

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 7  
„Ortszentrum“**

**Gemeinde Altenkirchen / Rügen**

**Satzungsexemplar**

# Begründung

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (Teilfläche 1) befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Altenkirchen und wird begrenzt

im Norden von der Ernst-Thälmann Straße,

im Westen durch die Straße des Friedens sowie den bestehenden Netto-Markt,

im Süden durch die L 30,

im Osten durch die Total-Tankstelle sowie ein freies Feld.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 225 bis 234, 269/2 (teilweise) der Gemarkung Altenkirchen, Flur 2 und weist eine Größe von ca. 3,4 ha auf.

Zur Sicherung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird als Teilfläche 2 in die Planung einbezogen eine Teilfläche des Flst. 33, Gemarkung Presenske, Flur 3 mit 7.391 qm.

### 1.2) Ziele / Notwendigkeit der Planung

#### 1.2.1) Planungsziele

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.

Besondere Berücksichtigung verdienen darüber hinaus

die Verkehrsführung: Angesichts des erhofften zunehmenden Besucheraufkommens ist eine

Verkehrsführung auf kurzem Wege von der L 30 (sowie ergänzend der Kreisstraße) ohne Belastung der Ortslage anzustreben. Eine Gemengelage (mit entsprechender Belastung der Wohnbereiche) ist zu vermeiden.

die Vermittlung der Maßstäbe: Die vorhandenen wie auch die zukünftigen Nutzungen erfordern Maßstäbe, die mit der Kleinteiligkeit des ehemals ländlichen Ortes, insbesondere aber mit dem historischen Bereich (Kirche / Friedhof / Pfarrhaus) nicht vereinbar sind. Der Maßstabssprung bezieht sich, wie am Netto-Markt bereits ersichtlich, sowohl auf die Gebäudevolumina wie auch die großflächigen Stellplatzanlagen. Die Entwicklung des Neuen Ortszentrums muss deshalb den Spagat zwischen Integration (der Funktionen) und gleichzeitiger Trennung (der Bereiche) leisten.

### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Baurechtlich zerfällt das Plangebiet in zwei Bereiche:

Der nördliche Bereich entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die restlichen Flächen sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Das Vorhaben kann ohne eine Bauleitplanung nicht verwirklicht werden.

### 1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf den Daten des Liegenschaftskatasters.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der größte Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan bislang nicht enthalten, eine ursprünglich beabsichtigte Ausweisung als Wohngebiet wurde bei der Genehmigung versagt. Der nördliche Bereich an der Ernst-Thälmann-Straße ist als Wohngebiet dargestellt.

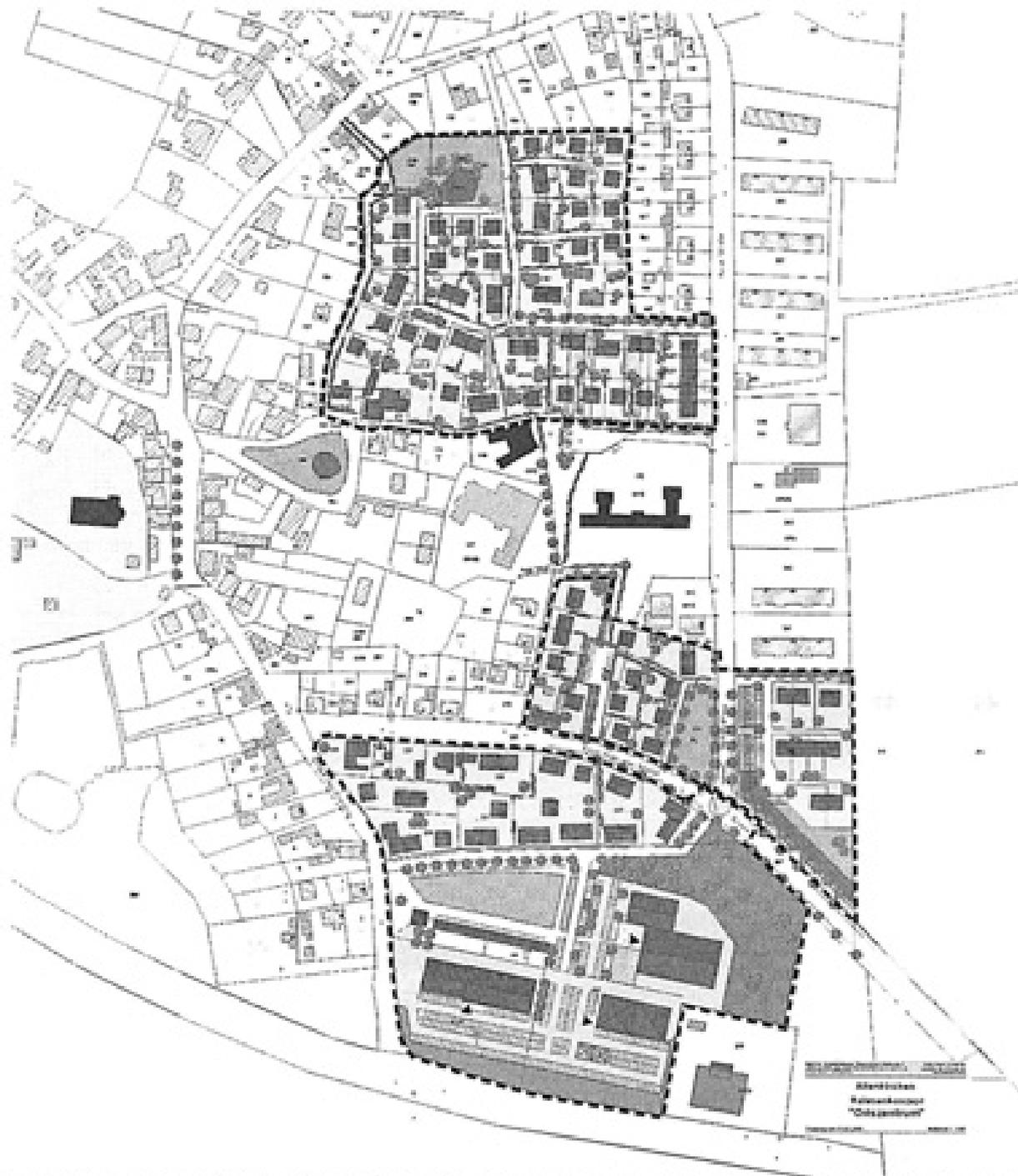
Die Planung kann nicht nach § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird im Parallelverfahren ergänzt und geändert (6. Änderung FNP).

