

Gemeinde Seebad Altefähr
Amt West-Rügen
Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung der Gemeinde Seebad Altefähr über den
Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

VUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

J.-S.-Bach Straße 20

17489 Greifswald

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
A.1	Anlass und Ziel der Planung	2
A.2	Örtliche Situation	3
A.3	Planungsvorgaben	3
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
B.1	Bauliche Nutzung	6
B.2	Verkehr	8
B.3	Immissionsschutz	9
B.4	Natur und Landschaft	10
B.5	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	12
C	UMWELTBERICHT	14
C.1	Einleitung	14
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
C.3	Zusätzliche Angaben	30
D	DATEN	32
D.1	Städtebauliche Werte	32
D.2	Hinweise	32

Anhang

- **Biotoptypenkartierung**
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**



Stand: Satzungsexemplar (März 2018)

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Entwicklung des Seebades 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 Seebad Altefähr sich vorrangig von der Bergener Straße nach Nordwesten, bis zum Barnkevitzer Weg zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden. Die Gemeinde Seebad Altefähr ist bestrebt Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, da die bereits vorhandenen Wohnbaugebiete des Seebades Altefähr bis auf wenige Ausnahmen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 3 und N. 9 nahezu vollständig bebaut und zudem keine weiteren Baulücken und erschlossenen Baugebiete in der Ortslage vorhanden sind. Angesichts dieser Situation, der stabilen Einwohnerzahl und stetig Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer in den letzten Jahren besteht ein Bedarf in der Gemeinde.

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

Dieser Teil, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt wird, wird im Parallelverfahren im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung Wohnbaufläche umgewandelt. Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund nach Osten ausgedehnt und mit dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage wird durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen Bergener Straße und Barnkevitzer Weg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 werden entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Seebad Altefähr zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern festgesetzt. Mit der Planung wird eine Kapazität von ca. 6 Grundstücken angestrebt. Entstehen sollen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Gebäude und

je Doppelhaushälfte. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² bzw. 1.000 m² für beide Doppelhaushälften zusammen.

A.2 Örtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ liegt am nordostwärtigen Ortsrand, südwestlich der Bebauung an der Gemeindestraße Feldstraße und des neu entstandenen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie nördlich der Bebauung an der Bergener Straße.

Die Fläche ist zurzeit mit Dauerkleingärten belegt, die brach liegen und zurückgebaut sind. Das Gebiet ist entsprechend der Nutzung durch Kleingärten geprägt. Die aufgegebenen Kleingärten werden extensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei den Kleingärten handelt es sich um keine Sparte bzw. Verein. Sie wurden von den Mietern der Geschosshäuser an der Bergener Straße als Gartenersatz genutzt.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet entlang der Feldstraße, welches südöstlich des Geltungsbereiches liegt, und das neue Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, welches östlich des Geltungsbereiches liegt, sind zum größten Teil bereits durch Wohnhäuser bebaut. Südlich des Geltungsbereiches stehen entlang der Bergener Straße Geschosswohnhäuser. Auch östlich schließt weitere Wohnbebauung an.

Geltungsbereich

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

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.05.1998 wurde nach einer Änderung am 12.07.2010 genehmigt und ist seit dem 20.09.2010 rechtskräftig.

In der zeichnerischen Darstellung sind das Plangebiet, die gesamte Gemeinde sowie dessen Umgebung als Tourismusschwerpunkt und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Hier gilt es alle raumbedeutsamen Planung und Maßnahmen so abzustimmen, dass das Gebiet in seiner Eignung und besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Durch den Verlust von ca. 0,7 ha Fläche entstehen sowohl für den Tourismus als auch für die Landwirtschaft keine wesentliche Beeinträchtigung, denn es sind weiterhin ausreichend Flächen vorhanden.

