
**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 2
„Neue Straße“**

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Satzung

ÜBERBEARBEITUNG BAULEITPLANUNG:

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur - Uhlig, Raith und Partner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl.Ing. Lars Hertelt
Freie Architekten und Stadtplaner

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel: 0(49) 721 37 85 64
Tel: 0(49) 172 96 83 511
Fax: 0(49) 721 38 43 893
E-mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

BEARBEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

GRÜNORDNUNG

Plan Akzent Rostock GbR

Ringel - Arnold - Petters
Badenstraße 15
D - 18439 Stralsund
Tel: 0(49) 381 499 63 05

BEARBEITER: Dipl. Ing. Olaf Petters / Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Christina Kolbe / Landschaftspflege

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Neue Straße“

Inhaltsverzeichnis

1 GRUNDLAGEN	4
1.1 LAGE DES PLANGEBIETS	4
1.2 PLANUNGSZIELE	4
1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2 BESTANDSAUFNAHME	5
2.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION	5
2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.3 SCHUTZGEBIETE / -OBJEKTE	6
3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
3.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
3.2 FLÄCHENBILANZ	7
3.3 ERSCHLIEßUNG	8
3.4 BEGRÜNDUNG ZENTRALER FESTSETZUNGEN	9
4 AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG	11
4.1 NUTZUNGSKONFLIKTE	11
4.2 SCHALLSCHUTZ / GESUNDE WOHNBEDINGUNGEN	11
4.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	14
4.3 BODENORDNUNG	16
4.4 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE	16

1 Grundlagen

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Altenkirchen und wird im Süden von der Ernst-Thälmann-Straße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 240, 211, 213, 214, 215, 93/1, 96 sowie die entsprechenden Abschnitte der beiden Straßen Ernst-Thälmann-Straße sowie Neue Straße.

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,96 ha auf.

1.2 Planungsziele

Mit der Planung sollen folgende Ziele verfolgt werden:

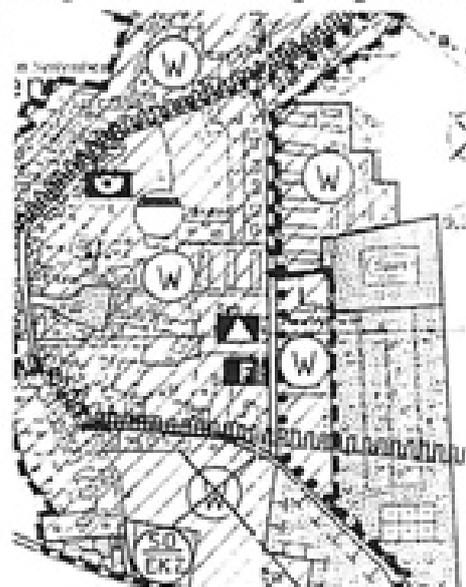
- Gestaltung des Ortseingangs: Durch die Lage und Exponiertheit des Gebietes als wichtige Ortseingangssituation für Altenkirchen (sozusagen als „Aushängeschild“) ist eine sinn- und maßvolle städtebauliche Neuordnung geboten. Funktional soll das Gebiet aufgewertet und ihm die entsprechende baulich-räumliche Qualität gegeben werden.
- Arrondierung der Ortslage zur Verbesserung der Wohnflächenversorgung: Angesichts der starken Vorprägung durch die angrenzenden Wohnungsbauflächen und der damit gegebenen Verzahnung mit dem Bestand, der teilweisen baulichen Vornutzung der Grundstücke (im westlichen Bereich) sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließung, Nähe zu sozialer Infrastruktur und zu zentralen Versorgungsbereichen) eignet sich der Bereich trotz der Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen grundsätzlich für Wohnungsbau.
- Mit dem Angebot an Bauplätzen für individuelle Einfamilienhäuser sollen die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und langfristig eine sozial und demographisch stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden, die die Grundvoraussetzung für den Erhalt der sozialen Infrastruktur darstellt. Angesichts des hohen Anteils an Geschosswohnungen im Umfeld des Plangebiets sind verstärkt Bauplätze zur Verfügung zu stellen, um die einsetzende Abwanderung aufzuhalten.
- Die Wiedernutzbarmachung der Brache (ehem. Gaststätte „Tromper Wiek“) sowie der Arrondierung / Entwicklung auf einer von baulicher Nutzung bereits vollständig eingeschossenen, stark vorgeprägten Fläche versteht sich als Beitrag zum Ressourcenschutz, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft verringert wird. Eine ökologisch verträgliche, das Maß der Bodenversiegelung beschränkende Umsetzung wird angestrebt.

Den privaten Belangen (Schutz des Eigentums) muss angemessen Rechnung getragen werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen weist die Fläche als Wohngebiet aus.

Die Ableitung der Planung aus dem FNP gemäß § 8 BauGB ist gegeben.



2 Bestandsaufnahme

2.1 Naturräumliche Situation

Zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan war das Gebiet im mittleren sowie östlichen Bereich überwiegend gekennzeichnet durch ruderale Flächen. Im mittleren Abschnitt bestand bei Planungsbeginn das große Gebäude der Gaststätte „Tromper Wiek“, das im Laufe der Planung jedoch bereits abgerissen wurde. Stattdessen wurde ein großer zentraler Parkplatz für den Ort angelegt; die restlichen Flächen der ehemaligen Gaststätte dienen derzeit als Festplatz. Der westliche Randbereich ist nach wie vor geprägt durch Hausgartenstrukturen.

Ein bemerkenswerter Gehölzbestand ist nicht zu verzeichnen, schützenswert sind aber die Kirschbaumreihe im Süden entlang des Fuß- und Radweges.

