Lars Hertelt / Dipl.-Ing. Architekt

BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG:

nordprojekt thomas nießen

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur, Büro Binz
Margaretenstraße 03
D -18609 Ostseebad Binz
Tel.: 0(49) 38393 – 376-0
Fax.: 0(49) 38393 – 32430
E-mail: ThomasNiessen@nordprojekt.com

PROJEKTLEITER: Thomas Nießen jun. / Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
BEARBEITER: Kirsten Fuß / Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Ziele der Planung.....	2
1.1.3) Plangrundlage.....	3
1.2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.2.1) Ableitung aus dem FNP.....	3
1.2.2) Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB.....	3
1.2.3) B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Arkonastraße“.....	4
1.3) Bestandsaufnahme.....	4
1.3.1) Flächennutzungen im Plangebiet.....	4
1.3.2) Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	4
1.3.3) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung.....	4
1.3.4) Immissionen.....	5
2) Städtebaulicher Entwurf.....	5
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.1.1) Wohnen.....	5
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3) Flächenbilanz.....	8
2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
2.5) Erschließung.....	8
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.5.2) Ver- / Entsorgung.....	9
2.6) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	9
2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.6.2) Bauweise.....	10
2.6.3) Festsetzung zur Grünordnung.....	10
2.6.4) Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	10
2.6.5) Örtliche Bauvorschriften.....	10
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung Auswirkungen.....	11
3.2) Auswirkungen auf private Belange.....	11
3.2.1) Auswirkungen auf private Belange.....	12
3.2.2) Kosten.....	12
3.3) Umweltbericht.....	12
3.3.1) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	12
3.3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	16
3.3.3) Mensch und seine Gesundheit.....	18
3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	19
3.3.4) Wechselwirkungen.....	19
3.3.5) Zusammenfassung / Monitoring.....	19

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.1.1) Geltungsbereich

Die Planung erstreckt sich auf den Bereich am Pieperschen Teich innerhalb der Ortslage von Altenkirchen. Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Max-Reimann-Straße (bzw. die an dieser bestehenden Wohnhäuser),
- im Westen durch einen Fußweg, der hinter der vorhandenen Bebauung entlang führt,
- im Süden durch die Schulstraße (bzw. den diese nach Westen verlängernden Weg),
- im Osten durch die Neue Straße (bzw. die an dieser bestehenden Wohnhäuser).

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 129, 132/1, 132/2, 133-134, 140-143, 147-148, 155, 158-162, 168-173, 179 der Flur 2.

Insgesamt beläuft sich die Fläche des Plangebiets in der Ortslage auf 4,09 ha.

Zur Sicherung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird das zukünftig gemeindliche Wegflurstück 33 der Flur 6, Gemarkung Schwarbe (bisher Flur 3, Gemarkung Schwarbe) als separater Teilbereich in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen. Es handelt sich um einen bestehenden Weg, der im Zuge des laufenden Bodenordnungsverfahrens als separates Flurstück gebildet wird. Der separate Teilbereich umfasst eine Fläche von 0,85 ha.

1.1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Ortslage Altenkirchen im Sinne des § 1(5) BauGB abgesteckt werden. Es gilt, den durch langjährige Auszehrung betroffenen Hauptort mittels einer nach innen gerichteten Entwicklung zu stärken. Dabei sollen insbesondere

- die Einwohnerzahl durch Ausweisung von neuen Bauplätzen stabilisiert,
- die Wirtschaft, insbesondere die Nahversorgung mit ihren ergänzenden Angeboten durch konstante Bevölkerungszahlen unterstützt,
- im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ortslage durch Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Brachen, Nutzungsintensivierung und kleinere Arrondierungen) gestärkt und dadurch städtebauliche Missstände wie Brachen durch Neubebauung beseitigt,
- das zukünftige Baugeschehen gestalterisch im Sinne einer ortsbildverträglichen Entwicklung gelenkt,
- die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Landschaftsbestandteile langfristig gesichert und in die bauliche Entwicklung integriert werden.

Mit der Planung soll der als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu bezeichnende Bereich hinter der Bebauung entlang der Max-Reimann-Straße und der Neuen Straße erschlossen werden. Zur Sicherung des Anschlusses der neuen Bebauung werden dabei auch Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage überplant, wobei sowohl der Bestand als auch bestehende Baurechte nach § 34 BauGB berücksichtigt werden.

1.1.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer 2005 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann auf der Grundlage der digitalen Katasterdaten erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

Für den separaten Teilbereich liegen Katasterunterlagen des Katasteramts sowie der Landgesellschaft vor.

1.2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.2.1) Ableitung aus dem FNP

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen stellt den Planbereich als Wohnfläche nach § 1 BauNVO dar. Dem Charakter nach entspricht die vorhandene Nutzung dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan leitet sich sowohl hinsichtlich der Flächenabgrenzung als auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem FNP ab. Der FNP stellt im südlichen Bereich eine Abwasserbeseitigungsanlage ohne eigene Flächenausweisung dar. Die ehemals vorhandene Kläranlage ist bereits vor Jahren zurückgebaut worden, im Plangebiet befindet sich derzeit lediglich noch ein Pumpschacht sowie eine Hauptabwasserleitung (als Druckleitung), die den Bereich quert und zu integrieren ist.



Planungsgebiet Altenkirchen, ohne Maßstab

1.2.2) Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Teile des Plangebiets sind zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu rechnen und damit im Rahmen des Einfügegebots grundsätzlich bebaubar. Der Innenbereich umfasst vor allem die Bereiche entlang der Max-Reimann-Straße im Norden des Plangebiets sowie die bereits bebauten Bereiche entlang der Schulstraße.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet nach rückwärts mit den hinter den Vordergebäuden eventuell stehenden Nebengebäuden bzw. mit den in unmittelbarer Nähe der Bebauung verlaufenden Grundstücksgrenzen. Wie weit der Bebauungszusammenhang reicht, hängt von den jeweiligen Umständen und dem durch sie vermittelten Eindruck der Zusammengehörigkeit ab; für diesen Eindruck spielt nicht nur die Ausdehnung der Nutzung der anschließenden Fläche, sondern vor allem auch eine Rolle, ob es sichtbare Zäsuren gibt, die dem Innenbereich eine sich aus der Situation ergebende Grenze ziehen.



Für die Bebauung innerhalb des § 34-Bereichs ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, sofern das Maß des nach § 34 BauGB Zulässigen Berücksichtigung findet.

1.2.3) B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Arkonastraße“

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“ will die Gemeinde die zu-

künftige Siedlungsentwicklung in den zentralen Ortsbereich lenken, der B-Plan ersetzt den genehmigten, aber nicht in Kraft gesetzten B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Arkonastraße“ am nördlichen Ortsrand (mit ca. 60 Wohneinheiten, 10 Ferienhäusern sowie einer kleineren Hotelanlage). Die Fläche des B-Plans Nr. 1 ist nicht erschlossen, der städtebauliche Vertrag verfristet und wird nicht verlängert werden. Die Maßgabe der Genehmigung (Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung) kann derzeit nicht erfüllt werden. Dem B-Plan Nr. 1 wird mit dem Ablauf der Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB die Grundlage entzogen werden, die Gemeinde wird in der Folge die Fläche im FNP zurücknehmen.