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

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

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

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

Da die Gemeinde Seebad Altefähr kein zentraler Ort ist, orientiert sich die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der Gemeinde. Entsprechend Ziel 4.1 (3) RREP VP ist der Eigenbedarf nachzuweisen. In der Gemeinde Seebad Altefähr sind die vorhandenen Wohnbaugebiete bereits bis auf wenige Ausnahmen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 9 vollständig bebaut und es sind keine weiteren Baulücken oder erschlossene Baugebiete in der Ortslage vorhanden. Hierauf wurde mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert. Angesichts dieser Situation, der stabilen Einwohnerzahl und stetigen Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer in den letzten Jahren besteht ein

Bedarf in der Gemeinde. Seitens der Hansestadt Stralsund wurden keine Bedenken oder Hinweise bezüglich des Vorhabens geäußert.

Tabelle: Eingereichte Bauanträge für Wohnhäuser

Jahr	Neubau
2010	8
2011	7
2012	4
2013	3 + 1 Mehrfamilienhaus
2014	8
2015 (Stand Juni 2015)	3

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

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die aktuelle Darstellung der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird im Rahmen der 5. Änderung in Wohnbaufläche geändert.

Der Geltungsbereich ist komplett von als Wohnbaufläche dargestellten Flächen umgeben.

Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt, kann der Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr in seinen Darstellungen entwickelt werden.

A.3.3 Bebauungsplanung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

Mit der Planung wird eine Kapazität von ca. 6 Grundstücken angestrebt. Entstehen sollen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Gebäude und je Doppelhaushälfte. Die Mindestgrundstückgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² bzw. 1.000 m² für beide Doppelhaushälften zusammen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine lockere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 11 entsteht.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zurzeit als Kleingärten genutzten Flächen werden im Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Gebietstyp wird von der Gemeinde gewählt, um sich entsprechend der umliegenden anderen Allgemeinen Wohngebiete in das Gebiet einzufügen.

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

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

B.1.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur eine Wohnung je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Auch diese Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde und fügen sich in den Bestand der näheren Umgebung ein.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dieser wird lediglich durch Anpflanzflächen, die das Plangebiet umschließen und zu denen ein Abstand von 3 m festgesetzt wird, eingegrenzt.

B.1.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Im Plangebiet sind keine Erschließungsanlagen vorhanden.

B.2.2 Geplante Erschließung

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

Die Grundstücke können nicht über vorhandene Straßen erschlossen werden, so dass die erstmalige Erschließung vom Wiesenweg in westlicher Richtung in das Plangebiet hinein verläuft. Im mittleren Bereich des Plangebietes wird eine Wendeanlage gemäß RASt mit dem Flächenbedarf für dreiachsige Müllfahrzeuge errichtet. Von der Wendeanlage verläuft ein Stich zur Erschließung der westlichen Grundstücke.

Die erstmalige Erschließung erfolgt in Form einer öffentlichen Straße und soll in Pflasterbauweise mit einer Regelbreite von 5 m zzgl. 0,5 m Bankett beidseitig ausgeführt werden. Die Bau-

länge der Planstraße beträgt ca. 105 m. Zudem wird für die Erschließung der westlichen Grundstücke eine Straßenfläche mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

