

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhomstraße 25
Tel/Fax: 0721 378564

Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5

Tel: 03831 203496

Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 10a „Lanckensburg West“

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
1.1) Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Grundlagen der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	7
2.1) Nutzungskonzept.....	7
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3) Flächenbilanz.....	7
2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
2.5) Erschließung.....	8
2.6) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / UMWELTBERICHT.....	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	12
3.2) Umweltbericht.....	13
3.2.1) Allgemeines.....	13
3.2.2) Schutzgüter des Naturraumes.....	14
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	20
3.2.4) Wechselwirkungen.....	22
3.2.5) Zusammenfassung.....	23
3.2.6) Monitoring.....	23
3.2.7) Kostenschätzung für Kompensationsmaßnahmen.....	23

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus dem Amtsgebäude des früheren Amts Wittow sowie der umliegenden Gewerbegrundstücke und liegt am westlichen Rand der Gemeinde Altenkirchen. Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (teil.), der Flur 4 (Gemarkung Lanckensburg) eine Fläche von knapp 2,8ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen und Süden durch Ackerflächen,
- im Norden durch die Landesstraße L 30 von Wiek nach Altenkirchen,
- im Osten durch eine Gemeindeverbindungsstraße, die am Gut Lanckensburg vorbei nach Süden nach Breege bzw. Wiek führt.

Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von rund 130m nördlich im Weiler Lüttkevitze (Gmd. Wiek).

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- *Ausbau gewerblicher Flächen für ortsansässiges Gewerbe:* Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass die Ansiedlung gezielt gesteuert werden kann.
- *Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes:* Der durch zahlreiche Gebäude geprägte Standort ist teilweise brach gefallen. Insbesondere in den Randbereichen sind wilde Ablagerungen von Erdmassen zu verzeichnen. Die Brachflächen stellen damit einen städtebaulichen Missstand dar (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Die Planung einer Nachnutzung soll ermöglichen, die Flächen kurzfristig zu beräumen und eine geordnete bauliche Entwicklung anzustoßen. Belange des Orts- und Landschaftsbildes sollen durch Festsetzung umfangreicher Pflanzungen zur Randeingrünung berücksichtigt werden.
- Die Wiedernutzung ist zudem ein Beitrag zum *Flächensparen (Ressourcenschutz)*, da so Flächenbedarfe ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft erfüllt werden können.

1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Angesichts der heterogenen Bebauung sowie der großen Brachflächen im Plangebiet können die geplanten Ansiedlungen nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden. Zudem bestehen bisher keine ausparzellierten / gewidmeten Verkehrsflächen, so dass als Vorbereitung des geplanten Grundstücksverkaufs eine Bodenordnung erfolgen muss.

1.2.3) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Vermessung des Plangebiets im Maßstab 1:1.000 (Stand: Anfang 2008).

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen stellt das Plangebiet sowie den östlich angrenzenden großen Standort des Landwirtschaftsbetriebs als Gewerbegebiet dar.

Die Planung leitet sich damit nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ab.

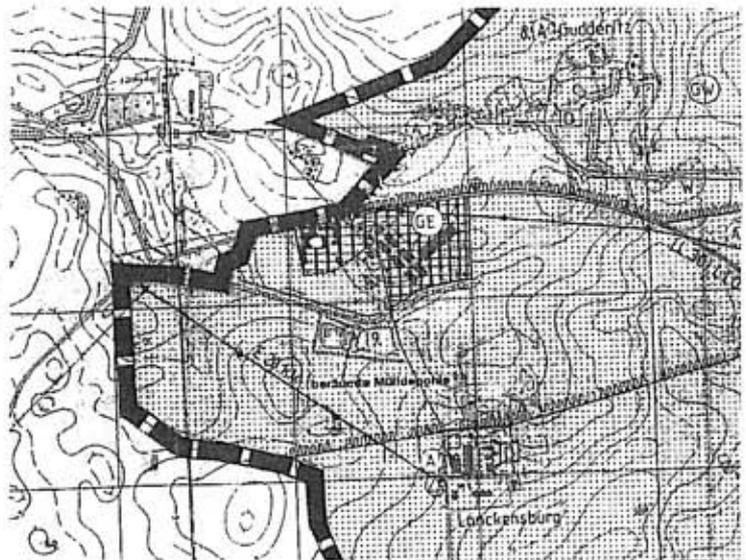


Abbildung 1: Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Baustoffhandel im Altbestand



Abbildung 3: Traglufthalle des Fuhrunternehmens

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Standort Lanckensburg ist entstanden als Produktions- und Verwaltungssitz eines landwirtschaftlichen Großbetriebs.

Nach der Wende wurden die ursprünglichen Nutzungen aufgegeben und die vorhandenen Gebäude umgenutzt. In das alte Verwaltungsgebäude zog nach umfangreichen Umbauten das Amt Wittow als Gemeindeverwaltung der amtsangeschlossenen Gemeinden Altenkirchen, Wiek, Breege, Dranske und Putgarten ein. Mit der Fusion zum neuen Amt Rügen Nord musste jedoch der alte Amtsstandort aufgegeben und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In den vorhandenen Gewerbehallen im Süden und Osten etablierten sich in den Jahren nach der Wende u.a. ein Fuhrunternehmen (Flst. 9, 10 teilw.), ein Getränkemarkt (Flst. 8 teilw. bis 2008) sowie ein Baustoffhandel (Flst 6). Ein Teil der Gebäude steht leer. Große Flächen im Südosten werden als Erdlager derzeit nur unzureichend genutzt.

Das gesamte Gelände ist im Norden, Westen und Südwesten durch eine Randeingrünung eingefasst (Ahorn, Pappel, Erle, untersetzt mit Sträuchern), die im Westen und Süden durch einen Erdwall verstärkt wird. Südlich des Erdstofflagers befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze im Umfeld des ehemaligen Feuerlöschteichs ein verwilderter Gartenbereich (Birke, Obst, Brombeere, Holunder).

Im Inneren des Standorts befinden sich einige wenige junge Bäume (Linde, Erle), die erst vor wenigen Jahren, jedoch ohne erkennbare Anordnung gepflanzt wurden.

Im Südosten schließt sich an den ehemaligen LPG-Standort ein einzelnes Wohngebäude an, das weitestgehend leer steht. Da eine Sanierung wegen des schlechten Bauzustands unwirtschaftlich ist, soll das Gebäude abgerissen und das durch zahlreiche Nebenanlagen/Schuppen geprägte Grundstück im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen als Gewerbeflächen neu genutzt werden. Rückwärtig befinden sich kleingartenartig genutzte Freiflächen mit zahlreichen unansehnlichen Nebenanlagen (Schuppen, Ställe, Bungalow, Taubenschlag, u.ä.), die sich teilweise auch auf das Nachbargrundstück erstrecken (Flst. 13).

Das Plangebiet wird über eine eigene Zufahrt von der Landesstraße aus erschlossen. Darüber hinaus bestehen Zufahrtsmöglichkeiten von der Gemeindestraße aus.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation besteht nicht. Für das Amtgebäude wurde seinerzeit im Nordwesten eine eigene biologische Kläranlage (Kapazität 12 EGW) errichtet. Das gereinigte Abwasser wird in den südlich in geringer Entfernung des Plangebiets verlaufenden Graben abgegeben.

