

neues Auslegeexemplar

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AN DEN KLEINGÄRTEN"
IN DER GEMEINDE ALTEFÄHR
gem. § 9 (8) BauGB

Ausfertigung
zur öffentl. Auslegung
vom 9.11. bis 24.11.1993



Gesellschaft für Landeskultur GmbH
28211 Bremen, Friedrich-Mißler-Str. 42
Telefon 0421/23 80 70, Fax 23 80 747

Ausarbeitung im Auftrag der Gemeinde:

GESELLSCHAFT FÜR LANDESKULTUR GMBH
Bremen, April 1992/Oktober 1993/

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|----------|
| 1. ALLGEMEINES | 1 |
| 1.1 Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes | 1 |
| 1.2 Lage des Plangebietes | 1 |
| 1.3 Eingriffsbeurteilung | |
| 1.4 Gesetzliche Grundlagen | 2 |
| 2. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETER PLANUNG | 3 |
| 3. ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES | 4 |
| 4. ÖRTLICHE UND NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN UND BINDUNGEN AN DEN BESTAND | 5 |
| 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 Bauweise, Baugrenze, Firstrichtung | 7 |
| 5.3 Verkehrsflächen | 7 |
| 5.4 Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen | 8 |
| 5.5 Öffentliche Grünflächen | 9 |
| 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11 |
| 5.7 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5.8 Städtebauliche Werte | 13 |
| 5.9 Kostenannahme | 13 |

Anlage: Eingriffsbeurteilung

1. Allgemeines

1.1 Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr/Rügen hat in ihrer Sitzung am 12.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An den Kleingärten" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll der innerörtlichen Bereitstellung von Wohnbauland in der Ortslage Altefähr in der Gemeinde Altefähr/Rügen dienen und eine geordnete Wohnentwicklung sichern.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit rund 6 ha Fläche liegt östlich des Ortskernes. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bergener Straße abgeschlossen und im Südwesten durch die Parzellen der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße. An den Hauptverkehrsfluß wird das Gebiet mit zwei Anbindungen an die Bergener Straße angeschlossen. An die Ostseite des Plangebietes grenzt eine Dauerkleingartensiedlung.

1.3 Eingriffsbeurteilung

Aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993 ist die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 2 NatG M-V auf der Ebene der Bebauungsplanung einmalig und abschließend abzuhandeln. In diesem Zusammenhang wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 und den damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Eingriffsbeurteilung erstellt (siehe Anlage).

Diese Eingriffsbeurteilung enthält:

- eine Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft,
- eine Darstellung der Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Funktion und Werte von Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- und eine Beschreibung und Konkretisierung der Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen.

Die Eingriffsbeurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild - auch unter der Voraussetzung, daß die im Plan aufgezeigten grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt werden - innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden können.

Um den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff vollständig auszugleichen, ist es deshalb notwendig, Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes vorzunehmen.

Die Beschreibung der Ersatzmaßnahme bzw. die Darstellung der Maßnahmen auf dieser Fläche erfolgt in der Eingriffsbeurteilung (siehe Anlage). Um eine rechtliche Bindung für die Durchführung der Ersatzmaßnahme zu erzielen, werden die vorgesehenen Flächen der Ersatzmaßnahmen auf der Planzeichnung dargestellt und durch die textliche Festsetzung gesichert.

Die Eingriffsbeurteilung soll die vorliegende Begründung ergänzen, so daß für die Themenbereiche Zustand von Natur und Landschaft sowie Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf die Ergebnisse der Eingriffsbeurteilung verwiesen wird.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauordnung (BauO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)



2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneter Planung
Flächennutzungsplan (FNP)

Die Erstaufstellung des Flächennutzungsplans weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist somit gegeben. Zur Zeit liegt der Flächennutzungsplan zur Anzeige bei der übergeordneten Behörde vor (ein Vorbescheid des Landkreises Bergen zur Genehmigungsfähigkeit liegt vor).



3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

- Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland

In der Ortslage von Altefähr stehen zur Zeit nur noch begrenzt qualifizierte Bauflächen zur Verfügung. In einigen Bereichen des Ortes ist der Abbau von Überbelegungen im jetzigen Gebäudebestand notwendig. Bewohner von sanierungsbedürftiger Bausubstanz benötigen neuen Wohnraum, damit umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Gebäuden durchgeführt werden können.

Durch die attraktive Lage des Ortes am Wasser und die günstige Anbindung an den überregionalen Verkehr ist verstärkt, neben dem innerörtlichen Potential, mit Baulandnachfrage aus anderen Orten, wie z.B. auch Bergen (Rügen) und Stralsund, zu rechnen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient jedoch vorwiegend der örtlichen Bedarfsdeckung.

- Weiterentwicklung der ortstypischen Baugestaltung

Mit dem Plangebiet soll die Wohnbauentwicklung in einem städtebaulichen Konzept geordnet werden.

Das Plangebiet ist konzeptionell in zwei eigenständige Bereiche unterteilt. Der nördliche Teil wird durch parallele oder rechtwinklige Gebäudestellungen zur Haupteinschließung klar gegliedert. Der südliche Teil ist mehr "ortstypisch" mit einem "Anger" aufgebaut.

Für die künftige Gesamtgestaltung des Baugebietes ist ein orts- und landschaftstypischer Charakter vorgesehen. Zur Sicherung dieser Ziele werden detaillierte Gestaltungsfestsetzungen für Baukörper und Freiflächen festgelegt.

4. Örtliche und natürliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslagen und wird von folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- Im Süden, an der Bahnhofstraße, stehen Einfamilienhäuser ergänzt durch Schuppen und Anbauten. Teilweise werden in den Häusern Gästebetten angeboten oder Teile der Grundstücke an Caravanbesitzer vermietet.

Die sehr großen Grundstücke werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet und von einem umfangreichen alten Obstbaumbestand geprägt.

- Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Nutzgarten, in dem wenige Gehölze aber etliche Schuppen stehen. Des weiteren bildet die Bergener Straße einen Teil der Begrenzung.

An ihr stehen einzelne kleinere Birken, Reste der ehemals vorhandenen Allee. Der die Straße entwässernde auf der Ostseite verlaufende Graben ist flach gemuldet, ca. 70-90 cm tief und mit dem Wegeseitenraum als Ruderalflur ausgeprägt.

Westlich der Bergener Straße stehen zwei Mehrfamilienhäuser umgeben von Garagenhöfen.

- Im Osten grenzt an das B-Plangebiet ein größeres Kleingartengelände. An der Grenze stehen Lauben, Ligusterhecken und Haselsträucher.

Im Südosten führt ein Erschließungsweg von der Bahnhofstraße auf das Gelände. An ihm stehen einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser und zwei Garagenanlagen.

An der Bergener Straße war zur Zeit des Planentwurfs ein Gebäude bereits in Bau und wurde in die Planung mit einbezogen. Im gleichen Zeitraum waren sieben Reihenhäuser und ein Einzelhaus in der Planung, die in den Entwurf integriert wurden.

An der östlichen Seite des Plangebietes, in Richtung Bahnhofstraße, liegen Gemeinschaftsgaragen jetzt im hinteren Bereich des Wohngebietes. Durch ein Stichweg zur geplanten Anliegerstraße soll die Erschließung der außerhalb des Planbereiches liegenden Garagen gesichert sein. Durch das Plangebiet führt eine Mittelspannungs- und Niederspannungsleitung.

4. Örtliche und natürliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Die Planflächen wurden bis vor kurzem als Schafweide, Garten- oder Ackerland und Wiese genutzt. Bis auf einzelne Parzellen im Süden und Norden sind die Flächen brach gefallen

Im Plangebiet sind keine planungsrelevanten Höhenunterschiede festzustellen.

Bodenfunde sind der Gemeinde und dem Planer nicht bekannt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen nach § 3 Abs. 1 - 4 zulässig. Somit wird der attraktiven Situation und einer ruhigen Wohnlage entsprochen. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung sichern eine landschaftstypische Bebauung ohne übermäßige Höhenentwicklung und beschränken den Versiegelungsgrad der Grundstücke.