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich zwischen der westlich liegenden historischen Ortslage und östlich angrenzenden Siedlungshäusern bzw. Geschosswohnungsbauten des letzten Jahrhunderts.

Innerhalb des Planungsgebietes können folgende Bereiche unterschieden werden:

der nördliche Bereich entlang der Max-Reimann-Straße, der bereits mit meist neueren Wohngebäuden bebaut ist,

die Grünfläche um das als „Pieperscher Teich“ bekannte permanente Kleingewässer im Nordwesten sowie

die südlich und südöstlich angrenzenden innerörtlichen Brachflächen (auf einer Teilfläche stand früher die Kläranlage der Gemeinde),

die dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten nördlich der Schulstraße, die voraussichtlich nur noch für einen begrenzten Zeitraum vermietet werden können und die deshalb im Zuge des Verfahrens neu überplant werden.

Durch das Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung von der Max-Reimann-Straße zur Neuen Straße eine nicht ausgebaute, aber als Feldweg befahrbare Straße. Gleichfalls quert eine Hauptabwasserleitung das Gebiet.

1.3.2) Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt im Plangebiet über umfangreichen Grundbesitz. Hierzu gehört das bereits als Wegegrundstück ausgewiesene Flst. 168 sowie die westlich angrenzenden Flächen um den Pieperschen Teich sowie die ehemalige Kläranlage (Flst. 148, 142). Dadurch ist sichergestellt, dass das neue Baugebiet zügig erschlossen und nach Verkauf der Grundstücke zielgerichtet umgesetzt werden kann.

Alle anderen Flächen sind in Privatbesitz. Teilweise wurden bereits auch hier bereits Bauwünsche angemeldet.

Die Gemeinde wird die für die Herstellung der Erschließungsstraße benötigten Teilflächen des Flst. 158 aufkaufen, ein entsprechendes Angebot wurde den Eigentümern unterbreitet.

1.3.3) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Biotop nach § 20 LNatSchG M-V

Im Planbereich sind folgende gesetzlich geschützten Biotop ausgewiesen:

- Nr. 0487 Permanentes Kleingewässer

Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altenkirchen. Es können sich Nutzungseinschränkungen gemäß DVGW - Regelwerk W 101 ergeben.

Auch wenn die Festsetzung sachlich nicht mehr geboten ist, müsste die Aufhebung der Schutzzone durch die oberste Wasserbehörde erfolgen und ist derzeit nicht absehbar. Die Schutzzone ist

nachrichtlich im B-Plan zu übernehmen.

Baudenkmäler

Im Planungsgebiet gibt es keinen denkmalgeschützten Gebäudebestand.

1.3.4) Immissionen

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Neue Straße ist als K 1 (Anbindung Putgarten / Kap Arcona) insbesondere in den Sommermonaten stark befahren, die dortigen Bereiche sind dementsprechend lärmbelastet.

Auf Flst. 161 befindet sich ein Baubetrieb (Betriebssitz mit Außenlager), von dem gewisse Emissionen ausgehen. Angesichts der vergleichsweise geringen Größe werden keine Konflikte erwartet. Auch aus der Vergangenheit sind der Gemeinde keine Klagen aus den bestehenden Wohngebäuden im direkten Umfeld des Betriebs bekannt.

2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Zusammenhang mit den Anstrengungen der Gemeinde Altenkirchen zu sehen, die vorhandene Ortsstruktur insgesamt zu ordnen und langfristig zu stärken. Der B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“ steht damit im Zusammenhang mit weiteren Planungen im Gemeindegebiet, insbesondere den südlich gelegenen B-Plan Nr. 2 „Neue Straße“.

Die Gemeinde strebt an, die innerörtlichen Freiflächen zu schließen, dafür die Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein zu stoppen. Die zu entwickelnden Bereiche sollen mit den umliegenden bestehenden Wohnquartieren verschmelzen, so dass keine Brüche entstehen. Großer Nachdruck wird auf die innere Vernetzung durch den Ausbau der Durchwegung gelegt: Hierzu soll das bestehende, seinem Charakter nach dörfliche Fußwegesystem ausgebaut werden.

2.1) Nutzungskonzept

Der B-Plan geht grundsätzlich von den in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen aus. Es soll ein typisch ländliches Wohngebiet mit gelegentlich eingestreutem (d.h. ausnahmsweise zulässigem) nicht störendem Gewerbe entstehen (Ferienwohnungen, Dienstleistungsbetriebe z.B. als Ich-AG, etc.).

2.1.1) Wohnen

Trotz des lebhaften Baugeschehens der letzten Jahre ist weiterhin eine unterdurchschnittliche Wohnflächenausstattung (im LK Rügen 36,6 qm / EW) zu verzeichnen, so dass mittel- und langfristig auch bei stabilen Einwohnerzahlen mit einem weiteren Anhalten der Neubautätigkeit zu rechnen ist. Schon die angesichts der Alterung der Bevölkerung zunehmende Anzahl der Einpersonenhaushalte wird zu einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums führen.

Angesichts starker Wanderungsbewegungen ist der Eigenbedarf zudem nicht statisch zu sehen: Der negative Wanderungssaldo (Rügen: -7,9 Personen je 1000 EW in 2000) wird verursacht vor allem durch Ausbildungsplatzwanderer (-58,2 Personen je 1000 EW der Altersgruppe) und Arbeitsplatzwanderer (-25,5 Personen je 1000 EW der Altersgruppe). Nur bei älteren Personen, d.h. den 50 bis 65-jährigen, besteht für die Insel insgesamt ein positiver Wanderungssaldo, der jedoch in vergleichbaren Tourismusräumen deutlich stärker ausfällt (Wanderungssaldo: Rügen: 4,1 Personen je 1000 EW der Altersgruppe, Dithmarschen: 6,9, Garmisch: 8,5, Daun/Hocheifel: 10,1). Angesichts der einseitigen Wirtschaftsstruktur wird die Abwanderung jüngerer Personen auch bei günstiger Entwicklung nicht aufgehalten werden können. Schon zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur sind deshalb die Bevölkerungsverluste soweit möglich auch durch Neuansiedlung auszugleichen, wobei vor allem ältere Wanderer anzusprechen sind, die über eine hohe Kaufkraft ver-



fügen, aber auch hohe Flächenansprüche stellen. Angesichts der Versorgungsinfrastruktur (ländlicher Zentralort) ist Altenkirchen gut geeignet.