### 1.3.2) Sonstige / Informelle Planungen der Gemeinde

Zur Vorbereitung der Planung hat die Gemeinde ein „Rahmenkonzept Ortszentrum“ erstellt und als Grundlage der weiteren Planung beschlossen. Im Rahmenkonzept wurden die funktionalen und stadträumlichen Grundlagen der Planung aus dem größeren Zusammenhang der Ortslage entwickelt.



Die Gemeinde verfolgt parallel zur Entwicklung des Neuen Ortszentrums das Ziel, Altenkirchen als Wohnstandort zu stärken. Hierzu werden die Bereiche „Neue Straße“ (B-Plan Nr. 2) sowie „Wohn-



gebiet am Pieperschen Teich“ (B-Plan Nr. 6) als innerörtliche Wohnstandorte entwickelt. Beide Bereiche liegen an zentraler Stelle innerhalb des Ortes und sind vom Neuen Ortszentrum aus fußläufig erreichbar. Die interne Vernetzung der Bereiche untereinander sowie mit dem Neuen Ortszentrum wird durch den Ausbau der Fußwege gestärkt.

Im Bereich „Neue Straße“ (B-Plan Nr. 2) wurde auf die früher dort vorgesehenen zentralen Einrichtungen (zentraler öffentlicher Parkplatz, Einrichtungen der Tourismuswirtschaft wie Information mit Zimmernachweis, Dienstleistungen wie Fahrradverleih) mit der Überarbeitung des B-Plans 2005 zugunsten der Funktion Wohnen verzichtet. Die zentralen Funktionen sollen im Neuen Ortszentrum integriert werden.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Großteil des Plangebiets wird von ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen gebildet, die jedoch seit längerem brach liegen. Die beschränkte Flächengröße (eingeklemmt zwischen Ortslage im Norden und Westen, der L 30 im Süden sowie einer Ausgleichsfläche im Osten) erlaubt keine wirtschaftlich rentable Bewirtschaftung der Fläche.

Nur im nördlichen Bereich entlang der Ernst-Thälmann-Straße bestehen Gebäude, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich Gärten.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen im Südwesten ein Netto-Markt mit angeschlossenen Getränkemarkt und im Südosten eine von der L 30 erreichbare Tankstelle.

Der Süden des Plangebiets ist durch die Lärmemissionen der angrenzenden L 30 stark belastet und zum Wohnen nicht geeignet.

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Geschützte Alleen nach § 27 LNatG M-V

Im Nordosten des Plangebiets 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 Plangebiets (Verlauf in etwa entlang der Ernst-Thälmann-Straße). Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Schutzgebiets

#### Denkmalschutz

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 1.4.3) 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 (Lankensburg, rd. 100 qm VKF) zu nennen. Daneben agieren in Altenkirchen eine Reihe kleinteiliger, inhabergeführter Anbieter (u.a. Blumenläden, Fleischerei, Bäcker, Apotheke, Getränkemärkte).

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, Markt 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.), errech-

nen 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 Bedarfssegment 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.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept Neues Ortszentrum

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 ein weiterer größerer Betrieb als Magnet vorzusehen.

#### Kaufhaus Stolz

Im Zentrum der Entwicklung steht das Kaufhaus Stolz, das die Angebotslücken im aperiodischen Bereich schließen soll. Das Angebot umfasst insbesondere die folgenden Warengruppen:

- Damen- und Herrenbekleidung
- Sportartikel / -bekleidung
- Wäsche
- Hartwaren

Das Kaufhaus Stolz soll auf der freien Fläche zwischen Netto-Markt und der Tankstelle angesiedelt werden. Die Nähe zum Netto-Markt sowie die prominente Lage (Sichtbarkeit von der L 30) sowie die Verfügbarkeit von Parkplätzen ist Voraussetzung für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb. Mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 qm sowie einer Geschossfläche von weniger als 1.200 qm ist das Kaufhaus keine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne der Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO.