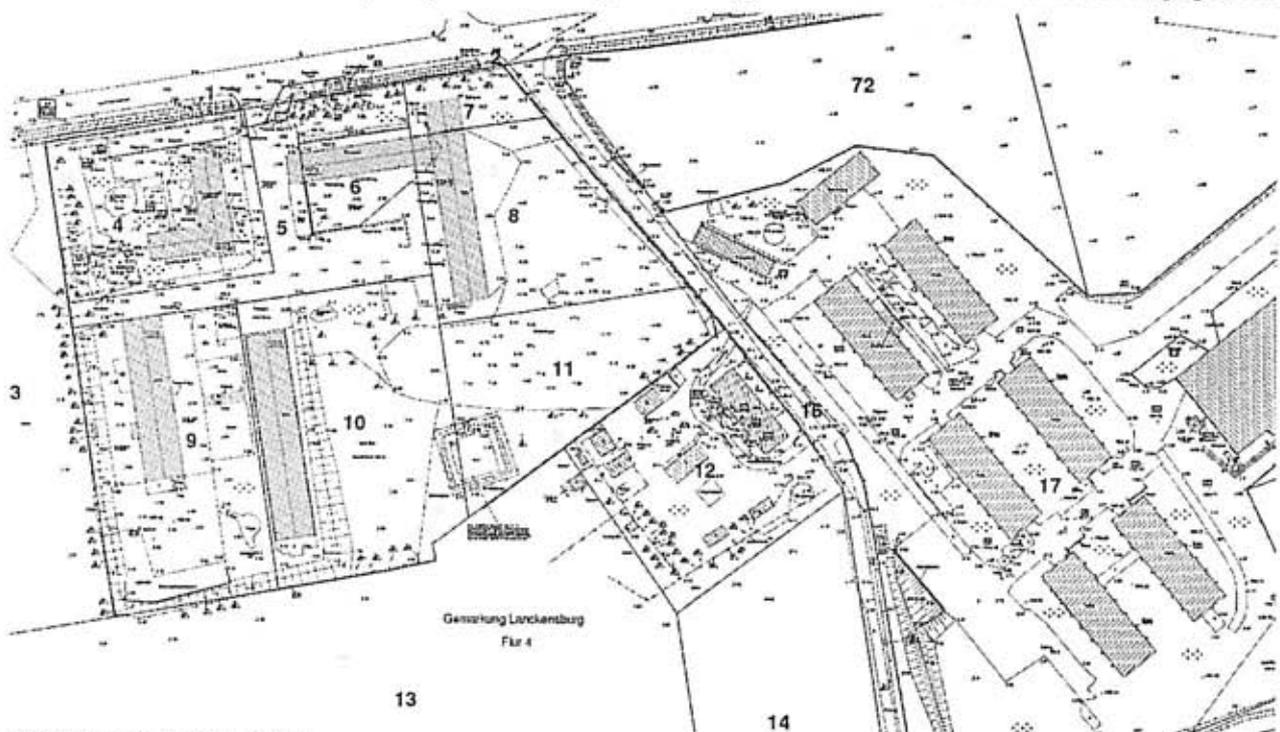


Abbildung 4: Bestandsplan

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in mehreren Abläufen gesammelt. Es ist zu vermuten, dass ebenfalls ein Abfluss zum Graben besteht.

Südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker). Von direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen können zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

In nördlicher Richtung findet sich in rund 130m Entfernung Wohnbebauung (Weiler Lancken, Gmd. Wiek). Östlich schließt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Gemeindeverbindungsstraße die Betriebsstätte eines Landwirtschaftsbetriebs an (Flst. 17, Agrar GmbH u. Co KG Wittow Süd).

1.4.2) Altlasten

Im Planbereich befand sich eine landwirtschaftliche Tankstelle. Nach dem oberirdischen Rückbau sind die Tanks (2 DK Tanks und ein VK Tank) im Bereich der noch vorhandenen Rampe im Boden verblieben. Zur Vorbereitung des Rückbaus beauftragte 1998 das Amt Wittow eine Altlastenuntersuchung. Dabei wurden im Betankungsbereich Bodenbelastungen bis zu 4.000 mg/kg Mineralöl und

eine Belastung des oberflächennahen Wassers mit bis zu 57 mg/l Mineralöl festgestellt. Im Jahr 2002 erstellte die Fa. Baugrund Stralsund GmbH im Auftrag des Amtes Wittow einen Sanierungsplan zur Beseitigung dieser Altlast. Auf Antrag des Amtes Wittow (18.07.2002) wurde dieser Sanierungsplan durch das STAUN als zuständiger Behörde für den Bodenschutz für verbindlich erklärt (Bescheid vom 21.08.2002).

Das Amt Nord-Rügen hat vor, die Altlastenbeseitigung, ehem. Tankstelle Lanckensburg, 2009 auszuführen. Die Fördermittel wurden seitens des Landkreises in Aussicht gestellt und die Eigenmittel sind im Haushalt eingeplant.

Die Altlastenfläche wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand deutlich größer als einem Kilometer. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Banz. Diese TVWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Gemäß Standardisierungsverordnung vom 15.03.1984 i. d. F. der

2.VO vom 01.03.1981 (GBl. I Nr. 7 S, 81) hat der Standard TGL 24 348 und 43 850 Gesetzeskraft erlangt. In den bestandskräftigen Trinkwasserschutzgebieten sind die Nutzungsbeschränkungen und Verbote dieses Standards weiterhin gültig und anzuwenden. In Bezug auf den o.g. Kreistagsbeschluss sind für die TWSZ III Banz geltende Nutzungsbeschränkungen und Verbote in der Tabelle 3 der TGL 43 850 (Ausgabe April 1989) zusammen gefasst. Die Wasserbehörde ist dennoch berechtigt und angehalten, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wurde seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen wird.

Bodendenkmale

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal, das geringfügig in das Plangebiet hineinragt, aber schwerpunktmäßig östlich der Gemeindestraße liegt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Für den Erhalt des Bodendenkmals gilt: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten trägt für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§685) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

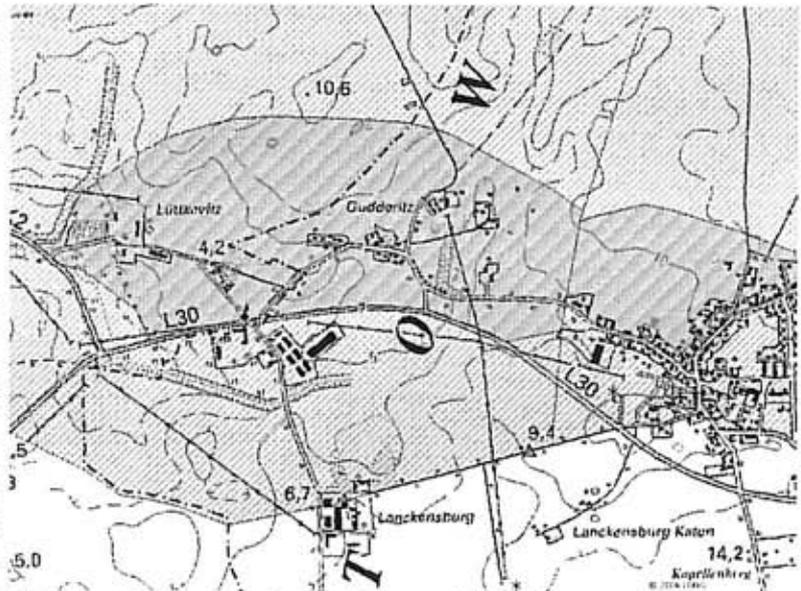


Abbildung 5: Wasserschutzgebietszone IIIa und II

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die vorhandene Bebauung soll erhalten und durch zusätzliche Anlagen / Nutzungen ergänzt werden.