2.2 Städtebauliche Situation

2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Gebietes wird durch die Kreisstraße K 1 Juliusruh Richtung Putgarten/Kap Arkona sowie die abzweigende Ortsstraße (Ernst-Thälmann-Straße) ausreichend gewährleistet. Diese Straßen unterliegen einem relativ hohen Verkehrsaufkommen, das sich saisonal in den Sommermonaten deutlich verstärkt. Immissionschutzrechtlich entstehen dadurch maßgeblich zu beachtende Kriterien bei städtebaulichen Planungsabsichten.

Im Bearbeitungsgebiet existiert ein großer öffentlicher Parkplatz, der von der Ernst-Thälmann-Straße her erschlossen ist und als Parkplatz für die gesamte Ortslage dient. Angesichts einer etwas abseitigen Lage (bezogen auf den historischen Bereich) ist der Parkplatz nur wenig benutzt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Trinkwasser existieren nur als Sticheleitungen zur Bebauung am südwestlichen Rand, zum Standort der ehemaligen Gaststätte „Tromper Wiek“ sowie im Bereich der Feuerwehr und der zwei Neubaublöcke.

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls nur in den Randbereichen sichergestellt. In der Nähe der „Tromper Wiek“ befindet sich noch eine veraltete, inzwischen stillgelegte Kläranlage. In den vergangenen Jahren erfolgte über den ZWAR der Teil II der Erneuerung bzw. des Ausbaus der Ortsentwässerung Altenkirchen.

Die Stromversorgungsleitungen verlaufen entlang des östlichen Fußweges der Neuen Straße sowie entlang des Verbindungsweges westlich des Bearbeitungsgebietes. Eine separate Einschleifung führt von hier zum ehemaligen Standort der „Tromper Wiek“. An der Neuen Straße befindet sich ein Verteilerkasten.

Eine Gasverbindungsleitung verläuft an der südlichen Begrenzung des Plangebietes und weiter im Fußwegbereich der Neuen Straße.

Das Telefonnetz der Deutschen Telekom ist bereits gut ausgeprägt. Die Hauptstränge verlaufen ebenfalls entlang der beiden Straßen. Eine Telefonzelle steht an der Neuen Straße.

2.2.3 Gegenwärtige Nutzungen

Den Großteil der gegenwärtigen Nutzung machen Brachflächen aus. Sie liegen vorrangig in der Osthälfte des Plangebietes zwischen der Ernst-Thälmann-Straße, dem Neubaugebiet und dem Gelände der ehemaligen „Tromper Wiek“.

Westlich an die „Tromper Wiek“ grenzt ein großer, vollständig asphaltierter Parkplatz. Daran anschließend befindet sich ein einzelnes Gebäude, das sog. alte Gefängnishaus.

Der westliche und nördliche Rand des Planungsraumes wird durch eine kleinteilige Garten-
nutzung und eine kleine Wiesenfläche entlang des Verbindungsweges zum Feuerwehrge-
bäude geprägt.

2.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsraum stellt eine wichtige Eingangssituation für den Ort Altenkirchen dar. Das
Erscheinungsbild ist durch den großen offenen Bereich beidseitig der Neuen Straße geprägt.
Dieser liegt vermittelnd zwischen den angrenzenden Kleingärten, den nördlich befindlichen
ortsuntypischen Zeilenbauten und der geschlossenen stattlichen Allee am Südrand. Gerade
diese Allee hat eine positive Wirkung im Landschaftsbild, an der Grenze zur Ortslage.

Westlich der Neuen Straße ist ein sehr negatives Erscheinungsbild zu verzeichnen. Die Rui-
ne bzw. jetzt Brachfläche der „Tromper Wiek“ mit den ungestalteten Restflächen und dem
großen versiegelten Parkplatz im Anschluß zeigen einen hohen Handlungsbedarf an.

Das am Südwestrand gelegene Wohnhaus mit seinen baulichen Maßen und dem dazugehö-
rigen Gartenland vermittelt in Ansätzen noch einen typisch dörflichen Eindruck. Hervorzuhe-
ben ist hier die große Pappelgruppe, die weithin das Orts- und Landschaftsbild positiv beein-
flußt.

Insgesamt stellt sich das Gebiet jedoch als sehr ungeordnet in seiner räumlichen und funk-
tionalen Qualität dar. Besonders hinsichtlich der Bedeutung als Ortsauftakt ist hier klar von
einem städtebaulichen Mißstand zu sprechen.

2.3 Schutzgebiete / -objekte

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb der Wasserschutzzone III, ausge-
nommen davon ist nur der südliche Teil östlich der Neuen Straße.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden durch die Planung nicht berührt. Die
südlich angrenzenden Reste der Allee (geschützt nach § 27 LNatSchG M-V) werden nicht
beeinträchtigt.

Im Plangebiet existiert kein denkmalgeschütztes Gebäude.

