

Gemeinde Altefähr
Amt West-Rügen
Landkreis Rügen

2. Änderung des Flächennutzungsplan

Zusammenfassende Erklärung

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ALTEFÄHR

Gemäß § 6 Absatz 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass der Planaufstellung

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

Um den erforderlich Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplan durchgeführt worden.

Planinhalt

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 wurden. Die Gärten liegen komplett brach. 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 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 Altfähr nur über 2 Zufahrtsstraßen verfügt, soll die weitere Vernetzung der Gemeindestraßen zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führen.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die möglichen Umweltbeeinträchtigungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die geplanten Flächen- und Gebietsausweisungen bereiten die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor. Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch einen entsprechenden Konflikttransfer zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Darstellung der Wohnbauflächenausweisung in einem der Änderungsbereiche.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

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

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

ausgeglichen.

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

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

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

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

Kulturgüter sind durch die dargestellte Nutzung nicht betroffen.

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. Die Struktur ist primär durch Gartengehölze und vereinzelt Bäume wie Eschen im Randbereich geprägt. 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.

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. Trotz der behutsamen Erschließung und Bebauung des Gebietes wird ein 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.

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.

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.

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 zusätzliche Anpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

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.

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.

Durch die geplanten Änderungen der Nutzungen sind keine Kulturgüter betroffen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.09.2009-01.10.2009.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die Gemeinde mit Schreiben vom 11.08.2009. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Anhand der Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altfähr nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 06.05.2011 durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.03.2011 von der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung der Flächennutzungsplanes aufgefordert.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 17.03.2011 gingen bis zum 06.05.2010 25 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen bei der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

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.

Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in ihrer Sitzung am 12. Januar 2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Teilbereich 1, Am Kurpark

Die bisher dargestellt 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 zum Teil bewirtschaftet werden.

Der westliche Teil der Kleingartenanlage wird noch 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 komplett brach. Ein Teil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Dauerkleingärten ist bereits durch das Gebiet Feldstraße bebaut worden. Diese Dauerkleingärten sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen. Durch die Gemeinde Altefähr wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden am 17.09.2012 beschlossen.

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altefähr wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 05.02.2014 erteilt.