Angesichts der zentralen Lage auf Wittow eignet sich der Standort als Gewerbegebiet. Vor dem Hintergrund der regional ländlichen Wirtschaftsstruktur (mit Tourismus, Handwerk und Landwirtschaft) sind Ansiedlungen besonders in den Bereichen Baugewerbe/-handwerk erfolgversprechend.

Mit der Ausweisung soll darüber hinaus nicht zuletzt auch örtlichen Betrieben die Möglichkeit geboten werden, aus Konflikt trächtigen Gemengelage in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet um zu ziehen (z.B. Bauhandwerk).

Das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Amtes „Wittow“ ist baulich in gutem Zustand; eine Nutzung auch durch verschiedene Betriebe als Verwaltungsgebäude ist denkbar.

Der Schwerpunkt für die Ansiedlung im südlichen Bereich soll auf Betrieben der alternativen Energieerzeugung als einer im ländlichen Raum zukunftsfähigen Branche liegen. Angesichts des geringen Ausbaustands der Erschließung sollen für die großen Flächen vor allem solche Einrichtungen angesprochen werden, die hinsichtlich Abwasserbehandlung und Verkehr geringe Anforderungen an die Erschließung stellen. Zu nennen wären etwa für Anlagen zur Solarstromproduktion.

Um den Hauptort Altenkirchen mit seinen integrierten Geschäftslagen (vgl. B-Plan Nr. 7 „Ortszentrum“) nicht zu schwächen, werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf wenige, nicht innenstadtrelevante Branchen begrenzt (insb. Automobil und Landtechnik, Bau- und Gartenbedarf). Weitere Branchen können zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf den Gemeindehauptort ausgeschlossen werden können.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht eine Ordnung und Verringerung der derzeitigen inneren Erschließungsflächen vor. Während die unterschiedlichen Nutzungen bisher über die umfangreichen befestigten Hofflächen erreicht werden und die Abgrenzung der privaten gewerblichen Nutzungen zu den öffentlichen Flächen, unklar bleibt, sollen zukünftig die Hofflächen bis auf einen kurzen Erschließungsstich mit Wendeschleife den gewerblichen Nutzungen zugeordnet werden. Von der Wendeschleife aus können sämtliche zu bildenden Grundstücke aus erschlossen werden.

2.3) Flächenbilanz

Art	Flächengröße	GRZ	Zulässige Hauptanlage	Zulässige Versiegelung	Bestehende Versiegelung
GE-Gebiete	25.186 qm	0,6	15.112 qm	20.149 qm*	ca. 9.030 qm**
Versorgungsflächen (Löschwasser)	968 qm				
Verkehrsflächen	1.436 qm			1.446 qm	1.446 qm
Gesamt	27.590 qm			21.595 qm	

* Kappungsgrenze gemäß § 19(4) BauNVO 0,8

** Gebäudebestand (ca. 3.470 qm) und Versiegelung (ca. 5.560 qm) ohne Erdstofflager (ca. 4.472 qm)

2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird bereits als Lager- und Gewerbefläche genutzt. Erhebliche Eingriffe in Natur und

Landschaft werden angesichts der intensiven baulichen Vornutzung nicht entstehen. Zur Sicherung der Einbindung in den umgebenden Naturraum werden Festsetzungen zur Entwicklung des rahmen- den Baumbestandes getroffen.

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Abfahrt von der Landesstraße sowie über die Gemeindever- bindungsstraße (nach Breege / Wiek) angebunden.

Die Zufahrt ist Bestand und zur Erschließung des Gebiets bisher und zukünftig notwendig. Nach § 26 StrWG M-V gelten Zufahrten zu Landesstraßen und Kreisstraßen außerhalb einer nach § 5(2) festge- setzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung, die nach §22(1) der Erlaubnis bedarf. Die Zufahrt ist Be- stand und soll nicht geändert werden. Gegenüber dem bisherigen Zustand soll die Zufahrt auch nicht einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen (vgl. §26(3) StrWG M-V). Es bleibt bei der bisherigen gewerblichen Nutzung des Gebiets. Trotz des geplanten Ausbaus (Wiedernutzung der Brachflächen im zentralen Bereich, Flst. 10) wird es nicht zu einer wesentlichen Verkehrszunahme kommen, da der früher starke, durch die bisherige Amtsverwaltung bedingte Besucherverkehr weg- fällt.

Die innere Erschließung wird neu geordnet. Bisher verlaufen die Verkehre vergleichsweise ungeord- net über die großen befestigten Hofflächen. Zukünftig soll nur der kurze Stichweg von der Landess- traße nach Süden als öffentliche Straße dienen; von der Wendeschleife am Ende können alle im westlichen und südlichen Bereich bestehenden bzw. zu bildenden Grundstücke erreicht werden.

Der Großteil der zusätzlichen Nutzungen ist auf den östlichen Flächen vorgesehen, die direkt von der Gemeindestraße aus erreichbar sind (Flst. 7, 8, 11, 12). Zur Entlastung der bisherigen Zufahrt sollen diese östlichen Flächen zukünftig auch von der Gemeindestraße aus erschlossen werden. Eine ent- sprechende Regelung wird privatrechtlich durch Grundstücksteilung / Kaufvertrag durchgesetzt wer- den, da im Wesentlichen die Amtsverwaltung Eigentümerin der Flächen ist.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerks Banz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versor- gungsleitung an der Landesstraße gesichert werden. Das innere Verteilungsnetz ist grundstücksbezo- gen neu aufzubauen. Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über die im Ort anliegenden Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf grundstücksbezogen neu aufzubauen. Die notwendige Abstim- mung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Löschwasserversorgung

Auf ausreichende Feuerwehruzufahrten gemäß § 5 LBau0 M-V ist zu achten und geeignete Löschwas- serentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feu- erwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwas- serbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Als Einrichtungen für die unab- hängige 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).

Zur Löschwasserversorgung besteht im Plangebiet ein Löschwasserteich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Bislang besteht kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die bestehenden Anlagen verfügen über private abflusslose Sammelgruben bzw. eine gemeindeeigene vollbiologische Kläranlage (ehem. Amtsgebäude) mit einer erlaubten SW-Menge von 12 EGW und dem Auslastungsgrad von 23 EW. Die Genehmigung der Anlage ist bis 31.12.2014 gültig. Das gereinigte Wasser wird auf Grundlage der bestehenden Einleitgenehmigung in den südlich verlaufenden Graben abgegeben.

Die Abwässer aus der geplanten gewerblichen Nutzungen können nur unter bestimmten Voraussetzungen über diese vorhandene Kläranlage behandelt werden:

- Die Zusammensetzung der zugeleiteten Abwässern muss den häuslichen bzw. häuslich ähnlichen Abwässern entsprechen (z.B. Sanitärabwasser).
- Abwässer mit den für die biologische Reinigungsstufe der Kläranlage gefährlichen Inhaltsstoffen (Produktions-, Prozessabwässer, Kühlwasser u.ä.), dürfen nicht der Kläranlage zugeleitet und müssen daher in dichten abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dem ZWAR zur weiteren Behandlung und Entsorgung überlassen werden.
- Die zulässige Kapazität der Kläranlage darf nicht überschritten werden,
- Entsteht aufgrund mehrheitlicher Nutzung/ Mitbenutzung der Kläranlage der Status der „öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage“, so ist eine Verhandlung mit dem ZWAR noch vor Ablauf der Erlaubnisfrist aufzunehmen, um die Frage der Abwasserbeseitigungspflicht rechtzeitig zu klären. Die untere Wasserbehörde wird der Verlängerung der Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für den ZWAR ab dem 01.01.2015 nicht mehr in Aussicht stellen, wenn die Abwasserentsorgung des B-Plangebietes über die vorhandene Kleinkläranlage ein Öffentlichkeitscharakter einnimmt.