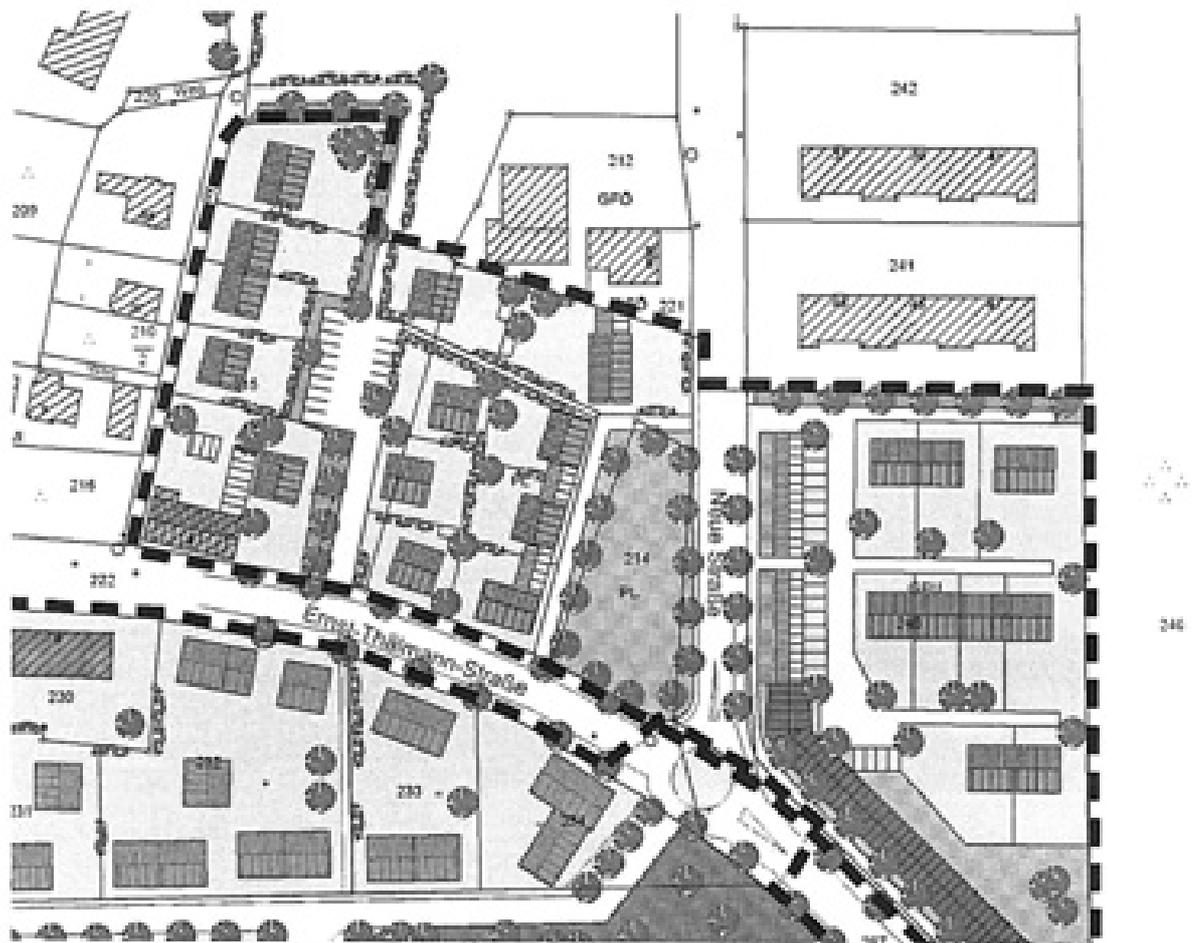
3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die
Bebauungsstruktur wird gemäß der jeweiligen Umgebungsbebauung modifiziert.

Im westlichen und mittleren Bereich werden kleinere Einzel- oder Doppelhäuser angeordnet,
die die Struktur des historischen Dorfes aufnehmen und kleinteilige Gruppen bilden. Der be-
reits bestehende öffentliche Parkplatz im Westen wird in seiner Größe deutlich reduziert und
verliert seine gesamtörtliche Bedeutung (Ersatzparkplätze werden in dem zu entwickelnden
neuen Ortszentrum am Netto-Markt angeboten werden). Durch den Rückbau des Parkplat-
zes wird die Lärmbelastung im rückwärtigen Bereich deutlich verringert und so für die Woh-
nungen ein Ausgleich zur lauten Straßenseite geschaffen.

Die Bebauung im östlichen Abschnitt bleibt hinter dem Lärmschutzwall bzw. den dem selben
Zweck dienenden Garagen nahezu unsichtbar, so dass hier auch größere Baukörper mög-
lich sind (Reihenhäuser). Das Prinzip der angrenzenden Geschosswohnungen wird



Ausschnitt Bahnengrundplan Abergkirchen 2004, Knoten mit Kreisverkehr

weitergeführt, wobei der Nachteil der südorientierten Zellen, die zur lauten Straße offenen Grünbereiche aufweisen, durch die Lärmschutzwand (Garagen) gemindert wird. Es entsteht ein intimes, abgeschiedenes Quartier mit ruhigen, zum Spielen geeigneten Wohnstraßen.

Angesichts der prominenten Lage als Ortseingang ist den öffentlichen Flächen im Plangebiet große Bedeutung zugemessen. Zwischen der Neuen Straße und dem mittleren Wohngebiet wird eine kleine öffentliche Parkanlage geschaffen. Zum Einen dient sie der Unterstreichung und deutlichen Markierung des Ortsrandes mittels Großgrün und bildet so ein ansprechendes Entree in die Ortslage. Zum Anderen ermöglicht die Grünfläche das Zurückweichen der Bebauung in einen weniger lärmbelasteten Bereich. Eine Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken scheidet schon auf Grund der Verlärmung aus.

3.2 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden Bauplätze für ca. 22 neue Einfamilienhäuser entstehen.

<i>Nutzungstyp</i>	<i>Größe</i>	<i>Anteil im Plangebiet</i>
Allgemeines Wohngebiet	11.525 qm	60,6 %
davon: GR Hauptanlage	3.928 qm	
davon: GR Haupt-/Nebenanlage	5.692 qm	
davon: Gartenflächen	5.633 qm	
Verkehrsflächen	3.566 qm	18,2%
Grünflächen	4.176 qm	21,3 %
davon: Fläche A 1	292 qm	
davon: Fläche A 2a/b	1.991 qm	
davon: Fläche A 3	1.490 qm	
Gesamtfläche	ca. 19.267 qm	100 %

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließungsstraßen für das gesamte Plangebiet sind die Neue Straße, die Ernst-Thälmann-Straße sowie die Anliegerstraße am Westrand des Geltungsbereiches. Die Erschließung aller vorhandenen Grundstücke ist über das bestehende Straßennetz grundsätzlich abgesichert. Im mittleren und östlichen Abschnitt sind jedoch angesichts der angestrebten zukünftigen Kleinteiligkeit der Parzellierung ergänzende Wohnwege notwendig.