5.2 Bauweise, Baugrenze, Firstrichtung

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung zu schaffen. Es werden daher in der offenen Bauweise überwiegend Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um schon in Planung befindliche Gebäude zu berücksichtigen und eine optimale Ausnutzung kleinerer Grundstücke sicherzustellen, wurden im südlichen Bereich Reihenhäuser und zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Baugrenzen sind so angelegt, das in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung überwiegend eine Orientierung der Gebäude zu den Hauptverkehrsflächen erfolgt. Gleichzeitig wird mit den Baugrenzen ein 3,0 m Mindestabstand von den Hauptverkehrsflächen eingehalten.

5.3 Verkehrsflächen

Flächen für den überregionalen Verkehr sind im Plangebiet nicht enthalten. Um die funktionale Trennung der Baugebiete im Planbereich zu verdeutlichen, sind beide Teilgebiete eigenständig an den Verkehr angeschlossen. Die Verbindung untereinander erfolgt nur über Fahrrad- und Fußwege. Damit ist ein Durchgangsverkehr durch den Planbereich ausgeschlossen. Die inneren Bauabschnitte werden durch Ring- und Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone) gestaltet werden. Grundlage war die EAE'85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Bei der Straßenraumgestaltung soll eine dem Mischprinzip der Verkehrsflächen angenährte Lösung verwendet werden. Dabei tritt die durchlaufende Unterteilung des Straßenraumes in Längsrichtung teilweise gegenüber raumbildenden Elementen, wie z.B. Park- und Bauminiseln, zurück. Jedoch darf der Richtungsbezug nicht völlig aufgehoben werden und die Zugänglichkeit für Anlieger- und Lieferverkehr, Notdienst- und Müllfahrzeuge muß gesichert sein.

Die Fahrgassen und die überwiegend als Gehflächen genutzten Bereiche sollen in der Regel unterschiedliche Oberflächen (Material, Farbe, Struktur) aufweisen. Auf Hochborde kann in der Regel verzichtet werden, um die Überfahrbarkeit im Bereich von Parkflächen, Privateinfahrten und Wendeanlagen zu ermöglichen, ohne zusätzliche Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen.

Gepflasterte Muldenrinnen und/oder Bordabsenkungen gewährleisten ein bequemes Überqueren der Verkehrsfläche u.a. für Kinderwagen und Behinderte.

Parken soll nur auf den Grundstücken oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein.

Im nördlichen Planbereich stehen 34 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Im südlichen Planbereich sind 20 Gemeinschaftsstellplätze und 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

5.4 Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen

In Verbindung mit § 83 BauO werden Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung getroffen. Die Siedlungserweiterung soll den typischen Charakter von Altfähr aufnehmen und weiterentwickeln.

Zu .1

Es soll sich eine annähernd einheitliche Grundstruktur der Dachlandschaft entwickeln, die jedoch auch variable Lösungen ermöglicht.

Zu .2

Dachausbauten sollen möglich sein, ohne die Struktur der Dächer grundlegend zu verändern.

Zu .3

Die Belichtung möglicher Dachausbauten kann auch ohne Dachaufbauten erfolgen. Dachflächenfenster sollen jedoch nicht die Dachlandschaft nachhaltig verändern.

Zu .4

Die Dachüberstände entsprechen einer regionaltypischen Bebauung.

Zu .5

Die vorherrschende Farbe der Dacheindeckung in Altfähr ist tonziegelrot; die vorgegebenen Farbtöne orientieren sich an dieser Farbe.

Zink- und Kupfereindeckung sollen als Ausnahmen zulässig sein, um sowohl konstruktive als auch gestalterische Lösungen anzubieten.

Als Aufnahme historischer Dachdeckungsmaterialien ist das Rohr- bzw. Reetdach auf dafür vorgesehenen Gebäuden zulässig.

Zu .6

Um landschaftstypischen Materialien und Farben den Vorrang zu geben, sind für die Fassaden der Gebäude Sichtmauerwerk und verputzte Flächen in den entsprechenden Farbtönen vorgesehen.

Zu .7

Durch die festgesetzte Firstrichtung in Verbindung mit den Höhenangaben werden gruppenhaft geordnete Straßenabschnitte und kleine Gebiete zusammengefaßt, die in ihrer Anlage unterschiedliche Milieuformen bilden.

Zu .8

Die Fenster- und Türöffnungen sollen sich harmonisch in den Baukörper eingliedern. Dem folgt auch die Festsetzung für Klapp- und Schiebeläden.

Zu .9

Für eine geschlossene städtebauliche Entwicklung ist die Integration von Nebenanlagen und Garagen im Hauptgebäude wichtig. Eine am Hauptgebäude orientierte Gestaltung und die Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vervollständigt das Erscheinungsbild des Bebauungsgebietes.

Zu .10

Grundstücksfreiflächen und Gärten sollen zum wesentlichen Grünbestandteil im Siedlungsbereich entwickelt werden. Für eine sinnvolle Gestaltung soll ein möglichst großer Anteil der nicht überbauten Flächen unversiegelt bleiben.

Zu .11

Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes sind Einfriedungen der Grundstücke als Staketzäune oder Hecken auszubilden.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Um den Eindruck des südlichen Gebietes als "Dorf mit einem Anger" zu erhalten, wird der von einer Ringstraße umschlossene Bereich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als Dorfanger ausgewiesen. Die Nutzung des Angers soll sowohl als parkähnliche Anlage sowie als Spielplatz erfolgen.

Vorgesehene Abstandsflächen zwischen Parkplätzen und Grundstücksgrenzen sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Somit kann durch entsprechende Bepflanzung eine "Einfassung" der Parkflächen und Abstandsgrün zu Privatflächen entstehen.

Zur Deckung des Bedarfes an Spielflächen wird im Plangebiet 1 großer Kinderspielplatz vorgesehen. Hier werden spezielle Maßnahmen, die das Spielen fördern, vorgesehen (s.u.).

Außerdem ist davon auszugehen, daß auch die Verkehrsflächen zum Spielen genutzt werden können. Sie werden innerhalb des Wohngebietes so angelegt, daß diese von Kindern zum Spielen genutzt werden können.

Der im Süden gelegene Platz hat rund 1000 m² wird von Verkehrsflächen und zum Teil von Parkplätzen begrenzt. Dieser Spielplatz ist vor allem für Halbwüchsige anzulegen, die in den Hausgärten nicht genügend Platz zum Spielen haben und die Gesellschaft gleichaltriger suchen. Zur Trennung der Verkehrsflächen von der Grünfläche werden einige Bäume gepflanzt.

Des Weiteren werden zur Raumbildung Strauchpflanzungen in Gruppen und 3-reihigen Gehölzstreifen angelegt. Die gesamte, verbleibende Fläche wird mit Rasen eingesät.

Der Wegeseitenraum mit dem Graben an der Bergener Straße wird als Grünfläche dargestellt.

Damit wird nicht gefordert, daß der Wegeseitenraum und die Grabenböschung mehrmals im Jahr gemäht werden sollen. Auch in Zukunft ist die Grabenböschung extensiv zu pflegen.

Eine Mahd einmal im Jahr, am Ende der Vegetationszeit, ist ausreichend.

Die Bedeutung der extensiv gepflegten Flächen ist für den Arten- und Biotopschutz höher als die der intensiv gepflegten Flächen, weshalb die geringe Pflege angestrebt wird.

Das Ortsbild leidet unter der extensiven Pflege nicht. Die durch Kräuter der Ruderalflur bunt und vielfältig ausgeprägten Böschungen bieten einen abwechslungsreichen Anblick. Außerdem ist es erfreulich Tiere, die sich hier aufhalten, beobachten zu können.