Die bestehende vollbiologische Kläranlage soll als gemeinsame Einrichtung für das Plangebiet weiter betrieben und dem ZWAR übertragen werden. Eine Übernahme von häuslichem Abwasser durch den ZWAR ist möglich. Bei Übernahme der vorhandenen Kläranlage bzw. des vorhandenen Kanalnetzes des Plangebietes durch den ZWAR sind die Anlagen zunächst auf dem Stand der Technik und satzungskonform herzustellen bzw. zu ändern/ zu erweitern. Eine Übernahmevereinbarung ist abzuschließen. Die Fläche der Kläranlage wird als Versorgungsfläche ausgewiesen; die notwendigen Leitungstrassen für das ergänzte Schmutzwasserkanalnetz (Anschluss Flst. 11, 12) werden berücksichtigt.

Bei höherem SW-Anfall ist eine Überleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Anlagen des ZWAR in Altenkirchen zu prüfen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als möglicherweise verschmutzt einzustufen und kann angesichts der Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf den Grundstücken sowie wegen der ungünstigen Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden. Es besteht eine Regenwassersammlung, das gesammelte Regenwasser wird in den Graben L 79/1 abgeleitet. Der nördlich des Plangebietes liegende Graben 47/49 ist für eine Einleitung nicht geeignet. Der verrohrte Abschnitt müsste für die Einleitung erst ausgebaut werden.

Angesichts unterschiedlicher, von der jeweiligen Nutzung abhängiger Anforderungen an Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (evtl. kombiniert mit Löschwasserrückhaltung) kann eine entsprechende Behandlung nur auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser (NW) ist Ab-

wasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden NW unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht dem ZWAR.

Das anfallen NW von Dachflächen in Gewerbegebieten ist als *gering verschmutzt* und von Verkehrsflächen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen als *normal (mäßig) verschmutzt* einzustufen. Eine Behandlung von gering verschmutztem NW ist in der Regel nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, dass die Untergrundbeschaffenheit und die zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen dies zulassen. Normal (mäßig) verschmutztes NW ist aus dem Schutzgebiet heraus zu leiten und vor der Einleitung in ein Gewässer (verm. Vorflutgraben L 79/1) grundsätzlich mind. mechanisch zu behandeln. Hierzu kommen z.B. Sandfänge, Regenklärbecken Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen, Teichanlagen usw. in Frage.

NW von z.B.

- stark frequentierten Straßen (mehr als 15.000 DTV), stark frequentierten Parkplätzen,
- Straßen, Plätzen und Höfen mit starker Verschmutzung,
- nicht überdachten Lager- und Umschlagplätzen für stark verschmutzte Güter,
- Verkehrsflächen in Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen

gilt als stark verschmutzt und muss einer Behandlung zugeführt werden. Ein Anschluss an eine solche Behandlungsanlage (KA Lobkevitz) ist erst in einer Entfernung von mehr als 1500 m in der OL Altenkirchen vorzufinden. Daher sollten die Flächen, bei welchen mit dem Anfall von stark verschmutztem NW zu rechnen ist, so klein wie möglich gehalten werden. Das anfallende stark verschmutzte NW kann dann alternativ in abflusslosen Behältern gesammelt und dem ZWAR zur Entsorgung überlassen werden.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (hier in den Vorflutgraben L 79/1) über einen vorhandenen, in einer ungeklärten Rechtsträgerschaft befindlichen RW- Kanal, stellt nach § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Wird das NW über Hausanschlüsse zusammen gefasst und über den vorhandenen oder einen neu zu errichtenden RW- Kanal abgeleitet, handelt es sich hierbei um eine öffentliche RW-Erschließung. Der Antragsteller im Erlaubnisverfahren muss in diesem Falle der ZWAR sein.

Der ZWAR verfügt derzeit im Einzugsbereich über keine Anlagen zur Regenwasserableitung. Bei Übernahme der Anlagen durch den ZWAR gilt, dass die Anlagen so hergestellt werden, dass sie den Regeln der Technik entsprechen und satzungskonform sind. In das Regenwassersystem darf nur unverschmutztes Regenwasser eingeleitet werden, andernfalls ist eine Vorreinigung des Regenwassers auf den Grundstücken vorzunehmen. Bei Teilung und Nutzung des Plangebietes durch verschiedene Eigentümer können die Erschließungen Öffentlichkeitscharakter erlangen. Sowohl die innere Trinkwasserversorgung als auch die innere Abwasserableitung incl. der möglichen Abwasserbehandlungen sind dann entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Je nach Beschaffenheit der gewerblichen Nutzung (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind angesichts der Lage in TWZ III zudem zusätzlich evtl. besondere Anforderungen zu stellen. Auf der Grundlage des Besorgnisgrundsatzes des Wasserrechts (§ 19g Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz-WHG) ist es eventuell erforderlich, verunreinigtes Löschwasser zurückzuhalten. Die dafür zu fordernde Sicherheit muss der jeweiligen Wassergefährdungsklasse adäquat sein.

Einschlägige Richtlinien (z.B. Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie – LÖRÜRL des Landes NRW) gehen für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 1 von einer vollständigen Rückhaltung des empirisch belegten Volumens des anfallenden Löschwassers aus. Wegen des höheren Gefährdungspotentials wird für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 2 ein Sicherheitszuschlag für die Auffangkapazität von 50 % und für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 3 von 100 % angesetzt.

In die Ermittlung des Volumens des zurückzuhaltenden Löschwassers werden die Parameter wie Art der Feuerwehr, brandschutztechnische Infrastruktur, Fläche des Lagerabschnitts, Lagerguthöhen, Lagerdichte und Lagermenge sowie die Art des Lagerns Berücksichtigung finden müssen. Da es sich bei der Löschwasserrückhaltung jedoch um anlagen- bzw. nutzungsspezifische Erfordernisse handelt, kann die Löschwasserrückhaltung abschließend erst im Bauantrag dargestellt werden. Andere Anforderungen zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes nach der Technischen Regel für Gefahrstoffe - Lagern sehr giftiger und giftiger Stoffe in Verpackungen und ortsbeweglichen Be-

halten (TRGS 514) - sowie des Brand- und Explosionsschutzes nach der Technischen Regel für brennbare Flüssigkeiten - Allgemeine Sicherheitsanforderungen (TRbF 100) - bleiben unberührt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist von den inneren Verkehrsflächen aus möglich; es besteht im Plangebiet eine LKW taugliche Wendeschleife.

2.6) Begründung zentraler Festsetzungen

2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8(4) BauNVO. Der Katalog der BauNVO kann wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur eingeschränkt übernommen werden. Ausgeschlossen wird die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe, welches hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen unter die in der Anlage/Hinweise genannten Kategorien fällt. Ausnahmen von der Einschränkung können bei Nachweis der Gefahrlosigkeit für das Grundwasser sowie bei Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zugelassen werden (vgl. 2.6.2).