Zur Bewertung des (Eigen-)Bedarfs der Gemeinde ist dabei nicht so sehr der Bundesdurchschnitt heranzuziehen (rund 40 qm Wohnfläche / EW), sondern die Vergleichszahlen siedlungsstrukturell ähnlicher Landkreise, d.h. ländlicher Räume mit geringer Dichte. Liegt der bundesdeutsche Durchschnitt ländlicher Räume bereits bei 40,2 qm / EW, so fällt er in ländlichen Tourismusgebieten deutlich höher aus (Nordfriesland: 47,9 qm / EW, Dithmarschen: 44,7 qm / EW, Daun/Hocheifel: 47,6 qm / EW). Die Wohnflächenzunahme um knapp 7 qm / EW in den Jahren zwischen 1995 und 2000 dürfte also weiterhin anhalten, wenn auch wahrscheinlich leicht abgeschwächt auf 0,8 bis 1

qm Zuwachs / Jahr. Für Altenkirchen ergibt sich damit bei rund 1.170 Einwohner ein statistischer Bedarf von jährlich rund 1.000 qm Wohnfläche bzw. 8 bis 10 Wohnungen.

Hinzu kommt, dass die innerhalb des Plangebiets sowie östlich angrenzend bestehenden Geschosswohnungsbauten insbesondere für jüngere Haushalte nicht attraktiv sind, die Gemeinde deshalb Alternativen zur Verfügung stellen muss, wenn es nicht zu einer verstärkten Abwanderung in Nachbargemeinden mit besserem Angebot an Bauplätzen kommen soll. Die Kritik an den Geschossbauten resultiert sowohl aus der Gebäude- und Eigentumsform (keine Gelegenheit zur Eigentumsbildung) als auch aus der geringen Größe der Wohnungen. Während ältere Einwohner in den Neuen Ländern allgemein im Vergleich zu den Alten Ländern deutlich unterversorgt sind (rund 30% unter Durchschnitt), verfügen jüngere Haushalte in den Neuen Ländern bereits über rund 95% der Wohnfläche westdeutscher Vergleichshaushalte. Die Wohnungen sind demnach für heutige, erst recht jedoch zukünftige Wohnwünsche zu klein.

Im Rahmen des B-Plans können rund 40 bis 50 (bei Abriss der Geschosswohnungsbauten) Bauplätze für neue Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Bei Abriss der zwei westlichen Zeilen entfallen im Gegenzug 36 Wohnungen im Geschossbau.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf wird von der Situation in der Ortslage geprägt. Die Lage im Innenbereich des großen Blocks zwischen Max-Reimann-Straße und Neue Straße begünstigt durch die Abgeschiedenheit die Entwicklung eines eigenständigen, qualitätsvollen Wohnquartiers, das dennoch nicht isoliert bleibt.

Der Entwurf geht von dem bestehenden Weg als erschließendem Rückgrad aus, der das Gebiet durchquert und die Max-Reimann-Straße sowie die Neue Straße in einem großen Zug verbindet:

Im Nordosten entsteht im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Neuen Straße bzw. der Max-Reimann-Straße ein neuer Baublock mit weitgehend einheitlich traufständiger Bebauung. Der immer noch große Blockinnenbereich wird nur locker mit Einzelhäusern bebaut und über private Stichwege von Westen und Norden erschlossen.

Im Nordwesten orientiert sich die Bebauung auf den Pieperschen Teich, der in eine neue öffentliche Grünanlage integriert wird. Die westlich und südlich des Teichs verlaufenden Straßen werden nur einseitig bebaut und lassen den Blick auf den Teich frei, so dass das Quartier seinen Namen zu Recht erhält. Der im Westen verlaufende Weg wird als Fußweg erhalten und mit dem Straßennetz im neuen Quartier verbunden.

Im Südosten entsteht als Aufweitung der Erschließungsschleife ein kleiner Platzbereich, der durch zwei Bäume akzentuiert wird.

Die im Südosten stehenden Geschosswohnungen werden perspektivisch durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung ersetzt, entlang der Schulstraße wird ein durchgehender Gebäuderiegel als Schallschutz angeordnet (Bestand oder Neubau).

Der Entwurf sieht eine weitgehend gleichmäßige Ausnutzung der Grundstücke vor. Lediglich im südwestlichen Bereich ist angesichts des dort ungünstig unregelmäßigen Grundstückszuschnitts eine Bebauung mit leicht geringerer Dichte vorgesehen.

Der Kleinräumlichkeit der Umgebung angemessen wird auf kurze überschaubare Straßenabschnitte Wert gelegt. Städtebauliche Schwerpunkte (Grünanlage am Pieperschen Teich, platzartige Aufweitung) stehen so zueinander, dass sie in der Abfolge abwechslungsreiche und spannungsvolle öffentliche Räume ergeben.

2.3) Flächenbilanz

Für das Gesamtgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz: Für Gebiete, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, wurde bei der Berechnung der zulässigen Bebauung eine durchschnittliche Dichte

von 35% angenommen.

Tab: Flächennutzung	Planung		Bestand	Veränderung
	<i>Größe</i>	<i>%</i>	<i>Größe</i>	
Wohngebiete	3,32 ha	81 %	ca. 1,5 ha	ca. +1,83 ha
davon WA 1 mit GRZ 0,4	4.691 qm			
davon WA 2 mit GRZ 0,3	22.040 qm			
davon WA 3 mit GRZ 0,2	6.436 qm			
GR Hauptanlage	8.215 qm		ca. 5.370 qm	ca. +4.506 qm
GR Nebenanlage	4.108 qm		ca. 2.685 qm	ca. +2.253 qm
Gartenflächen	20.844 qm		ca. 7.289 qm	ca. +6.392 qm
Verkehrsflächen	0,47 ha	12 %	0,33 ha	+0,14 ha
davon Straßen	3.152 qm		2.036 qm	+1.131 qm
davon Parkplatz	75 qm			+75 qm
davon Fußwege	1.439 qm		1.270 qm	+152 qm
Grünflächen (privat / öffentlich)	0,3 ha	7 %		
davon Parkanlage	2.217 qm			
davon Verkehrsgrün	757 qm			
Versorgungsflächen	110 qm	-		
Gesamtgebiet	4,09 ha	100 %		-----

2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der geplanten vergleichsweise geringen Nutzungsintensität können die bestehenden naturräumlichen Potenziale erhalten und entwickelt werden. Der verloren gehende Baumbestand wird durch Neupflanzungen ersetzt. Die nicht für Erschließungsfunktionen erforderlichen Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden vor allem durch Pflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

Das Niederschlagswasser wird, soweit möglich, versickert und verbleibt im Gelände. Angesichts der ungünstigen Bodenverhältnisse ist jedoch ergänzend eine Möglichkeit zur Ableitung vorzusehen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird deshalb gesammelt und über einen Graben in den vorhandenen Teich geleitet, dessen Überlauf bereits an die zentrale Regenwasserentwässerung des Ortes angeschlossen ist.

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über eine Anliegerstraße erfolgen (Planstraße A), von der zur Erschließung der westlichen Bereiche ein Anliegerweg als Erschließungsschleife abzweigt (Planstraße B). Damit werden großflächige Wendeanlagen (z.B. für das Müllfahrzeug) vermieden.