Im mittleren Wohngebiet wird der verkleinerte Parkplatz als Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken genutzt. Ein neuer Weg parallel zur Neuen Straße ermöglicht das Zurückspringen der Bebauung von der Neuen Straße und grenzt die neue öffentliche Parkanlage gegenüber den privaten Grundstücken ab. Der Weg ist angesichts des beidseitigen Anschlusses auch für Versorgungsfahrzeuge befahrbar.

Innerhalb des östlichen Wohngebietes wird eine private Anliegerstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, von dem Wohnwege abzweigen. Der Wendehammer entspricht dem Wendeanlagentyp 3 der EAE 85/95 und ist geeignet für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

3.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Grundsätzlich sollen die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Allein im östlichen Bereich werden Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite angefahren werden. Vor den Garagen bleibt Platz für einen zweiten privaten Stellplatz. Die Garagen werden so bemessen, dass sie gleichzeitig als Schallschutzwand für das Gebiet dienen. Mit dem dadurch ermöglichten Verzicht auf eine separate Schutzmaßnahme (Schallschutzwand oder -wall) können erhebliche Kosten bzw. Flächen gespart werden.

3.3.3 Fuß- und Radwege

Große Bedeutung wird der Durchwegung der neuen Wohngebiet und deren Anbindung an die bestehende Wegestruktur im Ort beigemessen. Der bestehende Weg von der Schule wird aufgenommen und mit einer Verbindung nach Westen über die Neue Straße hinweg weitergeführt.

Im Plangebiet wird der die Neue Straße begleitende Fuß- und Radweg zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vom Straßenrand wegverlegt und auf 2,50m verbreitert. Damit wird die geforderte Breite zum gefahrlosen Nebeneinander von Fußgänger und Radfahrer sichergestellt.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die HEVAG leistungsmäßig sichergestellt werden. Die entsprechende Verzweigung des Netzes muss hergestellt werden.

Trinkwasser und Abwasser

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung der Neubaustandorte kann gewährleistet werden. Das Leitungsnetz ist im Zusammenwirken mit dem Zweckverband (ZWAR) zu ergänzen.

Für die Entsorgung der Abwässer aus dem Bebauungsplangebiet muss in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) die Ringleitung geschlossen werden zwischen der Neuen Straße und dem Endstutzen im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße, Höhe ehemaliges Gefängnishaus. Die Abnahme der Abwässer ist dann für das Gebiet über die Neue Straße sichergestellt.

Löschwasser steht im Straßenzug der Ernst-Thälmann-Straße sowie der Schulstraße über Hydranten zur Verfügung. Eine Löschwasserehentnahmestelle befindet sich in der Nähe des Baugebietes ca. 200 m entfernt (Teich an der Straße des Friedens). Desweiteren verfügt die örtliche Feuerwehr über ein Löschmittelfahrzeug.

Angesichts der Bodenverhältnisse ist die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht überall gegeben. Für die Regenentwässerung muss deshalb ein Trennsystem aufgebaut werden, das an den verrohrten Graben L63 in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet angeschlossen werden kann. Ein direkter räumlicher Anschluss ist gegeben. Bereits heute werden Teile des Plangebiets, z.B. der große bestehende Parkplatz sowie früher auch die Gaststätte „Tromper Wiek“ mit ihren umfangreichen Dach- und Freiflächen in den Graben entwässert. Der Graben 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. Mit der Verkleinerung des Parkplatzes ergibt sich eine weitere Entlastung.

Zur weiteren Entlastung des Grabens kann in Zukunft die Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen im Plangebiet notwendig werden. Hierfür werden entsprechende Flächen zur Verfügung gehalten. Alternativ wird bei der Ausführungsplanung die Verwendung der bestehenden Kläranlage als Regenrückhaltebecken geprüft, das sich auf einer Fläche der Gemeinde befindet.

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 Unterhaltspflichtigen (Wasser- und Bodenverband Rügen) auszugehen.

3.4 Begründung zentraler Festsetzungen

3.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baufenster

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen, relativ großflächigen Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie den Entwicklungszielen widersprechen (Aufwertung des Ortseingangs, Wohnungsbauschwerpunkt). Nach beiden Nutzungen besteht in der Gemeinde kein Bedarf. Durch die festgesetzten Baufenster sowie die moderate Dichte werden jedoch auch die zulässigen Läden und Infrastruktureinrichtungen de facto eingeschränkt. Die heute in der Regel größeren, in ihrem Versorgungsauftrag nicht auf das kleine Plangebiet zu beschränkende Anlagen will die Gemeinde in der „Neuen Mitte“ im Umfeld des Netto-Marktes etablieren.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,6 im westlichen und mittleren Bereich wird der lockeren Bebauung in der Nachbarschaft entsprochen. Durch die

vorgeschriebene Bauweise der Einzel- oder Doppelhausbebauung wird die benachbarte Struktur weitergeführt.

Im östlichen Abschnitt soll angesichts der angrenzenden Zeilenbauten eine Reihenhausbebauung nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Es ist dementsprechend auch eine höhere bauliche Dichte zuzulassen, da sie insbesondere für die Reihenmittelhäuser notwendig ist.

