

**Gemeinde Altefähr
Amt West-Rügen
Landkreis Vorpommern - Rügen**

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

nach § 5 Abs. 5 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 301)

Greifswald, den 24.02.2014

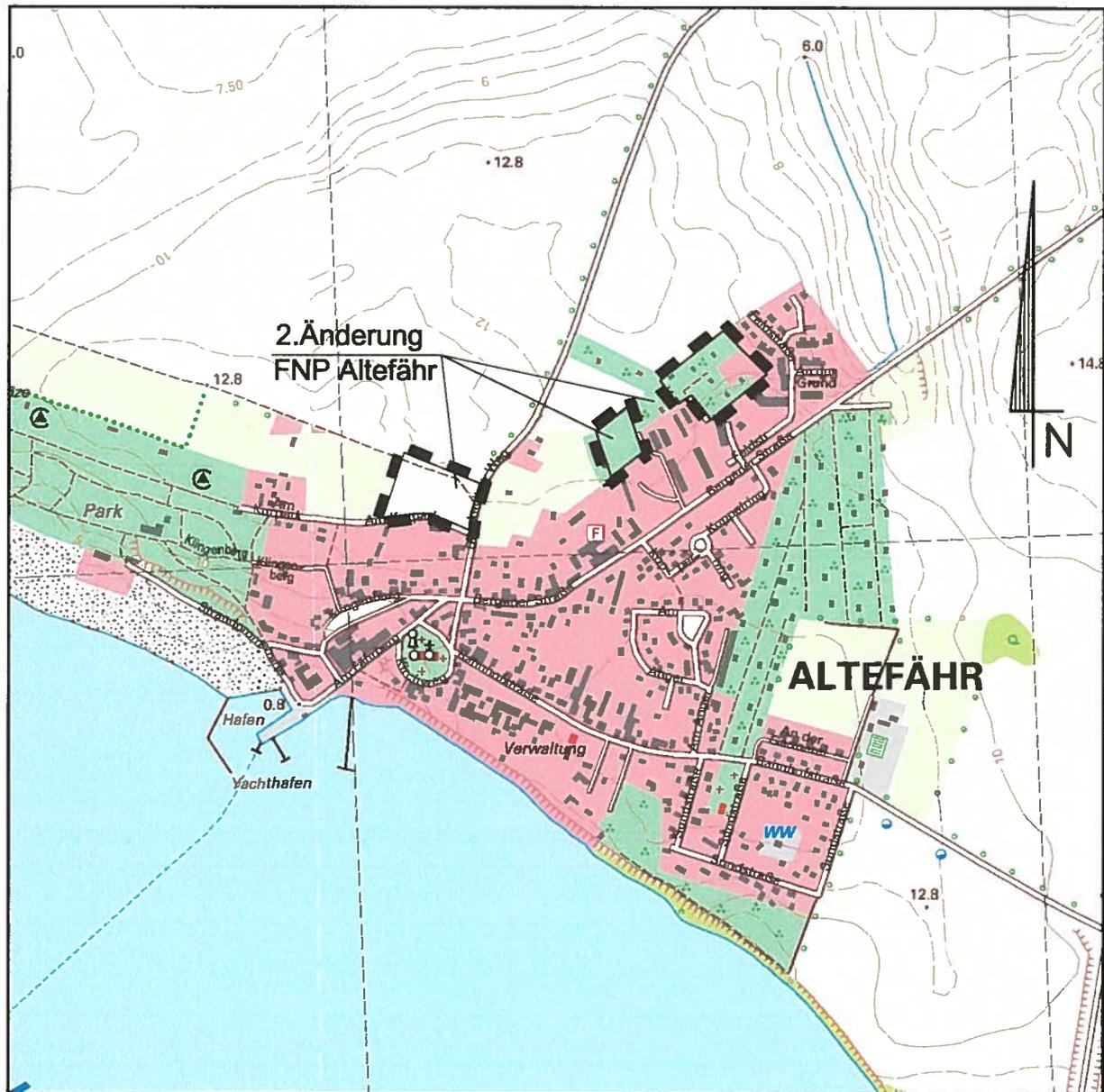
Inhaltsverzeichnis:

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.3 Zweck der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.4 Gesetzliche Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.5 Bestehende Nutzung in den Änderungsbereichen	5
1.6 Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
1.7 Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
1.7.1 Verkehrserschließung	7
1.7.2 Ver- und Entsorgung	8
1.7.3 Brandschutz	9
1.7.4 Denkmalschutz	9
1.7.5 Altlasten	9
1.7.6 Immissionen	9
2. Umweltbericht	10
2.1 Einleitung	10
2.1.1 Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	11
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.2.1 Durchführung der Planung	12
2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung	16
2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	17
3. Zusätzliche Angaben	18
3.1 Verwendete technische Verfahren	18
3.2 Maßnahmen des Monitoring	18
3.3 Zusammenfassung	19
4. Flächenbilanz	23



1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte i. M. 1:10.000

Der Flächennutzungsplan wird in 3 Teilbereichen geändert.