Ein weiteres Planungsziel ist, an der Straße eine Birkenreihe zu pflanzen und möglichst auf der Westseite zu ergänzen. Die außerhalb der Ortslage noch vorhandene Birkenallee soll in die Ortsmitte hinein verlängert werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Analyse der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird dargestellt, daß die Obstbäume in den Nutzgärten bisher den Ortsrand markieren. Durch die Bebauung wird der Ortsrand an die Bergener Straße vorgeschoben. Zum Aufbau eines neuen Ortsrandes ist eine Wiederherstellung der Allee an der Bergener Straße vorzunehmen. Hier sollen beidseitig Birken im Abstand von 15 m gepflanzt werden. Den Hochstämmen ist durch 2 Pfähle Standfestigkeit zu geben (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5).

Die Ruderalvegetation ist als naturnaher Bestand zu erhalten und einmal im Herbst, nicht häufiger, zu mähen.

Zur Abrundung der Einbindung des Baugebietes in den Bestand wird im Westen, dort wo in den Gärten nur wenige Gehölze stehen, eine 2-reihige Bepflanzung des Schemas A vorgenommen.

Gepflanzt werden:

- 10 % Eiche
- 30 % Hainbuche
- 10 % Weißdorn
- 20 % Hasel
- 10 % Eberesche
- 20 % Feldahorn
- 100 %

Zusätzlich werden einzelne Eichen- und Birkenhochstämmen gepflanzt.

Es wird davon ausgegangen, daß an der südlichen Planungsgebietsgrenze ein Teil der Obstbäume erhalten bleibt. Zusätzlich werden einige Birken- und Spitzahorn-Hochstämmen in den Gärten gepflanzt (siehe Festsetzung B-Plan).

Im Osten wird das Plangebiet im Bereich der Garagenanlage durch Gehölze des 3-reihigen Schemas B abgepflanzt.

Im Schema B stehen:

- 10 % Eiche
- 20 % Hainbuche
- 15 % Weißdorn
- 15 % Hasel
- 10 % Eberesche
- 10 % Feldahorn
- 10 % Hundsröse
- 10 % Hartriegel
- 100 %

Die Abpflanzung der Garagenanlage bindet an die vorhandene Ligusterhecke an, die die Kleingartenanlage begrenzt.

Das Baugebiet ist in 2 Teile gegliedert. Im Übergangsbereich, an der "Trennlinie", wird zur weiteren Gliederung der Gesamtfläche eine durchgehende Gehölzpflanzung des Schemas B durchgeführt. Im Süden wird eine weitere Untergliederung des Wohnquartieres, das von der Planstraße A umgeben ist, durch eine 3-reihige Strauchbepflanzung vorgenommen, siehe B-Plan. Die Strauchbepflanzung wird durch Hochstämme von Birken, Hainbuchen, Eichen und Obstbäumen ergänzt. Die Hochstämme tragen dazu bei, daß die Gliederung des Raumes sehr bald wirksam wird.

Zentrum des südlichen Baugebietes wird der als Spielplatz geplante Dorfanger. Diese als Rasenfläche und Bolzplatz geplante öffentliche Grünfläche wird mit Linden und einigen Sträuchern bepflanzt.

Linden werden ebenfalls an der Planstraße A und den Parkplätzen vorgesehen. Die Geh- und Radwege, die eine kurze Verbindung abseits des Kfz-Verkehrs herstellen, werden mit Weißdorn oder Hainbuchenhecken begrenzt.

Das nördliche Baugebiet, das durch die Planstraße B und einige Stichstraßen erschlossen wird, erhält seine Gliederung durch Pflanzung von Eichen und Spitzahorn-Hochstämmen. Zusätzlich erfolgt auch hier an den Geh- und Radwegen eine Heckenpflanzung mit Hainbuchen und Weißdorn.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen mit Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG (Rostock) sichergestellt werden (lt. schriftlicher Aussage der HEVAG v. 14.08.1991).

Die allgemeine Situation der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung wurde bereits am 07.12.1990 im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens behandelt. In einer Stellungnahme der Nordwasser GmbH vom 09.07.1991 wird von einer Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlage ausgegangen. Die Kapazitätserhöhung des Versorgungsnetzes ist vorgesehen.

Die Wasserversorgung und die Abwasser-/Oberflächenwasserbeseitigung ist, nach Aussage der Nordwasser GmbH Bereich Bergen (Rügen) vom 09.07.1991, nur im Rahmen einer notwendigen Gesamtkonzeption und einer entsprechend abgestimmten Lösung zu gewährleisten.

Während der Planaufstellung wurde der Gemeinde Altefähr der Kläranlagenstandort bei Bessin bestätigt. Betreiber wird der sich neu konstituierende Zweckverband Süd-Rügen (Wasser-Abwasserverband).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte noch keine Aussage über die Anordnung von Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO getroffen werden (vgl. auch textl. Festsetzungen Punkt 4.3).

Die Ortserschließungsplanung (Abwasserrahmenplanung) für Altefähr liegt vor; ein neues Abwasserpumpwerk ist nördlich der Bergener Straße geplant.

5.8 Städtebauliche Werte

| | m ² | % |
|-------------------------------|----------------|-----|
| 1. Gesamtfläche | 57.000 | 100 |
| 2. Erschließungsfläche | 8.300 | 15 |
| 3. Öffentliche Grünfläche | 2.600 | 5 |
| 4. Nettowohnbauland(1.-2.-3.) | 46.100 | 80 |
| Anzahl der Bauplätze | 82 | |

5.9 Kostenannahme

Umlegungsfähige Kosten - bezogen auf den Teil A (Planzeichnung) - entstehen durch den Neubau von Straßen und Wegen (Preisniveau 1992).

Verkehrsflächen:

ca. 880 lfm Straßenfläche in unterschiedlicher Breite (6,0 - 9,0 m), zzgl. Wende- und Parkplätze
= 7700 m²

ca. 330 lfm Geh- und Radwege außerhalb der Straßenfläche
= 600 m²

Da die Eigentümer der Planflächen sich in einer Eigentümergemeinschaft konstituiert haben, ist der Grunderwerb nicht notwendig.

Straßen- und Wegebau

für ca. 8300 m²

bei 200,- DM

pauschal

DM ca. 1.700.000,-

Kanal und Entwässerung

auf ca. 880 lfm

bei ca. 900,- DM

pauschal

DM ca. 800.000,-

Beleuchtung auf ca. 1000 lfm

bei ca. 70,- DM

- pauschal

DM ca. 70.000,-

Summe

DM ca. 2.570.000,-

Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gesellschaft für
Landeskultur GmbH Bremen.

Bremen, im Oktober 1993

Dipl. Ing. Christine Bening-Wein

.....



EINGRIFFSBEURTEILUNG
Gemäß § 1 Abs. 2 NatG M-V
B-Plan Nr. 1

"An den Kleingärten"

Gemeinde Altefähr

Gesellschaft für Landeskultur GmbH
28211 Bremen, Friedrich-Mißler-Str. 42
Telefon 0421/23 80 70, Fax 23 80 747

Ausgearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Altefähr

Gesellschaft für Landeskultur GmbH
Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Dipl.-Ing. A. Gerber, Landschaftsarchitekt

Oktober 1993

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung | 1 |
| 2. Beschreibung von Natur und Landschaft | 2 |
| 2.1 Örtliche Situation und Standortverhältnisse | 2 |
| 2.2 Biotoptypen | 3 |
| 3. Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege | 6 |
| 3.1 Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz | 6 |
| 3.2 Bewertungsaspekt Orts- und Landschaftsbild | 10 |
| 3.3 Bewertungsaspekt Boden, Wasser, Luft | 11 |
| 3.3.1 Boden | 11 |
| 3.3.2 Wasser | 11 |
| 3.3.3 Klima | 11 |
| 4. Beschreibung des Planungsvorhabens | 12 |
| 5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild | 13 |
| 5.1 Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes | 13 |
| 5.2 Auswirkungen durch die Nutzung des Baugebietes | 15 |
| 5.3 Konflikte und Ableitung von landschaftspflegerischen und Grünordnungsmaßnahmen | 16 |
| 6. Landschaftspflegerische Maßnahmen | 18 |
| 6.1 Schonung des vorhandenen Bestandes | 18 |
| 6.2 Bauflächengestaltung, Einbindung des B-Planbereiches in das Ortsbild | 18 |
| 6.3 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft | 20 |

1. Einleitung

Aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993 ist die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 2 NatG M-V auf der Ebene der Bebauungsplanung einmalig und abschließend abzuhandeln.