3.4.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

Bedeutung für den ökologischen Ausgleich besitzt vor allem die Fläche am Südrand des Plangebiets. Der im Bereich der Ausgleichsfläche liegende Lärmschutzwall soll hinsichtlich der Artenzusammensetzung so bepflanzt werden, dass durch die Anordnung der Gehölzgruppen eine optische „Auflösung“ der weitestgehend geometrischen Wallform bewirkt wird. Die Ausformung des Wallkörpers selbst hat diesem Gesichtspunkt ebenfalls Rechnung zu tragen durch leichte Versätze im Höhen- und Querverlauf. Die Kanten des Walles sind organisch auszubilden. Mit der Festsetzung des Mahdregimes wird sichergestellt, dass die Fläche die angestrebte ökologische Wertigkeit erreichen kann und nicht als „heimliche“ Spiel- und Sportfläche genutzt wird. Extensiv gemähte Wiesenflächen (zweischürige Mahd) besitzen eine sehr hohe pflanzliche und tierische Artenvielfalt. Sie bieten aufgrund ihrer vielfältigen kleinräumigen Standortunterschiede, der hohen Anzahl an blühenden und samenbildenden Kräutern und Stauden und der wiesentypischen Schichtung vielen Tieren günstige Lebensbedingungen. Gerade nährstoffarme Wiesen besitzen größte Artenvielfalt, deshalb ist das Mähgut zum dauerhaften Nährstoffentzug zu entfernen. Zusammen mit den einheimischen Gehölzen hat diese Fläche eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz.

Auch die öffentliche Parkanlage mit ihren extensiv gemähten, relativ artenreichen Rasenflächen, die von Gehölzen heimischer Arten durchsetzt ist, wird eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz erreichen. Gerade die Verbindung zur hochwertigen Allee, aber auch Tatsache, dass es sich um eine zusammenhängende größere Fläche handelt, tragen zu ihrem Wert bei.

Festgeschrieben wird der Erhalt und Ersatz von großen Einzelbäumen, da sie einen wichtigen Bestandteil des landschaftlichen und dörflichen Erscheinungsbildes darstellen. Der Lärmschutzwall im Bereich der bestehenden Zierkirschenreihe beginnt erst 2,00m vom Stamm und läuft dann flach als Böschung an, so daß der Wurzelraum der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Die Pflanzgebote für neue Einzelbäume konzentrieren sich entlang der Verkehrsflächen. Sie dienen nicht zuletzt auch der Gliederung und der optischen Führung des Straßenraumes. Weitere Pflanzgebote sind in den textlichen Festsetzungen enthalten (Pflanzgebot in Abhängigkeit von der Versiegelung durch Überbauung). Die genauen Standortbestimmung, z.B. in der Parkanlage, bedürfen eines eigenständigen qualifizierten Freianlagenentwurfes, der erst im Zuge der Ausführungsplanung erstellt werden kann.

3.4.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchsetzung wichtiger städtebaulicher Kriterien werden für das Plangebiet zusätzlich örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Einordnung der neuen Bebauung wird das geneigte Dach als verpflichtendes Grundelement der Bebauung festgelegt und eine Dachneigung von 40-50° zugelassen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Firstrichtung werden Elemente der vorherrschenden dörflichen Bebauungstypologie aufgenommen (Einfriedungen) und Einfügung wie Maßstäblichkeit der Neubebauung in den Bestand gewährleistet.

Angesichts der großen Präsenz an der Straße müssen auch Gemeinschaftsgaragen wie richtige Gebäude mit einem geneigten Dach mit 30 bis 50 Grad Neigung ausgeführt werden;

ihre Fassade zur Neuen Straße ist zu befenstern, größere geschlossene Wandflächen sind zubegrünen.

Zum Schutz und zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes, insbesondere seiner sensiblen Randzone und Eingangssituation werden für Werbeanlagen einschränkende Festsetzungen getroffen. Hinweisschilder sollen nur bis zur einer Größe von 1 qm zulässig sein. Ausnahmsweise können auch andere Hinweisschilder zugelassen werden, wenn diese von Standort und optischer Wirkung die Maßstäblichkeit eines Gebäudes oder die städtebauliche bzw. verkehrliche Situation nicht stören oder beeinträchtigen.

4 Auswirkungen / Abwägung

Angesichts der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung werden eventuelle Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet selber sowie die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft beschränkt bleiben.

4.1 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets werden nicht erwartet.

Die geplanten Funktionen (Wohnen) entsprechen grundsätzlich den in der Nachbarschaft ausgeübten Nutzungen, so dass Konflikte hier nicht zu erwarten sind. Die bauliche Aufwertung des Standorts sowie der Ausbau der Fußwege werden für die angrenzenden Quartieren einen Gewinn darstellen. Auch die Reduzierung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes wird sich auf die vorhandenen Anwohner positiv auswirken (Verringerung der Emissionen). Die verbleibenden 15 öffentlichen Stellplätze können den Bedarf decken, so dass negative Auswirkungen etwa auf Dienstleistungsbetriebe in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Neuen Mitte im Bereich des bestehenden Netto-Marktes werden zudem neue öffentliche und private Stellplätze in großer Anzahl entstehen.

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert, ihre Eigentümer erhalten eine Entwicklungsperspektive, die deutlich über das derzeit zulässige Maß der Bebauung hinausgeht.

Das für die öffentliche Grünfläche vorgesehene Grundstück wurde von der Gemeinde bereits im Vorfeld erworben.

4.2 Schallschutz / Gesunde Wohnbedingungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Sie werden bei dem zugrunde gelegten Verkehrsaufkommen von rund 3.000 DTV (Prognose) bei freier Schallausbreitung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich überschritten. Das Plangebiets ist durch die angrenzenden Straßen stark lärmbelastet.

- Die Neue Straße als Kreisstraße 1 ist gemäß Verkehrsmengenkarte 2000 mit 2.611 Kfz/24h belastet. Nach den geschätzten Verkehrsmengen für das Jahr 2015 (Zuwachs 11,31%) ist auf der Neuen Straße und der Ernst-Thälmann-Straße im Verlauf der K 1 zukünftig mit 2.950 Kfz pro 24 Std. zu rechnen. Der Lkw-Anteil wird mit 3,56 % angegeben. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h.
- Für die Landesstraße L 30, die südlich der Ortslage vorbeiführt, ist mit einer Verkehrsstärke von 5.975 Kfz/24h, davon 494 Schwerverkehre, auszugehen. Für 2015 muss bei

gleicher Zunahme mit 6.650 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 8,27 % gerechnet werden. Die Geschwindigkeit beträgt 100 km/h.