Eingeschränkt wird die Nutzung auch hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen. Die Störobergrenze bezieht sich immer auf die insoweit empfindlichste der im Baugebiet selbst zulässigen Nutzung. Im vorliegenden Fall bezieht sich diese Störobergrenze auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entspricht damit der im MI-Gebiet.

Einzelhandel wird auf wenige, nicht zentrenrelevante Branchen eingeschränkt, um der in den letzten Jahren von der Gemeinde ausgebauten Einzelhandelsstandort im Ort Altenkirchen nicht zu schwächen.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beschränkt. Die Beschränkung gilt nicht für einzelne technische Einrichtungen wie Masten, Schornsteine und ähnliche nicht-gebäudeartige Anlagen..

2.6.2) Wasserrechtliche Verbote zum Trinkwasserschutz als Nachrichtliche Übernahme

Die Wasserbehörde ist angehalten, Handlungen und Maßnahmen zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus TGL 43 850/02 (Tabelle 2) und sind zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu beachten. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung aufgenommen werden.

2.6.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufeldern (Baugrenzen) festgesetzt. Um für die zukünftige Aufteilung der großen Grundstücke Flexibilität zu behalten, werden möglichst zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche war zu berücksichtigen

- Abstand zur Landstraße: 20m Anbauverbot an Landesstraßen, bestehende Gebäude und bauliche Anlagen werden gesichert;
- Abstand zur Gemeindestraße: 7m, um die Präsenz der Bebauung zu mindern und eine Randeingrünung zu erhalten;
- südlich mind. 12m Abstand sowie westlich mind. 14m zur Grundstücksgrenze, wobei der breiter dimensionierte westliche Randstreifen der stärkeren Präsenz dieser Seite im Landschaftsbild geschuldet ist. Im Süden wird die lineare Struktur des vorhandenen Erdwalls (westlicher Bereich) aufgenommen so dass ein durchschnittlich 5m breiter Pflanzstreifen (+7m Abstand zum Baufenster) festgesetzt wird, während sich der südlich das Flurstück 12 begrenzende

Streifen mit 3m Breite am Baumbestand orientiert und entsprechend in der Festsetzung formuliert wird.

In Entsprechung zur möglichen Grundstücksgröße wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 100m festgesetzt.

2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Gliederung des Geländes sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden der Erhalt und die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von rahmenden Gehölzbeständen festgesetzt. Die Festsetzung A 2, Pflanzung von 15 Einzelbäumen wird als grünordnerische Maßnahme betrachtet und kann künftigen gemeindlichen Planungen (z.B. B-Plan 10b „Lanckenburg Ost“ als Kompensationspflanzung angeboten werden.

Da der Bebauungsplan die maximal mögliche Bebauung auch unter Berücksichtigung einer kompletten Neubebauung ausweist, werden Einzelbäume ausgewiesen, deren Erhalt wünschenswert, jedoch abhängig vom tatsächlichen Maß der künftigen Nutzung ist (bedingter Erhalt). Diese sind im Falle einer Fällung gem. Festsetzung innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

3) Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Angesichts der Lage in einer Trinkwasserschutzzone III ist dem Trinkwasserschutz sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Die umfangreichen Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Anlagenspezifisch ist eine schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers einschließlich einer besonderen Vorsorge im Havariefall (Löschwasserrückhaltung) sicherzustellen. Eine besondere Gefährdung geht von der vorhandenen Altlast aus (ehem. landwirtschaftliche Tankstelle), die entsprechend zu sanieren ist.
- Die 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 Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft wird die Abwanderung aus der Region insgesamt verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur, sofern eine solche überhaupt noch besteht, ermöglicht.
- Die isolierte Lage des Standorts in der Landschaft bedingt eine hohe Präsenz der Bauten für das Orts- und Landschaftsbild. Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen sowie deren unansehnlichem Erscheinungsbild (Brache) kommt dem Belang des Landschaftsbildes jedoch nur insofern Bedeutung zu, als mit der Planung eine Verbesserung erreicht werden kann.

Die privaten Belange, insbesondere der Bestandsschutz für die bestehenden (zulässigen) Nutzungen im Plangebiet, sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

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

3.2.1) Allgemeines

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 gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt (26.09.2008), welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Die Ermittlung des unvermeidbaren Eingriffs sowie die Bewertung der festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß *Hinweise zur Eingriffsregelung MV* (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3).

Wegen der vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen sowie nicht zuletzt angesichts der wasserrechtlichen Einschränkungen der Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Betriebe / Anlagen angesiedelt werden, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Angesichts derzeit ungenutzter Gebäude sind Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Brutstätten von Vögeln und Quartieren von Fledermäusen, nicht auszuschließen. Das Plangebiet wurde deshalb auf Lebensräume hin untersucht (s.u.).

Alternativen

Alternativen zur Wieder-/Weiternutzung des bereits intensiv baulich genutzten / vorbelasteten Gebiets existieren nicht. Die massiven vorhandenen Gebäude (Verwaltungsgebäude, Werkstattgebäude) stellen einen erheblichen ökonomischen Wert dar. Bei Verfall würde ein gravierender städtebaulicher Missstand entstehen (Belastung für Orts- und Landschaftsbild, Gefahrenquelle bei unbefugtem Betreten sowie Anziehungspunkt für wilde Müllablagerungen).

Durch die Wiedernutzung der bereits baulich vorgenutzten Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen für gewerbliche Ansiedlungen vermieden werden.

Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minimierung von möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird der Standort für eine gewerbliche Nachnutzung vorbereitet.

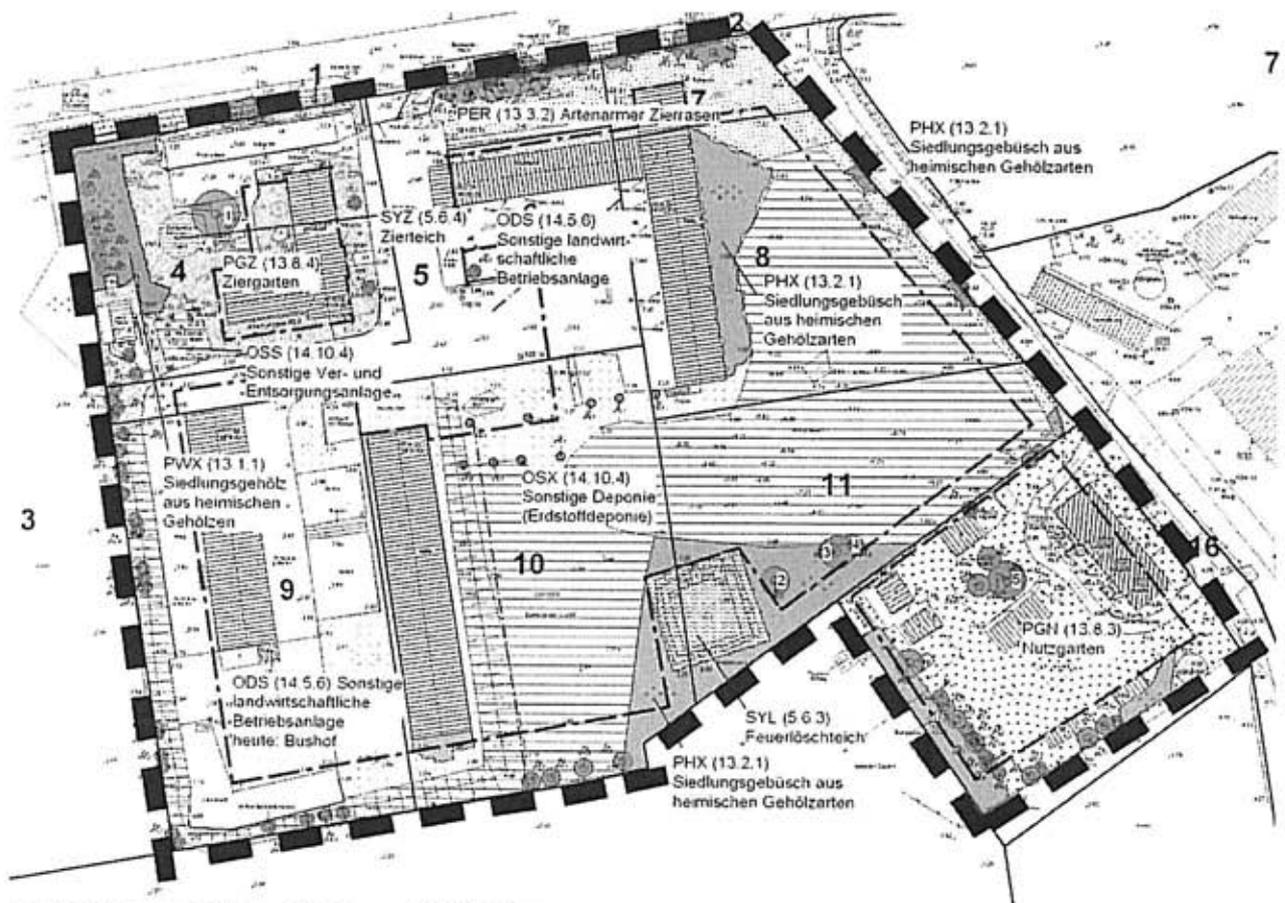
Dem Schutz des Grundwassers wird durch Nutzungsbeschränkungen der geplanten TrinkwasserschutzVO Genüge getan (siehe Kapitel 2.6.2). Die bestehende Altlast soll parallel zur Umsetzung der Planung saniert werden (vgl. Kapitel 1.4.2).