Der Bearbeitung wird die Bestandsaufnahme vom September 1991 zugrunde gelegt. Auf diese aufbauend werden die Biotoptypen detailliert dargestellt und nach ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Dem Schleswig-Holsteinischen Modell folgend wird der Umfang des Eingriffs bewertet und die erforderlichen Ausgleichsflächen berechnet.

2. Beschreibung von Natur und Landschaft

2.1 Örtliche Situation und Standortverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslagen von Altefähr und wird von folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- Im Süden, an der Bahnhofstraße, stehen Einfamilienhäuser ergänzt durch Schuppen und Anbauten. Teilweise werden in den Häusern Gästebetten angeboten oder Teile der Grundstücke an Caravanbesitzer vermietet.

Die sehr großen Grundstücke werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet und von einem umfangreichen alten Obstbaumbestand geprägt.

- Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Nutzgarten, in dem wenige Gehölze aber etliche Schuppen stehen. Des weiteren bildet die Bergener Straße einen Teil der Begrenzung.

An ihr stehen einzelne Birken, Reste der ehemals vorhandenen Allee. Der die Straße entwässernde auf der Ostseite verlaufende Graben ist flach gemuldet, ca. 70 - 90 cm tief. Im Wegeseitenraum und Graben steht eine Ruderalflur.

Westlich der Bergener Straße stehen zwei Mehrfamilienhäuser umgeben von Garagenhöfen.

- Im Osten grenzt an das B-Plangebiet ein größeres Kleingartengelände. An der Grenze stehen Lauben, Ligusterhecken und Haselsträucher.

Im Südosten führt ein Erschließungsweg von der Bahnhofstraße auf das Gelände. An ihm stehen einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser und zwei Garagenanlagen.

An der östlichen Seite des Plangebietes, in Richtung Bahnhofstraße, liegen Gemeinschaftsgaragen. Durch das Plangebiet führt eine Mittelspannungs- und Niederspannungsleitung.

Die Planflächen wurden bis vor kurzem als Schafweide, Garten- oder Ackerland und Wiese genutzt. Bis auf einzelne Parzellen im Süden und Norden sind die Flächen brach gefallen. Eine Beschreibung der Biotoptypen erfolgt im Abs. 2.2.

Im Planungsgebiet steht Geschiebelehm der Grundmoränenplatte an. Das Wasserschutzgebiet Altefähr liegt östlich des Plangebietes. Im Plangebiet gibt es nur geringfügige Höhenunterschiede, die weder auf die Gestaltung noch auf das Ortsbild Einfluß haben.

2.2 Biotoptypen

Als Grundlage zur Beurteilung des geplanten Wohngebietes aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgte im September 1991 eine Biotopkartierung im Gelände.

Unter "Biotop" ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren zu verstehen, der eine bestimmte Mindestgröße aufweist und sich durch einen weitgehend einheitlichen Charakter von seiner Umgebung abgrenzen und unterscheiden läßt. Biotope mit vergleichbaren Strukturen, vergleichbaren Standorteigenschaften oder vergleichbarer Ausstattung können als "Biotoptypen" definiert, zusammengefaßt und von anderen abgegrenzt werden.

Die Kartierung zeigt folgende Ergebnisse (vgl. Karte 1).

Biotopkomplex Gehölze

Als Gehölze werden alle kleinflächigen, linienförmigen und einzelne Gehölzbestände oder Einzelbäume kartiert.

Die Obstbäume, als besonders ortbildprägende Elemente, werden nicht im Biotopkomplex Gehölze sondern als ein Teil der Nutzgärten erfaßt.

Im Planungsgebiet stehen nur wenige Hecken im Süden, zur Begrenzung der Obstgärten. Weitere Gehölze begrenzen im Westen als Reste einer Allee und im Osten als Ligusterhecke das Gebiet.

Baumreihen

Im Westen, an der Bergener Straße, stehen Reste einer Birkenallee. Die Bäume haben einen Durchmesser von ca. 20 - 30 cm. Sie haben ortsbildprägenden Charakter.

Lockere Hecken standortgerechter Gehölzarten

Einzelne Parzellen werden im Süden des Planungsgebietes von einer Gehölzreihe, Höhe 3 - 7 m, begrenzt. Hier stehen Weißdorn, Eschen, Weiden und Hasel.

Die Gehölze erhöhen den Strukturreichtum des Gebietes und stellen eine Vernetzung zu den Obstbäumen her. Außerdem bereichern sie das Ortsbild.

Diese lockeren Hecken sind vor allem Brut- und Nahrungsraum für Vögel.

Hecke mit Ziergehölz

Ein Grundstück im Süden ist von einer Ligusterhecke umgeben. Aufgrund der Gehölzart und der intensiven Pflege des Bestandes ist der Strukturreichtum und die Naturnähe des Bestandes eingeschränkt.

Biotopkomplex Brachen, Trittrassen

Grünlandbrache

Den größten Teil des Geltungsbereiches des Planungsgebietes nimmt die Grünlandbrache ein. Neben den typischen Wiesengräsern wie Glatthafer und Einjährige Rispe, ist eine Vielzahl von Wiesenkräutern wie Gänsefingerkraut, Löwenzahn, Vogelknöterich, Rotklee, Weißklee, Kriechender Hahnenfuß aber auch Ruderalvegetation wie Ackerkratzdistel, Krauser Ampfer, Wermut und Kamille vorhanden.

Aufgrund des vielschichtigen, im Umbruch befindlichen Vegetationsbestandes ist die Strukturvielfalt sehr hoch. Die Naturnähe ist durch die unterlassene Nutzung ebenfalls sehr hoch und nimmt weiter zu. Gehölzanflug ist noch nicht vorhanden.

Die Brachflächen sind ein bedeutender Lebensraum für Tiere und Pflanzen, vor allem für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Ruderalvegetation

Der Wegeseitenraum an der Bergener Straße ist als flacher Graben, 70 - 90 cm, ausgehoben worden. Die Böschungen laufen flach aus und sind mit einer Ruderalvegetation mit Goldrute, Brombeere, Wermut, Quecke, Brennessel und Leinkraut bestanden. Hier stehen auch einzelne, schon erwähnte Birken.

Strukturvielfalt und Naturnähe sind aufgrund der unterlassenen Pflegemaßnahmen auf den Böschungen hoch.

Auf einer Restparzelle im Südwesten des Planungsgebietes steht eine Brennesselflur. Sie wird von einzelnen Holunder- und Fliedersträuchern begrenzt.

Trittrassen

Der stärker befahrene Verbindungsweg von der Bergener Straße zum Garagenhof ist ein Erdweg. Sein Seitenraum ist als Trittrassen ausgebildet. Ein selten befahrener, nach Süden abzweigender Weg ist ein Grasweg, ebenfalls Trittrassen. Hier stehen vor allem Einjährige Rispe, Breitwegerich, Weidelgras und Löwenzahn. Positiv für den Oberflächenabfluß ist die nicht durchgeführte Versiegelung zu werten.

Strukturvielfalt und Naturnähe des Trittrassens sind gering.

Biotopkomplex Nutzungen

Grünland

Einzelne Parzellen im Norden, an der Bergener Straße, werden noch als Wiese oder Weide genutzt. Hier steht die typische Grünlandvegetation mit Glatthafer, Löwenzahn, Bärenklau, Spitzwegerich und Rotklee.

Strukturvielfalt und Naturnähe des Grünlandes sind gering. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist ebenfalls begrenzt.

Nutzgarten mit Obst

Die Übergangszone von der Bahnhofstraße zum Geltungsbereich des B-Planes wird in der Nähe der Einfamilienhäuser als Nutzgarten, im Bereich des B-Planes als Obstgarten bewirtschaftet. Hier stehen alte Birnen-, Pflaumen- und Apfelhochstämme.