- Für die innerörtliche Ernst-Thälmann-Straße wird mit 500 Kfz/24h gerechnet, bei einem Schwerverkehrsanteil von 3,0%. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h.
- Desweiteren besteht im Planbereich ein öffentlicher Parkplatz mit 15 Stellplätzen (Bewegungen / Stellplatz und Stunde tags= 0,08, nachts=0,02), der einschließlich der Zufahrt in der Berechnung berücksichtigt wurde.

Zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden in einem Schallgutachten für sechs Immissionsorte (IP 1 bis 6) die Immissionswerte berechnet (0,5 m Abstand zur Hausfassade). Dabei wurde die Situation getrennt für das EG, das 1. OG sowie das 2. OG untersucht.

Die Orientierungswerte werden nur an den IP 1 bis 3, jeweils im EG, eingehalten. An allen anderen IP liegen die Beurteilungspegel über den Orientierungswerten.

Die Überschreitung erreicht mit 5 dB(A) am IP 4 den höchsten Wert. Ausschlaggebend für die Belastung ist vor allem der Straßenverkehr auf der

Neuen Straße, wobei vor allem im südlichen Teil des Plangebiets der Straßenverkehr auf der L 30 ebenfalls die Höhe der Lärmimmissionen beeinflusst. So trägt z.B. am IP 1- DG die L 30 mit 41,1 dB(A) und die Neue Straße mit 44,5 dB(A) am Beurteilungspegel von 46,2 dB(A) bei.



Immissionspunkt		Beurteilungspegel tags / nachts dB(A)		Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel mit Garage dB(A)		Orientierungswerte tags / nachts
IP 1	EG	54	44	III	54	44	55 / 45 dB(A)
	1. OG	56	46		55	46	55 / 45 dB(A)
IP 2	EG	55	45		53	43	55 / 45 dB(A)
	1. OG	57	47		56	46	55 / 45 dB(A)
IP 3	EG	55	45		52	43	55 / 45 dB(A)
	1. OG	56	46		55	45	55 / 45 dB(A)
IP 4	EG	59	50	55	45	55 / 45 dB(A)	
	1. OG	60	50	55	45	55 / 45 dB(A)	
	2. OG	59	50	55	45	55 / 45 dB(A)	
IP 5	EG	56	46	55	45	55 / 45 dB(A)	
	1. OG	57	47	55	45	55 / 45 dB(A)	
	2. OG	57	48	55	45	55 / 45 dB(A)	
IP 6	EG	56	47	55	45	55 / 45 dB(A)	
	1. OG	56	47	55	45	55 / 45 dB(A)	
	2. OG	56	47	55	45	55 / 45 dB(A)	

Die Belastung verteilt sich nicht gleichmäßig über das Plangebiet. Je größer der Abstand von der Neuen Straße, desto geringer die Lärmbelastung. So haben erhebliche Teile der Wohnbebauung des westlichen wie auch des östlichen Teils des Plangebiets eine Lärmbelastung, die unter den Orientierungswerten liegt.

Deswegen wird grundsätzlich die Eignung dieser zentral im Ort und damit zu den Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangeboten gelegenen Fläche für das Wohnen nicht in Frage gestellt. In vorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Deshalb wird ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert. Hier sind zu nennen:

- Schallschutz durch Grundrissausrichtung

Nach DIN 4109, Abschnitt 5.5 kann der maßgebliche Außenlärmpegel für Gebäudeseiten, die von der Lärmquelle abgewandt sind, ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden (bei offener Bebauung). Das betrifft die östlichen Gebäudeseiten der geplanten Gebäude an den IP 4 und 5. Damit wären für diese Gebäude an den Rückseiten die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet. Festgeschrieben wird deshalb im Plan eine Grundrissorganisation mit Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite.

- Schallschutz durch Abschirmung (Garagenzeile im östlichen Bereich)

Im östlichen Bereich werden parallel zur Neuen Straße Garagen mit Satteldach angeordnet, die das Gebiet abschirmen. Bei einer Höhe von 3,0 m sind spürbare Lärminderungen jedoch nur im Bereich des Erdgeschosses und auch da nur bei den beiden nördlichen Zeilen zu erwarten. Angesichts der Überschreitungen im Dachgeschoss ist jedoch in jedem Fall ergänzend baulicher Schallschutz festzusetzen. Deshalb kann darauf verzichtet werden, das Baurecht an die Errichtung der Garagen zu binden.

Die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist in den westlichen und mittleren Wohngebieten nicht vertretbar. Bei letzterem ist die vorhandene bauliche Struktur angesichts der Lage an der Ortszufahrt sowie der Nähe zum historischen Dorfkern festzuhalten. Bei ersterem ist die Abschirmung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Bedeutung als Ortseingang nicht möglich. Hier sollen die neu zu errichtenden Gebäude zum Blickfang werden. Somit sind bei den Gebieten westlich der Neuen Straße passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

- Baulicher Schallschutz

Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen (Aufenthaltsräume). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung können entsprechend DIN 4109 aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet werden. Der Pegel wird ermittelt aus dem nach DIN 18005 berechneten und mit 3 dB(A) Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm im Beurteilungszeitraum tags, der energetisch mit dem nach DIN 18005 ermittelten Gewerbelärm-Beurteilungspegel bzw. mit dem im Gebiet zulässigen Gewerbelärm der Beurteilungszeit tags (entspricht 55 dB(A)) addiert wird. Die IP 1 bis 6 liegen in einem Bereich, der dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Große Teile des Plangebiets liegen jedoch innerhalb des Lärmpegelbereichs II.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils <i>erf. $R_{w,ext}$ in dB</i>	
		Aufenthaltsräume und Wohnungen, Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
I	< 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Sofern der Beurteilungspegel der Immissionen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegt, sind bei Berücksichtigung der baulichen Anforderungen gemäß Wärmeschutzverordnung in der Regel keine weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen weiter notwendig.

- Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen

Wirkungsvolle Maßnahmen des Schallschutzes sind diejenigen, welche die Emissionen schon im Nahbereich der Quelle mindern. Hierzu zählen insbesondere auch Geschwindigkeitsbeschränkungen. Für die Neue Straße wurde für den immissionsrelevanten Abschnitt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angenommen. Bei Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung der Ernst-Thälmann-Straße könnte die Geschwindigkeit gesenkt werden. Untersuchungen haben ergeben, dass bei kleinen Kreisverkehrsbereits ca. 80 m vor dem Kreisverkehr die Geschwindigkeit unter 40 km/h sinkt, diese im Kreis selbst bei ca. 20 km/h liegt und erst ca. 50 m dahinter wieder über 40 km/h ansteigt. Selbst die Maximalgeschwindigkeiten betragen zwischen 35 m vor dem Einfahren und 25 m nach dem Verlassen des Kreises weniger als 40 km/h.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Eine jede neue Bebauung stellt eine Veränderung der Bodennutzung und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Planung gemäß § 1a BauGB der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung dient. Die beanspruchten Flächen sind durch den Zusammenhang mit der Ortslage bzw. teilweise eine frühere Bebauung stark vorgeprägt.

Im Rahmen der Planung wurde ein Grünordnungsplan erstellt, aus dem im Folgenden auszugsweise wiedergegeben wird.

4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden

Im Plangebiet liegen laut Geologischer Karte Geschiebelehm bzw. -mergel vor. Die Böden sind vornehmlich Braunerde, Faherden und Parabraunerden.

Die Böden sind vor allem westlich der Neuen Straße durch die bauliche Vornutzung stark anthropogen verändert. Ein natürlicher Bodenaufbau ist hier nicht mehr vorzufinden. Deshalb handelt es sich an diesen Standorten um keine seltenen, wertvollen oder schützenswerten Böden im Sinne des Bodenschutzes und des Natur- und Artenschutzes.

Östlich der Neuen Straße sind die Böden weniger stark verändert. Der natürliche Aufbau ist weitgehend erhalten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind weitgehend unveränderte Böden wenn möglich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Durch bauliche Nutzung gehen Bodenfunktionen verloren. Der Verlust von Boden durch Bebauung / Versiegelung kann bei flächensparender Bebauung gering gehalten werden; die mögliche Zweigeschossigkeit im westlichen Abschnitt führt zu einem günstigen Verhältnis von Grundfläche zu Nutzfläche. Angesichts der bestehenden Verkehrsflächen fällt der Anteil zur Erschließung notwendiger neuer Verkehrsflächen gering aus. Durch Verwendung wasserundurchlässiger Befestigungsarten (Rasengitter, Ökopflaster) mit breiten Fugen kann eine Restbodenfunktion auch bei baulicher Nutzung erhalten bleiben. Die Vorschriften des Bodenschutzes sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.

Wasserhaushalt

Für den Planbereich wird der Grundwasserflurabstand mit über 10 m angegeben, es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Es besteht ein gespanntes Grundwasservorkommen im Lockergestein, der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone beträgt über 50 %. Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts der nahezu wasserundurchlässigen Bodenverhältnisse führen die notwendigen Versiegelungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft

Das örtliche Kleinklimat lässt sich aus Topographie, Bewuchs und der Bebauung ableiten. Unbebaute Grünflächen besitzen im Allgemeinen eine klimatische Ausgleichsfunktion (Tem-

peraturlausgleich, Lüftererneuerung und -reinhaltung). In verdichteten, versiegelten und bebauten Bereichen ist die Verdunstung eingeschränkt, die Oberflächen heizen sich im Sommer stark auf.

Der Luftgütegrad ist nach Aussagen des LIMES Institut für Umweltmess- und Informationstechnik GmbH sehr gut und entspricht den Anforderungen eines Erholungsortes. Die Belastung entspricht direkt an der Neuen Straße dem Luftgütegrad 2, d.h., der Straßenbereich ist für einen längeren Aufenthalt im Freien geeignet. Im Abstand von 30 bis 40 m sinkt die NO₂-Belastung (Luftgütegrad 1).

Mit der zusätzlichen Bebauung würde sich ohne Ausgleichsmaßnahmen die klimatische Situation verschlechtern. Angesichts der privaten Gärten, die im Vergleich der derzeit großen freien Flächen struktur- und gehölzreicher als bisher sein werden, sowie der öffentlichen Parkanlage wird die klimatische Situation aber weiterhin gut bleiben. Die stärkere Durchgrünung führt durch verstärkte Evapotranspiration zu einer Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit. Die schattenspende Wirkung der Bäume reduziert die Erwärmung der versiegelten Oberflächen.

Arten und Lebensräume

Die Biotopausstattung des Gebiets beschränkt sich vor allem auf

- Hausgärten: Etwa 20 % des Untersuchungsgebiets ist durch Gärten mit unterschiedlicher und kleinteiliger Nutzung gekennzeichnet. Innerhalb der Gärten bestehen
- Ziergebüschen oder Zierhecken mit unterschiedlicher Bedeutung (je nach Zusammensetzung und Entwicklung).
- Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R): Die große Ruderale Staudenflur östlich der Neuen Straße wird pflanzlich durch Allerweltpflanzen gekennzeichnet und ist daher nur von durchschnittlicher Bedeutung.
- Freiflächen des Siedlungsbereichs (PE): Große Flächen im Umfeld der „Tromper Wiek“ werden regelmäßig und häufig gemäß und weisen eine nur geringe Bedeutung auf.
- Verkehrsflächen (OV), Ver- und Entsorgungsanlagen (OS) sowie die vorhandene Bebauung besitzen keinen nennenswerten Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Jüngere Einzelbäume (BBJ), geschlossene Allee (BAG), letztere jedoch außerhalb des Plangebiets.