Der Teilbereich 1, *Am Kurpark*, liegt am nördlichen Ortsrand, nördlich der Gemeindestraße *Am Kurpark* und westlich der Gemeindestraße *Barnkevitzer Weg*.

Die Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße* liegen am nordostwärtigen Ortsrand, südwestlich der Bebauung an der Gemeindestraße *Feldstraße* und nordwestlich der Bebauung an der *Bergener Straße*.

1.2 Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrsrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Altefähr sich vorrangig von der *Bergener Straße* nach Nordwesten, bis zum *Barnkevitzer Weg* zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden.

Die Gemeinde Altefähr ist bestrebt Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Verfügbarkeit von Grundstücken.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde auf der Nordseite der Gemeindestraße *Am Kurpark* Wohnbauflächen dargestellt. Diese Fläche ist nicht realisiert worden, da die Grundstücke nur zum Teil, entlang der Gemeindestraße *Am Kurpark*, verfügbar sind.

Die Gemeinde Altefähr hat die Gemeindestraße *Am Kurpark* ausgebaut. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dem Gemeindeweg. Zur Refinanzierung der gemeindlichen Aufwendungen strebt die Gemeinde die Realisierung einer Bebauung entlang der Gemeindestraße *Am Kurpark* an. Die restlichen Wohnbauflächen sollen an eine Stelle verlagert werden deren Grundstücke verfügbar sind.

An der *Bergener Straße* befinden sich Geschoßhäuser. Nördlich von ihnen liegen Kleingärten, die vor allem von den Mietern der Geschoßhäuser genutzt wurde. Die Gärten liegen zur Hälfte brach. Die Nachfrage durch die Mieter geht stetig zurück. Hierbei handelt es sich um den ostwärtigen Teil der Kleingartenanlage. Ein weiterer Teil der hier im Flächennutzungsplan dargestellten Dauerkleingärten ist bereits durch das Gebiet *Feldstraße* bebaut worden. Dieser Teil der Dauerkleingärten soll in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Der westliche Teil der Kleingartenanlage wird noch zum überwiegenden Teil bewirtschaftet. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zum Erhalt dieser Kleingärten werden sie entsprechend ihrer Nutzung als Dauerkleingärten dargestellt.

Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet *Feldstraße/Am Grund* bereits nach Osten ausgedehnt und einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage kann durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet werden. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen *Bergener Straße* und *Barnkevitzer Weg*.

1.3 Zweck der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Er soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altefähr im Änderungsbereich neu ordnen.

1.4 Gesetzliche Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Altefähr besitzt einen Flächennutzungsplan. Er ist seit dem 08.06.2001 wirksam. Zu dem Flächennutzungsplan wurde eine 1. Änderung für den Ortsteil Kransdorf aufgestellt. Die 1. Änderung ist seit dem 07.06.2011 wirksam.

Die Gemeindevertretung Altefähr hat am 25.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach § 5 BauGB entworfen und aufgestellt.

1.5 Bestehende Nutzung in den Änderungsbereichen

Die bestehende Nutzung in den Teilbereichen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich wie folgt dar:



Luftbild

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet ist nicht bebaut. Es wird im südlichen Bereich entlang der Straße *Am Kurpark* als Lagerplatz genutzt. Der restliche Teil sind Weiden.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

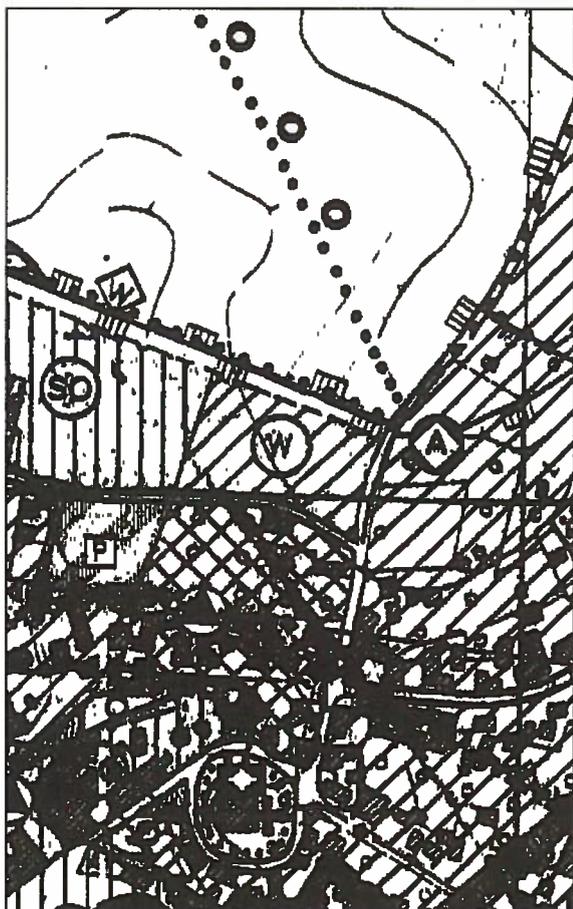
Die westliche Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird als Dauerkleingärten genutzt.