Unversiegelte, gehölzbestandene Bereiche im Süden und Westen werden als lineare Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenze erhalten bzw. durch zusätzliche Pflanzungen aufgewertet. Entlang der Gemeindestraße wird die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Diese Maßnahmen verbessern die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft und sichern ein Mindestmaß an Lebensraumqualität.

3.2.2) Schutzgüter des Naturraumes

Arten und Biotope, Biologische Vielfalt:

Am 26.09.2008 erfolgte eine Begutachtung der Biotopausstattung des Geländes. Zusätzlich wurden die Gebäude auf Anzeichen von kürzlichem Brutgeschehen bzw. der Nutzung der Gebäude durch streng geschützte Arten untersucht.



Biotoptypen im Plangebiet (unmaßstäblich)

Legende:

- 5.6.3 Feuerlöschteich (SYL)
- 5.6.4 Zierteich (SYZ)
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen
- 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- 13.3.2 Zierrasen (PER)
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Pflanzen und Tiere

Pflanzen Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) stellt für das Plangebiet sowie dessen Umgebung Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte (Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald) dar.

Die Vegetationsmosaikgruppe zeichnet sich durch eine Baumschicht aus, in der die Rot-Buche domi-

niert. Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) treten als Nebenaumarten auf. In der Strauchschicht findet man Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der aktuelle Bestand an Bäumen und Gehölzen weicht stark von der Heutigen potenziell natürlichen Vegetation Wittows ab und wird durch Pyramiden-Pappel (*Populus nigra 'Italica'*), welche randlich einst gezielt angepflanzt wurde, dominiert. Hierbei handelt es sich um Reste einst die gesamten Grundstücksgrenzen begleitender Anpflanzungen. Die noch verbliebenen Bäume sind fortgeschrittenen Alters und artbedingt bereits brüchig. Teilweise sind zwischen den Pappeln heimische Gehölze aufgewachsen. Nördlich des Heizhauses steht in zweiter Reihe junger Spitzahorn (*Acer platanoides*). Um einen dauerhaften Bestand der rahmenden Gehölze als Sichtschutz sowie Biotoppotenzial sicher zu stellen, sind diese zu erhalten bzw. durch Einbringen heimischer Gehölzarten zu entwickeln.

Entlang der L30 sind an der Grenze des Plangebietes lineare Gehölzbestände unterschiedlicher Arten [Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ulme (*Ulmus glabra*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)] vorhanden. Diese Heckenstruktur ist zu erhalten.

Das im östlichen Plangebiet liegende Flurstück Nr. 12 stellt ein Wohngrundstück dar. Es ist mit einem Wohngebäude und zahlreichen Ställen, Schuppen und Verschlägen bestanden und kann als Hausgarten (Nutzgarten) angesprochen werden. Die umgebenden Flächen sind stark vermüllt. Zwischen den Schuppen hat sich in den Randbereichen eine Spontane Gehölzvegetation aus überwiegend Holunder und Brombeere angesiedelt. Die südlich das Grundstück begrenzende Hecke ist als Struktur zu erhalten. Die abgängigen Pyramiden-Pappeln sind gemäß Festsetzung durch Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen. Die übrigen Pyramiden-Pappeln des Flurstücks 12 können ersatzlos entnommen werden.

Folgender gem. §26a des LNatG M-V geschützter Baumbestand wurde kartiert:

- Nr. 1 Salix alba 'Tristis' (Trauerweide) Stammumfang 145cm (am Zierteich, NW Plangebiet)
- Nr. 2 Alnus glutinosa (Erle) Stammumfang 100cm
- Nr. 3 Betula pendula (Hänge-Birke) Stammumfang 102cm
- Nr. 4 Betula pendula (Hänge-Birke) Stammumfang 143cm
- Nr. 5 Salix alba 'Tristis' (Trauerweide) Stammumfang 150cm (Wohngrundstück, SO Plangebiet)

Der am Verwaltungsgebäude stehende Liriodendron tulipifera (*Tulpenbaum*) wurde trotz seines geringen Stammumfangs als prägender Baum zum Erhalt festgesetzt.

Der Erhalt der drei zum vorübergehenden Erhalt festgesetzten (Nr. 2-4) Bäume wäre wünschenswert. Diesen zu fordern würde im Fall der Festsetzung E 2 die wirtschaftliche Nutzung des Geländes erheblich einschränken. Für den Fall der Entnahme der Bäume ist ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Standorte stehen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Bewertung: Es sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Im Baugebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe Biotope und Nutzungstypen, gesetzlich geschützte Biotope oder Waldflächen) können ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Erhalt rahmender Großgrünstrukturen festgesetzt.

Tiere Bestand / Bewertung: Den westlich von Lanckensburg gelegenen Landwirtschaftsflächen wird im gutachterlichen Landschaftsprogramm eine mittlere bis hohe Rastgebietsfunktion für Zugvögel bemessen. Die Flächen gehören in die Kategorie der regelmäßig genutzten Nahrungsgebiete. Eine Ausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) erfolgte nicht. Das Vorhaben ist durch vorhandene bzw. geplante Gehölzpflanzungen gut in Richtung offene Landschaft abgeschirmt, so dass vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen des Rastgeschehens zu erwarten sind.

- Das Plangebiet wurde hinsichtlich etwaiger Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht.

Die Gebäude sind in Nutzung und bleiben voraussichtlich erhalten. Eine Ausnahme stellt das bisherige Wohngebäude auf Flurstück 12 dar. Das Vorkommen von Fledermäusen ist nicht auszuschließen. Die Dachräume waren nicht zugänglich. Generell sind vor Abbruch- und Umbauarbeiten die Gebäude aktuell auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten zu untersuchen.