Beide Straßen werden gemäß Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich mit vorwiegender Aufenthaltsfunktion (Spielstraße) ausgebaut. Die Planstraße A wird mit 5,5 m Breite, die Planstraße B mit 5,0 m Breite konzipiert.

Der Charakter als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche wird durch verkehrsbehindernde bauliche Maßnahmen gesichert werden (Aufpflasterungen, Verengungen, etc.). Damit wird sichergestellt, dass der öffentliche Raum seiner Aufenthaltsfunktion entsprechend nur wenig von Verkehr belastet wird und weitgehend von parkenden Autos freigehalten werden kann. Eine dementsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird angestrebt, ist aber nicht Voraussetzung für die Planung.

Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Besucherstellplätze werden an der Planstraße A konzentriert, darüber hinaus stehen zahlreiche Stellplätze angrenzend an das Plangebiet in der Schulstraße zur Verfügung.

Der Innenbereich im Nordosten kann angesichts der geringen Bebauung durch private Stichwege erschlossen werden, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die Stiche werden vom Müllfahrzeug nicht befahren, die Abfallbehälter müssen an der Planstraße A bzw. der Max-Reimann-Straße zur Abholung bereit gestellt werden.

2.5.2) Ver- / Entsorgung

Angesichts der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann bei der Erschließung auf die in angrenzenden Bereichen vorhandenen Anlagen zurückgegriffen werden. Nur die innere Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird neu aufgebaut bzw. in wesentlichen Teilen ergänzt.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen. Der Tagesbedarf ist gesichert.

Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen mehrere Hydranten (Schulstraße, Neue Straße, Max-Reimann-Straße), so dass die Abstände selbst im ungünstigsten Fall nicht über 200 m liegen.

Abwasser

Die Abwässer können in die anschließende bestehende öffentliche Kanalisation abgegeben werden, die Kapazitäten stehen zur Verfügung. Im Planungsgebiet selbst ist die Ergänzung des Leitungsnetzes notwendig.

Niederschlagswasser

Da angesichts allgemein ungünstiger Bodenverhältnisse in der Gemeinde nicht von einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers ausgegangen werden kann, ist der Aufbau eines Trennsystems und die Einleitung in den Teich geplant. Der Teich verfügt über einen Abfluss in die zentrale Ortsentwässerung (Graben L 83).

Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der e.dis AG, die in die Planung integriert werden. Eine partielle Netzergänzung ist notwendig.

2.6) Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Wohnen vorherrschend, der Nutzungskatalog nach § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzung „Wohngebäude“ jedoch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen vor. Zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind nach BauNVO neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die soziale und kulturelle Infrastruktur, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Anlagen für die Verwaltung. Gartenbaubetriebe dürften schon angesichts deren Flächenbedarfe im Gebiet realistischerweise nicht entstehen können.

Zur Stärkung des neuen Ortszentrums werden Läden und Schank und Speisewirtschaften im gesamten Planbereich (mit Ausnahme der direkt von der Max-Reimann-Straße und der Neuen Straße erschlossenen Gebäude) ausgeschlossen. Tankstellen werden ausgeschlossen, um unnötigen Verkehr durch das Gebiet zu vermeiden; angesichts der bestehenden Tankstelle an der L 30 besteht in der Gemeinde auch kein Bedarf für weitere vergleichbare Anlagen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einem ortstypischen Maß. Die möglichen neuen Gebäude fügen sich in die lockere Bebauung des Ortes ein.

2.6.2) Bauweise

Grundsätzlich wird in Entsprechung zur ortstypischen Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich die Bebauung an der „Neuen Straße“ wird als geschlossene Bebauung mit einer Länge von bis zu 70 m vorgeschlagen, damit ein durchgehender Gebäuderiegel als Schallschutz für die hinterliegende Bebauung realisiert werden kann.

2.6.3) Festsetzung zur Grünordnung

Um den stark durch Großgrün geprägten Charakter des Gebietes zu erhalten bzw. wieder her zu stellen, baut das grünordnerische Konzept auf zahlreichen Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatgrundstücken auf.

Der Teich wird zum Schutz der Uferstrukturen und zum Erhalt der Lebensraumfunktion für Lurche in südliche Richtung mit einem 7 m breiten Pufferstreifen umgeben. Der Piepersche Teich ist zu entschlammen. In diesem Zuge sind naturnahe Uferkonturen zu gestalten und die umgebende öffentliche Fläche im Sinne einer extensiv zu pflegenden Parkanlage herzurichten. Es ist ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 7 m als extensiv zu pflegendes Wiesenband herzustellen. Die Entschlammung ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum zwischen Mitte August bis Ende September durchzuführen. Eine Entschlammung außerhalb dieser Zeit bedarf einer vorherigen Prüfung und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen. Die Rasenflächen sind als öffentliche Grünfläche zu erhalten.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig gemäß der zulässigen Grundfläche auf die bevorteilten Grundstücke umgelegt. Da auf den bereits bebauten Grundstücken keine neuen Eingriffe zugelassen werden, bleiben diese bei der Umlegung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt.

2.6.4) Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, die sich vor allem auf die Dachgestaltung, die Einfriedung des Grundstücks gegenüber der Straße sowie die Gestaltung von Neben- und Werbeanlagen beziehen.

In Übereinstimmung mit dem Ortsbild wird allgemein das geneigte Dach vorgeschrieben. Um eine einheitliche Dachgestaltung zu unterstützen, werden Gauben in ihrer Größe beschränkt und ihre Lage in Bezug auf Traufe, First und Ortgang festgeschrieben. Überdimensionierte bzw. falsch platzierte Gauben könnten dazu führen, dass das geneigte Dach als bestimmendes Element verloren geht und unverhältnismäßig große und klobige Volumina entstehen.

Zur Unterstützung der Kontinuität der Straßenansicht sowie zur Abgrenzung des öffentlichen Raums wird die Einfriedung der Grundstücke gegenüber der Straße festgehalten. Dabei kann der Bauherr grundsätzlich zwischen verschiedenen Lösungen wählen: möglich sind bauliche Einfriedungen (loser Steinwall, Holzzaun mit stehender Lattung) oder natürliche Einfriedungen (Hecke). Zur Stärkung der räumlichen Begrenzung der öffentlichen Wegflächen werden unmittelbar vom Straßenraum angefahrene Stellplätze ausgeschlossen und die Einfahrtsbreite je Grundstück (als Bereich ohne Einfriedung) auf 4 m beschränkt.

Der Ausschluss größerer Werbeanlagen, insbesondere solcher, die sich nicht auf am Ort erbrachte Leistungen beziehen, ist dem Orts- und Landschaftsbild geschuldet.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung Auswirkungen

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange aus dem Katalog des § 1 BauGB zu berücksichtigen:

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Als Hauptort der Gemeinde Altenkirchen und als einziger ländlicher Zentralort im Norden Rügens ist die Stärkung der Ortslage Altenkirchen für die langfristige Entwicklung der Gemeinde und darüber hinaus auch der Region von größter Wichtigkeit.

