

Gemeinde Altenkirchen/Rügen

6. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender
Erklärung

genehmigte Fassung

ausgefertigt am: 22.09.2006

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die 6. Änderung und Ergänzung bezieht sich auf zwei Teilbereiche des gültigen FNP:

Der südlich gelegene Teilbereich (Teilbereich A) umfasst im Wesentlichen die bisher nicht überplante Fläche südlich der Ortslage bis zur Landesstraße (3,8 ha) sowie den Baublock südlich der Ernst-Thälmann-Straße (0,4 ha).

Der nördlich gelegene Teilbereich (Teilbereich B) liegt im Norden der Ortslage, nord-westlich der Landstraße Richtung Putgarten (K 1) und umfasst Sondergebiete (2,0 ha) sowie Wohnbauflächen (3,9 ha).

Darüber hinaus dient die 6. Änderung und Ergänzung der redaktionellen Anpassung an die tatsächlichen Begebenheiten durch den Wegfall einer nicht flächenbezogenen Signatur im Bereich des B-Planes Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Einarbeitung der Konzeption zum Neuen Ortszentrum in den FNP.

Für den Teilbereich A wird im Parallelverfahren der B-Plan Nr. 7 „Ortszentrum“ aufgestellt, nachdem die Entwicklung des Ortes grundsätzlich in einem vorbereitenden Rahmenkonzept untersucht und entworfen wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, an gut erreichbarer, prominenter Lage im Gemeindegebiet sowie in fußläufiger Anbindung an die historische Mitte ein neues Ortszentrum zu entwickeln. Die bisher in der Gemeinde vorhandenen Angebote (Läden, Dienstleistungen) sind im Ortsgebiet verstreut und damit für einen Ortsunkundigen (z.B. den Touristen) nur schlecht wahrnehmbar. Angesichts der räumlichen Vereinzelung der Angebote werden keine Synergieeffekte erzielt, der Standort Altenkirchen ist im Bewusstsein insbesondere der Gäste nicht präsent. Dementsprechend gering ist die Kaufkraftbindung. Entgegen der Einstufung als ländlicher Zentralort kann Altenkirchen deshalb seine regionale Aufgabe nur unzureichend wahrnehmen. Die Touristenströme fließen am Ort vorbei und werden nicht als Impuls für die Ortsentwicklung genutzt. Angesichts des fehlenden Angebots geht die touristische Kaufkraft der Region insgesamt verloren.

Für die Entwicklung des Neuen Ortszentrums ergeben sich daraus folgende Handlungsfelder:

Ausbau und räumliche Konzentration des Angebots an einer gut erreichbaren, prominenten (d.h. für die Verkehrsströme gut sichtbaren) Lage im Gemeindegebiet: Die Bündelung der Besucherströme wird neue Angebote ermöglichen und damit wiederum zu einer Stärkung des Standorts führen. Der am Standort bestehende Netto-Markt wird in das Gesamtkonzept integriert.

Vernetzung des neuen zentralen Standorts mit dem Gemeindegebiet: Angesichts geringer, fußläufig zu bewältigender Wege wird das Neue Ortszentrum auch dem historischen Bereich (Kirche / Friedhof / Pfarrhaus) als geschichtlich-kultureller Bezugspunkt der Gemeinde neue Besucher erschließen können und so der Ortsentwicklung über den Bereich des Plangebiets hinaus neue Impulse verleihen.

Verbunden mit der Entwicklung des neuen Ortszentrums ist die Konzentration der Siedlungsflächen, wobei eine neue Bebauung vor allem in vorgeprägten Bereichen (Brachflächen, von Sied-



lungsfächen umschlossene Freibereiche) stattfinden soll. Hierzu wurde der B-Plan Nr. 2 „Neue Straße“ zugunsten der Wohnnutzung überarbeitet, derzeit wird der B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“ aufgestellt.

Mit der Konzentration der Siedlungsfächen werden früher verfolgte Erweiterungen in den Außenbereich hinein (offene Landschaftsfächen) überflüssig. Bereits 2005 hat die Gemeindevertretung die Planung am nördlichen Ortsrand auch formell aufgegeben. Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses wird nun mit der Rücknahme der Baugebietsflächen im FNP abgeschlossen (Teilbereich B).

1.3) Bestand

1.3.1) Bestehende Flächendarstellung

Im Teilbereich A sah die ursprüngliche Planung des FNP ein Wohngebiet vor, das jedoch bei der Genehmigung mit Ausnahme des bereits bebauten Bereichs an der Ernst-Thälmann-Straße versagt wurde, so dass der rechtskräftige FNP hier eine nicht überplante Fläche enthält. Der Planung für diesen Bereich kommt damit der Status einer lange überfälligen Ergänzung zu (3,8 ha). Die Darstellung der bestehenden Bebauung an der Ernst-Thälmann-Straße (0,4 ha) wird von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert.

Im Teilbereich B werden die bestehenden Baugebietsausweisungen (Wohnbaufläche, Sondergebiete) zugunsten der derzeit ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung aufgehoben.



1.3.2) Bestehende Nutzungen

Teilbereich A ist bis auf den nördlichen Bereich unmittelbar an der Ernst-Thälmann-Straße weitestgehend frei von Gebäuden. Im Südosten besteht eine Tankstelle, die von der Landesstraße (L 30) aus angefahren wird.

Teilbereich B wird landwirtschaftlich genutzt.

1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Geschützte Alleen nach § 27 LNatG M-V

Im Nordosten des Teilbereich A befindet sich die alte Landstraße nach Altenkirchen, die als Allee gemäß § 27 LNatG M-V besonderen Schutz genießt.

Wasserschutzgebiet

Die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung tangiert den nördlichen Rand des Teilbereich A (Verlauf in etwa entlang der Ernst-Thälmann-Straße). Das neue Ortszentrum selbst liegt jedoch außerhalb des Schutzgebiets.