Der ostwärtige Teil der im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten dargestellt ist, wird kaum noch bewirtschaftet. Die Kleingärten sind bereits zum größten Teil aufgegeben und zurückgebaut. Die aufgegeben Flächen werden als Wiese genutzt.

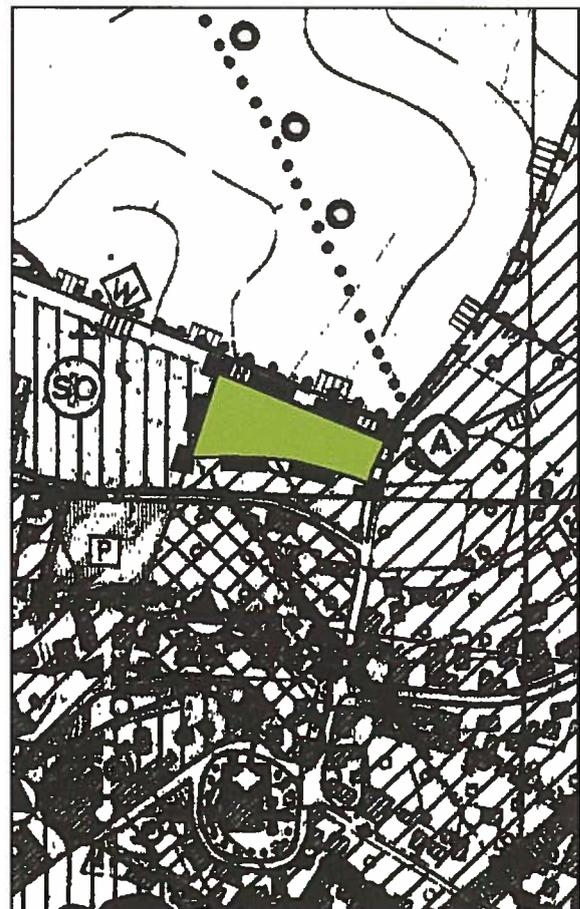
1.6 Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt in den Teilbereichen Folgendes dar:

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

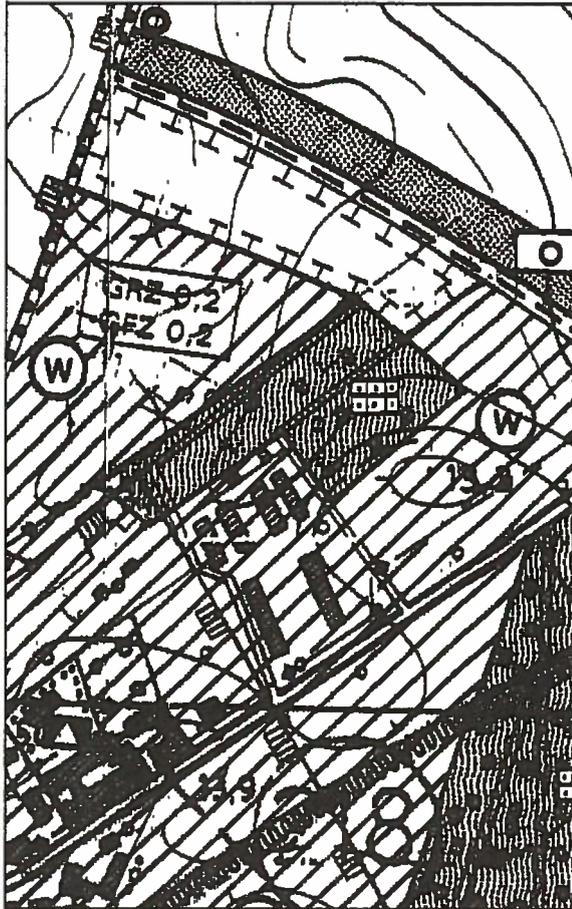


Wirksamer Flächennutzungsplan

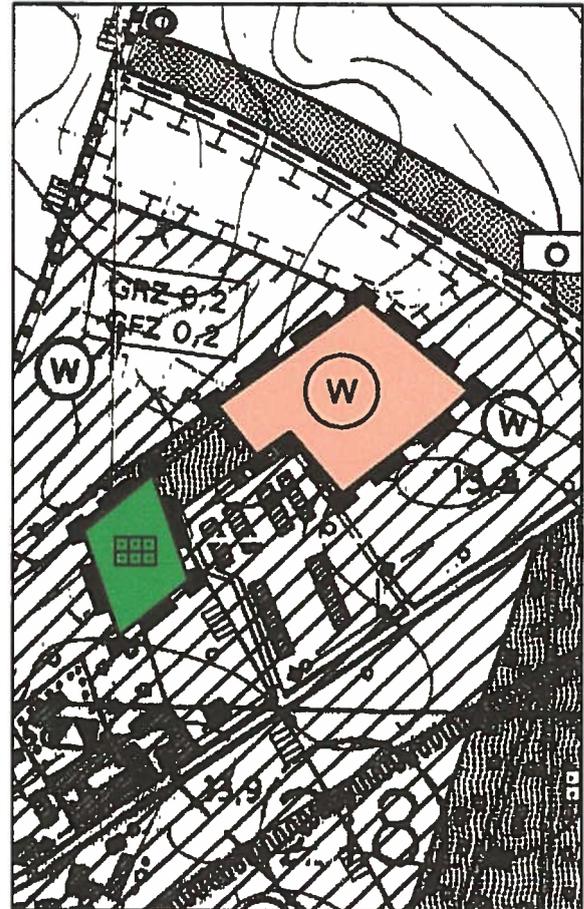


2. Änderung des Flächenutzungsplanes

Die bisher dargestellt Wohnbaufläche wird bis auf eine Bautiefe entlang der Straße *Am Kurpark* reduziert. Die Fläche wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Wirksamer Flächennutzungsplan