B.3 Immissionsschutz

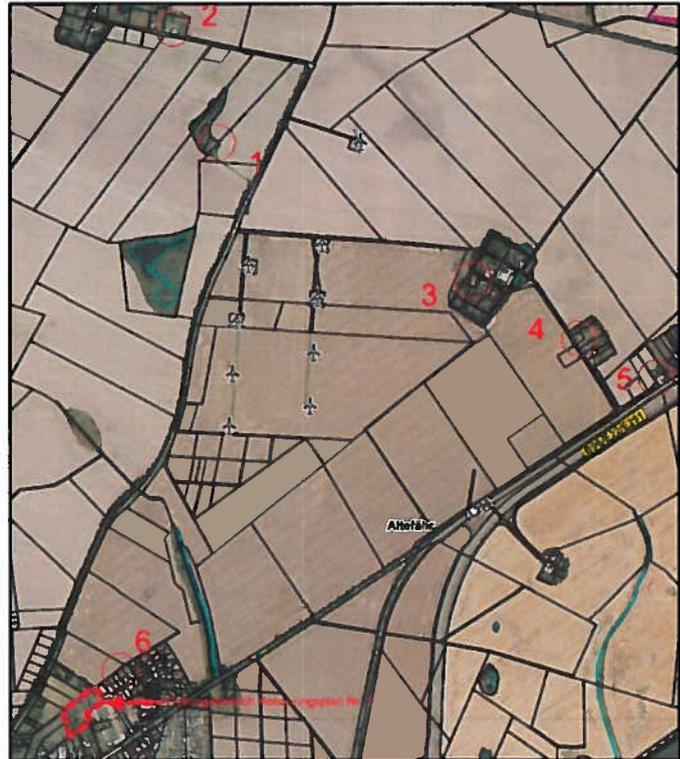
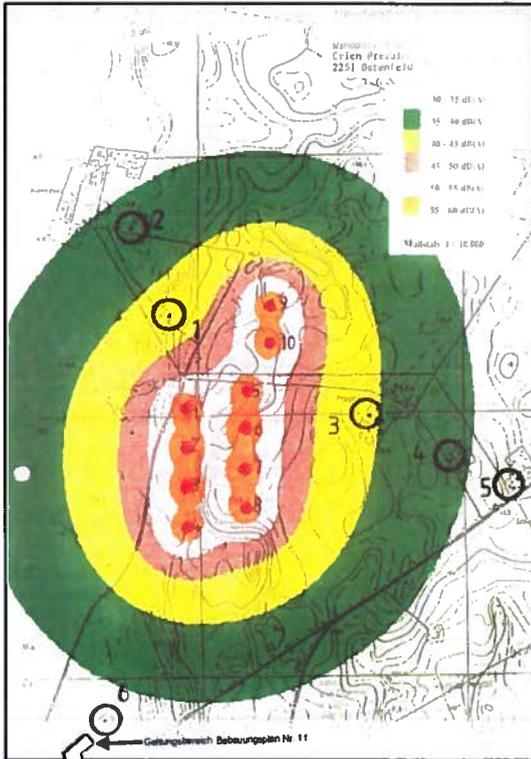
B.3.1 Vorhandene Situation

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

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

Durch Windenergieanlagen des im RROP Vorpommern ausgewiesene Eignungsgebiet „Altfähr“ könnte es möglicherweise zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet kommen. Aus einem Lärmschutzgutachten des Deutschen Windenergie-Instituts von 1992 geht hervor, dass für das neu geplante Wohngebiet maximal mit einem Schalldruckpegel von 33 db(A) zu rechnen ist. Hierbei wird sich auf Immissionspunkt 6 bezogen, welcher ca. 100 m vom Geltungsbereich entfernt liegt bezogen (siehe Karte).

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebieten (WA) tags bei 55 dB und nachts bei 45 dB bzw. 40 dB. Diese werden gemäß dem Gutachten bei weitem nicht überschritten. Dementsprechend liegen im Plangebiet keine Immissionen, die in der Planung im Bereich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wären.



B.3.2 Planerische Auswirkung

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

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die aufgegebene Kleingartenanlage, die extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Boden des Gebietes stellt sich insgesamt als strukturarm dar. In dem Gebiet befinden sich gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Seebad Altfähr nur drei schützenswerte Bäume.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst auf den Grundstücksflächen versickert werden oder durch eine Grundstücksentwässerung in das Sammelsystem der Straßen eingeleitet werden. Um sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Entsprechend des Gutachtens ist eine Flächenversickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen nur in Form einer Muldenversickerung möglich. Die Mulden müssen begrünt werden und lassen sich insofern gut in die Rasenflächen integrieren. Zwischen Fallrohren der Dachentwässerung und den Mulden kann das Regenwasser in gepflasterten oder betonierten Regenrinnen geführt werden. Neben Terrassen müssen die Mulden parallel geführt werden.

Das Regenwasser der Straßenfläche soll gesammelt und auf der Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, auf welcher ein Bodenaustausch stattfinden wird, versickert werden. Alternativ kann das Wasser auch gesammelt und in den Vorflutkanal geleitet werden.