Den *Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, auch unter dem Aspekt der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung*, ist eine sehr hohe Stellung zuzumessen. Nicht zuletzt wegen dem erwarteten generellen Bevölkerungsrückgang wird es zu einem verstärkten Wettbewerb der Gemeinden um Einwohner kommen, bei dem vor allem die Qualität des Angebots über den Erfolg entscheidet. Die Geschosswohnungsbauten im Gemeindegebiet sind nicht mehr wettbewerbsfähig, nur ein erweitertes zeitgemäßes Angebot wird eine Abwanderung über die Gemeindegrenzen hinaus verhindern können. Gleichzeitig ist jedoch die Zunahme der Wohnflächenausstattung je Einwohner zu berücksichtigen, wobei angesichts des Nachholbedarfs in den Neuen Ländern allgemein auch weiterhin von einer Zunahme von rund 0,8 qm je Einwohner und Jahr ausgegangen werden kann.

Hohe Bedeutung ist dem Aspekt der Gefahrenabwehr durch *Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse*, insbesondere hinsichtlich der Emissionsbelastung, zuzumessen. Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens auf der östlich das Plangebiet tangierenden Neuen Straße sind differenzierte Festsetzungen zum Schallschutz notwendig. Aktive Maßnahmen (Schallschutzwand) sind jedoch angesichts der Lage im Ort nicht möglich, so dass nur passive Maßnahmen in Frage kommen (einseitige Grundrissorientierung, Schallschutzfenster). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bereiche auch bisher intensiv bebaut sind (Bestandsschutz, Baurecht nach § 34 BauGB).

Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der dünnbesiedelten Region Wittow kommt insbesondere der Stärkung des Ländlichen Zentralorts eine besondere Bedeutung zu. Die Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort unterstützt die Bemühungen zur Entwicklung eines neuen Ortszentrums mit erweitertem Versorgungs- und Dienstleistungsangebot und ist damit für die Gemeinde Voraussetzung, auch zukünftig die Rolle als Zentrum der Region ausfüllen zu können. Die Belange des im Plangebiet ansässigen Betriebs sind zu berücksichtigen.

Der Planungsbereich umfasst ein Biotop nach § 20 LNatG M-V, den *Belangen des Naturschutzes* ist deshalb trotz grundsätzlicher Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich eine relativ hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Durch neue Bebauung / Versiegelung entstehen unvermeidbare Eingriffe, die auszugleichen sind. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der planerischen Sicherung von Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (ehem. Kläranlage) und Nachverdichtung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaftsflächen gerade unter einer ökologischen Betrachtungsweise großes Gewicht zukommt (§ 1a (2) BauGB).

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Bau- und Nutzungsrechte nach § 34 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was insbesondere in den Randbereichen an der Max-Reimann-Straße und der Neuen Straße zum Tragen kommt.

3.2) Auswirkungen auf private und öffentliche Haushalte

3.2.1) Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen bleiben grundsätzlich im Rahmen der angrenzenden Nutzungen, so dass Nutzungskonflikte über das für das Allgemeine Wohngebiet charakteristische Maß hinaus (z.B. Lärm durch Rasenmähen, gebietseigener PKW-Verkehr, etc.) nicht zu erwarten sind. Der Verkehr auf der Planstraße A ist gering, so dass es nicht zu nennenswerter Lärmbelastung in angrenzenden Bereichen kommt.

Der im Plangebiet bestehende Baubetrieb (Handwerksbetrieb) genießt Bestandsschutz. Der Betrieb nutzt die Außenflächen um das Gebäude als Lagerplatz. Eine gewisse Lärmemission entsteht kurzzeitig während der Anlieferung von Material bzw. durch das morgendliche Beladen der eigenen Fahrzeuge. Ständige Arbeiten finden auf dem Grundstück nicht statt. Der Betrieb arbeitet ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten (tags im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr). Angesichts der eingeschränkten Wirkzeiten sowie bei angemessener Verhaltensweise der Mitarbeiter ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für das Wohngebiet (55 dB(A) gemäß DIN 18005, vgl. TA Lärm) nicht zu erwarten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten (TA Lärm). Auch das Spitzenpegelkriterium kann bei entsprechender Verhaltensweise eingehalten werden.

3.2.2) Kosten

Kosten entstehen durch die innere Erschließung des Baugebiets durch den Ausbau / die Anlage der Verkehrsflächen, die Ergänzung der Versorgungsleitungen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen.

Für die internen Ausgleichsmaßnahmen ist von rund 17.000,- EUR für die Pflanzung von 75 Einzelbäumen sowie rund 10.000,- EUR für die Entschlammung des Teichs auszugehen. Hinzu kommen die externen Ausgleichsmaßnahmen, die mit rund 28.000,- EUR zu Buche schlagen (123 Einzelbäume à 225,- EUR/Baum).

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, mit Ausnahme der auf den privaten Grundstücken in der Verantwortung des jeweiligen Vorhabenträgers umzusetzenden, werden anteilig zur zulässigen Grundfläche auf die bevorteilten Grundstückseigentümer umgelegt.

Langfristig wird sich die Entwicklung nach Innen kostensenkend auswirken, da die Unterhaltungskosten für die Infrastruktur auf eine größere Zahl Nutzer umgelegt werden kann.

3.3) Umweltbericht

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage im Inneren bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde sollte aus Gründen der Ortsqualität sowie der Arbeitsmarktsituation auf die mögliche behutsame Entwicklung des Ortes nicht verzichtet werden.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentli-

ches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung, keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

3.3.1) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12% und auf den trockensten Monat, den Februar, 5% der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet ist stark durchgrünt und großflächig durch den Bewuchs mit Grünland als Kaltluftentstehungsfläche einzuordnen. Aufgrund der umgebenden klimatisch günstigen Oberflächenstruktur besitzt das Plangebiet im gemeindlichen Bezug keine Bedeutung.

Auswirkungen: Durch die Bebauung wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Das Kleinklima verändert sich gebäudenah. Die Auswirkungen werden aber aufgrund des Umfangs des Vorhabens äußerst gering sein.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die klimatische Situation des Plangebietes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

abschließende Bewertung: Aufgrund der ausgeglichenen klimatischen Situation im gesamten Umfeld wird weder für das unmittelbare Plangebiet noch für das weitere Umfeld eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation verursacht.

Boden

Bestand: Gemäß Geologischer Karte herrschen Geschiebelehne als Bildungen der Hochflächen vor. Der Standort der ehemaligen Kläranlage wurde durch Aufschüttung anthropogen verändert.