2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die westlichen Dauerkleingärten bleiben erhalten. Die bisher dargestellte Wohnbaufläche wird in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten geändert.

Die aufgegebenen Kleingärten werden in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird in Wohnbauflächen geändert.

1.7 Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in ihren Teilbereichen folgende Auswirkungen:

1.7.1 Verkehrserschließung

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Für die weitere Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist die Erschließung ausreichend.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Die neuen Bauflächen müssen von der *Bergener Straße* aus neu erschlossen werden. Hierbei ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ob eine gemeinsame Einmündung mit der *Feldstraße* in die *Bergener Straße* erfolgen kann. Die *Bergener Straße* ist so ausgebaut, dass sie den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Mit der Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird ein Teil der von der Gemeinde angestrebten Querverbindung zwischen *Bergener Straße* und *Barnkevitzer Weg* realisiert. Da Altefähr nur über 2 Zufahrtsstraßen verfügt, soll die weitere Vernetzung der Gemeindestraßen zu einer Verbesserung der Verkehrssituation bei Arbeiten am Straßennetz führen. Die jetzige Situation hat im Zuge von Baumaßnahmen bereits zu erheblichen Verkehrsbehinderungen geführt.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Rückführung von Wohnbauflächen in Fläche für die Landwirtschaft stellt keine Ansprüche an die Ver- und Entsorgung. Durch den Ausbau der Gemeindestraße *Am Kurpark* ist die Ver- und Entsorgung für den verbleibenden Bereich gesichert.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Die verbleibenden Dauerkleingärten sind bedarfsgerecht versorgt.

Die neuen Wohnbauflächen sind nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Gebiet wird neu erschlossen.

Trinkwasser

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

Abwasser

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

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Sollte dieses für größere befestigte Flächen, wie die Erschließungsstraßen nicht möglich sein, so wird das Niederschlagswasser in Kanälen gesammelt und einem Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ zugeführt.

In den Teilbereichen 2 und 3 verläuft ein noch nicht bezeichneter Entwässerungsgraben. In diesem Bereich gab es in den Wintermonaten 2010 / 2011 massive Entwässerungsprobleme und

einen Aufnahmeantrag als Gewässer II. Ordnung. Das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen im Gewässerbereich ist unzulässig. Hierfür ist ein beidseitiger Gewässerschutzstreifen von 5 m zu beachten. In Anbetracht des Maßstabes der Planzeichnung lässt sich der Gewässerschutzstreifen nicht in dieser darstellen. Sollte im Zuge der weiteren Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung / Verwertung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht ausreichend ist und eine Ableitung in ein Gewässer II. Ordnung notwendig wird, erfolgt eine Abstimmung mit dem WBV „Rügen“ .

Elektrische Energie

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

Gas

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

Telekommunikation

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

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern - Rügen getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.7.3 Brandschutz

Die Gemeinde Altefähr verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

1.7.4 Denkmalschutz

In den Änderungsbereichen werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt.

1.7.5 Altlasten

In den Änderungsbereichen sind keine Altlasten bekannt.

1.7.6 Immissionen

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Situation verändert sich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht. Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt.

Teilbereich 2, *Bergener Straße*

Auf das zukünftige Wohngebiet wirken keine unzumutbaren Immissionen ein. Vom Gebiet werden keine unzumutbaren Immissionen ausgehen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

2.1.1 Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr wird in 3 Teilbereichen geändert.

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde auf der Nordseite der Straße *Am Kurpark* Wohnbauflächen dargestellt. Die bisher dargestellt Wohnbaufläche wird bis auf eine Bautiefe entlang der Straße *Am Kurpark* reduziert. Der reduzierte Bereich wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dieses entspricht der derzeitigen Nutzung.

Die Gemeinde Altefähr ist bestrebt Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Sie sollen sich auf den Entwicklungsbereich zwischen *Bergener Straße* und *Feldstraße* konzentrieren.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

An der *Bergener Straße* befinden sich Kleingärten, die vor allem von den Mietern der angrenzenden Geschosshäuser genutzt wurde. Die Gärten liegen zur Hälfte brach. Die Nachfrage durch geht stetig zurück. Hierbei handelt es sich um den ostwärtigen Teil der Kleingartenanlage. Ein weiterer Teil der hier im Flächennutzungsplan dargestellten Dauerkleingärten ist bereits durch das Gebiet *Feldstraße* bebaut worden. Dieser Teil der Dauerkleingärten soll in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Der westliche Teil der Kleingartenanlage wird noch zum überwiegenden Teil bewirtschaftet. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zum Erhalt dieser Kleingärten werden sie entsprechend ihrer Nutzung als Dauerkleingärten dargestellt.

Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet *Feldstraße/Am Grund* bereits nach Osten ausgedehnt und einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage kann durch die Bebauung des ostwärtigen Teiles sinnvoll abgerundet werden. Zusätzlich wird hierdurch der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden.

Durch die Erschließung der Wohnbauflächen wird ein Teil der angestrebten Querverbindung zwischen *Bergener Straße* und *Barnkevitzer Weg* realisiert. Da Altefähr nur über 2 Zufahrtsstraßen verfügt, soll die weitere Vernetzung der Gemeindestraßen zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führen.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes



Luftbild

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Der Teilbereich ist nicht bebaut. Er wird im südlichen Bereich entlang der Straße *Am Kurpark* als Lagerplatz genutzt. Der restliche Teil beinhaltet Weiden.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

In diesen Teilbereichen befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der westliche Teil der Kleingärten wird noch bewirtschaftet.

Die Kleingärten im ostwärtigen Teil sind überwiegend aufgegeben und zurückgebaut. Die aufgegeben Flächen werden extensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Dauerkleingärten ist bereits durch das Gebiet *Feldstraße* bebaut worden.

Das Gelände wird durch die Großgehölze und Obstbäume geprägt. Sie bilden die Grundlage für eine reiche Fauna in diesem Gebiet.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Tiere

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Reduzierung der Bebauung auf den vorbelasteten Bereich entlang der Gemeindestraße *Am Kurpark* wird der Eingriff in die heutige Weidefläche vermindert. Die Tiere werden sich in den angrenzenden Naturraum zurück ziehen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich bleiben die Kleingärten erhalten. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Tierwelt.

Der ostwärtige Teilbereich soll auf der Grundlage der vorhandenen Struktur erschlossen werden. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes wird die örtliche Population zurückgedrängt. Sie hat Ausweichmöglichkeiten in den westlichen Teilbereich und den nördlich angrenzenden Naturraum. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Für die vernichteten Lebensräume wird ein Ausgleich geschaffen.

Die naturschutzrechtlichen Belange des Artenschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Pflanzen

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Reduzierung der Bebauung wird die Vernichtung der bestehenden Vegetation vermindert.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich bleiben die Kleingärten erhalten. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flora.

Das ostwärtige Gebiet soll auf der Grundlage der vorhandenen Kleingartenstruktur erschlossen werden. Hierdurch kann ein großer Teil der Gehölze erhalten bleiben und als Grundstock für einen sinnvollen Ausgleich und die Durchgrünung des Gebietes bilden

Trotz der behutsamen Erschließung und Bebauung des Gebietes wird großer Teil der örtlichen Flora vernichtet. Hierfür wird ein Ausgleich geschaffen.

Die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung und des Einzelbaumschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Boden und Wasser

Teilbereich 1, Am Kurpark

Durch die Reduzierung der Bebauung wird die Bodenversiegelung vermindert. Der Eingriff in den Wasserkreislauf wird durch die angestrebte Versickerung des Niederschlagwassers weitgehend ausgeglichen.

Teilbereiche 2 und 3, Bergener Straße

Im westlichen Teilbereich bleiben die Kleingärten erhalten. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Durch die zukünftige Bebauung des ostwärtigen Bereiches geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Für die Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen.

Die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung hinsichtlich der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Luft und Klima

Teilbereich 1, Am Kurpark

Die Reduzierung der Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima.

Teilbereiche 2 und 3, Bergener Straße

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

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

Landschaft

Die Ortslage Altefähr grenzt nach Westen und Süden an den landschaftlichen Freiraum Strelasund. Nach Norden und Osten grenzen großflächige Ackerfluren an, die gleichfalls einen landschaftlichen Freiraum darstellen.

Die Änderungsbereiche 1 und 3 grenzen an den nördlichen landschaftlichen Freiraum an. Der Teilbereich 2 liegt außerhalb des landschaftlichen Freiraumes im Siedlungsbereich Altefähr. Er wird durch die Bebauung und die engmaschige Struktur geprägt und stellt den Übergang der Siedlung zur Landschaft dar.



Luftbild

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Bebauung mit einer Häuserzeile hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Die Bebauung der ostwärtigen Kleingärten hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Abschirmung des Ortsbildes nach Norden zur Landschaft wird verringert. Durch einen weitgehen-

den Erhalt der Großgehölze des Gebietes wird der Eingriff verringert und durch zusätzliche Anpflanzungen weiter minimiert.

Biologische Vielfalt

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Reduzierung der Bebauung vermindert die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Die Erschließung und Bebauung der ostwärtigen Kleingärten vermindert die biologische Vielfalt.

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

Menschen und Gesundheit

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Reduzierung der Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Auf das geplante Wohngebiet im ostwärtigen Teilbereich wirken keine relevanten Immissionen ein. Gleichfalls werden von ihm keine relevanten Emissionen ausgehen.