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens zwei Stunden erforderlich. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

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

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

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

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die aktuelle Darstellung der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird im Rahmen der 5. Änderung in Wohnbaufläche geändert.

Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund und dem neuen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 nach Osten ausgedehnt und einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage wird durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen Bergener Straße und Barnkevitzer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsplan

Die Gemeinde Seebad Altefähr besitzt keinen Landschaftsplan.

Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänzung von 12.12.2007) zwischen besonders geschützten Arten und streng ge-

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

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Biotoptypen

Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 ist nur folgender Biotoptyp zu finden:

Baumreihe (BRR), Wertstufe 1

Schmale Schutzpflanzung von Fichten dominiert.

Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU), Wertstufe 1

Verwilderter, aufgelaßener Kleingarten mit unterschiedlichen Zierpflanzen, welche hier nicht mit aufgenommen wurden.

Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP), Wertstufe 0

Massive Gartenhäuser; Holzlauben, Stallungen für Hühner und zumeist durch Steinplatten versiegelte Bereiche.

Baumgruppe (BBG), Wertstufe 1

Pflanzung standortfremder Scheinzypressen und Fichten.

Nutzgarten (PGN), Wertstufe 0

Von Obstbäumen und -sträuchern und/oder Gemüse- und Kräuterbeeten geprägte Gärten.

Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR), Wertstufe 2

Kleingartenanlagen mit älterem Baumbestand, z.T. als Hühner-/ Gänsegehege genutzt; oft mit niedrigstämmigen Obstbäumen besetzt.

Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW), Wertstufe 1

Durch häufigen Schnitt geprägte lineare Gehölzbestände im Siedlungsbereich.

Artenarmer Zierrasen (PER), Wertstufe 0

Gepflegter Rasenbereich als Gehweg zwischen den einzelnen Gärten.

Zierteich (SYZ), Wertstufe 0

Künstlich angelegter Teich in Kleingartenanlage. Keine aquatischen Makrophyten vorhanden.

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) (siehe Anhang) stellt die Ergebnisse der Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Es wird geprüft, ob ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme vorliegt und ggf. der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden kann. Es folgt eine Auflistung der möglichen betroffenen Arten.

Bäume

In dem Gebiet befinden sich gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Seebad Altfähr nur drei schützenswerte Bäume. Die genauen Standorte sind der Planzeichnung oder der Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

Säugetiere

Baumbewohnende Fledermäuse wie Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Nachweise von über dem B-Plangebiet jagenden Tieren im Zuge der Detektorkartierung. Quartiere im Baumbestand des Vorhabengebiets nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Gebäudebewohnende Fledermäuse wie z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Nachweise von jagenden Tieren in der Nachbarschaft des B-Plangebiets im Zuge der Detektorkartierung. Quartiere im Gebäudebestand des Vorhabengebiets nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel

Weit verbreitete und häufige Gebäudebrüter wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

Brutansiedlungen im Bereich der Gartenlauben und Schuppen möglich.

Weit verbreitete und häufige Baumhöhlenbrüter des Siedlungsbereichs wie z. B. Kleiber (*Sitta europaea*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major*, *Parus caeruleus*), Garten-baumläufer (*Certhia brachydactyla*)

Brutansiedlungen im Baumbestand des Vorhabengebiets möglich.

Weit verbreitete und häufige Gebüsch- und Gehölzbrüter des Siedlungsbereichs wie z. B. Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Alle aufgeführten Arten im Zuge der Begehung des B-Plangebietes nachgewiesen; Brutansiedlungen im Gehölzbestand des Vorhabengebiets anzunehmen.

Boden

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert werden. Eine Flächenversickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen ist nur in Form einer Muldenversickerung möglich.

Das Regenwasser der Straßenfläche soll gesammelt und auf der Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, auf welcher ein Bodenaustausch stattfinden wird, versickert werden. Alternativ kann das Wasser auch gesammelt und in den Vorflutkanal geleitet werden.

Gewässer

Der Vorflutgraben 01/45 (und Rohrleitung) ist ein Gewässer II. Ordnung und verläuft nordwestlich des Geltungsbereiches der Änderung.