Auch der Teilbereich B ragt in die Trinkwasserschutzzone III hinein.

Denkmalschutz

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Teilbereich A nicht bekannt. Im Norden von Teilbereich B besteht ein Bodendenkmal; durch die nunmehr andauernde landwirtschaftliche Nutzung ist der Erhalt gesichert.

1.3.4) Einzelhandelssituation in der Gemeinde / der Region

Angesichts der Planungsziele wird ergänzend eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation in der Gemeinde bzw. darüber hinaus in der Region (alter Amtsbereich Wittow) vorgenommen (Auszug aus: GfK Prisma 2005).

Von den im Wesentlichen auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsstrukturen in der

Region Wittow (insgesamt rd. 4.100 qm Verkaufsfläche) konzentriert sich ein Großteil auf den zentralen Ort Altenkirchen (rd. 1.810 qm VKF). Als flächengrößte Betriebe sind hier Netto (rd. 650 qm VKF), Edeka Erdmann (rd. 500 qm VKF), Schlecker (rd. 170 qm VKF) und der Baumarkt Mau (Lankenburg, rd. 100 qm VKF) zu nennen. Daneben agieren in Altenkirchen eine Reihe kleinteiliger, inhabergeführter Anbieter (u.a. Blumenläden, Fleischerei, Bäcker, Apotheke, Getränkemarkt).

Mit einer gesamten Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm folgt die Gemeinde Dranske (insb. Einkaufszentrum im Nordosten mit Norma, Schlecker, Getränkemarkt). Die Gemeinde Wiek verfügt über rd. 880 qm VKF (Edeka Carow, Schlecker, Markant Nitschker), die Gemeinde Breege über nur 180 qm VKF. In der Gemeinde Putgarten bestehen keine Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf.

Bezogen auf die Bevölkerungszahl der Region von rd. 5.100 Einwohnern errechnet sich somit eine Pro-Kopf-Ausstattung von rd. 0,8 qm VKF/Einwohner, die unter rein quantitativen Aspekten (Durchschnittswert in Deutschland 1,3 qm VKF/Einwohner) und vor dem Hintergrund der sehr hohen Übernachtungszahlen als ausgesprochen „mager“ zu kennzeichnen ist. Bezieht man den in 2004 im Wittower Einzelhandel insgesamt erwirtschafteten Einzelhandelsumsatz (rd. 16,7 Mio EUR p.a.) auf das im Amtsbereich lokalisierte Nachfragevolumen (rd. 18,4 Mio EUR p.a.), errechnen sich Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von etwa 1,7 Mio EUR p.a..

Im Zuge einer warengruppenspezifischen Betrachtung zeigen sich allerdings gravierende Unterschiede in der Versorgungssituation auf. Im periodischen Bedarfsegment erreicht der Wittower Einzelhandel eine positive Zentralität bzw. kann per saldo beträchtliche Kaufkraftzuflüsse (rd. 5,7 Mio EUR) verbuchen, die nicht zuletzt auch durch das touristische Potenzial erzielt werden. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist als sehr gut zu kennzeichnen.

Erhebliche Kaufkraftabflüsse sind hingegen in allen aperiodischen Bedarfsbereichen zu konstatieren, wobei die Versorgung in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren geringfügig besser ist als in der Sortimentsgruppe Hartwaren. Insgesamt stehen in der Region Wittow für den Sortimentsbereich Heimwerker- und Gartenbedarf rd. 175 qm VKF, für Haushalts- und persönlichen Bedarf rd. 160 qm VKF, für Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren rd. 110 qm VKF und für Technik (Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik) nur rd. 30 qm VKF zur Verfügung. Für die Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien gibt es praktisch kein nennenswertes Angebot.

Der geringe Versorgungsgrad hat zur Folge, dass nicht nur das weit überwiegende Gros des örtlichen Nachfragevolumens der Wohnbevölkerung (mehr als vier Fünftel der diesbezüglichen Kaufkraft) nach außerhalb (Sassnitz, Bergen) abfließt, sondern darüber hinaus auch die Kaufkraft der Touristen von Ort nicht annähernd adäquat gebunden werden kann.

1.4) Ziele der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Ortszentrum“ beteiligt und hat mit Schreiben vom 02.01.2006 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die Verträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wurde im Rahmen des B-Plans gutachterlich nachgewiesen. Die Gesamtkonzeption für das neue Ortszentrum erfüllt die Anforderungen an einen integrierten Standort.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

2.1.1) Teilbereich A

Der Ausbau des Neuen Ortszentrums wird die Ansiedlung zusätzlicher Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglichen. Angestrebt wird eine Mischung unterschiedlicher Einrichtungen (sowohl hinsichtlich der Sortimentsgestaltung als auch der Angebotsform). Um die notwendige Kundenfrequenz zu erreichen, ist neben dem bestehenden Netto-Markt (als SO Einkaufszentrum bereits Bestandteil des FNP) ein weiterer größerer Betrieb als Magnet vorzusehen.

Damit das Neue Ortszentrum Altenkirchen seiner Funktion als Marktplatz der Region gerecht werden kann, sollen gezielt auch Läden für lokale / regionale Produkte angesiedelt werden (Dauermarkt mit „Rügenprodukten“ bzw. landwirtschaftlichen Erzeugnisse der Region). Bereits heute besteht Nachfrage nach kleineren Einheiten im Umfeld des Netto-Markts, etwa für die Vermarktung regionaler Produkte, Souvenirs, Kunsthandwerk aber auch für Imbissstände und eine regionale Tourismusinformation / Bettenvermittlung.