Kulturgüter

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Kulturgüter sind durch die dargestellte Nutzung nicht betroffen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Durch die geplanten Änderungen der Nutzungen sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Mit dem Ausbau der Gemeindestraße *Am Kurpark* hat die Gemeinde die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung geschaffen. Im Änderungsbereich wird der derzeitige Zustand beibehalten. Es entstehen keine Abfälle und kein Abwasser.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Die bei der Erschließung des ostwärtigen Teilbereiches und beim Bau der Gebäude anfallenden Abfälle werden entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern - Rügen entsorgt

oder wiederverwertet. Der Siedlungsabfall aus der Nutzung des Gebietes wird gleichfalls nach der Satzung des Landkreises Vorpommern - Rügen entsorgt oder wiederverwertet.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel vor.

Mit der Erschließung des Gebietes wird das Schmutzwasser in die bestehenden Leitungen des Zweckverbandes Wasser und Abwasserbehandlung Rügen eingeleitet und in der Kläranlage Breesen gereinigt.

Nutzung von Energie

Teilbereich 1, Am Kurpark

Die Fläche für die Landwirtschaft hat keine Auswirkungen auf die Nutzung von Energie.

Teilbereiche 2 und 3, Bergener Straße

Der westliche Teilbereich hat keine Auswirkungen auf die Nutzung von Energie.

Für den ostwärtigen Teilbereich ist die Nutzung von Erdgas möglich. Gleichzeitig soll die Nutzung regenerativer Energien in der verbindlichen Bauleitplanung gefördert werden.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Teilbereich 1, Am Kurpark

Bei der Nullvariante bleibt es bei der vollständigen Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Wiesen würden in der Zukunft in ein Wohngebiet umgewandelt. Durch die folgende Bebauung geht mehr Fläche der Natur und Landschaft verloren. Da die Grundstücke nicht verfügbar sind wird die Entwicklung der Gemeinde auf unabsehbare Zeit blockiert.

Teilbereiche 2 und 3, Bergener Straße

Die Nullvariante für den westlichen Teilbereich ist die Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Da die Fläche verfügbar ist werden noch bewirtschafteten Kleingärten beräumt und in ein Wohngebiet umgewandelt. Hierdurch geht der intakte Teil der Dauerkleingärten verloren.

Die Erschließung des Gebietes ist nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand durchführbar.

Die Nullvariante für den ostwärtigen Teilbereich ist die Beibehaltung der Dauerkleingärten entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Da die Nachfrage nach Kleingärten auch zukünftig zurückgeht, werden weitere Gärten aufgegeben. Der Eindruck der Verwahrlosung wird zunehmen. Die Flächen werden beräumt und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die heutige Struktur ist auf Dauer nicht zu erhalten.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- **Vermeidung**

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der bisher geplante Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Für den westlichen Teilbereich wird der bisher geplante Eingriff in die Kleingärten vermieden.

Im ostwärtigen Teilbereich kann durch die Berücksichtigung der bestehenden Struktur ein großer Teil der bestehenden Gehölze erhalten werden.

- **Verringerung**

Teilbereich 3, *Bergener Straße*

Die notwendigen Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt und verringern somit ihre Auswirkungen.

Der Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffes soll soweit möglich innerhalb des neuen Wohngebietes erfolgen.

Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers wird ein Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf verringert.

- **Ausgleich**

Teilbereich 3, *Bergener Straße*

Die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung, des Artenschutzes und des Einzelbaumschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Der unvermeidbare Eingriff wird auf der Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung*, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999/Heft 3, ermittelt und ausgeglichen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Altefähr die zukünftige Ortsentwicklung auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der örtlichen Verhältnisse untersucht und festgelegt.

Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrseinrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Altefähr sich vorrangig von der *Bergener Straße* nach Nordwesten, bis zum *Barnkevitzer Weg* zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden.

Das Gebiet südlich der *Bergener Straße* ist erschlossen und weitestgehend bebaut. Nördlich der *Bergener Straße* wurde mit dem Gebiet *Feldstraße/Am Grund* ein neuer Ortsrand geschaffen. Somit verbleiben nur noch die dargestellten Wohnbauflächen westlich und ostwärts vom *Barnkevitzer Weg*.

Weiterhin sind eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und die Verfügbarkeit von Grundstücken mit in die Abwägung einzubeziehen. Die Ortslage sollte sich von der vorhandenen Bebauung ausgehend entwickeln.

Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende alternative Planungsmöglichkeiten:

- Erhalt der Teilfläche 1 und Reduzierung im Norden am *Barnkevitzer Weg*.

Diese Alternative ergäbe die Möglichkeit einer Ortsentwicklung westlich oder ostwärts des *Barnkevitzer Weges*. Sie scheitert an der Verfügbarkeit der Grundstücke.

- Umwandlung der ostwärtigen Dauerkleingärten in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Vorpommern - Rügen
- Liste der Naturdenkmale des Landkreises Rügen
- Ergebnis der Behördenbeteiligung

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Der Erfolg der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist zu überwachen. Regelungen hierzu werden in der weiteren Planung getroffen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Da in der westlichen Teilfläche der jetzige Zustand erhalten bleibt, ergeben sich keine Maßnahmen zur Überprüfung der Auswirkungen.