Unter den Bäumen wird, soweit die Lichtverhältnisse es zulassen, Gemüse angebaut oder Gras für die Kleintierhaltung gemäht. Auf einzelnen Grundstücken gibt es eine Geflügelhaltung; andere Flächen sind brachgefallen.

Die Strukturvielfalt ist in Verbindung zu den begrenzenden Gehölzgruppen oder Hecken hoch. Da die Obstbäume nur extensiv bewirtschaftet werden, ist die Naturnähe verhältnismäßig hoch. Baumschnitt erfolgt selten. Spritzmittel werden ebenfalls selten angewandt. Die Obstbäume sind Brut- und Nahrungsbiotop für Vögel und Insekten.

Grabeland

Eine Parzelle im Westen des Planungsgebietes wird als Grabeland genutzt. Hier wird Gemüse angebaut.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und des fehlenden Gehölzbestandes ist der Strukturreichtum der Fläche gering.

3. Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz

Die Bewertung des Planungsraumes geschieht nach den Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. § 1 BNatSchG). Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens heißt das in erster Linie:

- o Bewertung vorhandener Landschaftselemente als Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten (Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz)
- o Bewertung des Planungsraumes nach der Qualität seines Landschaftsbildes (Bewertungsaspekt Landschaftsbildschutz)
- o Bewertung der bodenkundlichen, hydrologischen und kleinklimatischen Verhältnisse (Bewertungsaspekt Boden, Wasser, Luft)

Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz

Methode, Bewertungsvorschrift

Grundlage für die Bewertung sind die erfaßten Biotoptypen, zusammengefaßt in Biotopkomplexe. Die Bedeutung einzelner Bereiche (Biotoptypen) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist von folgenden Kriterien abhängig:

- o Naturnähe und menschliche Einflußnahme

Menschliche Einflußnahme entsteht durch mehr oder weniger intensive Nutzung, z.B. durch Betreten, ständige Pflege, Pflanzenentnahme, Düngung usw. Die Stärke, Häufigkeit und Dauer der Einflüsse, die auf einen Biotyp einwirken, um ihn zu erhalten, ist ein Maß für seine Naturnähe. Naturnahe Bereiche sind in einer intensiv genutzten Kulturlandschaft selten geworden, bieten aber vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Die Bedeutung eines Biotyps steigt daher in der Regel mit dem Grad seiner Naturnähe.

- o Alter und Regenerierbarkeit

Das Alter ist ein Maß dafür, inwieweit Biotoptypen bei einem Verlust "ersetzbar" sind. Lebensräume benötigen neben entsprechenden Standortverhältnissen auch unterschiedlich lange Zeiträume zur Ausbildung einer bestimmten Entwicklungsstufe. Biotoptypen, die eine sehr lange Entwicklungszeit benötigen, sind praktisch nicht regenerierbar und deshalb besonders wertvoll.

Die Bedeutung eines Biotyps steigt daher mit seinem Alter und der Zeit, die benötigt wird, um eine bestimmte Entwicklungsstufe zu erreichen.

o **Struktureichtum und Schichtung**

Struktureichtum und Schichtung entstehen beispielsweise durch morphologische Ausprägung von Baum-, Strauch-, Kraut- und Mooschicht oder durch das Auftreten verschiedener Blütenaspekte (Frühjahr/Sommer). Je größer der Strukturreichtum/die Schichtung eines Typs ist, je größer ist sein Anteil an ökologischen Nischen als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Bedeutung eines Biotoptyps nimmt daher mit seinem Strukturreichtum und seiner Schichtung zu.

Aufgrund der Ausprägung der beschriebenen Bewertungskriterien lassen sich die erfaßten Biotoptypen in drei Wertstufen einteilen:

1

hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

2

mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

3

geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Bewertung

Biotopkomplex Gehölze

1

hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Die Gehölze sind voll entwickelt und standortgerecht. Pflegemaßnahmen werden selten, keinesfalls jährlich durchgeführt. Je nach Art und Ausprägung als Alleebaum oder großen Strauch (Hasel) bieten die Gehölze einer Anzahl von Tieren Lebensraum. Aufgrund dieser Bedeutung werden sie in die Bewertungsgruppe eingestuft.

Bestand:

- Birken an der Bergener Straße
- Obst- und Nußbaum im Westen, außerhalb des Planungsgebietes
- lockere Hecke, standortgerechte Gehölzarten im Süden
- ein einzelner Hasel im Süden

3. Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege

2

mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Gehölze, die zwar standortgerecht, aber in Alter und Größe noch nicht optimal ausgebildet sind. Sie haben noch nicht den vollen Strukturreichtum und bieten einer begrenzten Anzahl von Tieren Lebensraum.

Hier werden auch die häufig geschnittenen Hecken aus Ziergehölz (Liguster) eingestuft.

Bestand:

- einzelne junge Eschen an der Bergener Straße
- eine Hecke aus Eschen und Weißdorn geringer Höhe im Süden
- eine Ligusterhecke im Süden

3

geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Gehölze, die am Anfang ihrer Entwicklung stehen oder nicht standortgerecht sind und nur in geringem Maße eine Biotopfunktion übernehmen können.

Bestand:

Biotopkomplex Brachen, Trittrasen

1

hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Kraut- oder grasartige Vegetationsbestände, die aufgrund ihrer hohen Artenzahl, nicht durchgeführten Nutzungen und zunehmendem Alter eine hohe Strukturvielfalt und zunehmende Naturnähe haben. Sie bieten einer größeren Zahl von Insekten und Vögeln Lebensraum.

Bestand:

- Grünlandbrachen, die den größten Teil des Planungsgebietes einnehmen
- Ruderalvegetation im Wegeseitenraum der Bergener Straße
- Brennesselflur im Südwesten, an der Planungsgebietsgrenze

2

mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Kraut- oder grasartige Vegetationsbestände, die eine geringere Artenzahl aufweisen. Ihre Strukturvielfalt und die Naturnähe ist gering, und deshalb bieten sie nur einer kleinen Anzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum.

Bestand:

- Trittrassen

3

geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Vegetationsbestände im Initialstadium.

Bestand:

-

Biotopkomplex Nutzungen

1

hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Extensiv genutzte Flächen, die aufgrund der Ausprägung des Relief, der Bodenfeuchtigkeit oder Trockenheit, der Nährstoffverhältnisse bestimmten, seltenen Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten, z.B. Feuchtgrünland, Sandäcker.

Bestand:

-

2

mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Nutzgärten mit alten Obstbäumen, Wiesenflächen, Gemüse- und Blumenbeeten und einem Kompost.

Wiesen und Weiden, die extensiv genutzt werden aber keine besonderen Standortbedingungen wie Trockenheit oder Feuchtigkeit aufweisen und deshalb nicht kleinstrukturiert sind.

Bestand:

- Nutzgärten mit Obstbäumen im Süden
- die wenigen Grünlandparzellen

3

geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Intensiv genutzte Ackerflächen und Grabeland. Es fehlt ein mehrjähriger Bestand, der sich zu einem Strukturreichtum entwickeln kann.

Bestand:

- Grabeland

Gesamtbewertung des Planungsgebietes

Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz

Besondere Bedeutung haben:

- o Die Brachflächen mit ihrem artenreichen Bestand an Tieren und Pflanzen
- o Die Obstbäume in Verbindung mit den benachbarten Gehölzen.

Die Obstbäume sind, wenn möglich, durch Planungsmaßnahmen zu erhalten. Die Brachflächen stellen ein Übergangsstadium bis zum Baubeginn dar. Trotzdem hat sich hier großflächig ein Biotoptyp von besonderer Bedeutung entwickelt, dessen Beeinträchtigung durch die Bebauung ausgeglichen werden muß, siehe Abs. 5 und 6.