Klima

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

Wirkungsgefüge

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

Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt noch außerhalb des landschaftlichen Freiraumes. Er wird durch die Bebauung im Außenbereich und die engmaschige Struktur geprägt und stellt den Übergang der Siedlung zur Landschaft dar.

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

Biologische Vielfalt

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

C.2.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung

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

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

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

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

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

Das Gewässer II. Ordnung in Form des Vorflutgraben 01/45. Im Bereich des gesamten Flurstückes 19/6 ist der Graben verrohrt. Auf Höhe der Flurstücke 20/2 und 21/2 wird zur Sicherung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 6 m zum Graben einhalten muss.

Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, dass Nebenanlagen auf den nördlichen Grundstücken nicht nördlich der Baugrenzen entstehen dürfen.

Die drei schützenswerten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Standorte sind der Planzeichnung oder der Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ kann artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sowie funktionserhaltenden Maßnahmen begegnet werden. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (VM) und funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) nochmals zusammenfassend dargestellt.

Gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse

Verbotsbestand Tötung

Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge von Fällarbeiten (größere Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen) sind diese außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen (d. h. zwischen 15. November und 28. Februar).

Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge von Abrissarbeiten (Garten-lauben, Schuppen, Kleintierställe) sind diese außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen (d. h. zwischen 15. November und 28. Februar)

Verbotsbestand Schädigung

Als Ausgleich für mögliche Quartierverluste baumbewohnender Fledermäuse sind zwei Ersatzquartiere (z. B. Fledermaushöhle 2F der Firma Schwegler) an frei stehenden Altbäumen (ohne Unterwuchs) der näheren Umgebung anzubringen. Um die Funktionalität als Sommerquartier zu gewährleisten, sind die Kästen bis zum 1. März zu montieren

Als Ausgleich für mögliche Quartierverluste gebäudebewohnender Fledermäuse sind zwei Ersatzquartiere (z. B. Fassadenquartier 1 FQ der Firma Schwegler) an Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen. Um die Funktionalität als Sommerquartier zu gewährleisten, sind die Kästen bis zum 1. März zu montieren.

Verbotsbestand Störung

Die Standorte für die Ersatzquartiere sind mit einem Fledermaus-Sachverständigen vor Ort unter Berücksichtigung von Schutzabständen sowie Vernetzungs- und Funktionsbeziehungen festzulegen. Die Kästen sollten vorzugsweise in Südexposition und in mind. 3 m Höhe angebracht werden. Der Einflugschlitz der Kästen ist frei zu halten.

Baumhöhlenbrüter, Gebüsch- und Gehölzbrüter, Gebäudebrüter

Verbotsbestand Tötung

Fällung größerer Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen zwischen dem 01. Juli und 28. Februar. Die Maßnahme wird durch VM 1a überlagert, welche den Zeitraum für Baumfällungen auf 15. November bis 28. Februar einschränkt.

Sonstige Baufeldfreimachung (Entfernung von Gebüsch, kleineren Gehölzen, Ruderalvegetation) zwischen 01. September und 28. Februar.

Abriss der Gebäude zwischen 01. September und 28. Februar. Die Maßnahme wird durch VM 1b überlagert, welche den Zeitraum für den Abriss von Gebäuden auf 15. November bis 28. Februar einschränkt.

Eingriffsbilanzierung

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

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

TABELLE 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

ERMITTELTE FLÄCHE DES BETROFFENEN BIOTOPTYP	KOMPENSATIONSERFORDERNIS (KOMPENSATIONSFAKTOR + VERSIGELUNGSZUSCHLAG x KORREKTURFAKTOR)	BEDARF / KOMPENSATIONS- FLÄCHENÄQUIVALENT
WA – PKR, Wertstufe 2, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (2.852 m ²)	(3+0,5) x 0,75	7.485
WA – SYZ, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (38 m ²)	0	0
WA – OVP, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (299 m ²)	0	0
WA – PGN, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (451 m ²)	0	0
WA – PKU, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (1.765 m ²)	(1,25+0,5) x 0,75	2.316
WA - PER, Wertstufe 0 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (81 m ²)	0	0
WA - PHW, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (290 m ²)	(1,25+0,5) x 0,75	380
WA - BBG, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (104m ²)	(1,25+0,5) x 0,75	136
WA – BRR, Wertstufe 1 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (88 m ²)	(1,25+0,5) x 0,75	115
Verkehrsfläche - PKR, Wertstufe 2, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (307 m ²)	(3+0,5) x 0,75	807