Für die ostwärtige Teilfläche ist der Erfolg der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen. Regelungen hierzu werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

3.3 Zusammenfassung

- **Inhalt und Ziele**

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr wird in 3 Teilbereichen geändert.

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die bisher dargestellte Wohnbaufläche wird bis auf eine Bautiefe entlang der Straße *Am Kurpark* reduziert

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

An der *Bergener Straße* befinden sich Kleingärten, die nur noch teilweise bewirtschaftet werden.

Der westliche Teil der Kleingartenanlage wird noch zum überwiegenden Teil bewirtschaftet. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zum Erhalt dieser Kleingärten werden sie entsprechend ihrer Nutzung als Dauerkleingärten dargestellt.

Die Gärten des ostwärtigen Teilbereiches liegen überwiegend brach. Die Nachfrage geht weiter stetig zurück. Ein Teil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Dauerkleingärten ist bereits durch das Gebiet *Feldstraße* bebaut worden. Diese Dauerkleingärten sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Das Ziel ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen ergeben.

- **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes**

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Das Gebiet ist nicht bebaut. Es wird im südlichen Bereich entlang der Straße *Am Kurpark* als Lagerplatz genutzt. Der restliche Teil sind Weiden.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Die westliche Teilfläche wird als Dauerkleingärten genutzt.

Der ostwärtige Teil der Dauerkleingärten wird kaum noch bewirtschaftet. Die Kleingärten sind bereits zum größten Teil aufgegeben und zurückgebaut.

- **Entwicklungsprognose**

Tiere

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Reduzierung der Bebauung wird der Eingriff vermindert. Die Tiere werden sich in den angrenzenden Naturraum zurück ziehen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Tierwelt.

Im ostwärtigen Teilbereich wird die örtliche Population zurückgedrängt. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Für die vernichteten Lebensräume wird ein Ausgleich geschaffen.

Pflanzen

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Reduzierung der Bebauung wird die Vernichtung der bestehenden Vegetation vermindert.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich hat die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flora.

Das ostwärtige Gebiet wird auf der Grundlage der vorhandenen Kleingartenstruktur bebaut. Ein großer Teil der Gehölze bleibt erhalten. Ein Teil der örtlichen Flora wird vernichtet. Hierfür wird ein Ausgleich geschaffen.

Boden und Wasser

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Reduzierung der Bebauung wird die Bodenversiegelung vermindert. Der Eingriff in den Wasserkreislauf wird durch die Versickerung des Niederschlagwassers weitgehend ausgeglichen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich hat die Änderung hat keine Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Durch die zukünftige Bebauung des ostwärtigen Bereiches geht Boden durch Versiegelung verloren. Das Regenwasser möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Für die Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen.

Luft und Klima

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Reduzierung der Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

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

Landschaft

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Bebauung mit einer Häuserzeile hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Die Bebauung der ostwärtigen Kleingärten hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch einen weitgehenden Erhalt der Großgehölze des Gebietes wird der Eingriff verringert und durch zusätzliche Anpflanzungen weiter minimiert.

Biologische Vielfalt

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Reduzierung der Bebauung vermindert die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Die Erschließung und Bebauung der ostwärtigen Kleingärten vermindert die biologische Vielfalt.

Menschen und Gesundheit

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Reduzierung der Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Auf das geplante Wohngebiet im ostwärtigen Teilbereich wirken keine relevanten Immissionen ein. Gleichfalls werden von ihm keine relevanten Emissionen ausgehen.

Kulturgüter

Kulturgüter sind durch die dargestellte Nutzung in allen 3 Teilbereichen nicht betroffen.

Abfälle und Abwasser

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Im Änderungsbereich entstehen keine Abfälle und kein Abwasser.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Im westlichen Teilbereich ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Die im ostwärtigen Teilbereich anfallenden Abfälle werden entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern - Rügen entsorgt oder wiederverwertet.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel vor.

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

Nutzung von Energie

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Die Fläche für die Landwirtschaft hat keine Auswirkungen auf die Nutzung von Energie.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Der westliche Teilbereich hat keine Auswirkungen auf die Nutzung von Energie.

Für den ostwärtigen Teilbereich ist die Nutzung von Erdgas möglich. Die Nutzung regenerativer Energien wird gefördert.

• **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

– *Vermeidung*

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Durch die Änderung wird der bisher geplante Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

Für den westlichen Teilbereich wird der bisher geplante Eingriff in die Kleingärten vermieden.

Im ostwärtigen Teilbereich kann durch die Berücksichtigung der bestehenden Struktur ein großer Teil der bestehenden Gehölze erhalten werden.

– *Verringerung*

Teilbereich 3, *Bergener Straße*

Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt.

Der Ausgleich des Eingriffes soll auch innerhalb des neuen Wohngebietes erfolgen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers verringert den Eingriff in den Wasserkreislauf.