- Während wesentliche Teile des Plangebietes versiegelt bzw. überbaut sind, ist ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel im Bereich der Erdstoffablagerungen sowie der rahmenden Gehölze vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen, da sie teilweise seit einigen Jahren nicht verändert wurden, als Ersatzhabitate angenommen wurden. Nicht alle Bereiche sind gefahrlos zugänglich, wodurch es nicht möglich war, diese zu untersuchen. Die rahmenden Gehölze werden zum überwiegenden Teil erhalten bzw. dauerhaft gesichert, so dass auch künftig für Vögel ein entsprechendes Lebensraumangebot besteht.
- Das Wasserbecken im Süden des Plangebietes wurde als technisches Bauwerk mit steilen Uferwänden und Folienabdichtung errichtet und zeigt keinerlei Anzeichen von Besiedlung oder Bewuchs. Vom Wasser geht ein unangenehmer Geruch aus.
- Der mit Folie abgedichtete Teich der Kläranlage im Nordwesten weist einen randlichen Bewuchs auf und bietet entsprechendes Lebensraumpotenzial für Amphibien. Mitarbeiter des Amtes Nord-Rügen bestätigen das Vorkommen von Fröschen (vermutlich Teichfrosch *Rana kl. Esculentata*). Darüber hinaus ist der Teich mit Goldfischen besiedelt. Auf lebensraumverbessernde Maßnahmen wird aufgrund des künstlichen Grundcharakters (Folienteich, unterliegt abhängig vom Witterungsverlauf starken Wasserstandsschwankungen) verzichtet. Eventuell notwendige Veränderungen am Teich sind aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum zwischen Mitte August bis Ende September durchzuführen. Veränderungen außerhalb dieser Zeit bedürfen einer vorherigen Prüfung und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen.

Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Generell sind Gehölzpflegemaßnahmen bzw. Fällungen der brüchigen Pappeln außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Vorhabenbedingt werden keine Altbäume mit Höhlen beseitigt.

Insbesondere im Falle von Baumfällungen können zum Zeitpunkt der Realisierung bislang nicht vorhanden Brutstätten beeinträchtigt werden. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten zu prüfen. Im positiven Fall ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs.8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Die alten Hallen stellen potenzielle Lebensräume für gebäudebewohnende Arten dar. Das Vorkommen von Fledermäusen ist in Hohlräumen im Dachbereich möglich, die erneute Nutzung wird dies vermutlich nicht beeinträchtigen, da die Dächer in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Kellerräume, die ein Winterquartier für Fledermäuse darstellen könnten sind nicht vorhanden.

Amphibien im Zierteich: Aufgrund der Hoflage sind innerhalb des Plangebietes vegetationsgeprägte Flächen nur in geringem Umfang vorhanden. Angrenzend sind große Flächen mit Betonpflaster befestigt, welche auch erhalten bleiben sollen. Die Lebensraumqualität für Amphibien wird sich gegen-

über dem Bestand nicht wesentlich verschlechtern.

Wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erkannt; es ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist vom Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind dann Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass weitere Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Planung reduziert die Chancen einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsaufnahme auf diesem alt etablierten Standort. Weitere Teilflächen würden möglicherweise brach fallen. Die Gebäude würden verfallen und auf den Flächen würde sich ein sukzessiver Bewuchs einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Eingriffe in die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden minimiert, indem der vorhandene Standort für eine neue Nutzung vorbereitet wird. Eingriffe in ungestörte Naturräume werden somit vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die ehemalige landwirtschaftliche Anlage wird neuen Nutzungen zugeführt. Je nach Nutzung werden die vorhandenen Gebäude saniert, baulich erweitert oder in Teilbereichen durch neue Gebäude ersetzt. Die rahmende Gehölzpflanzung wird in einen strukturreichen Bestand heimischer Arten umgebaut und gestaltet den Übergang in die offene Feldflur.

Es werden Baufenster für die Erweiterung der vorhandenen Gebäude bzw. kompletten Neubau ausgewiesen, welche abhängig von der Vermarktung des Standortes möglicherweise erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Einzelne alte Bäume des Plangebietes werden zum Erhalt, weitere Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht absehbar.

Schutzgut Boden

Bestand: Das Plangebiet liegt nach Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern im Bereich von grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen und Tieflehmen. Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt kommen weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld vor.

Im Planbereich sind Altlasten bekannt (ehem. landwirtschaftliche Tankstelle). Nach dem oberirdischen Rückbau sind die Tanks (2 DK Tanks und ein VK Tank) im Bereich der noch vorhandenen Rampe im Boden verblieben. 1998 wurden bei einer Altlastenuntersuchung im Betankungsbereich Bodenbelastungen bis zu 4.000 mg/kg Mineralöl und eine Belastung des oberflächennahen Wassers mit bis zu 57 mg/l Mineralöl festgestellt. Im Jahr 2002 erstellte die Fa. Baugrund Stralsund GmbH im Auftrag des Amtes Wittow einen Sanierungsplan zur Beseitigung dieser Altlast. Auf Antrag des Amtes Wittow (18.07.2002) wurde dieser Sanierungsplan durch das STAUN als zuständiger Behörde für den Bodenschutz für verbindlich erklärt (Bescheid vom 21.08.2002). Das Amt Nord-Rügen hat vor, die Altlastenbeseitigung, ehem. Tankstelle Lanckensburg, 2009 auszuführen. Die Fördermittel wurden seitens des Landkreises in Aussicht gestellt und die Eigenmittel sind im Haushalt eingeplant.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu

sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben liegt im Bereich eines alten Wirtschaftshofes mit bereits vorhandener hoher Versiegelung. Eingriffe in bisher ungestörten Boden außerhalb des Plangebietes werden durch Nachnutzung dieses Standortes vorhabenbedingt vermieden. Es wurden geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird das Oberflächenwasser über den vorhandenen Graben dem Wasserhaushalt des Gebietes zugeführt.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter Fläche wird erhöht. Das Wasser verbleibt im Landschaftsraum, wodurch diese Bodenfunktion gestärkt wird. Nach der geplanten Sanierung der Altlast im Jahr 2009 wird das Gebiet frei von bekannten von Altlasten sein.

Das Vorhaben wird das Schutzgut Boden nicht erheblich verändern.

Schutzgut Wasser

Bestand: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (Nr. 1345-01, Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach TGL 43 850/02, Tabelle 3. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung aufgenommen werden.

Eine potenzielle Gefährdung des Trinkwasser geht von der bekannten Altlast (ehem. landwirtschaftliche Tankstelle) im Plangebiet aus (s.o.).

Das Vorhaben berührt keine Quellen, Quellfluren oder regelmäßig überschwemmte Bereiche. Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt weder in einem verordneten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

In der Klassifizierung des nutzbaren Grundwasserangebotes im Gutachterlichen Landschaftsprogramm der Region Vorpommern wird dem Gebiet keine Bedeutung (< 500m³/d) beigemessen, während die Grundwasserneubildung im Gebiet mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt 10-15%] besitzt.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Situation des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Große Teile des im Plangebiet anfallenden normal (mäßig) verschmutzten Oberflächenwassers werden über den Graben Nr. L 79/1 aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, verbleiben aber großräumig betrachtet im Naturraum.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung auf dem Grundstück wird durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit verbundener Erschließungswege erhöht. Die Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers in den südlich gelegenen Graben bleibt erhalten.