Auswirkungen: Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung ohne Einschränkungen gut geeignet. Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich. Das Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Prognose bei Nichtdurchführung: Der allgemeine Zustand des Bodens wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

abschließende Bewertung: Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Durch den Verbleib wesentlicher Anteile des Oberflächenwassers im Gelände wird zumindest die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens auch künftig bedient werden. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand: Der Piepersche Teich ist das einzige Stillgewässer des Plangebietes. Ihm zugeordnet befinden sich zwei offene Grabenabschnitte, welche jeweils verrohrt fortgesetzt werden. Eine die östliche Wiese in W-O-Richtung querende Grabenstruktur besitzt keine Funktion im Entwässerungssystem der Gemeinde.

Die Wasserqualität des Pieperschen Teiches war zum Zeitpunkt der Kartierungen stark beeinträchtigt. Verfärbungen des Wassers sowie eine starke Geruchsbelästigung lassen eine direkte Einleitung von Abwässern vermuten.

Auswirkungen: Die Erweiterung der öffentlichen Kanalisation auf das Plangebiet wird durch Anschluss der bisher nicht erfassten Anlieger die Wasserqualität des Teiches verbessern. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Prognose bei Nichtdurchführung: Der Zustand des Schutzgutes Wasser wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändern.

abschließende Bewertung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme: Das Plangebiet weist überwiegend Biotoptypen des besiedelten Raumes auf. Im Folgenden werden die kartierten Biotoptypen vorgestellt. Die Nummerierung der Biotoptypen entspricht den Vorgaben der "Anleitung zur Kartierung im Gelände" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ): Der gesamte Baumbestand des Plangebietes wird in dieser Kartiereinheit zusammengefasst. Es wurde der Begriff des jüngeren Einzelbaumes gewählt, um in der Bilanzierung eine einheitliche Bezeichnung der entsprechenden Wertkategorie verwenden zu können. Der Baumbestand wird im Umfeld der ehemaligen Kläranlage durch Balsampappeln bzw. Hybrid-Pappeln geprägt. Diese werden aufgrund des Alters und Zustandes der Bäume in der Bewertung unabhängig von ihrem tatsächlichen Stammdurchmesser der Wertkategorie 1 zugeordnet. Darüber hinaus wurden Esche, Birke, Weide sowie Kiefer kartiert.

4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB): Die Gräben des Plangebietes sind vermutlich ständig wasserführend. Sie weisen keine erwähnenswerte Röhrichtentwicklung auf.

5.3.1 Naturnaher Weiher (SKW): Diese Kategorie umfasst nicht ablassbare, naturnahe Kleingewässer mit permanenter Wasserführung, welche entweder natürlich (Weiher) oder durch Abgrabung entstanden sind. Meist sind sie durch artenreiche Röhricht-, Schwimmblatt- und Unterwasservegetation gekennzeichnet. In dieser Kartiereinheit wurde der Piepersche Teich erfasst. Dieser wird als Biotop Nr. 0487 (permanentes, stehendes Kleingewässer mit einer Grundfläche von 204 m²) im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen geführt. Randlich wurden Röhrichtbestände vorgefunden. Insgesamt ist der Teich durch eine bedenkliche Wasserqualität gekennzeichnet. Verfärbungen und unangenehmer Geruch deuten auf eine direkte Abwassereinleitung aus der Umgebung hin.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM): Artenarmes Dauergrünland oder Saatgrasland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX): Ein überwiegender Anteil an Weide (*Salix spec.*) prägt die im Gebiet vorgefundenen Gehölzbestände.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW): Einfriedungen einiger Privatgrundstücke bestehen aus geschnittenen Hecken nichtheimischer Arten.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PEG): Eine mit keiner anderen Nutzung/Ausprägung belegte Fläche wird aufgrund ihrer Ausprägung als Zierrasen kartiert.

13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU): Wesentliche Bereiche im Umfeld der Wege wurden in dieser Einheit erfasst. Sie sind überwiegend durch Trittrasengesellschaften geprägt.

13.8.3 Nutzgarten (PGN): Die rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen zum Teil noch klare Strukturen von Nutzgärten auf. Dieser Kartiereinheit wurde auch ein als Hühnerhof genutzter Bereich zugeordnet.

13.8.4 Ziergarten (PGZ): Der überwiegende Anteil der Grundstücksflächen wird als Ziergarten, mit einer Dominanz fremdländischer bzw. Ziergehölze erfasst.

14.2.3 Zeilenbebauung (OCZ): Die drei Wohnblocks der Schulstraße einschließlich ihres Umfeldes werden als Zeilenbebauung angesprochen.

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL): Diese Kartiereinheit umfasst im wesentlichen die nicht der Zeilenbebauung zuzuordnende Wohnbebauung.

14.7.3 Wirtschaftsweg, un- oder teilversiegelt (OVU): Die Wege des Plangebietes wurden zu Teilen bisher nicht ausgebaut. Sie wurden als Schotterwege, teils mit Betonspurplatten, vorgefunden.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG): Hier wird ein Einzelbetrieb in dieser Kartiereinheit erfasst. Die Freiflächen sind größtenteils teilversiegelt und werden als Lagerflächen genutzt.

14.10.3 Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM): Im Plangebiet wurden mehrere Ablagerungen von Bauschutt u.ä. Material registriert.

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS): Hier ist eine Trafostation erfasst worden. Das Umfeld des Gebäudes weist den Charakter einer intensiv gepflegten Rasenfläche auf.

Unabhängig von den im Kartierschlüssel erfassten Einheiten wurden versiegelte Flächen (Gebäude und Freifläche) als solche dargestellt.

Der Piepersche Teich wurde hinsichtlich des Vorkommens von Amphibien untersucht. Am 09.09.2005 wurden folgende Arten vorgefunden:

Art	Fundort	Häufigkeit
Teichfrosch	im Wasser	2 – 4 Exemplare
Grasfrosch	am Uferand	3 – 5 Exemplare

Im Kern des Plangebietes dominieren Wiesen- und Gehölzflächen. Randlich sind locker bebaute Einfamilienhaus-Grundstücke mit überwiegend Ziergärten sowie Zeilenbebauung in die Planung einbezogen worden. Der Baumbestand des Plangebietes konzentriert sich westlich des Pieperschen Teiches bzw. westlich und südlich der Flächen der ehemaligen Kläranlage. Er ist von Hybrid-Pappeln (*Populus-Hybr.*) sowie Eschen (*Fraxinus excelsior*) geprägt. Entlang des vorhandenen Feldweges steht eine Reihe Balsam-Pappeln (*Populus balsamifera*), welche bei insgesamt unterschiedlicher Wüchsigkeit der Einzelbäume bereits starke Verfallserscheinungen aufweist. Randlich an den Wegen sind Ablagerungen von Bauschutt bzw. Sperrmüll registriert worden. Ein besonders wertvoller Baumbestand gruppiert sich um den Pieperschen Teich. Hier dominieren Weiden (*Salix spec.*). Ein aufgrund seiner Ausbildung und des Alters wertvoller Walnussbaum (*Juglans regia*) steht auf Flurstück 158.