#### Regionaler Markt / ergänzende Angebote

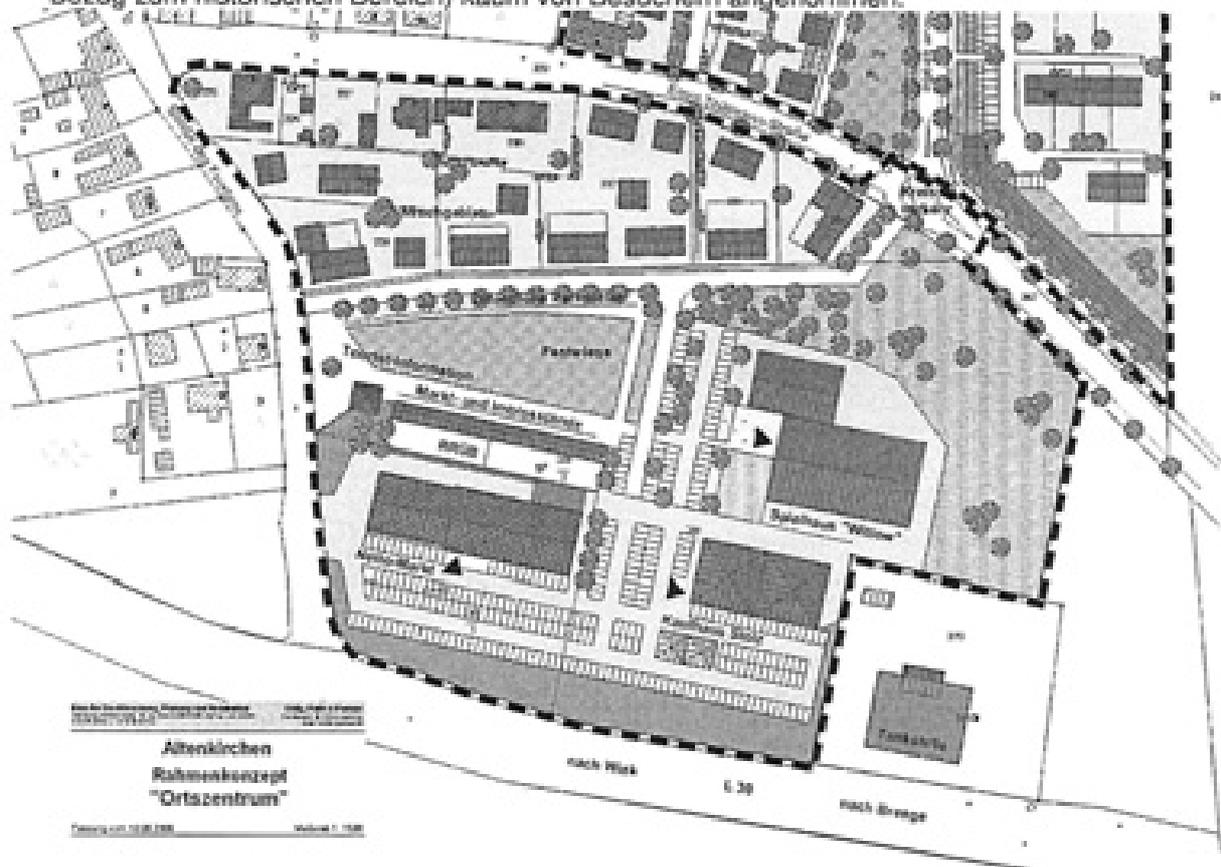
Damit das Neue Ortszentrum Altenkirchen seiner Funktion als Marktplatz der Region gerecht werden kann, sollen gezielt auch Läden für lokale / regionale Produkte angesiedelt werden (Dauermarkt mit „Rügenprodukten“ bzw. landwirtschaftlichen Erzeugnisse der Region). Bereits heute besteht Nachfrage nach kleineren Einheiten im Umfeld des Netto-Markts, etwa für die Vermarktung regionaler Produkte, Souvenirs, Kunsthandwerk aber auch für Imbissstände. An der Straße des Friedens wird ein Baufeld für eine regionale Tourismusinformation / Bettenvermittlung freigehalten. Der Pavillon wird sowohl dem Ankommenden den Ortseingang markieren und gleichzeitig die Straße des Friedens räumlich nach Süden hin abschließen.

Bei erfolgreicher Standortentwicklung wird das Neue Ortszentrum zukünftig attraktiv für weitere

Dienstleistungsangebote werden, die aus Werbegründen auf hohe Präsenz angewiesen sind wie z.B. ein Fahrradverleih (mit Werkstatt). Angesichts der geplanten Wohnbebauung im Bereich „Neue Straße“ (B-Plan Nr. 2) ist auch für die dort wegfallenden Nutzungen (zentraler Parkplatz, Festwiese) Ersatz zu schaffen.

Die Integration der Festwiese in das Neue Ortszentrum wird die Zahl der Veranstaltung spürbar erhöhen. Die durch die räumliche Nähe erleichterte Zusammenarbeit lokaler Vereine mit den finanzkräftigen Einrichtungen im Neuen Ortszentrum wird zu beiderseitigem Vorteil gereichen.

Die Verlegung der öffentlichen Parkplätze in den Bereich des Neuen Ortszentrums verringert die derzeit hohe Lärmbelastung für das von Wohnen geprägte Umfeld am bisherigen Standort. Zudem werden die Parkplätze heute angesichts der versteckten Lage (ohne sichtbaren Bezug zum historischen Bereich) kaum von Besuchern angenommen.



## 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf setzt sich zum Ziel,

den heute unklaren, durch die vorgelagerten großen Baukörper von Netto-Markt und Tankstelle geprägten Ortsrand im Süden neu gestalten und

damit auch die Ortseingänge sowohl an der Straße des Friedens als auch an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße neu zu formulieren,

das Angebot öffentlicher, zum Aufenthalt einladender Freilächen im Ort zu erweitern,

die heute isoliert liegenden großmaßstäblichen Gebäude (Netto-Markt, Tankstelle) in den Ort zu integrieren und gleichzeitig die Maßstabssprünge zu der kleinteiligen Wohnbebauung des Ortes durch eine grüne Mitte zu vermitteln,

die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und zukünftigen großen Nutzer so zu führen, dass bewohnte Ortsbereiche möglichst frei von Verkehr bleiben,

Die Gebäude im Straßengeviert zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Straße des Friedens und L 30 sind bisher alle nach außen zu den jeweiligen Straßen orientiert, die leere Mitte wirkt heute deplaziert und beziehungslos; sie zerreißt den Bebauungszusammenhang. Im Zusammenhang mit dem Maßstabssprung entsteht eine städtebaulich unbefriedigende Situation.

Der Entwurf sieht eine auf eine grüne Mitte ausgerichtete innere Bebauung vor, die als Ortsrand (nach Außen) und als Ortseingang (Freibereich mit Bezug nach Innen) gleichermaßen befriedigt.

Die Gebäudereihe an der Ernst-Thälmann-Straße wird nach Süden hin verdoppelt; die zusätzlichen Gebäude werden im Süden durch eine neue Straße (als Verbindung zwischen Straße des Friedens und Neuer Straße) erschlossen. In der geplanten Einstufung als Mischgebiet reflektiert sich die Funktionsüberlagerung von Wohnen und Handels- / Dienstleistungseinrichtungen.

Auch der Netto-Markt bekommt ein neues Gesicht zum Ort, indem parallel zur Grundstücksgrenze ein schmaler, langer Baukörper mit festen Marktständen angeordnet wird. Das Regenrückhaltebecken wird linear erweitert, so dass voraussichtlich auf weitere Becken verzichtet werden kann.