Gemäß Nutzungskonzept werden dargestellt:

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Einzelhandel: Der südliche Bereich von Teilbereich A bleibt dem Einzelhandel vorbehalten. Um regionale Auswirkungen zu vermeiden, muss die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO bleiben (800 qm Verkaufsfläche). Zusätzlich werden im Gebiet ergänzende Einrichtungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Tankstelle) zugelassen.

Gemischte Baufläche: Für den nördlichen Baublock sowie das Baufeld östlich der grünen Mitte wird eine kleinteilig gemischte Nutzung angestrebt. Da keine Umlegung geplant / notwendig ist, werden sich die Nutzungsabschnitte aus der bestehenden Grundstücksstruktur ergeben.

Die Ausweisung als gemischte Baufläche verhindert die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die sich einzeln oder in Agglomeration mit benachbarten Einrichtungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Grünfläche: Im Übergang zwischen Sondergebiet und gemischter Baufläche wird eine öffentliche Grünfläche mit rund 0,5 ha als neuer zentraler Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich (Festwiese) angeordnet.

2.1.2) Teilbereich B

Im Teilbereich B ist nach der Aufgabe der Bauflächendarstellung keine Änderung der derzeit ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung geplant.

2.2) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des FNP wird durch die Planung wie folgt verändert.

Nutzungsart	Fläche & Änderung	Fläche bisher	Differenz
Gemischte Baufläche	2,0 ha	----	+ 2,0 ha
So Einzelhandel	1,7 ha	----	+ 1,7 ha
Wohnbaufläche	----	0,4 ha	- 0,4 ha
Grünfläche	0,5 ha	----	+ 0,5 ha
Wohnbaufläche	----	3,9 ha	- 3,9 ha

<i>Nutzungsart</i>	<i>Fläche 6. Änderung</i>	<i>Fläche bisher</i>	<i>Differenz</i>
So Hotel	---	1,3 ha	- 1,3 ha
So Ferienhäuser		0,7 ha	0,7 ha
Fläche für die Landwirtschaft	5,9	---	+ 5,9 ha
Geltungsbereich (Teilbereich A und B)	10,1 ha		+ 3,8 ha

Durch die Planung findet eine Ergänzung des Geltungsbereichs der Flächendarstellungen um 3,8 ha statt.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich A wird im Wesentlichen über eine neue Straße (Planstraße A) erschlossen, die im Westen in die Straße des Friedens, im Osten in die Ernst-Thälmann-Straße/Neue Straße (K 1) mündet. Sowohl über die Straße des Friedens als auch die Ernst-Thälmann-Straße besteht unmittelbar Anschluss an die überregionale L 30. Der Knoten L30 / RÜG 1 (östlich des Plangebiets) ist mit einem großzügigen Linksabbiegestreifen und einem Ausfahrtkeil für Rechtsabbieger ausgebaut. Am Knoten L30 / RÜG 3 ist kein Linksabbiegestreifen in das Plangebiet hinein vorhanden.

Im Zuge der Erschließung wird als erster Bauabschnitt der östliche Abschnitt der Planstraße A (mit Anbindung an das Sondergebiet Einzelhandel) realisiert werden. Das geplante Kaufhaus Stolz wird damit ausschließlich über den Knoten L30 / RÜG 1 erreicht werden. Diese Zufahrt soll durch verkehrlenkende Maßnahmen auch später, d.h. bei vollständigem Ausbau der Planstraße A, als Hauptzufahrt beibehalten werden, da sie die vorhandene / geplante Wohnbebauung am wenigsten belastet. Der westliche Abschnitt der Planstraße A wird der Erschließung des angrenzenden Mischgebiets sowie dem ausfahrenden Verkehrs vorbehalten bleiben. Damit ist langfristig sichergestellt, dass am Knoten L30 / RÜG 3 kein zusätzlicher Verkehr entsteht.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Distanz (Gehzeit < 5 Minuten).

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung kann über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt werden, es erfolgt eine Netzergänzung im Bereich der neuen öffentlichen Straßen.

Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung kann über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt werden, die Kläranlage Lobkevitz verfügt über eine ausreichende Kapazität. Es erfolgt eine Netzergänzung im Bereich der neuen öffentlichen Straßen.

Niederschlagswasserentsorgung: Angesichts der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Für die Niederschlagswasserentsorgung muss deshalb ein Trennsystem aufgebaut werden. Das Niederschlagswasser ist in Rückhaltebecken zu sammeln, bevor es in den verrohrten Graben L83 (Ortsentwässerung) in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet zeitverzögert abgegeben werden kann. Der Graben L 83 wurde in den vergangenen Jahren deutlich entlastet, da nach Anschluss an das Zentrale Klärwerk in Lobkevitz in der gesamten Ortslage Altenkirchen die Überläufe der früheren Kläranlagen von diesem Graben genommen werden konnten.

Zur Zeit wird der bauliche Zustand des Grabens von der Unteren Wasserbehörde als schwierig eingestuft. Angesichts der Unverzichtbarkeit des Grabens als Regenentwässerung der gesamten Ortslage Altenkirchen ist jedoch - falls notwendig - von einer zeitnahen Sicherung durch den Unterhaltungspflichtigen (Wasser- und Bodenverband Rügen) auszugehen.

Löschwasserversorgung: Löschwasser steht im Straßenzug der Ernst-Thälmann-Straße sowie insbesondere im Kreuzungsbereich Straße des Friedens / L 30 (H 3 mit 300 DN, 5,2 bar) und an der

Tankstelle (H 4 mit 200 DN, 5,2 bar) über Hydranten zur Verfügung. Desweiteren verfügt die örtliche Feuerwehr über ein Löschmittelfahrzeug.

Gasversorgung: Die Versorgung kann über die im Umfeld vorhandenen Anlagen der EWE AG sichergestellt werden. Leitungen liegen im Bereich Ernst-Thälmann-Straße sowie Straße des Friedens.