Der Piepersche Teich sowie die anschließenden Grabenabschnitte besitzen als wassergeprägte Struktur eine besondere ökologische Bedeutung. Im Teich bzw. in dessen Umfeld wurden Moor- frosch und Grasfrosch registriert. Für Vögel und Kleinsäugetiere besitzt das Plangebiet keine besondere Lebensraumfunktion.

Auswirkungen: Mit der Realisierung des Vorhabens gehen Teile der vorhandenen vegetativen Strukturen verloren. Durch Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen wird dieser Verlust innerhalb des Plangebietes zu großen Teilen kompensiert. Die gärtnerische Anlage der nicht für Erschließungszwecke erforderlichen Grundstücksflächen schafft neue Biotopstrukturen und –werte. Zum Erhalt des Ortsbildes werden sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum Pflanzungen von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen festgesetzt. Die Lebensraumansprüche der im Pieperschen Teich kartierten Amphibien werden planerisch berücksichtigt. Für den Teich selbst ist zur Verbesserung der Gewässerqualität bzw. des Lebensraumpotenzials eine Entschlammung und naturnahe Profilierung der Ufer geplant. Die angrenzenden unverrohrten Grabenabschnitte werden nicht verändert und bleiben als Teillebensräume der Amphibienpopulation erhalten. Trotz der geplanten Maßnahmen zur Verbesserung von Gewässerstruktur und –güte sind mit dem Vorhaben durch Bebauung von Wiesenflächen Beeinträchtigungen der Wanderbewegungen der Amphibien als mittelbare Eingriffswirkungen unvermeidbar.

Zur Minderung dieser Eingriffswirkungen wird die unmittelbare Umgebung des Teiches als extensiv zu bewirtschaftende Fläche festgesetzt. Wanderbewegungen über das Grabensystem bzw. die rahmende extensiv zu pflegende Freifläche hinaus in angrenzende Gartengrundstücke sind weiterhin möglich. Bei der Anlage der Erschließungsflächen im Bereich des Teiches wird die Möglichkeit der Amphibienwanderung berücksichtigt (Gestaltung Seitenbegrenzungen).

Prognose bei Nichtdurchführung: Der vorgefundene Zustand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht wesentlich verändern.

abschließende Bewertung: Der Verlust an altem Baumbestand wird durch Neuanpflanzung kompensiert. Die Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Vom Vorhaben werden keine besonders wertvollen Vegetationsstrukturen beeinträchtigt.

Die Wasserqualität des Pieperschen Teiches und damit die Lebensraumsituation für die Amphibien werden verbessert. Der landgeprägte Teillebensraum der Amphibien wird verändert, jedoch bleiben Wiesenflächen sowie die Grabenabschnitte für Wanderbewegungen erhalten. Für Vögel und Kleinsäugetiere werden grundlegende Lebensraumfunktionen bewahrt.

Die gewählte Baumdichte soll die mit der verdichteten Bebauung verbundenen Negativwirkungen weitgehend mindern, die Wohlfahrtswirkungen des Freiraumes zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohnumfeldes und damit die Lebensqualität fördern (verbessertes Mikroklima, Stauabbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten sichern (Vegetationsbestand, Bodenschutz) und zum Ausgleich des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz beitragen.

Es wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, welche sicherstellt, dass sich die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können. Die Bindung von Baumarten an bestimmte Straßen- und Wegeabschnitte soll zu deren Unverwechselbarkeit im Siedlungsgefüge beitragen.

Landschaftsbild

Bestandsaufnahme: Das Landschaftsbild des Plangebietes wird von ausgewachsenen Baumbeständen, Wiesenflächen und dem namensgebenden Pieperschen Teich geprägt. Durch die angrenzenden Nutzungen der Einfamilienhaus-Grundstücke mit größeren Gärten wirkt das Plangebiet als ein sehr großzügig mit Grün ausgestatteter Freiraum innerhalb der ansonsten dicht bebauten Ortslage. Die entlang des öffentlichen Weges stehende Pappelreihe wirkt vor dem Hintergrund der heimischen Gehölzbestände fremd. Die frühere Nutzung der zentralen Flächen als Kläranlage ist heute im Ortsbild nicht mehr ablesbar.

Das Plangebiet ist von benachbarten Straßen aus kaum einsehbar und somit im Ortsgefüge von Altenkirchen nicht landschaftsbildwirksam.

Auswirkungen: Die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern schafft eine kleinteilige Gebietsstruktur. Der verloren gehende Gehölzbestand wird zur Wahrung des Charakters durch Neuanpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen wieder hergestellt.

Der Piepersche Teich mit der ihn umgebenden Wiese bleibt als Schwerpunkt des öffentlichen Grüns bzw. als öffentliche Freifläche erhalten. Der prägende Baumbestand in der Umgebung des Teiches wird durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, wird sich der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändern. Die Pappelreihe wird absterben bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen. Ein Ersatz der verloren gehenden Gehölzstruktur würde nicht geschaffen.

abschließende Bewertung: Die geplante Maßnahme wird den Charakter des Gebietes verändern. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nicht gesprochen werden, da der derzeitige Freiraum nur von innen heraus erlebt werden kann. Das Ortsbild der Gemeinde Altenkirchen wird nicht beeinträchtigt.

3.3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Zur Strukturierung des Plangebietes sowie zur Sicherung des Charakters der Ortslage wird neben dem möglichen Erhalt einzelner Bäume die umfangreiche Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Die großen Bestände an Hybrid-Pappeln bzw. Balsam-Pappeln stellen aufgrund ihres Alters eine Gefahr dar und würden in den nächsten Jahren ohnehin umstrukturiert werden müssen. Deren Verlust wird entsprechend gering bewertet.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Eingriffe in Natur

und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild wurden charaktergebende Baumgruppen bzw. Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt

Weiterhin wurde die Anpflanzung von 72 Bäumen auf den Grundstücken bzw. straßen- und wegebegleitend als strukturgebende Elemente geplant. Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich):

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation (Wiesenflächen, Gehölzbestände sowie Einzelbäume) unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen - (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – umgebende Bebauung sowie Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens < 50m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an allgemeiner Ziergartenfläche, Gehölzfläche sowie Grünland geltend gemacht. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche finden keine Eingriffe i.S.d. Gesetzes statt.

Der Biotopwertverlust an Einzelbäumen wird unter Berücksichtigung der ermittelten Kronenfläche in der Wertkategorie eines Jungbaumes ermittelt. Die drei zu fällenden Altbäume gehören der Art Populus-Hybr. an und werden nicht als besonders wertvoll im Sinne der Kategorie betrachtet.