Nach der geplanten Sanierung der Altlast im Jahr 2009 wird das Gebiet frei von bekannten von Altlasten sein. Das Vorhaben ist unter Einhaltung der Auflagen zum Gewässerschutz nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand: Rügen und somit auch das Plangebiet 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 $-0,3^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601mm (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 besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante Neubebauung ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Auch die Bebauungsstruktur lässt keine Veränderungen des Lokalklimas wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Wohnnutzungen vermuten. Mögliche Beeinträchtigungen werden von vornherein vermieden.

Zustand nach Durchführung: Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsgerechte Erholung

Bestand: Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland, welches einen Teil der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland darstellt. Der Landschaftsbildraum Wittow genießt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Bewertung. Nur schmale Streifen entlang der Ostsee- und Boddenküste wurden in ihrer Wertigkeit höher eingestuft.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm wird das Umfeld vom Gewerbestandort Lanckensburg als Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 1 (gering, <600ha) dargestellt. Ausgenommen sind die Schneise der Landesstraße sowie der Gewerbestandorte einschließlich eines entsprechenden Pufferstreifens von ca. 250m. Weiterhin wird Wittow dort als stark agrarisch genutzte Region mit einem hohen Ausräumungsgrad (fehlende Strukturen) beschrieben.

Die Anlage mit ihrem rahmenden (derzeit lückigen) Baumbestand liegt relativ exponiert auf weiten Ackerflächen. Entlang der Straße stehen einzelne Straßenbäume. Die Ortslagen im Umfeld zeichnen sich durch Bestände an Großgehölzen in der ansonsten weitläufigen Feldflur ab. Diese Lage erfordert einen bedachten Umgang mit dem Schutzgut Landschaftsbild.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffen-

heit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung würde sich an der Situation nichts ändern. Die Gebäude würden verfallen, die Sukzession im Umfeld der Anlage voranschreiten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Belange des Landschaftsbildes zu beeinträchtigen. Dennoch wird zur Minimierung möglicher Auswirkungen die Gebäudehöhe auf 12,0 m über Verkehrsfläche (entspricht Gelände) festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Ergänzende Bebauung findet innerhalb der derzeitigen Grenzen des Gewerbestandortes statt. Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört. Der Landschaftsbildraum wird nicht über das derzeitige Maß hinaus beeinträchtigt. Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet angemessen eingegrünt.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit

Klimatische Belastungen: Zusätzliche Versiegelungen sowie die geringfügige Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Die Wohnfunktion innerhalb des Gebietes reduziert sich auf ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Unmittelbar angrenzend sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Es grenzen keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet. Erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Siedlungsbezogene Freiräume und Grünzüge werden vom Vorhaben nicht berührt.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigende Wirkungen aus.

Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Es kann ausgeschlossen werden, dass Baudenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale sowie wichtige Sichtbeziehungen und Sichtachsen vom Vorhaben betroffen sind.

Ein Bodendenkmal ragt geringfügig in das Plangebiet hinein, liegt aber schwerpunktmäßig östlich der Gemeindestraße. Für den Erhalt des Bodendenkmals gilt: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten trägt für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§685) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem Vorhaben wird ein alter Standort für eine künftige Nutzung vorbereitet. Ergänzende Bauungen sind zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und

soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Baumbestand des Plangebietes wird als Grundgerüst für rahmende Gehölzbestände betrachtet und durch Maßnahmen zum Umbau der Artenzusammensetzung sowie ergänzende Pflanzungen im Fortbestand gesichert. Diese Maßnahmen kompensieren zum Teil den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Gebietsinterne Kompensation wird weiterhin durch die Pflanzung einer rahmenden Baumreihe im Osten des Plangebietes sowie einzelner Bäume im Bereich der Zufahrt von der Landesstraße festgesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: 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 wie Rasenflächen, Gehölzflächen, Nutz- und Ziergarten unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden anlagebedingt Flächen zur Erweiterung von Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die ausgewiesenen Baufenster sowie die Erweiterung erforderlicher Erschließungsflächen wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen des Siedlungsraumes (Artenarmer Zierrasen, Ziergarten, Nutzgarten sowie Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten im Umfang von 10.139m^2 berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt. Die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird für den Verlust randlicher Strukturen ermittelt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	855,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	1.282,50
Artenreicher Zierrasen (PER)	13.3.2	219,00	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	131,40
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	2.155,00	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	1.293,00
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	560,00	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	336,00
Wirtschaftsweg teilversiegelt (OVU)	14.7.3	835,00	-	$[0,2 + 0,5] \times 0,75$	438,38
Sonstige Deponie (OSX) Erdstoffe	14.10.4	5.440,00	-	$[0,1 + 0,5] \times 0,75$	2.448,00
Gesamt:		10.139,0			5.929,28

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	416,00	1	$1,5 \times 0,75$	468,00
Nutzgarten (PGN)	13.3.2	190,00	-	$0,3 \times 0,75$	42,75
Sonstige Deponie (OSX) Erdstoffe	14.10.4	750,00		$0,1 \times 0,75$	56,25
Gesamt:					567,00

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft

3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	5.968,66 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	567,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	6.496,28 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationserfordernis gemäß Baumschutzkompensationserlass

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Baumstandorte auf Flurstücken	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,50m-1,5m	1	1		1
1,50m-2,50m	2	-	-	-
2,50m – 3,00m	4	-	-	-
gesamt				1

Bei Entnahme der Trauerweide auf dem Wohngrundstück (Baum Nr. 5) ist zur Kompensation ein Baum der Art *Carpinus betulus* (*Hainbuche*) der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm auf dem Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand der pflanzlichen Rahmung des Geländes entlang der Straßen.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 und 2 Pflanzung von Alleebäumen: 18St/25qm	450,00	2	2,5	0,8	900,00
A 3 Umbau Pappelbestand in mehrschichtige Hecke aus heimischen Gehölzen	900,00	2	2,5	0,8	1.800,00
E 1 Beteiligung an Sammelmaßnahme „Kurpark Glowe“					3.796,28
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					6.496,28

Mit der Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 sowie der Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme „Kurpark Glowe“ im Umfang von 3.796,28 Kompensationsflächenpunkten ist der Eingriff rechnerisch ausgeglichen.

3.2.4) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Die Summation wird im Planverfahren zum B-Plan Nr. 10b „Lanckensburg Ost“ für das Gebiet

3.2.5) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 10a „Lanckenburg West“ der Gemeinde Altenkirchen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

Schutzgut Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar

3.2.6) Monitoring

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen 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, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen sind, zu verbessern.

Es werden für die Bebauung ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

3.2.7) Kostenschätzung für Kompensationsmaßnahmen

E 1 Beteiligung an der Sammelmaßnahme „Kurpark Glowe“ im Umfang von 3.796,28 Kompensationsflächenpunkten zu 4,50 € / Kompensationsflächenpunkt	=	17.083 €
A 1 Pflanzung und 3-jährige Pflege Alleebäume 3 Stück á 275€ =		825 €
A 2 Pflanzung und 3-jährige Pflege Alleebäume: 15 Stück á 275€ =		4.125 €
A 3 Umbau Pappelbestand: 900m ² á 25€ =		22.500 €
gesamt :		44.533 €

Gemeinde Altenkirchen, Oktober 2008 / September 2009

B-Plan Nr. 10a "Lanckenburg West"
Satzung Fassung vom 27.10.2008, Stand 08.09.2009