Stromversorgung: Die Versorgung des Plangebietes kann durch die e.dis AG leistungsmäßig sichergestellt werden. Die entsprechende Verzweigung des Netzes muss hergestellt werden.

3. Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.2) genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Als Hauptort der Gemeinde Altenkirchen ist die Stärkung des zentralen Ortbereichs für die langfristige Entwicklung der Gemeinde von größter Wichtigkeit. Dabei wird gerade von der Verbesserung des Einzelhandelsangebots eine Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner und damit ein Impuls für die Gemeindeentwicklung erwartet. Die Konzentration der Siedlungsflächen (mit einem kompakten Ortsbereich) wird die Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur verbessern und den Erschließungsaufwand reduzieren (Netzlänge je Einwohner). Im Zusammenhang mit dem mittel- bis langfristig geplanten Umbau des Wohnungsangebots (Rückbau des Geschosswohnungsbaus zugunsten von Eigenheimen) sollen die Einwohnerzahlen zukünftig stabil gehalten werden. Hierzu ist auch ein Zuzug insbesondere in der Altersgruppe 50+ anzustreben, für die die vorhandene / neu auszubauende Versorgungsinfrastruktur ein wesentliches Standortargument ist.

Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Mit einer besseren Bindung der lokalen Kaufkraft sowie einer besseren Ausschöpfung der touristischen Kaufkraft werden neue Beschäftigungsmöglichkeiten am Ort entstehen (und damit die Notwendigkeit zur Abwanderung verringert). Über die Einzelhandelseinrichtungen hinaus werden mit der Ausweisung eines Mischgebiets zusätzliche Flächen für gewerbliche Ansiedlung bereitgehalten. Angesichts der zentralen Lage auf der Halbinsel Wittow eröffnen sich Chancen vor allem für tourismusorientierte Branchen, die bisher in der Gemeinde nicht entsprechend des regionalen Potenzials (rund 1,0 Mio Übernachtungen incl. Campinggäste sowie 800.000 Tagestouristen) entwickelt sind. Der Ausbau der Versorgungsangebote im Zentralort Altenkirchen wird die Attraktivität der Region für den Tourismus insgesamt stärken und damit auch indirekt die Belange der Wirtschaft unterstützen.

Neben der Impulswirkung für die Gemeindeentwicklung ist die *wohnnortnahe Versorgung der Bevölkerung* als eigenständiger Belang in die Abwägung einzustellen. Angesichts der Ausrichtung auf einen aperiodischen Bedarf kommt diesem Punkt jedoch nur durchschnittliche Bedeutung zu. Um die Auswirkungen vollständig erkennen zu können, sind neben der Angebotsverbesserung im näheren Umfeld auch mögliche Angebotsverschlechterungen in Nachbarorten zu untersuchen (vgl. 3.2.1).

Die Erfüllung der *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* ist ein zentraler Punkt in jeder Abwägung. Die Aufgabe der Wohnbauflächen wird jedoch durch die Erschließung von neuen Bauplätzen im Ortsbereich kompensiert (B-Plan Nr. 2 „Neue Straße“; B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“) und ist deshalb nur von untergeordneter Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass in der gemischte Baufläche insbesondere eine Kombination von Wohnen und Arbeiten

realisiert werden wird.

Den *Belangen des Umweltschutzes* ist wegen der starken Vorbelastung (Nähe zum Siedlungsbereich, Zerschneidungseffekt der L 30) bezogen auf den Teilbereich A keine besondere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Schutzgebiete / -objekte sind mit Ausnahme der das Plangebiet im Norosten tangierenden Allee nicht vorhanden. Insbesondere ökologische Aspekte (Bodenschutz, Schutz von Lebensräumen) sind zu berücksichtigen.

Mit der Aufgabe der bisher geplanten Erweiterung nach Norden wird ein potenzieller Landschaftsverlust (Zerschneidungseffekt durch ausgreifende Siedlungsflächen) abgewendet. Die Umstrukturierung ist ein Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Belange von Freizeit und Erholung: Nicht nur wegen der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge einen gewissen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung innerörtlicher Freiflächen sowohl als Spiel- und Aufenthaltsbereiche als auch als Veranstaltungsort (Multifunktionsfläche für Volksfeste, Kirmes oder Wanderzirkus).

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Darstellungen im FNP begründen jedoch kein Baurecht, so dass die Aufgabe von Bauflächendarstellungen keinen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB oder eine Aufhebung zulässiger Nutzung nach § 42 BauGB darstellt.

3.2) Wirtschaftliche Auswirkungen

3.2.1) Auswirkung auf den Einzelhandel

Um die Auswirkungen auf den Einzelhandel angemessen in die Abwägung einstellen zu können, wurde durch die GfK Prisma im Auftrag der Gemeinde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Planung Kaufhaus Stolz erarbeitet (vgl. B-Plan Nr. 7 „Ortszentrum“), auf die sich die folgenden Aussagen zur Kaufkraftabschöpfung und Wirkung stützen (GfK Prisma 2005).

Für das Einzugsgebiet wird ein Entfernungsradius angesetzt, der einem modifizierten 15-Pkw-Fahrminuten-Radius entspricht. Addiert man das ladeneinzelhandelsrelevante Nachfragevolumen aus dem Einwohnerpotenzial des Einzugsbereichs, dem Touristenaufkommen und einer Potenzialreserve für sporadische Kunden (10%), ergibt dies ein ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von insgesamt rd. 30,1 Mio EUR. Ausgehend von dem Betreiber und der Sortimentsstruktur errechnet sich für ein kleines Kaufhaus mit üblich breitem Sortiment eine Nachfrageplattform von rd. 12,8 Mio EUR p.a.. Entsprechend der Anteile am Marktvolumen entfällt von diesem projektrelevanten Nachfragevolumen rd. 11% auf das Kerneinzugsgebiet, gut ein Drittel auf das Naheinzugsgebiet und weitere 42% auf das Touristenpotenzial.