Zusätzliche Teilversiegelungen verursachen einen Eingriff auf der Grundfläche von derzeit verschiedenen Nutzungen.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Flächen-Schlüssel des Lan- des M-V	ver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum-be- einträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kom- pensation
Grünland (Vollversiegelung)	9.3.2	2.520,00	1	1,0 + 0,5 x 0,75	2.835,00
Hausgärten, gemischte Nutzungen	13.8.4	2.760,00	-	0,5 + 0,5 x 0,75	2.070,00
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.1.1	786,00	1	1,5 + 0,5 x 0,75	1.179,00
Zierrasen (Totalverlust)	13.3.2	300,00	-	0,3 + 0,5 x 0,75	180,00
Grünland (Teilversiegelung)		420,00	1	1,0 + 0,2 x 0,75	378,00
Teilversiegelung für neue Straßen auf vorh. Weg	13.3.4	680,00	-	0,1 + 0,2 x 0,75	153,00
Teilversiegelung für neue Straßen auf Gehölzfläche	13.2.1	455,00	1	1,5 + 0,2 x 0,75	580,13
Teilversiegelung auf PEU	13.3.4	215,00	-	0,2 + 0,2 x 0,75	64,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	1.000,00	1	1,5 x 0,75	1.125,00
Eizelbäume (BBJ)	2.7.2	1.775,00	1	1,5 x 0,75	1.996,88
Gesamt:					10.561,51

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Flächen-Schlüssel des M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraum-beinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Grünland	9.3.2	6.645,00	1	1,0 x 0,75	4.983,75
Gesamt:					4.983,75

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	10.561,51 Kompensationsflächenpunkte
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	<u>4.983,75 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	15.545,26 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzungen von Einzelbäumen bilanziert. Die Anlage von Hausgärten auf den Grundstücksflächen wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbäume (A 1-6) öffentlicher Raum	28 x 25,00	1	1,5	0,8	840,00
Pflanzung Einzelbäume (A 7) Privatgrundstücke	47 x 25,00	1	1,5	0,5	881,25
(A 8) Entschlammung des Pieperschen Teiches und Gestaltung eines naturnahen Uferbereiches	1.925,00	1	1,5	0,8	2.310,00
Hausgärten auf Grünland als kompensationsmindernde Maßnahme	6.645,00	-	0,5	0,7	2.325,75
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					6.357,00

Ermittlung des Flächenäquivalents für die externe Kompensationsmaßnahme

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Pflanzung einer Baumreihe aus 123 Stück Hochstämmen der Art: *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität Ho, mDB, StU 16-18 cm entlang des Wegegrundstücks Gemarkung Schwarbe, Flur 6, Flurstück 33. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist Bestandteil der Maßnahme.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Baumreihe (123 Stück) auf 850 m Länge mit einem Pflanzabstand von 6,91 m. Art: <i>Sorbus x intermedia</i>	123 x 25,00	2	3,5	1	10.762,50

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **15.545,25** Kompensationsflächenpunkten stehen

interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **6.357,00** Kompensationsflächenpunkten sowie externe Maßnahme im Wert von **10.762,50** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Es entsteht ein Überschuss an Kompensationsflächenpunkten von 1.574,25. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen. Die überschüssigen Kompensationsflächenpunkte können anderen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

3.3.3) Mensch und seine Gesundheit

Immissionsschutz: Straßenverkehrslärm

Die das Plangebiet östlich tangierende Neue Straße (K 1, nach Putgarten / Kap Arcona) ist verkehrlich stark belastet. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2000 beträgt die DTV 2.611 Kfz/24h, davon 93 Kfz SV. Nach den geschätzten Verkehrsmengen für das Jahr 2015 ist die Neue Straße mit 2.950 Kfz pro 24 Std. befahren (Steigerung um 11,31%). Der Lkw-Anteil wird mit 3,56 % weiterhin als sehr gering eingestuft. Die Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, der Straßenbelag besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags im (Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr). Sie werden bei dem zugrunde gelegten Verkehrsaufkommen von 2.950 DTV (Prognose) bei freier Schallausbreitung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich überschritten.

Zur Beurteilung der Immissionssituation konnte auf das Schallgutachten aus dem benachbarten B-Plan Nr. 2 „Neue Straße“ zurückgegriffen werden. An der straßenseitigen Fassade ist demnach mit Beurteilungspegeln mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu rechnen (Abstand von gut 17 m zur Straßenmitte). Die Fassade ist im Falle von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, Tab. 8 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von 35 dB(A) zu planen (Lärmpegelbereich III).

Nach der DIN 4109 kann der maßgebliche Außenlärmpegel für Gebäudeseiten, die von der Lärmquelle abgewandt sind, ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden (bei offener Bebauung). Bei entsprechender Grundrissgestaltung mit Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den Gartenbereich nach Westen kann eine gute Wohnqualität erreicht werden. Mit der Ausweisung eines mit 10 m vergleichsweise schmalen Baufensters wird die einseitige Orientierung nach Westen unterstützt.

Bereits in der zweiten Gebäudereihe (von der neuen Straße aus gesehen) werden die Orientierungswerte eingehalten.

Immissionsschutz: Gewerbelärm

Von dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb werden angesichts betriebsbedingt kurzer Wirkzeiten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)) erwartet (siehe Punkt 3.2.1).

3.3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet sowie im näheren Umgriff nicht bekannt.

3.3.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche in der Dorfmitte mit einer gut ausgeprägten Grünstruktur. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Bauplätzen für ei-

ne lockere, ergänzende Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen sowie die Neustrukturierung des Wiesenareals. Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als Grünland bzw. im Vorfeld teilweise als Grundfläche der Kläranlage genutzt wurden. Teilbereiche sind mit Müllablagerungen verunreinigt – ein Zustand, welche bei intensiverer Nutzung des Gebietes unterbleibt. Die Wasserqualität des Pieperschen Teiches weist einen verbesserungswürdigen Zustand auf. Belange von Boden und Wasser werden aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Entnahme eines überalterten Pappelbestandes und die gezielte Neupflanzung von Bäumen wird ein harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild für dieses neue Wohngebiet geschaffen.

3.3.6) Zusammenfassung / Monitoring

Zusammenfassung: Das Vorhaben „Wohngebiet am Pieperschen Teich“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die ergänzende Bebauung des seit Generationen in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fauna, insbesondere die Amphibienpopulation des Pieperschen Teiches, werden durch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und -güte sowie die Ausweisung von extensiven Wiesengebieten minimiert. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Landschaft / Landschaftsbild: Die Lage der geplanten Bebauung innerhalb der Ortslage lässt zunächst eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht den teilweisen Erhalt des strukturgebenden Einzelbaumbestandes sowie Anpflanzungen in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen im öffentlichen wie privaten Raum vor. Durch die umgebenden Grundstücke mit rückwärtigen Gärten liegt das Plangebiet eingefasst von älteren Grünstrukturen. Der visuelle Eindruck des Ortes wird nicht beeinträchtigt.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabensbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

Kultur- / Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Von der Planung gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* aus. Die Nutzung entspricht der bereits heute innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld ausgeübten. Durch die starke Verkehrsbelastung auf der K 1 sind Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) bei neu zu errichtenden Gebäuden an der Neuen Straße notwendig.

Monitoring: Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf ei-

nen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Fr. Bürgermeisterin Sill
Altenkirchen, Juni 2006