Der Umfang der Gehölzbestände außerhalb der Obstgärten ist gering. Der Flächenumfang des Grünlandes und der Trittrassen ist ebenfalls begrenzt. Da diese Flächen von ihrem Umfang und der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht ins Gewicht fallen, werden sie bei der Gesamtbewertung vernachlässigt.

3.2 Bewertungsaspekt Orts- und Landschaftsbild

Das bisherige Ortsbild wird durch den geschlossenen alten Obstbaumbestand und die Birken an der Bergener Straße positiv geprägt. Dieser Bestand hebt den Charakter von Altfähr hervor und trägt zur Unterscheidung des Ortes von anderen auf Rügen bei.

Auch die Brachflächen prägen das Ortsbild positiv. Sie sind durch die Einstellung der Nutzung entstanden. Sie fallen durch ihren ursprünglichen Bestand und die weidenden Schafe positiv ins Auge und heben sich von den intensiv bewirtschafteten Äckern in der Nähe ab.

3.3 Bewertungsaspekt Boden, Wasser, Luft

3.3.1 Boden

Altefähr wurde auf einer Geschiebelehm- und Mergeldecke errichtet. Auch das Gebiet des B-Planes 1 liegt auf diesem Standort. Wieweit der z.T. schwer wasserdurchlässige Boden bei der Bebauung zu Erschwernissen führt, ist noch nicht bekannt. Durch den geringen Durchlässigkeitsgrad des Oberbodens findet bisher eine "Pufferung" gegen Grundwasser-
verunreinigung statt.

3.3.2 Wasser

Der Boden-Wasserhaushalt des Plangebietes ist z.Z. noch ungestört. Versiegelungen durch Verkehrswege oder Bebauung gibt es nur im Bereich des einen, im Bau befindlichen Wohngebäudes.

Aufgrund der bis vor kurzem durchgeführten landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist ein ausgeglichener Boden-Wasserhaushalt vorhanden. Staunässe oder Trockenschäden sind nicht bekannt.

3.3.3 Klima

Das Klima des Planungsgebietes wird großräumig durch die Lage auf der Insel Rügen geprägt. Bei einer weitergehenden Betrachtung fällt auf, daß die West-, Nord- und Ostwinde ungehindert auf die Fläche des B-Planes einwirken können.

Wie weiter oben dargestellt, stehen die Obstbäume im Süden, am Ortsrand, und haben deshalb einen geringen schützenden Einfluß auf die Bebauung.

4. Beschreibung des Planungsvorhabens

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Obergrenze der baulichen Nutzung garantiert eine landschaftstypische Bebauung ohne übermäßige Höhenentwicklung und schränkt den Versiegelungsgrad der Grundstücke ein.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Es werden überwiegend Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet. Zur optimalen Ausnutzung der Gebäude im südlichen Bereich der Reihenhäuser werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Baugrenzen sind so angelegt, daß in Verbindung zu der vorgegebenen Firstrichtung die vorherrschende Orientierung der Gebäude zu den Hauptverkehrsflächen erfolgt.

Die Grundflächenzahl liegt überwiegend bei 0,3. Auf einzelnen Grundstücken, z.B. im Süden, kann dichter gebaut werden, hier liegt sie bei 0,4.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird in einem nördlichen Teil, der zur Bergener Straße orientiert ist und in einem südlichen zur Bahnhofstraße gegliedert. Durchgangsverkehr gibt es nicht. Die Verbindung untereinander erfolgt über Fuß- und Radwege.

Innerhalb der Baugebiete werden Ringstraßen und Stichstraßen mit Wendehammer angelegt.

Bei der Straßenraumgestaltung wird das Mischprinzip der Verkehrsflächen verwendet. Die Fahrgassen und die als Gehwege genutzten Bereiche sollen unterschiedliche Materialien aufweisen. Der Versiegelungsgrad wird so gering wie möglich gehalten.



5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

5.1 Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

Der Standort für das geplante Baugebiet rundet die vorhandene Bebauung von Altefähr ab und ist deshalb aus gesamtplanerischer Sicht positiv zu beurteilen. Der Landschaftsbestand, der hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat, nimmt den größten Teil des Planungsgebietes ein (Grünlandbrachen). Durch die Errichtung der geplanten Bebauung kommt es zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, zu Eingriffen nach dem 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, die zu kompensieren sind.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild resultieren aus der Anlage des Baugebietes (Flächeninanspruchnahme) und aus der Nutzung des Gebietes. Die Auswirkungen des Baubetriebes bedeuten darüber hinaus keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen, da sie zeitlich begrenzt sind und sich hauptsächlich auf die Straßen beschränken. Die Erstellung eines Wohngebietes ist nicht mit ständigem Einsatz von schweren Baumaschinen verbunden.

Tier- und Pflanzenwelt

Durch die Anlage der Straßen, Parkplätze und der Gebäude, sowie der Anlage von Hausgärten werden folgende Biotoptypen beseitigt (vgl. Tabelle 1):

5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Tabelle 1: Umfang der beeinträchtigten Flächen, B-Plan Nr. 1

| Biotoptypen | Bedeutung für Arten- und Biotopschutz | | beeinträchtigte Fläche m ² |
|---|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|
| Biotoptypen Gehölz | | | |
| lockere Hecke standortgerechter Arten | 2 | mittel | 600 |
| Hecke mit Ziegehölz | 2 | mittel | 130 |
| Gehölz Summe | | | 730 |
| Biotoptypen Brache, Trittrassen | | | |
| Grünlandbrache | 1 | hoch | 35.581 |
| Ruderalvegetation | 1 | hoch | 180 |
| Trittrassen | 2 | mittel | 1.580 |
| Brache, Trittrassen Summe | | | 37.341 |
| Biotoptypen Nutzungen | | | |
| Grünland | 2 | mittel | 9.735 |
| Nutzgarten mit Obst | 2 | mittel | 3.422 |
| Grabeland | 3 | gering | 160 |
| Nutzungen Summe | | | 13.317 |
| Summe der beeinträchtigten Flächen der Biotoptypen | | | <u>51.388</u> |

Aus der Darstellung der Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz ist die Wertigkeit der Grünlandbrachen und Ruderalvegetation aber auch der Nutzgärten und des Grünlandes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu ersehen.

Landschaftsbild

Die geplante Bebauung und Umwandlung von Nutzgärten und Brachen in Wohnbauflächen bedeutet den Verlust eines Teiles des dörflichen Charakters von Altefähr. Durch landschaftspflegerische und grünplanerische Maßnahmen besteht die Chance, ein hochwertiges Wohngebiet als Teil eines Ferienerholungsortes zu entwickeln.

Boden, Wasser, Kleinklima

Durch die Inanspruchnahme der Flächen wird das natürliche Ertragspotential des Bodens beseitigt. Die Flächen, auch wenn sie zum großen Teil schon brachgefallen sind, standen bisher zur Erzeugung von Nahrungsmitteln zur Verfügung, was nach der Bebauung nicht mehr möglich ist. Des weiteren wird durch die Bebauung und Störung des Bodengefüges der Boden als Lebensraum von Kleinsäugetern, Insekten und Reptilien stark verändert oder beseitigt.

Bisher sind die Flächen des Planungsgebietes den Einflüssen des Klimas, des Niederschlages, der Sonne und des Windes voll ausgesetzt. Der Niederschlag kann auf der Fläche versickern. Ist die Fläche teilweise bebaut oder in eine Verkehrsfläche umgewandelt, so kann der Niederschlag nur noch zu Teilen in den Untergrund gelangen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Von den versiegelten Flächen wird der Niederschlag sofort abgeführt und trägt zur Erhöhung des Abflusses bei.

Durch die Bebauung wird das Kleinklima verändert. Die Gebäude und Verkehrsflächen verändern die Temperaturbilanz der Flächen negativ.

5.2 Auswirkungen durch die Nutzung des Baugebietes

Der historische Ortsrand von Altefähr, der durch die Nutzgärten mit dem alten Obstbaumbestand markiert war, wird in diesem Abschnitt beseitigt. Es wird eine Entwicklung zu Ende gebracht, die durch den Bau der Mehrfamilienhäuser im Westen und die Anlage von Garagenbauten und Kleingärten in den vergangenen Jahren schon begonnen hat. Eine positive Gestaltung kann zur Aufwertung des Gebietes beitragen.