Die Freifläche der Festwiese (grüne Mitte) steht für vielfältige größere wie kleinere Veranstaltungen zur Verfügung. Die Markt- und Imbissstände werden die Freifläche auch außerhalb des Veranstaltungskalenders beleben. Stellplätze entlang der nördlichen Planstraße A (Querparker) erleichtern die alltägliche Nutzung. Für Großveranstaltungen (an Sonn- und Feiertagen) sollen die Stellplätze der Märkte mitgenutzt werden.

### 2.3) Flächenbilanz

Mit der Planung sind folgende Flächenausweisungen verbunden.

| Flächenart   | Planung          | Anteil      | Bestand          | Veränderung |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Sondergebiet Einzelhandel                                      | 8.231 qm         | 24,0%       | ----             | +8.231 qm   |
| Mischgebiet  | 17.235 qm        | 50,4%       | 3.300 qm         | +13.935 qm  |
| Grünflächen (Festwiese, Verkehrsgrün)                          | 3.249 qm         | 9,5%        | ----             | +3.249 qm   |
| Verkehrsflächen  | 4.166 qm         | 12,2%       | ----             | +4.166 qm   |
| Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1.349 qm         | 3,9%        | ----             | +1.349 qm   |
| Garten / Unland  | ----             | ----        | 30.930 qm        | -30.930 qm  |
| <b>Gesamtes Plangebiet</b>                                     | <b>34.230 qm</b> | <b>100%</b> | <b>34.230 qm</b> | <b>----</b> |

Unter Berücksichtigung des nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs an der Ernst-Thälmann-Straße ergeben sich für das zulässige Maß der baulichen Nutzung folgende Werte:

| Flächenart                 | Größe     | Maß | GR Gebäude       | Veränderung      | GR gesamt        | Veränderung      |
|----------------------------|-----------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sondergebiet Einzelhandel  | 1.656 qm  | 0,8 | 1.326 qm         | +1.326 qm        | 1.326 qm         | +1.326 qm        |
|                            | 6.572 qm  | 0,5 | 3.286 qm         | +3.286 qm        | 4.929 qm         | +4.929 qm        |
| Mischgebiet                | 4.952 qm  | 0,5 | 2.476 qm         | +2.476 qm        | 3.714 qm         | +3.714 qm        |
|                            | 12.284 qm | 0,4 | 4.914 qm         | +3.594 qm        | 7.370 qm         | +5.390 qm        |
| <b>Gesamtes Plangebiet</b> |           |     | <b>12.002 qm</b> | <b>10.682 qm</b> | <b>17.339 qm</b> | <b>15.359 qm</b> |

### 2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 7 werden vorhandene Brach- und Grünlandflächen überbaut. Das Vorhaben stellt nach § 14 Abs. 2 Nr. 6 LNatG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Belastungen, die die Grundlage für die Prognose der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen darstellen, die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 3.4) Umweltbericht erläutert.

## **2.5) Erschließung**

### **2.5.1) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die neue 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 Ausfahrkeil 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 Kaufhaus Stolz wird damit über den Knoten L30 / RÜG 1 erreicht werden. Diese Zufahrt soll durch verkehrslenkende Maßnahmen auch später, d.h. bei vollständigem Ausbau der Planstraße A, als Hauptzufahrt beibehalten werden, da sie die vorhandene / geplante Wohnbebauung am wenigsten belastet.

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

### **2.5.2) 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.

Angesichts der Erschließung in zwei Abschnitten wird für den ersten Abschnitt (So 1) eine private Anlage auf dem Grundstück errichtet, deren Realisierung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist. Das Regenrückhaltebecken des 2. Bauabschnitts soll als unterirdische Anlage im Bereich der Grünfläche realisiert werden.

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.

## **2.6) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.6.1) Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im südlichen Abschnitt sowie ein Mischgebiet für den nördlichen Bereich.

#### Sondergebiet Einzelhandel

Der südliche Bereich bleibt dem Einzelhandel vorbehalten. Um sicherzustellen, dass die angestrebte Mischung verschiedener Einrichtungen zustande kommt, wird für den schmalen westlichen Bereich (Regionaler Markt) eine Beschränkung auf Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm festgesetzt. Ebenso werden ergänzende Einrichtungen (Gastronomie, Dienstleistungen) zugelassen.

#### Mischgebiet

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

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

Die nach § 6 BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe widersprechen einer der zentralen Lage angemessenen Nutzungsdichte. Eine Tankstelle besteht bereits an einer verkehrstechnisch günstigen Stelle im unmittelbaren Anschluss.

### **2.6.2) Maß der baulichen Nutzung**

Angesichts der notwendigen großflächigen Bebauung / Versiegelung (Stellplätze) im Sondergebiet Einzelhandel wird eine hohe GRZ von 0,8 (für die Marktzeile) bis 0,5 (Kaufhaus) festgesetzt. Im Falle des Kaufhauses ist eine höhere GRZ angesichts der notwendigen Stellplätze nicht realistisch. Bei der an einer Fußgängerbereich gelegenen Marktzeile sollen die Stellplätze abgelöst werden; im näheren Umfeld können öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Die Kappungsgrenze des § 19 BauNVO von 80% ist einzuhalten.

Im Mischgebiet wird ebenfalls eine hohe Bebauungsdichte zugelassen. Mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,4 entspricht das Maß der baulichen Nutzung einem im inneren Ortsbereich typischen Maß.

Da angesichts der großen Grundflächen bei geneigten Dächern große Höhen erreicht werden

können, werden einschränkend die maximalen Firsthöhen bestimmt.

### 2.6.3) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig im Sinne der privaten Bauherren (und deren Baufreiheit) festgesetzt. Um auf der Nordseite der grünen Mitte eine der Sichtbarkeit entsprechenden Gestaltung zu erreichen, wird eine Baulinie festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass die Gebäude zurückversetzt werden (etwa um im Bereich der Straße Stellplätze anzuordnen).

### 2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Vorgesehen werden die Anlage einer Gehölzpflanzung mit Überhältern als Sichtschutz zur L 30 sowie Baumpflanzungen insbesondere im Bereich entlang der neuen Straßen.

Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

### 2.6.5) Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer sowie der Werbeanlagen. Dächer sind entsprechend der ortstypischen Baugestaltung als geneigte Dächer auszuführen. Für die großflächigen Anlagen im Sondergebiet wurde eine geringere Dachneigung sowie allgemein ein geringerer Detaillierungsgrad der Festsetzungen gewählt. Größere Werbeanlagen (mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht und deshalb nicht verfahrensfrei zu errichten) sollen sich auf solche, die in Bezug zu einer im Gebiet angebotenen Leistung stehen, beschränken.

Ergänzend wird für die Baugrundstücke entlang der Ernst-Thälmann-Straße eine gärtnerische Gestaltung des Vorgartens vorgeschrieben. Zufahrten sind so anzuordnen, dass der für das Straßenbild wichtige Baumbestand der Allee nicht beeinträchtigt wird.

## 3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Wertung

Über die unter 1.2.1 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. 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 *wohnortnahe 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 zwar allgemein ein zentraler Punkt in jeder Abwägung, im besonderen Fall jedoch angesichts des erwarteten generellen Bevölkerungsrückgangs sowie der zur Verfügung stehenden Alternativen (B-Plan Nr. 2 „Neue Straße“, B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet am Pieperschen Teich“) nur von untergeordneter Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet 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) 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.

*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.

## **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, auf die sich die folgenden Aussagen zur Kaufkraftabschöpfung und Wirkung stützen (GfK Prisma 2005).

Unter Berücksichtigung der Flächenkonfiguration für die sechs Hauptwarengruppen (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Technik, Haushalts- und persönlicher Bedarf, Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien) wird für das Kaufhaus Stolz ein Brutto-Zielumsatz in einer Spanne von rd. 1,1 Mio EUR p.a. bis 1,4 Mio EUR p.a. angenommen.

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 das Kaufhaus Stolz 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.

Auf der Basis des angenommenen Brutto-Umsatzes von rd. 1,26 Mio EUR p.a. errechnet sich in Relation zum Nachfragevolumen eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 9,8%. Für das Kerneinzugsgebiet (Altenkirchen) wird über alle Warengruppen eine Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 21,4%, für den erweiterten Einzugsbereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 11,5% erwartet. Für das touristische Potenzial sowie die Potenzialreserve wird eine geringe Kaufkraftabschöpfung von 6,5% bzw. 5,0% angesetzt. Trotzdem wird das Kaufhaus rd. 33% seines Umsatzes aus dem touristischen Potenzial sowie der Potenzialreserve holen können.

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 von rd. 1,26 Mio EUR 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 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, bei rd. 700 qm VKF noch sehr überschaubare Grundversorgung im aperiodischen Bedarfssegment in der Region Wittow zu bieten.

Angesichts des BVerwG vom 24.11.2005 zum Schwellenwert der Großflächigkeit im Einzelhandel sowie zur Definition der Verkaufsfläche wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 qm festgelegt.

### **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.

## **3.4) Umweltbericht**

### **3.4.1) Allgemeines / Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind.

Der Umweltbericht wird gemäß den Hinweisen in der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgestellt. Bisher liegen keine Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt an diesem vorgeprägten und belasteten Standort vor.

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.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in 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 Errichtung des B-Planes Nr. 7 Ortszentrum in Altenkirchen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete berührt.

Nachfolgend werden eine Eingriffsermittlung durchgeführt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen formuliert.

### 3.4.2) 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:

|  |          |
|--|----------|
| Jahresmittel   | < 7,5 °C |
| Im Mittel kältester Monat (Februar)                      | - 0,3 °C |
| Im Mittel wärmste Monate (Juli / August)                 | 16,7 °C  |
| Mittlere Anzahl der Frosttage (AE Lufttemperatur < 0 °C) | 71       |

##### Niederschlag

|  |         |
|--|---------|
| Mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe | 547 mm  |
| Niederschlagsreichster Monat:              | August  |
| Niederschlagsärmster Monat:                | Februar |

##### Windverteilung

Die häufigsten Windrichtungen sind West und Südwest. Bei diesen Windrichtungen treten bevorzugt auch die hohen 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 des Umweltzustandes 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 geplanten hohen Versiegelungsgrades. Der Eingriff soll durch eine möglichst optimale Durchgrünung des B-Planes minimiert werden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Klima wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

#### Abschließende Bewertung

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

### 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 Tiellehme vorzufinden. Tiellehm- und Lehm-Staugley mit Tiellehm-Fahlerde und Lehm-Parabraunerde kennzeichnen die vorwiegend staunassen und nur teilweise vernässungsfreien Bodenverhältnisse.

#### Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die anstehenden Böden sind für eine Bebauung geeignet – sie stellen grundsätzlich tragfähigen Baugrund dar.

Die Bauflächen des B-Planes stellen mit ihrer Versiegelung bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff in die Bodenverhältnisse dar.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 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.

### 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 Fließgewäs-

ser. Nördlich des Netto-Marktes befindet sich ein umzäuntes Regenrückhaltebecken. Entlang der L 30 sind Straßengräben vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen.

Die Böden des B-Plan-Gebietes 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 des Umweltzustandes 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 des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Wasser wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

#### Abschließende Bewertung

Auf den B-Plan-Flächen besteht 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 der behördlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen bedarf.

#### 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* (LALM, 1998).

Die nachfolgende Nummerierung entspricht dem verwendeten Kartierschlüssel.

- 2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
- 2.5 Allee (BA)**
- 2.5.1 *Geschlossene Allee (BAG) § 27*  
Im Norden begrenzt eine Ahorn-Allee (*Acer platanoides*) das B-Plan-Gebiet. Sie ist nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Der Kronentraufbereich einer Seite der Allee liegt z. T. innerhalb des Bearbeitungsgebietes.
- 2.7 Einzelbaum (BB)**
- 2.7.1 *Älterer Einzelbaum (BBA)*  
Innerhalb der Dauergrünlandfläche stehen 3 Einzelbäume (2 *Acer pseudoplatanus*, 1 *Fraxinus excelsior*).
- 4. Fließgewässer**
- 4.5 Graben (FG)**
- 4.5.2 *Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung (FGY)*  
Der Straßengraben wird durch eine intensive Sohl- und Böschungsbearbeitung gekennzeichnet. Er ist vollständig gehölzfrei.
- 9. Grünland und Grünlandbrachen**
- 9.3 Intensivgrünland (GI)**
- 9.3.2 *Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)*  
Es wurde artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlenden Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte erfasst.
- 12. Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope**
- 12.3 Brachfläche der Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (AB)**
- 12.3.1 *Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)*  
Magerkeitszeiger treten auf dieser Brachfläche nicht oder nur sehr spärlich auf.
- 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche**