Verkehrsfläche - PKU, Wertstufe 1, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (177 m ²)	$(1,25+0,5) \times 0,75$	232
Verkehrsfläche - OVP, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (26 m ²)	0	0
Verkehrsfläche - PHW, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (49 m ²)	$(1,25+0,5) \times 0,75$	64
Verkehrsfläche - PGN, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (110 m ²)	0	0
Verkehrsfläche - PER, Wertstufe 0, in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (52 m ²)	0	0
Grünfläche – PKR, Wertstufe 2, in unversiegelte Fläche, Wertstufe 1 (186 m ²)	$(3+0) \times 0,75$	419
Grünfläche – OVP, Wertstufe 1, in unversiegelte Fläche, Wertstufe 1 (9 m ²)	0	0
Grünfläche – PKU, Wertstufe 1, in unversiegelte Fläche, Wertstufe 1 (44 m ²)	$(1,25+0) \times 0,75$	42
Grünfläche – PHW, Wertstufe 1, in unversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (22 m ²)	$(1,25+0) \times 0,75$	21
Grünfläche – PER, Wertstufe 0, in unversiegelte Fläche, Wertstufe 1 (2 m ²)	0	0
Grünfläche – PGN, Wertstufe 0,	0	0

in unversiegelte Fläche, Wertstufe 1 (40 m ²)		
Summe Bedarf		12.062

Das Kompensationserfordernis liegt bei 12.018 Flächenäquivalenten (FÄ).

TABELLE 2: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

MABNAHME	MABNAHMEN- FLÄCHE (m ²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
E 1- Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (3m) zum Feld</i>	115	1	1,25	0,5	72
E 2 - Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern <i>Schutzstreifen (3-5m) zur vorhandenen Bebauung und zum Feld</i>	454	1	1,25	0,5	284
Summe					356

1) Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

2) Kompensationswertzahl

3) Freiraumbeeinträchtigungsgrad

4) Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

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

TABELLE 3: Kompensationsmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich

MABNAHME	MABNAHMEN- FLÄCHE (m ²)	WERT ¹⁾	KWZ ²⁾	FF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
Hausgärten in den Allgemeinen Wohngebieten	3.281	0	0,5	0,5	820
Summe					820

1) Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11

2) Kompensationswertzahl

3) Freiraumbeeinträchtigungsgrad

4) Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Es verbleiben noch 10.842 Flächenäquivalente, die extern kompensiert werden müssen.

Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto VR-RÜG-002 in Prosnitz.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