Mit der Bebauung wird sich die Biotopausstattung im Gebiet verändern. Insgesamt werden jedoch nur geringe Flächenanteile direkt überbaut, die übrigen Flächen werden als private Gartenflächen oder als öffentliche Parkanlage aufgewertet. Pflanzbindungen (Erhalt und Neupflanzung) sichern eine auch zukünftige wertvolle Ausstattung. Zu nennen sind vor allem die Anlage einer Hecke im Bereich des Parkplatzes sowie des Lärmschutzwalls sowie die Anpflanzung von Bäumen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet stellt sich insgesamt ungeordnet dar. Eine Ortseingangssituation durch gelungene Bebauung ist bisher nicht gegeben, ein geschlossener Ortsrand ebensowenig. Angesichts der allseitig angrenzenden siedlungsnahen Nutzungen (Bebauung, Kleingärten, Verkehrsfläche) wirkt der Bereich vor allem als leere Restfläche, der in der derzeitigen Verfassung kein eigener Wert zukommt. Allein die Reste der Allee im Süden stellen einen überzeugenden Übergang in die Landschaft dar.

Die Gestaltung und räumliche Fassung der öffentlichen Parkanlage wird eine gestaltete Ortseingangssituation erzeugen und damit die bisherigen Missstände (Brachflächen) beseitigen.

4.3.2 Ausgleichsbilanz

Mit dem im Geltungsbereich festgesetzten flächigen grünordnerischen Maßnahmen werden 82% des Ausgleiches erreicht. Ein vollständiger Ausgleich über die Flächen ist somit nicht

möglich. Es werden deshalb im Grünordnungsplan ergänzende Maßnahmen wie die Anlage von zwei Lesesteinhausen, die Anpflanzung weiterer Bäume, Fassadenbegrünungen sowie das Anbringen von Nistkästen empfohlen, die weitgehend in die Planung aufgenommen werden.

Der Eingriff ist mit allen vorgeschlagenen Maßnahmen als kompensiert anzusehen.

4.3 Bodenordnung

Der B-Plan setzt auf einem früher in Privatbesitz befindlichen Grundstück (Flst. 91) Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche fest. Das Grundstück ist unbebaut (Brachfläche) und ungenutzt. Die Gemeinde hat das Grundstück im bisherigen Verlauf der Planung bereits erworben. Die der Gemeinde entstehenden Kosten werden durch den Verkauf der neu erschlossenen Bauplätze auf gemeindlichen Grundstücken gedeckt werden können.

4.4 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß der Bestandsaufnahme können durch die Planung folgende Belange des § 1 (5, 6) und des § 1a BauGB betroffen werden, die damit bei der Planaufstellung / Abwägung ausdrücklich zu berücksichtigen sind:

- *Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile in baulicher wie sozialer Hinsicht.* Es ist von zentraler Bedeutung für die zukünftige Gemeindeentwicklung, trotz steigender (Wohn-)Flächenansprüche (je Einwohner) sowie angesichts einer in der Region insgesamt schrumpfenden Bevölkerung die Einwohnerzahlen im Ort zu stabilisieren. Der Erhalt der Einwohnerzahl ist Voraussetzung für eine langfristige Sicherung der lokalen Bildungs- und Sportangebote sowie der sonstigen Versorgungseinrichtungen. Angesichts des hohen Anteils Geschosswohnungen im Umfeld des Plangebiets sind zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen verstärkt neue Bauplätze zu erschließen, da sonst ein nennenswerter Fortzug droht.
- *Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere mit der Möglichkeit zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.* Angesichts einer immer noch unterdurchschnittlichen Wohnflächenausstattung (LK Rügen mit 36,6 qm / EW) besteht weiterhin Handlungsbedarf zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch die baurechtliche Erschließung von Baulandreserven bei Nutzung der bestehenden Infrastruktur sollen zudem die Kosten niedrig gehalten und damit die Hürden zur Eigentumsbildung reduziert werden.
- *Die Belange des Umweltschutzes:* Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (Wohnen, Ferienwohnen, Feuerwehr, Kleingärten) stark siedlungsnah vorgeprägt ist, teilweise auch bereits baulich genutzt gewesen ist. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts werden nicht berührt.
Der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für die Innenentwicklung in bestehenden Ortsteilen, da so auf bestehende Versorgungsinfrastruktur und Verkehrsflächen zurückgegriffen werden kann und ohne zusätzliche Nebenflächen die Flächeninanspruchnahme je Nutzungseinheit insgesamt sinkt. Für bestehende bzw. nach § 34 BauGB zulässige Eingriffe ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds.* Insgesamt ist eine landschaftstypische Bauweise anzustreben, die sich in den bestehenden Gehölzbestand einfügt und einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft erreicht. Dabei ist der Ortseingang in angemessener Weise neu zu gestalten.

-
- *Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse:* Angesichts der nicht unerheblichen Lärmbelastung durch den Verkehr insbesondere auf der Neuen Straße sind Maßnahmen zum Ausgleich der Belastungen nachzuweisen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die zentrale Lage sowie die Nähe zur sozialen Infrastruktur und zum zentralen Versorgungsbereich im neuen Ortszentrum (Netto-Markt) lassen die Fläche jedoch grundsätzlich als zum Wohnen geeignet erscheinen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen. Für den westlichen Teilbereich heißt dies, dass die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte als Maßstab für die Festsetzung des zukünftigen Zulässigen ernst zu nehmen.

Altenkirchen, August 2005

Bürgermeisterin, Frau Sill



J. Sill