Die Schaffung von Wohnbauflächen und damit die Erhöhung der Besiedlungsdichte führt zu einer Erhöhung des Verkehrs und damit zur Verlärmung des Gebietes. Die Trennung der Bauflächen in zwei Wohngebiete unterbindet den Durchgangsverkehr und verringert die Lärm- und Abgasbelastung der Anwohner.

5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

5.3 Konflikte und Ableitung von landschaftspflegerischen und Grünordnungsmaßnahmen

In den folgenden Tabellen wird die Konfliktdanalyse zusammengefaßt dargestellt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der betroffenen Landschaftsfaktoren werden aufgezeigt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Nach dem 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern kommt der Vermeidung von Beeinträchtigungen Priorität zu. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in geeigneter Weise auszugleichen. Ausgleich bedeutet, daß verlorengangene Funktionen des Naturhaushaltes, z.B. "Lebensraum für Tiere und Pflanzen", am Eingriffsort innerhalb des B-Planes wiederhergestellt werden müssen. Ist der Ausgleich nicht möglich, muß abgewogen werden, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Belangen haben. Ist der Eingriff nicht ausgleichbar aber vorrangig, so hat der Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese liegen in der Regel außerhalb des Eingriffsortes des vom Eingriff betroffenen Naturraumes.

Tabelle 2: Eingriffe in Natur und Landschaft

| | |
|---|---|
| 1. Betroffene Landschaftsfaktoren: | Pflanzen- und Tierwelt |
| Beeinträchtigungen/ Eingriffe: | <ul style="list-style-type: none">- Verlust der naturnahen Grünlandbrachen und der strukturreichen Nutzgärten mit altem Obstbaum- und Heckenbestand- Herauslösen aus dem Biotopverbund mit der Umgebung. Derzeit sind die Garten- und Brachflächen mit den Kleingärten und Gärten des Dorfes intensiv vernetzt. Die Brachflächen bieten einen Rückzugsraum aus den intensiv genutzten Ackerflächen |
| Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen: | <ul style="list-style-type: none">- Erhaltung der Baumreihe und der Ruderalvegetation an der Bergener Straße- Erhaltung eines Teiles der Nutzgärten mit altem Obstbaumbestand |
| Ausgleichbarkeit: | <ul style="list-style-type: none">- Schaffung von Gehölzpflanzungen am Rand des Baugebietes |
| Ersatz: | <ul style="list-style-type: none">- Umwandlung von Ackerflächen in Grünland |

5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| <p>2. Betroffene Landschaftsfaktoren:</p> <p>Beeinträchtigungen/ Eingriffe:</p> <p>Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Ausgleichbarkeit:</p> | <p>Landschaftsbild / Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust des Restes des ursprünglichen Ortsrandes, der durch Obstbäume und Hecken markiert ist - Verlust von ursprünglich wirkenden Brachflächen - Verlust von ortsbildprägenden Schafweiden - Beschränkung der höhen- und flächenmäßigen Ausdehnung der Baukörper durch Festsetzungen im B-Plan - Erhaltung der wenigen Bäume an der Bergener Straße - Erhaltung eines Teiles der Obstbäume - Pflanzung von Baumgruppen im B-Planbereich an den Straßen zur Gestaltung des Straßenraumes und Aufwertung des neuen Ortsbildes - Pflanzung von Gehölzstreifen am Rand des Baugebietes und zur Gliederung der Bauflächen als zusätzliche Aufwertung der Bauflächen und des Ortsbildes |
| <p>3. Betroffene Landschaftsfaktoren:</p> <p>Beeinträchtigungen/ Eingriffe:</p> <p>Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Ausgleichbarkeit:</p> <p>Ersatz:</p> | <p>Boden, Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Stoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser - Mögliche Absenkung des Grundwasserspiegels - Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen im B-Plan - Schaffung von Versickerungsflächen für Dachentwässerung. Versickerung eines Teils der Dachentwässerung in einer zu schaffenden Fläche - Aufbau von Oberflächenwasser auf einer Ersatzfläche |

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Schonung des vorhandenen Bestandes

Im Abs. 2 werden die Biotoptypen beschrieben und im Abs. 3 ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt.

Aufgrund der Lage und Bedeutung kann der vorhandene Bestand an der Bergener Straße

- Ruderalvegetation
- Birken, als Reste einer Allee

erhalten werden.

Außerdem sollten ein Teil der Obstbäume in den Nutzgärten im Süden stehen bleiben.

Die Grünlandbrachen, Grünlandflächen und Trittrasen sind nicht zu erhalten. Sie müssen der Bebauung und den neuen Hausgärten weichen.

Im folgenden werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

6.2 Bauflächengestaltung, Einbindung des B-Planbereiches in das Ortsbild

In der Analyse der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird dargestellt, daß die Obstbäume in den Nutzgärten bisher den Ortsrand markieren. Durch die Bebauung wird der Ortsrand an die Bergener Straße vorgeschoben. Zum Aufbau eines neuen Ortsrandes ist eine Wiederherstellung der Allee an der Bergener Straße vorzunehmen. Hier sollen beidseitig Birken im Abstand von 15 m gepflanzt werden. Den Hochstämmen ist durch 2 Pfähle Standfestigkeit zu geben.

Die Ruderalvegetation ist als naturnaher Bestand zu erhalten und einmal im Herbst, nicht häufiger, zu mähen.

Zur Abrundung der Einbindung des Baugebietes in den Bestand wird im Westen, dort wo in den Gärten nur wenige Gehölze stehen, eine 2-reihige Bepflanzung des Schemas A vorgenommen.

Gepflanzt werden:

| | |
|-------------|-----------|
| 10 % | Eiche |
| 30 % | Hainbuche |
| 10 % | Weißdorn |
| 20 % | Hasel |
| 10 % | Eberesche |
| <u>20 %</u> | Feldahorn |
| 100 % | |



Zusätzlich werden einzelne Eichen- und Birkenhochstämme gepflanzt.

Es wird davon ausgegangen, daß an der südlichen Planungsgebietsgrenze ein Teil der Obstbäume erhalten bleibt. Zusätzlich werden einige Birken- und Spitzahorn-Hochstämme in den Gärten gepflanzt.

Im Osten wird das Plangebiet im Bereich der Garagenanlage durch Gehölze des 3-reihigen Schemas B abgepflanzt.

Im Schema B stehen:

| | |
|-------------|------------|
| 10 % | Eiche |
| 20 % | Hainbuche |
| 15 % | Weißdorn |
| 15 % | Hasel |
| 10 % | Eberesche |
| 10 % | Feldahorn |
| 10 % | Hundsrose |
| <u>10 %</u> | Hartriegel |
| 100 % | |

Die Abpflanzung der Garagenanlage bindet an die vorhandene Ligusterhecke an, die die Kleingartenanlage begrenzt.

Das Baugebiet ist, wie im Abs. 4 erläutert, in 2 Teile gegliedert. Im Übergangsbereich, an der "Trennlinie", wird zur weiteren Gliederung der Gesamtfläche eine durchgehende Gehölzpflanzung des Schemas B durchgeführt. Im Süden wird eine weitere Untergliederung des Wohnquartieres, das von der Planstraße A umgeben ist, durch eine 3-reihige Strauchbepflanzung vorgenommen, siehe B-Plan. Die Strauchbepflanzung wird durch Hochstämme von Birken, Hainbuchen, Eichen und Obstbäumen ergänzt. Die Hochstämme tragen dazu bei, daß die Gliederung des Raumes sehr bald wirksam wird.

Zentrum des südlichen Baugebietes wird der als Spielplatz geplante Dorfanger. Diese als Rasenfläche und Bolzplatz geplante öffentliche Grünfläche wird mit Linden und einigen Sträuchern bepflanzt.