Angesichts des bestehenden, ausgesprochenen schmalen Einzelhandelsangebots in der Region Wittow dürfte der Umsatz des Kaufhauses kaum zu Lasten bestehender Betriebe gehen, sondern weit überwiegend über Rückgewinnung von z.Z. von der Halbinsel Wittow abfließender Kaufkraft (z.B. nach Sassnitz, Bergen, Stralsund) zu generieren sein.

Mit Blick auf die geringen warenspezifischen Umsatzgrößen und die geringe Zahl von Anbietern sind Umverteilungen in einem mathematisch nicht nachweisbaren und im Hinblick auf Umverteilungen absolut zu vernachlässigenden Bereich anzusiedeln.

Wird der gesamte Zielumsatz des Kaufhauses zum ermittelten Einzelhandelsumsatz des aperiodischen Bedarfsbereichs in der Region Wittow zugerechnet, so würde sich bei einem diesbezüglichen Nachfragevolumen von rd. 8,6 Mio EUR eine Zentralität von rd. 29 für diesen Versorgungsbereich ergeben, d.h. dass auch nach Errichtung des Kaufhauses immer noch ein erheblicher Anteil der Kaufkraft aus der Region Wittow abfließen würde.

Als Fazit wird im Gutachten deshalb festgehalten, dass die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Region Wittow durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt

wird. Müssen z.Z. oft lange und zeitraubende Anfahrtswege zu weiter entfernt liegenden Einkaufsdestinationen von den Bewohnern und Touristen in Kauf genommen werden, besteht mit der Ansiedlung die Möglichkeit, unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandels eine noch sehr überschaubare Grundversorgung im aperiodischen Bedarfssegment in der Region Wittow zu bieten. Gemäß des inzwischen ergangenen Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 sind nunmehr 800 qm als Schwelle zum großflächigen Einzelhandel zu betrachten.

3.2.2) Beschäftigung

Allein mit der Ansiedlung des Kaufhauses Stolz werden voraussichtlich 22 feste Arbeitsplätze geschaffen werden (Erfahrungswert aus der Ansiedlung in Sellin). Weitere Arbeitsplätze in ähnlichem Umfang werden bei den ergänzenden Einrichtungen entstehen.

Mit der gezielten Vermarktung regionaler Produkte im Rahmen der touristischen Potenziale wird die regionale Erzeugerwirtschaft (Landwirtschaft, verarbeitendes Gewerbe) gestärkt.

3.3) Umweltbericht

Der nördliche Teilbereich der Änderung ist im rechtsgültigen FNP zur Zeit als Sondergebiet Hotel/Ferienhäuser und Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche ist unbebaut. Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr.1 „Arkonastraße“ vom 02.02.1994 für diesen Bereich mit Beschluss vom 26.01.2006 wieder aufgehoben. Die nunmehr beabsichtigte Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der derzeitigen tatsächlichen Nutzung. Da umweltrelevante Änderungen nicht geplant, Eingriffe im Planungsgebiet sowie Auswirkungen in den angrenzenden Flächen über das derzeitige Maß nicht stattfinden werden, ist nur der südliche Teilbereich der 6. Änderung des FNP Gegenstand des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des B-Planes Nr.7 „Ortszentrum“ wurde für das Vorhaben im südlichen Teilbereich der vorliegenden Änderung ein vollständiger Umweltbericht erstellt, der im Folgenden gekürzt wiedergegeben wird.

3.3.1) Prüfmethode

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt.

Alternativen: Alternativen zur Einordnung der geplanten Bebauung in der Ortslage existieren nicht. Angesichts der gewünschten touristischen Entwicklung der Gemeinde sollte auf die mögliche Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Ort nicht verzichtet werden.

Zusammenfassung: Die 6.Änderung des FNP in Altenkirchen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete berührt.

3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestandserfassung

Großklima: Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Untersuchungsraumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Zu den Besonderheiten des Klimas im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-Seewind-Zirkulation.

Das Bearbeitungsgebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzurechnen.

Lufttemperatur: Das Temperaturjahresmittel liegt bei 7,5° C. Der kälteste Monat ist der Februar (-0,3 °C), die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August (16,7 °C).

Niederschlag: Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe liegt bei 547 mm. Der niederschlagsreichste Monat ist der August, der niederschlagsärmste der Februar.

Windverteilung: Die häufigsten Windrichtungen sind West und Südwest. Bei diesen Windrichtungen treten bevorzugt auch hohe Windgeschwindigkeiten auf. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit liegt bei 6 m/s.

(Die Angaben stellen die durchschnittlichen Normalwerte der Wetterstation Putbus aus dem Mittelungszeitraum 1951 – 1980 dar.)

Geländeklima: Das Plangebiet ist bisher nur zu ca. einem Drittel bebaut und auf dieser Teilfläche voll versiegelt. Die verbleibenden Flächen sind Brach- und Grünlandflächen, die sich günstig auf das Geländeklima auswirken.

Weiterhin ist das Strandklima zu erwähnen, welches ca. 100 m landeinwärts reicht. Es ist durch eine höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und einen erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet. Durch seine lindernde Wirkung auf Atemwegserkrankungen besitzt es eine besondere Bedeutung für Kur- und Heilzwecke.

Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Großklima wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Kleinklima verändert sich auf Grund des zu vermutenden hohen Versiegelungsgrades in einem Sondergebiet Einzelhandel. Der Eingriff soll durch eine möglichst optimale Durchgrünung im Rahmen der verbindlichen minimiert werden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Klima wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

Zustand nach Durchführung

Die Veränderungen des Kleinklimas durch die Bebauung und Versiegelung bisher unbefestigter Flächen sind gering. Insgesamt ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erwarten.