- 13.8 **Hausgarten**  
 13.8.3 **Nutzgarten (PGN)**  
 Im Nordosten des B-Plan-Gebietes liegt noch ein alter, bereits verwilderter Nutzgarten.
14. **Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**  
 14.5 **Dorfgebiet / landwirtschaftliche Anlage (OD)**  
 14.5.2 **Verstärktes Dorfgebiet (ODV)**  
 Es wurden Höfe kartiert, die überwiegend zu reinen Wohngebäuden und Gewerbegebieten umfunktioniert wurden. Traditionelle Gartenformen und die dortypische 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 des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

**Pflanzen:** Mit Realisierung der Planung gehen die Acker-Brache sowie die Dauergrünlandflächen verloren. Die vorhandene Wohnbebauung und der Straßenentwässerungsgraben 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 Bauvorhabens nicht verändert, da sich der B-Plan am Rande der Ortslage befindet. Schlafplätze oder Äsungsflächen sind nicht betroffen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 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 Alleebaumbestandes 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 des Umweltzustandes 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 des Umweltzustandes 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.

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

1. Die Alleebäume im Arbeitsbereich (Baustraße, Lagerflächen, Baustellenzufahrt) sind während der Bauphase am Stamm durch eine Breitterummantelung und am Stammfuß 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. 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.

3. 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.

4. 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.

#### Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotop-<br>typ        | Flächen-<br>verbrauch<br>(m <sup>2</sup> ) | Wert-<br>stufe | Kompensationserfordernis<br>+ Zuschlag Vollversiegelung (0,5)<br>x Korrekturfaktor |                   |                | Flächenäquivalent für<br>Kompensation |
|-----------------------|--|----------------|--|-------------------|----------------|---------------------------------------|
|                       |  |                | Freiraumbeeinträchtigungsgrad<br>x Wirkungsfaktor                                  |                   |                |                                       |
|                       |  |                | Stufe 1  | Stufe 2           | Stufe 3        |                                       |
| GIM<br>9.3.2          | 5.910 m <sup>2</sup> A                     | 1              | 1 – fach <sup>1</sup><br>+ 0,5 <sup>**</sup>                                       | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 6.977 m <sup>2</sup>                  |
|                       | 292 m <sup>2</sup> B                       |                |  |                   |                |                                       |
|                       | 6.202 m <sup>2</sup>                       |                |  |                   |                |                                       |
| ABO<br>12.3.1         | 4.843 m <sup>2</sup> C                     | 1              | 1 – fach <sup>1</sup><br>+ 0,5 <sup>**</sup>                                       | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 18.327 m <sup>2</sup>                 |
|                       | 5.915 m <sup>2</sup> D                     |                |  |                   |                |                                       |
|                       | 1.659 m <sup>2</sup> E                     |                |  |                   |                |                                       |
|                       | 3.874 m <sup>2</sup> F                     |                |  |                   |                |                                       |
| 16.291 m <sup>2</sup> |  |                |  |                   |                |                                       |
| BAG<br>2.5.1          | 1 x 25 m <sup>2</sup><br>25 m <sup>2</sup> | 3              | 4 – fach <sup>***</sup><br>+ 0,5 <sup>**</sup>                                     | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 84 m <sup>2</sup>                     |
| BBA<br>2.7.1          | 3 x 25 m <sup>2</sup><br>75 m <sup>2</sup> | 4              | 8 – fach <sup>****</sup><br>+ 0,5 <sup>**</sup>                                    | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 478 m <sup>2</sup>                    |
| <b>gesamt</b>         |  |                |  |                   |                | <b>25.866 m<sup>2</sup></b>           |

Stufe 1: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopewertansprache

Stufe 2: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Stufe 3: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeffekten des Vorhabens

1 Der Eingriff erfolgt in Ortsrandlage, der Standort ist bereits vorbelastet, der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken

2 Baukörper / Baufeld = Intensitätsgrad 100% = Wirkungsfaktor 1,0

### Erläuterungen / Begründung

Durch die Flächen – Vollversiegelung werden Biotope beseitigt, deren Werteinstufung in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Luna, 1999) mit "1" erfolgt.

- A Mischgebiet (Wohnbebauung); Gesamtfläche 9.092 m<sup>2</sup>; davon 50 % voll versiegelt, zuzüglich 15 % Vollversiegelung durch Terrassen / Carports etc., ergeben eine Gesamtfläche für die Vollversiegelung von 5.910 m<sup>2</sup>;
- B Verkehrsflächen; 100 % Vollversiegelung;
- C Mischgebiet "Spielhaus Wittow" einschl. Zuwegung und Anlage der Parkstellflächen; 100 % Vollversiegelung;
- D Sondergebiet "Kaufhaus Stolz" einschl. Zuwegung und Anlage der Parkstellflächen; 90 % Vollversiegelung;
- E Sondergebiet "Leergutlager"; 100 % Vollversiegelung;
- F Verkehrsflächen; 100 % Vollversiegelung;
- \* 1 es wird der untere Wert in der Bemessungsspanne angesetzt, da die Fläche eine mittlere ökologische Funktion besitzt;
- \*\* 0,5 bei der Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5.
- \*\*\* 4 Allee in nicht sehr gutem Zustand – es wird der unterste Wert angenommen
- \*\*\*\* 6 es wird der unterste Wert angenommen; es handelt sich bei den Bäumen um Reste ehemaliger Gartenflächen; keine Solitäräume

### Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung mit Funktionsverlust

| Biotop-<br>typ | Flächen-<br>verbrauch<br>(m <sup>2</sup> ) | Wert-<br>stufe | Kompensationserfordernis<br>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchti-<br>gungsgrad<br>x Wirkungsfaktor |                   |                | Flächenäquivalent für<br>Kompensation |
|----------------|--|----------------|--|-------------------|----------------|---------------------------------------|
|                |  |                | Stufe 1  | Stufe 2           | Stufe 3        |                                       |
| GIM<br>9.3.2   | 3.182 m <sup>2</sup> G                     | 1              | 1 – fach*  | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 2.386 m <sup>2</sup>                  |
| ABO<br>12.3.1  | 3.249 m <sup>2</sup> H                     | 1              | 1 – fach*  | 0,75 <sup>1</sup> | 1 <sup>2</sup> | 2.437 m <sup>2</sup>                  |
| <b>gesamt</b>  |  |                |  |                   |                | <b>4.823 m<sup>2</sup></b>            |

- Stufe 1: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache
- Stufe 2: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen
- Stufe 3: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

- 1 Der Eingriff erfolgt in Ortsrandlage, der Standort ist bereits vorbelastet, der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken
- 2 Baukörper / Baufeld = Intensitätsgrad 100% = Wirkungsfaktor 1,0

### Erläuterungen / Begründung

- G Gartenflächen innerhalb der Mischgebietsfläche (Wohnbebauung)
- H Grünflächen (Festwiese, Verkehrsgrün)
- \* 1 es wird der untere Wert in der Bemessungsspanne angesetzt, da die Fläche eine mittlere ökologische Funktion besitzt;

### Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs (Flächenäquivalent)

|   | Summe (in m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------------|
| Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)      | 25.866 m <sup>2</sup>      |
| Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung mit Funktionsverlust | 4.823 m <sup>2</sup>       |
| Gesamtsumme (in m <sup>2</sup> )                              | 30.689 m <sup>2</sup>      |

**Zusätzlich zu erbringen (externe Maßnahme):**

Ersatzpflanzung für die Anlage des angrenzenden Leergutlagers

(Stellungnahme des Landkreises Rügen,

Untere Naturschutzbehörde, vom 18.01.2006)

180 m<sup>2</sup>

Zur Verfügung zu stellenden Flächenäquivalente

30.869 m<sup>2</sup>

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 Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

**A 1** Innerhalb des B-Plan-Gebietes 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.

Folgende Pflanzarten und -qualitäten sind geplant.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i>     | Sol., 3 x verpfl., m. B., 150 – 200 cm hoch   |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Heister, o. B., 100 – 150 cm hoch             |
| <i>Comus sanguinea</i>    | Str., 2 x verpfl., o. B., 60 – 100 cm hoch    |
| <i>Corylus avellana</i>   | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Prunus padus</i>       | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Str., 2 x verpfl., o. B., 60 – 100 cm hoch    |
| <i>Quercus robur</i>      | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 10 – 12 cm StU |
| <i>Rubus fruticosus</i>   | Ausläufer, o. B., 2-jährig                    |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |

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.

**A 2** Entlang der Haupteinfahrtsstraße innerhalb des B-Plan-Gebietes ist die Pflanzung einer Baumreihe sowie von Einzelbäumen und Baumgruppen auf der Festwiese geplant. Gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* (Lutz, 1999) wird als Bezugsfläche pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Zur Berechnung wird die Wertstufe 2 angesetzt.

|          |                         |  |
|----------|-------------------------|--|
| 24 Stück | <i>Acer platanoides</i> | Hochstamm, 3 x verpfl., m. Db., 18 – 20 cm StU |
| 10 Stück | <i>Tilia cordata</i>    | Hochstamm, 3 x verpfl., m. Db., 18 – 20 cm StU |

Die Hochstämme sind fachgerecht durch Dreiböcke zu sichern.

Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

**A 3** 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:

**E 1** Für Ersatzmaßnahmen steht in der Gemeinde Altenkirchen eine Fläche mit einer Größe von 7.391 m<sup>2</sup> 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. Auf 6.874 m<sup>2</sup> der Fläche ist die Aushagerung des Standortes und die Anlage einer naturnahen Wiese geplant. Die Einsaat erfolgt mit standortheimischem Saatgut.

Zur Gliederung der Fläche und Aufwertung des Landschaftsbildes wird die Pflanzung einzelner Feldgehölze (3 Gehölzgruppen) vorgeschlagen.

Folgende Pflanzarten und -qualitäten sind geplant.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i>     | Sol., 3 x verpfl., m. B. 150 – 200 cm hoch    |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Heister, o. B., 100 – 150 cm hoch             |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Quercus robur</i>      | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 10 – 12 cm StU |

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.

**E 2** Pflanzung einer Allee zwischen Lehsten und Granskevitz sowie Ergänzung der Allee zwischen Lehsten und der Landstraße nach Schaprode (insgesamt 115 Stück)

|          |                          |   |
|----------|--------------------------|---|
| 62 Stück | <i>Quercus palustris</i> | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 16 – 18 cm StU |
| 18 Stück | <i>Quercus robur</i>     | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 16 – 18 cm StU |
| 35 Stück | <i>Tilia cordata</i>     | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 16 – 18 cm StU |

Der Pflanzabstand beträgt 11 m. Die Hochstämme sind fachgerecht durch Dreiböcke zu sichern.

Die Ausgleichspflanzung unterliegt einer Entwicklungspflege über 3 Jahre inklusive einer bedarfsgerechten Bewässerung und gegebenenfalls erforderlicher Nachpflanzungen.

**E 3** Begrenzende Heckenpflanzung an der östlichen Seite der Maßnahmefläche E 1

In Benachbarung der Ersatzmaßnahme E 1 (Gemarkung Presenske, Flur 3, Flurstück 33) ist auf 517 m<sup>2</sup> Fläche die Anlage einer 3-reihigen Feldhecke mit Überhältern geplant. Sie dient der Verbesserung des Landschaftsbildes und stellt einen potentiellen Lebensraum für Flora und Fauna dar.





Folgende Pflanzarten und -qualitäten sind geplant.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i>     | Sol., 3 x verpfl., m. B. 150 – 200 cm hoch    |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Heister, o. B., 100 – 150 cm hoch             |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Str., 2 x verpfl., o. B., 60 – 100 cm hoch    |
| <i>Corylus avellana</i>   | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Str., 2 x verpfl., o. B., 60 – 100 cm hoch    |
| <i>Quercus robur</i>      | Hochstamm, 3 x verpfl., m. B., 10 – 12 cm StU |
| <i>Rubus fruticosus</i>   | Ausläufer, o. B., 2-jährig                    |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Str., 2 x verpfl., o. B., 100 – 150 cm hoch   |

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.

#### Zusammenstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

| Kompensationsmaßnahmen   | Fläche (m <sup>2</sup> )                               | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor  | Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|-----------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|
| A 1 Anpflanzung eines dichten Gehölzstreifens zwischen geplanter Bebauung und Straße   | 1.349 m <sup>2</sup>                                   | 2         | 2                     | 0,3 <sup>1</sup> | 809 m <sup>2</sup>                  |
| A 2 Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe innerhalb des B-Plan-Gebietes sowie von Einzelbäumen und Baumgruppen auf der Festwiese | 34 Stk. x 25 m <sup>2</sup><br>= 850 m <sup>2</sup>    | 2         | 3                     | 1 <sup>2</sup>   | 2.550 m <sup>2</sup>                |
| A 3 entstehende Hausgärten innerhalb der geplanten Wohnbebauung (als kompensationsmindernde Maßnahme berechnet)                          | 3.182 m <sup>2</sup>                                   | -         | 0,5                   | 1 <sup>2</sup>   | 1.591 m <sup>2</sup>                |
| E 1 Anlage einer naturnahen Wiese und die Anpflanzung von einzelnen Feldgehölzen   | 6.874 m <sup>2</sup>                                   | 2         | 3,5                   | 0,8 <sup>3</sup> | 19.247 m <sup>2</sup>               |
| E 2 Pflanzung einer Allee zwischen Lehsten und Granskovitz   | 115 Stk. x 25 m <sup>2</sup><br>= 2.875 m <sup>2</sup> | 2         | 3,5                   | 1 <sup>4</sup>   | 10.063 m <sup>2</sup>               |
| E 3 begrenzende Heckenpflanzung an der östlichen Seite der Maßnahmefläche E 1  | 115 m x 4,5 m<br>= 517 m <sup>2</sup>                  | 2         | 3,5 <sup>*</sup>      | 0,8 <sup>3</sup> | 1.448 m <sup>2</sup>                |
| <b>Gesamtumfang der Kompensation:<br/>(Flächenäquivalent für Kompensation)</b>   |  |           |                       |                  | <b>35.708 m<sup>2</sup></b>         |

- 1 es wird ein niedriger Leistungsfaktor angenommen, da es sich um eine kleine Ausgleichsfläche handelt, die von verschiedenen Störquellen umgeben ist (Stellungnahme des LAROKES RÖOOP vom 21.04.2006)
- 2 Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Baufeldes realisiert = Intensitätsgrad 100% = Leistungsfaktor 1,0
- 3 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planbereiches = wegen der relativen Störungsarmut wird ein Leistungsfaktor von 0,8 angenommen (Stellungnahme des LAROKES RÖOOP vom 21.04.2006)
- 4 für die geplante Alleebaum-pflanzung wird ein Leistungsfaktor von 1,0 anerkannt (Stellungnahme des LAROKES RÖOOP vom 21.04.2006)
- das Zielbiotop wird auf Grund der zu erwartenden ökologischen Funktion und der Strukturierung des Landschaftsbildes mit der höchsten Wertstufe belegt

Der Kompensationsflächenbedarf (Flächenäquivalent) für die Realisierung des B-Planes (ein-

schließlich einer externen Maßnahme) beläuft sich auf 30.869 m<sup>2</sup>. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen erreichen insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 35.708 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine Überkompensation mit einem Flächenäquivalent von 4.839 m<sup>2</sup>, welche für ein anderes Eingriffsvorhaben zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Gemeinde durchgeführt und den Baufeldern gemäß der zulässigen Grundfläche wie folgt zugerechnet (§ 135b BauGB). Angesichts eines Kompensationsbedarfs von 30.869 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten sowie einer zulässigen GR gesamt von 10.693 qm ergibt sich je 1 qm zulässige GR ein Kompensationsbedarf von 2,887 qm Flächenäquivalenten je qm zulässige Grundfläche.:

- Gebiet Mi 1a ist bereits bebaut / nach § 34 BauGB bebaubar und wird dementsprechend nicht mit Ausgleichsmaßnahmen belastet (§ 1 a BauGB).
- Gebiet So 1 werden die Maßnahmen E2 und A1. Die Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgesichert.
- Die Maßnahmen A3 werden entsprechend der jeweiligen Grundstücksanteile dem Gebiet Mi 1b, Mi 1c zugerechnet.
- Die verbleibenden Maßnahmen werden den Gebieten Mi 1b, Mi 1c, Mi 2, So 2, wobei die Maßnahmen A 3 entsprechend der anteiligen Grundstücksgröße im Gebiet Mi 1b und Mi 1c berücksichtigt werden.

| Baugebiet | Größe   | GRZ | Zulässige GR | Anteil zu übernehmende Ausgleichsmaßnahmen (A2, A3, E1, E2) |
|-----------|---------|-----|--------------|---|
| Mi 1b, 1c | 9012 qm | 0,4 | 3605 qm      | 33,71%  |
| Mi 2      | 4952 qm | 0,5 | 2476 qm      | 23,16%  |
| So 1      | 6572 qm | 0,5 | 3286 qm      | 30,73%  |
| So 2      | 1658 qm | 0,8 | 1328 qm      | 12,40%  |
| Gesamt    |         |     | 10693 qm     | 100,00%   |

### 3.4.3) Mensch und seine Gesundheit

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

#### Erholung

Das Plangebiet ist zz. 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 entlang der Planstraße A 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 Abstands von knapp 100 m 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.

#### 3.4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

#### 3.4.5) 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

#### 3.4.6) Monitoring

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

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope mittlerer Schutzwürdigkeit verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf ihren Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden 3 Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Die Einhaltung bzw. Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen (Maß der bauflächen Nutzung, Pflanzgebote) obliegt der Bauordnungsbehörde des Landkreises.

Altenkirchen, Mai 2006