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

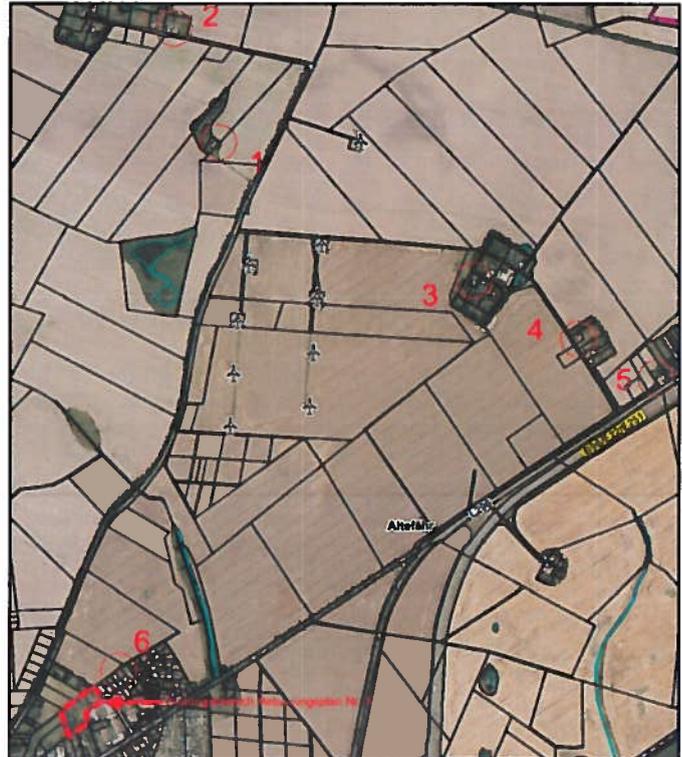
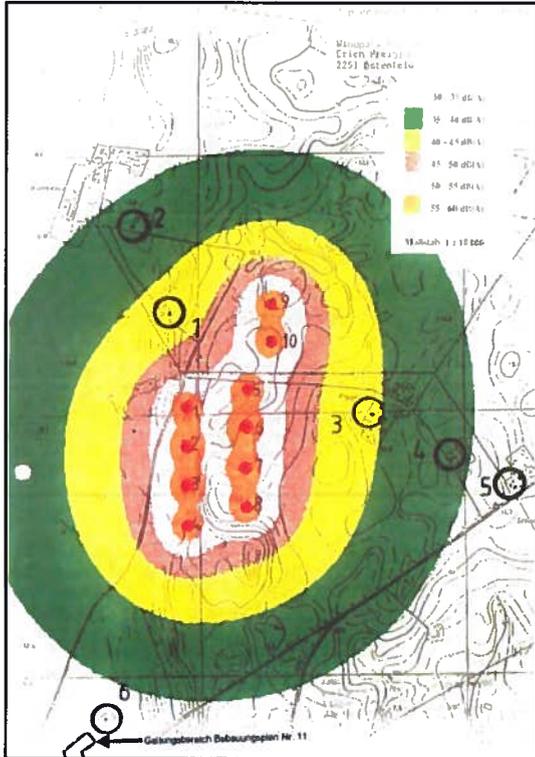
C.2.2.1 Bestandsaufnahme

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

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

Durch Windenergieanlagen des im RROP Vorpommern ausgewiesene Eignungsgebiet „Altefähr“ könnte es möglicherweise zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet kommen. Aus einem Lärmschutzgutachten des Deutschen Windenergie-Instituts von 1992 geht hervor, dass für das neu geplante Wohngebiet maximal mit einem Schalldruckpegel von 33 db(A) zu rechnen ist. Hierbei wird sich auf Immissionspunkt 6 bezogen, welcher ca. 100 m vom Geltungsbereich entfernt liegt bezogen (siehe Karte).

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) tags bei 55 dB und nachts bei 45 dB bzw. 40 dB. Diese werden gemäß dem Gutachten bei weitem nicht überschritten. Dementsprechend liegen im Plangebiet keine Immissionen, die in der Planung im Bereich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wären.



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

Altlasten

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

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

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

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

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

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

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Seebad Altefähr die zukünftige Ortsentwicklung auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der örtlichen Verhältnisse untersucht und festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung des Seebades 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 Seebad 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. Die Ortslage sollte sich von der vorhandenen Bebauung ausgehend entwickeln. Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende alternative Planungsmöglichkeit:

Umwandlung der aktuellen Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" in die Darstellung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

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

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

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

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

C.2.7 Wechselwirkungen

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

C.3 **Zusätzliche Angaben**

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

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

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

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

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

C.3.4 Zusammenfassung

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ kann artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sowie funktionserhaltenden Maßnahmen begegnet werden. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter. Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie können Erdgas und regenerative Energie genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermindert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, werden nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

XO

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.966
Straßenverkehrsfläche	721
Anpflanzflächen (Überschneidung mit WA)	569
Grünflächen	303
Σ	6.990

D.2 Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen.

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

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

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



Handwritten signature or initials in blue ink.