Wasser

Bestandserfassung

Grundwasser: Der Untersuchungsraum gehört zum Küsteneinzugsgebiet (Humo, 1957).

Nach der Hydrogeologischen Karte (M 1 : 50.000) besteht für den Bearbeitungsraum keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Es ist gespanntes Grundwasser im Lockergestein (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone > 80%) mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10 m zu verzeichnen. Oberflächennah

kann witterungsbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet beträgt 5 – 10 %.

Oberflächenwasser: Im Bearbeitungsgebiet existieren keine natürlichen Stand- und Fließgewässer. Nördlich des Netto-Marktes befindet sich ein umzäuntes Regenrückhaltebecken. Entlang der L 30 sind Straßengräben vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen.

Die Böden des Plangebietes sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet. Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein weiteres Regenrückhaltebecken dem verrohrten Graben L 83 zugeführt werden.

Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für das Grundwasser besteht bei Einhaltung der technischen Vorschriften durch die Realisierung der Baumaßnahme keine Beeinträchtigung. Das Oberflächenwasser wird wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit des Bodens abgeleitet. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Grundwasserdargebotsfunktion im Gebiet wird durch die Ableitung nur unwesentlich verändert.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Wasser wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

Abschließende Bewertung

Es besteht im Plangebiet keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe; sie sind als Bereiche von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit einzustufen.

Es sind keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern zu erwarten. Das geplante Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Vorflutgraben L 83 stellt gemäß § 3 WHG jedoch eine Gewässerbenutzung dar, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der behördlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen bedarf.

Boden

Bestandserfassung

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die aus Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet werden. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Form zu Staunässebildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ($k < 1 \times 10^{-6}$) sind für eine Versickerung ungeeignet.

Am Standort sind staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vorzufinden. Tieflehm- und Lehm-Staugley mit Tieflehm-Fahlerde und Lehm-Parabraunerde kennzeichnen die vorwiegend staunassen und nur teilweise vernässungsfreien Bodenverhältnisse.

Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die anstehenden Böden sind für eine Bebauung geeignet – sie stellen grundsätzlich tragfähigen Baugrund dar. Sie stellen mit ihrer Versiegelung bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff in die Bodenverhältnisse dar.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Boden wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

Abschließende Bewertung

Die Böden des B-Plan-Bereiches besitzen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit. Durch die Teil- und Vollversiegelung bisher unbefestigter Flächen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der äquivalent auszugleichen ist.

Pflanzen und Tiere

Bestandserfassung

Pflanzen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Februar 2006 unter Verwendung des Kartierschlüssels Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN, 1998).

Im Norden begrenzt eine Ahorn-Allee (*Acer platanoides*) das Planungsgebiet. Sie ist nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Der Kronentraufbereich einer Seite der Allee liegt z. T. innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Innerhalb der Dauergrünlandfläche stehen 3 Einzelbäume (2 *Acer pseudoplatanus*,

Der im Planungsgebiet liegende Straßengraben wird durch eine intensive Sohl- und Böschungsbebauung gekennzeichnet. Er ist vollständig gehölzfrei.

Darüberhinaus wurde artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte erfasst.

Magerkeitszeiger treten auf dieser Brachfläche nicht oder nur sehr spärlich auf.

Im Nordosten des Plangebietes liegt als Grünanlage im Siedlungsbereich ein alter, bereits verwilderter Nutzgarten.

Als Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen sind im Plangebiet Höfe vorhanden, die überwiegend zu reinen Wohngebäuden und Gewerbegebieten umfunktioniert wurden. Traditionelle Gartenformen und die dorttypische Ruderalvegetation sind kaum vorhanden.

Die Acker-Brachflächen nehmen den größten Teil des Plangebietes ein. Das Dauergrünland grenzt südlich an die vorhandene Wohnbebauung mit intensiv genutzten Ziergärten.

Tiere: Im Untersuchungsgebiet wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (LAUN, 1996) wird die betrachtete Fläche als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume dargestellt.

Wittow ist als bedeutendes Durchzugsgebiet wandernder Vogelarten bekannt.

Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Pflanzen: Mit Realisierung der Planung gehen die Acker-Brache sowie die Dauergrünlandflächen verloren. Die vorhandene Wohnbebauung und der Straßententwässerungsgraben bleiben unverändert. Ein Alleebaum an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Ernst-Thälmann-Straße sowie die 3 Einzel-Bäume (BBA) sind zur Fällung vorgesehen. Die restlichen Alleebäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Hierzu gehört nicht nur ein fachgerechter Stammschutz sondern auch eine Sicherung des Kronentrauf- sowie des Wurzelbereiches (mindestens 1,5 m über den Kronentraufbereich hinaus) vor Verdichtung, Überbauung, Ablagerung oder sonstiger Beanspruchung.

Tiere: Der Standort ist anthropogen vorbelastet durch seine Lage an der Straße L 30 sowie die bereits vorhandene Bebauung (Netto-Markt, Tankstelle). Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erwarten.

Das Zugverhalten rastender und wandernder Vögel wird durch die Realisierung des Bauvorhabnes nicht verändert, da sich der B-Plan am Rande der Ortslage befindet. Schlafplätze oder Äsungsflächen sind nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

Abschließende Bewertung

Pflanzen: Mit dem Verlust von Biotopen mittlerer Schutzwürdigkeit erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, der gemäß LNatG M-V mittels Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Bei der Planung der Zuwegung zum Plangebiet wurde hinsichtlich der Erhaltung des

geschützten Baumbestandes das Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt. Schutzmaßnahmen während der Bauausführung führen zu einer weiteren Minimierung des Eingriffes.

Tiere: Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erwarten.

Landschaftsbild

Bestandserfassung

Die ehemalige, ebene Ackerfläche ist ausgeräumt und monoton. Es existieren keine gliedernden Landschaftsbildelemente wie Hecken, Baumreihen oder Feldgehölze. Die geschützte Allee im Norden des B-Planes ist die einzige raumwirksame und begrenzende Gehölzstruktur.

Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Standort ist bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes bereits stark vorbelastet durch den vorhandenen Netto-Markt sowie die östlich des B-Planes liegende Tankstelle. Eine mit der Realisierung des B-Planes einhergehende Begrünung / Durchgrünung führt zur Vermeidung von Eingriffen in das betrachtete Schutzgut und kann sogar eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes erzielen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Landschaftsbild wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

Abschließende Bewertung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum besitzt auf Grund seiner Strukturarmut und der bestehenden Vorbelastung eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Mit der Ausweisung und Festsetzung umfangreicher Gestaltungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild am Ort verbessert werden.

Eingriffsregelung, Vermeidung / Minimierung und Ausgleich / Ersatz

Vermeidung / Minimierung: Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 LNatG M-V).

Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. minimieren sind. Baumfällungen sind nur im Bereich bzw. Umfeld der Baufenster vorgesehen.

Für die erfassten Umweltauswirkungen sind mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung abgeleitet worden und werden nachfolgend dargestellt.

1. Alle Alleebäume im Arbeitsbereich (Baustraße, Lagerflächen, Baustellenzufahrt) sind während der Bauphase am Stamm durch eine Bretterummantelung und am Stammlfuß durch eine Kiesaufsandung vor Beschädigung zu schützen; innerhalb des Kronentraufbereiches hat keine Lagerung von Aushubmaterial bzw. Baustoffen zu erfolgen. Betreffende fachliche Richtlinien und DIN-Vorschriften (RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, DIN 18 920) sind zu beachten.

2. Die vorhandenen drei Einzelbäume werden erhalten und sind während der Baumaßnahme zu schützen. Es gelten die o.g. Hinweise zu Punkt 1.

3. Während der Bauausführung sind lärmdämmende und -dämpfende Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, so dass eine Lärmbelastung des Ortes Altenkirchen durch die Bauausführenden soweit wie möglich vermieden wird, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Baulärm an den maßgeblichen Immissionsorten (Dorfgebiet) möglichst nicht erfolgt und Konflikte mit dem Schutzgut Mensch vermieden werden.

4. Bei Havarien haben die Bauausführenden sicherzustellen, dass verunreinigtes Niederschlagswasser nicht in das Grundwasser gelangt. In Schadensfällen (z.B. Ölunfall), in deren Folge wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangt sind bzw. gelangen könnten, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu informieren.

5. Nach § 11 Abs. 3 DSchG M-V ist der Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass die Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eingriffsregelung: Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 LNatG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Errichtung des Ortszentrums in Altenkirchen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen (wie bei diesem Vorhaben), erfolgt die Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (LUND, 1999). Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht betroffen; zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes sind daher keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung (Totalverlust) der Biotoptypen GIM 9.3.2 (6.202 qm), ABO 12.3.1 (16.291 qm), BAG 2.5.1 (25 qm) sowie BBA 2.7.1 (75 qm) beträgt das Flächenäquivalent für die Kompensation 25.866 qm. Der Eingriff erfolgt in Ortsrandlage, der Standort ist bereits vorbelastet, der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken.

Für die Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung mit Funktionsverlust der Biotoptypen GIM 9.3.2 (3.182 m²) sowie ABO 12.3.1 (3.249 m²) beträgt das Flächenäquivalent für Kompensation 4.823 m². Der Eingriff erfolgt in Ortsrandlage, der Standort ist bereits vorbelastet, der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken. Es wird der untere Wert in der Bemessungsspanne angesetzt, da die Fläche eine mittlere ökologische Funktion besitzt

Das Kompensationsflächenbedarfs (Flächenäquivalent) beträgt zusammenfassend 30.689 qm und wird ergänzt durch zusätzlich zu erbringende externe Maßnahmen für ein im Planungsgebiet liegendes Leergutlager laut Stellungnahme des Landkreises Rügen, Untere Naturschutzbehörde, vom 18.01.2006. Somit beträgt das zur Verfügung zu stellende Flächenäquivalent insgesamt 30.869 m².

Geplante Maßnahmen für die Kompensation: Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen. Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ist der räumlich funktionale Zusammenhang bei Ersatzmaßnahmen weniger wichtig, dennoch ist aber eine ausgeglichene Gesamtbilanz nach Beendigung der Ersatzmaßnahme anzustreben.

Ausgleichsmaßnahmen stehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff und sind geeignet, die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Folgende im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu bestimmende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ist an der Straße eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist die Anlage einer dichten Gehölzpflanzung mit Überhältern geplant. Sie dient dem Sichtschutz, der Eingrünung des Ortes und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Zum Schutz der Neuanpflanzungen und zur Abgrenzung zu den benachbarten, intensiv genutzten Flächen ist die Errichtung eines Schutzzaunes vorgesehen. Die Hochstämme innerhalb der Gehölzfläche sind durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzungen unterliegen einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße innerhalb des Plan-Gebietes ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant: Gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* (Luwa, 1999) wird als Bezugsfläche pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Zur Berechnung wird die Wertstufe 2 angesetzt. Die Hochstämme sind fachgerecht durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Die entstehenden Hausgärten auf Grünland gehen als kompensationsmindernde Maßnahme mit in die Bilanzierung ein.

Ersatzmaßnahmen: Die ermittelten Eingriffe können durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in der Nähe des Eingriffsortes nicht ausgeglichen werden. Die Realisierung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durch den Vorhabensträger ist notwendig. Folgende Ersatzmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Für Ersatzmaßnahmen steht in der Gemeinde Altenkirchen eine Fläche mit einer Größe von 7.391 m² zur Verfügung (Gemarkung Presenske, Flur 3, Flurstück 33). Die Fläche befindet sich momentan noch im Flurneuordnungsverfahren; das Grundstück geht mit Abschluss der Flurneuordnung an die Gemeinde Altenkirchen über. Die Ersatzfläche wird z. Z. ackerbaulich genutzt. Geplant ist die Aushagerung des Standortes und die Anlage einer naturnahen Wiese. Die Einsaat erfolgt mit standortheimischem Saatgut.