– *Ausgleich*

Die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung, des Artenschutzes und des Einzelbaumschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Der unvermeidbare Eingriff wird auf der Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung*, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999/Heft 3, ermittelt und ausgeglichen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

- **Alternative Planungsmöglichkeit**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Altefähr die zukünftige Ortsentwicklung festgelegt.

Auf dieser Grundlage ergeben sich 2 alternative Planungsmöglichkeiten:

- Erhalt der Teilfläche 1 und Reduzierung im Norden am *Barnkevitzer Weg*.

Diese Alternative ergäbe die Möglichkeit einer Ortsentwicklung westlich oder ostwärts des *Barnkevitzer Weges*. Sie scheitert an der Verfügbarkeit der Grundstücke.

- Umwandlung der ostwärtigen Dauerkleingärten in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Eine Umwandlung in eine öffentliche Parkanlage ist bei der vorhandenen Ortstruktur und dem näheren Umfeld wenig sinnvoll und übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Altefähr.

- **Verwendete technische Verfahren**

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

- **Monitoring**

Teilbereich 1, *Am Kurpark*

Der Erfolg der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist zu überwachen.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*

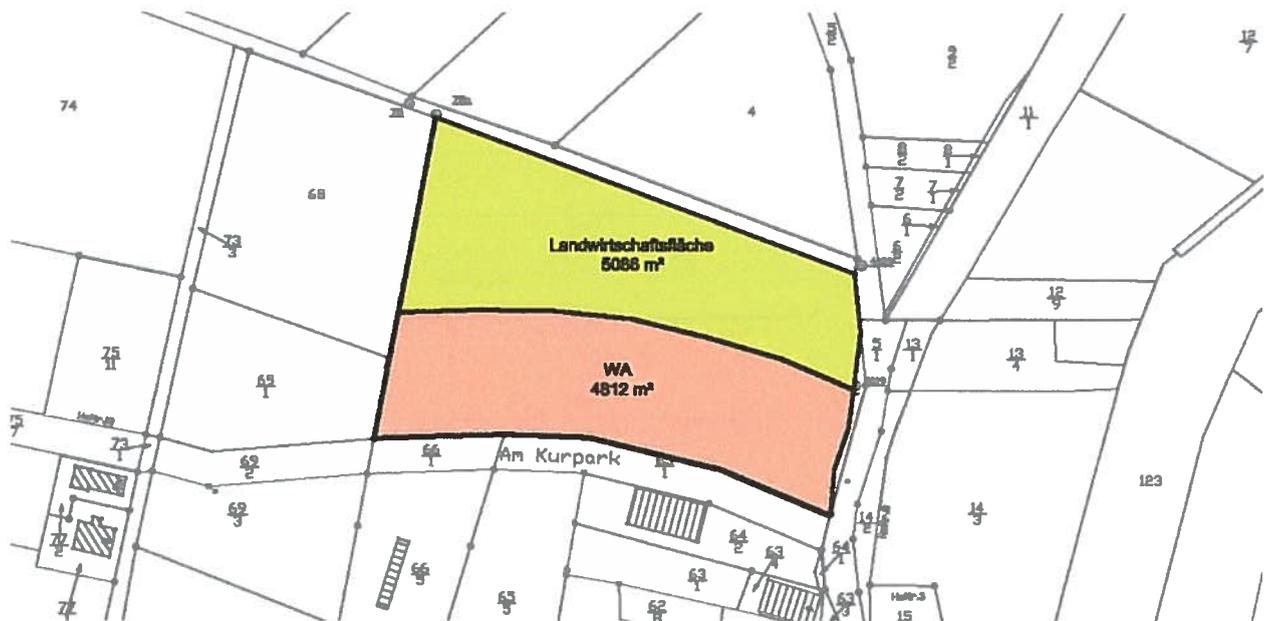
In der westlichen Teilfläche ergeben sich keine Maßnahmen zur Überprüfung der Auswirkungen.

Für die ostwärtige Teilfläche ist der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

4. Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verlegt Wohnbauflächen. Die Verlegung hat folgende Flächenbilanz hinsichtlich der Wohnbauflächen:

Teilbereich 1, *Am Kurpark*



Flurkarte ALK

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfähr stellt, im Teilbereich, auf die ALK bezogen, 9.898 m² Wohnbauflächen dar.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt eine Bautiefe entlang der Gemeindestraße *Am Kurpark* mit 4.812 m² Größe als Wohnbauflächen. 5.086 m² werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Teilbereiche 2 und 3, *Bergener Straße*



Flurkarte ALK

Die westliche Teilfläche ist mit 4.051 m² Fläche als Wohnbauflächen dargestellt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben die Kleingärten erhalten und die Fläche wird als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Die ehemaligen Wohnbauflächen von 5.086 m² aus der Teilfläche 1 und 4.051 m² aus der westlichen Teilfläche 2 werden in der ostwärtigen Teilfläche 3 mit 9.137 m² als Wohnbauflächen dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verändert nicht die Größe der Wohnbauflächen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.2012 gebilligt.

Altefähr, den 10. APR. 2014



Donig

Bürgermeister