Linden werden ebenfalls an der Planstraße A und den Parkplätzen vorgesehen. Die Geh- und Radwege, die eine kurze Verbindung abseits des Kfz-Verkehrs herstellen, werden mit Weißdorn oder Hainbuchenhecken begrenzt.

Das nördliche Baugebiet, das durch die Planstraße B und einige Stichstraßen erschlossen wird, erhält seine Gliederung durch Pflanzung von Eichen und Spitzahorn-Hochstämmen. Zusätzlich erfolgt auch hier an den Geh- und Radwegen eine Heckenpflanzung mit Hainbuchen und Weißdorn.

Der Spielplatz für Kleinkinder wird von Gehölzen gegliedert und mit einigen Rosen aufwertet.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft

Zur Berechnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen wird das sogenannte Schleswig-Holsteinische Modell¹ herangezogen.

Dabei wird je nach Art der Bebauung und des Grades der Versiegelung unterschieden in: Wohn-, Gewerbe-, Industriebebauung. Die Größe der Ausgleichsfläche hängt von der Bedeutung des betroffenen Biototyps und dem Bebauungstyp ab. Je naturnäher, seltener und älter ein beeinträchtigter Biototyp ist, je größer ist das Ausgleichsverhältnis (Ausgleichsfaktor), das in Tabelle 3 festgelegt ist.

Durch die Multiplikation der Fläche des beeinträchtigten Biototyps mit dem Ausgleichsfaktor errechnet sich die erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 74.750 m², die aus der Tabelle 3 zu entnehmen ist.

Tabelle 3 Berechnung der Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 1

| Biototyp | Bedeutung für Arten- und Biotop-schutz | Ausgleichs-verhältnis | Fläche m ² | Fläche wird erhalten | Fläche wird beeinträchtigt | Ausgleichs-fläche |
|-----------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Biotopkomplex Gehölz | | | | | | |
| lockere Hecke standortger. Arten | 2 | 1 : 2 | 600 | - | 600 | 1200 m ² |
| Hecke mit Ziergeh. | 2 | 1 : 1 | 130 | - | 130 | 130 m ² |
| Gehölz Summe | | | | | | 1330 m ² |
| Biotopkomplex Brache, Trittrassen | | | | | | |
| Grünlandbrache | 1 | 1 : 1,5 | 35.581 | - | 35.581 | 52.371 m ² |
| Ruderalvegetation | 1 | 1 : 2 | 1.200 | 1.020 | 180 | 360 m ² |
| Trittrassen | 2 | 1 : 1 | 1.580 | - | 1.580 | 1.580 m ² |
| Brache, Trittrassen Summe | | | | | | 55.311 m ² |
| Biotopkomplex Nutzungen | | | | | | |
| Grünland | 2 | 1 : 1,5 | 9.735 | - | 9.735 | 14.602 m ² |
| Nutzgarten mit Obst | 2 | 1 : 1 | 3.422 | - | 3.422 | 3.422 m ² |
| Grabeland | 3 | 1 : 0,5 | 160 | - | 160 | 80 m ² |
| Nutzungen Summe | | | | | | 18.104 m ² |
| Erforderliche Ausgleichsfläche | | | | | | 74.745 m ² |

1 Arbeitskreis "Landschaftspflege im Kreistag" und Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein; Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, 1992



Da an den Grundstücksgrenzen und in den Gärten erhebliche Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden und diese und die Gartenflächen in Zukunft die Ausgleichsfunktion übernehmen können, wird die zukünftige Gartenfläche von der Gesamtausgleichsfläche abgezogen.

| | |
|---|-----------------------------|
| Gesamtausgleichsfläche | 74.750 m ² |
| Gartenflächen und öffentliche Grünflächen (6,0 ha - 2,2 ha versiegelte Fläche) | <u>38.000 m²</u> |
| | 36.750 m ² |

Im B-Plangebiet können 3,67 ha, also rund 4,0 ha Ausgleichsfläche nicht realisiert werden.

Ersatzmaßnahme

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund Abt. Naturschutz² hält im Einvernehmen mit dem Dezernat Natur- und Umweltschutz des Landkreises Rügen eine Feuchtsenke im östlichen Gemeindegebiet Altefähr

Gemarkung Groß Bandelwitz
Flur 1 Flurstück 5/2

Gemarkung Grahlhof
Flur 1 Flurstück 35

zur Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft als geeignet.

Die Kernfläche der Feuchtsenke hat eine Größe von 4,0 ha. An die Fläche grenzen im Westen und Osten die Ausläufer der Feuchtsenke (Anmoor), die bis vor wenigen Jahren als Grünland genutzt wurden, sie sind z.Z. geackert. Die Ersatzflächen haben eine Größe von 2,4 ha.

An bereitzustellenden Ersatzflächen sind nach der Berechnung mindestens 3,67 ha erforderlich. Wenn davon ausgegangen wird, daß die einzubeziehenden Ackerflächen durch die Aufwertung als Sukzessionsflächen ^{wertvoll} aufgewertet werden und deshalb der Flächenanteil geringer sein kann, errechnet sich folgende Flächengröße:

$$3,67 \text{ ha} : 1,5 = 2,44 \text{ ha}$$

Das Verhältnis 1 : 1,5 wurde von der Naturschutzbehörde vorgegeben.

Die beiden Ausläufer der Feuchtsenke erfüllen hiermit in einer Größe von 2,4 ha die in der Stellungnahme bekanntgegebene Forderung.

² Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Abt. Naturschutz: Eingriffsbeurteilungen, § 1 Abs. 2 des 1. NatG M-V. zum B-Plan Nr. 1 Altefähr vom 25.10.1993

Ersatzfläche

Bestand

- Ehemaliger Teich, der von einer knapp 2,0 m hohen Steilkante im Süden und flacher auslaufenden Böschungen im Westen, Norden und Osten begrenzt wird.

Die Uferzone ist von alten, durchgewachsenen Kopfweiden begrenzt. Unter ihnen steht eine Brennesselflur.

- Der ehemalige Teichboden hat Kleinrelief. Auf den etwas trockneren Flächen steht Rohrglanzgras, durchsetzt von Brennesseln und Binsen.
- Den ehemaligen Teich durchziehen flache Senken im Verlauf eines Grabens, die sich zu Flachgewässern mit Flutrasenvegetation aufweiten.
- Regelbarer Auslauf des Teiches im Westen. Auslaufbauwerke nicht erkennbar.
- Nördliche Randzone des ehemaligen Teiches. In einer feuchten langgestreckten Senke stehen Seggen, Iris und Flutender Schwaden.
- Trockene "Insel" am Rand des Teiches, von der Feuchtsenke umschlossen. Auf der ca. 1 m über die Senke sich erhebenden Fläche stehen Quecken und Disteln, die am Rand der Kopfweiden in ein Holundergebüsch übergehen.

Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Abgrenzen der Ausläufer der Feuchtsenken durch eine doppelt tiefe Pflugfurche.
- Sicherung der Fläche durch eine 3reihige Gehölzpflanzung folgender Arten:

| | % |
|------------------|-----------|
| Esche | 5 |
| Eiche | 5 |
| Weißdorn | 15 |
| Hasel | 15 |
| Hundsrose | 15 |
| Aschweide | 15 |
| Erle | 20 |
| Wasserschneeball | <u>10</u> |
| | 100 |

- Die von der Gehölzpflanzung begrenzte Fläche wird sich durch Sukzession zu einer Hochstaudenflur entwickeln. Gegen eine totale Verbuschung ist die Fläche alle 3 Jahre zu mähen.
- Im ehemaligen Teich wird durch Aufstau des Abflußgrabens ein Flachgewässer angelegt.
Stauhöhe und Auswirkungen des Aufstaus auf die benachbarten Flächen sind noch näher wasserwirtschaftlich zu untersuchen.
- Die Kopfweiden sind durch Pflegemaßnahmen zu erhalten.
- Die Feuchtsenke wird von einer E-Leitung überquert. Die Leitung ist längerfristig zu beseitigen oder in einer Trasse außerhalb der Senke zu verkabeln.