Zur Gliederung der zentralen Wiesenfläche und Aufwertung des Landschaftsbildes wird die Pflanzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu bestimmender einzelner Feldgehölze vorgeschlagen. Zum Schutz der Neuanpflanzungen und zur Abgrenzung zu den benachbarten Flächen ist die Errichtung eines Schutzzaunes vorgesehen. Die Hochstämme innerhalb der Gehölzgruppen sind durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzungen unterliegen einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Darüberhinaus ist die Anlage einer 3-reihigen Feldhecke mit Überhältern an der östlichen Seite der Maßnahmenfläche geplant. Sie dient der Verbesserung des Landschaftsbildes und stellt einen potentiellen Lebensraum für Flora und Fauna dar. Zum Schutz der Neuanpflanzungen und zur Abgrenzung zu den benachbarten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist die Errichtung eines Schutzzaunes vorgesehen. Die Hochstämme innerhalb der Hecke sind durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzungen unterliegen einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Eine weitere Maßnahme ist die Ergänzung der vorhandenen, wegebegleitenden Pflanzung (*Fraxinus excelsior*) zum Ort Altenkirchen mit 10 weiteren Pflanzungen derselben Sorte. Die Hochstämme sind fachgerecht durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Eine weitere Ersatzmaßnahme ist die Pflanzung einer Allee zwischen Lehsten und Granskevitz sowie die Ergänzung der Allee zwischen Lehsten und der Landstraße nach Schaprode (insgesamt 115 Stück). Die Hochstämme sind fachgerecht durch Dreiböcke zu sichern. Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

Der Kompensationsflächenbedarf (Flächenäquivalent) für die Realisierung eines zukünftigen B-Planes (einschließlich einer externen Maßnahme) beläuft sich auf 30.889 qm. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen erreichen insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 30.872 qm..

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gleichen den Eingriff durch das Bauvorhaben vollständig aus

3.3.3) Mensch und seine Gesundheit

Insgesamt wird sich die Planung positiv auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit auswirken:

Erholung

Das Plangebiet ist z.Z. für die Erholung nicht nutzbar und angesichts der Nähe zur L 30 (Lärm- und Abgasbelastung) sowie zu Netto-Markt und Tankstelle nicht für Erholungszwecke geeignet.

Immissionschutz

Die geplanten Nutzungen entsprechen in ihrem Emissionsverhalten grundsätzlich den im Zentrum der Ortslage bereits bestehenden Nutzungen.

Mit der Planung ist der Ausbau einer neuen Straße als Verbindung zwischen Straße des Friedens und Neue Straße/Ernst-Thälmann-Straße verbunden. Die Planstraße A wird zu einer zusätzlichen Belastung der Grundstücke beitragen. Im Gegenzug dürfte die Belastung auf der Ernst-Thälmann-Straße leicht sinken.

Angesichts der Verkehrsmengen auf den innerörtlichen Straßen im Gemeindegebiet ist sicher zu voraussagen, dass auch innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte für das Mischgebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten werden.

Die L 30 als einzige überregionale Straße in der Region ist stark befahren. Angesichts eines großen Abstands zwischen Fahrbahnrand und dem Beginn des Mischgebiets ist eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu erwarten.

Lebensqualität

Im Zuge der Realisierung dürfte die gegenwärtig absolut unzureichende Versorgungssituation im aperiodischen Bedarfssegment in der Gemeinde sowie darüberhinaus in der Region Wittow nachhaltig verbessert und somit insgesamt die Wohnqualität deutlich gesteigert werden. Es entfallen für die Einwohner einige der langen und zeitraubenden Fahrten in die Einzelhandelseinrichtungen nach Sassnitz, Bergen und Stralsund.

3.3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

3.3.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen: Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche am Ortsrand von mittlerer Schutzwürdigkeit. Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Anlage einer Festwiese. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind untersucht worden.

An dieser Stelle sei auf die schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Boden* und *Wasser* hingewiesen (Bewertung der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten im Hinblick auf den Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers).

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

3.3.6) Monitoring

Da keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind, ist ein besonderes Monitoringprogramm nicht notwendig.

Altenkirchen
Juni 2006



J. Sill

Zusammenfassende Erklärung

Mit der 6. Änderung wird die Siedlungsentwicklung auf zentral liegende, vorbelastete Flächen konzentriert (Teilbereich A); eine bisher vorgesehene Erweiterung im Norden der Ortslage wird aufgegeben (Teilbereich B).

Die 6. Änderung des FNP stellt wegen der Zunahme der Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (Teilbereich A). Die Eingriffe sind ausgleichbar. Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete berührt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Die bisher im Teilbereich B vorgesehenen Eingriffe entfallen, die derzeit ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wird beibehalten.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis und vom Straßenbauamt abgegeben wurden, die berücksichtigt wurden.

Angesichts der Zuordnung zur Ortsmitte, der guten Erreichbarkeit von der L 30 sowie der starken Vorprägung der Flächen durch allseitig angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen bestehen gegenüber den für das neue Ortszentrum ausgewiesenen Flächen zwischen L30, Netto, Tankstelle und Ortslage (Teilbereich A) keine gleichwertigen Alternativen. Die Aufgabe der früher beabsichtigten Siedlungserweiterung im Norden (Teilbereich B) ist durch Nutzung innerörtlicher Potenziale möglich geworden, für weitere Flächen besteht derzeit kein Bedarf.