

GEMEINDE ALTENKIRCHEN

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum: 09.12.1999

Inhalt

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	2
2	LAGE, ABGRENZUNG DER FLÄCHEN	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4	BISHERIGE NUTZUNG UND DARSTELLUNG	3
4.1	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG UND BISHERIGE DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNG	3
4.2	NUTZUNGEN UND BEIBEHALTENE DARSTELLUNGEN IN DER UMGEBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN	3
5	EIGNUNG DER FLÄCHEN GEMÄß IHRER KÜNFTIGEN DARSTELLUNG	4
5.1	WOHNBAUFLÄCHEN	4
5.2	MISCHGEBIET, EHEMALS AGROCHEMISCHES ZENTRUM	6
5.3	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN	6
5.4	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS	6
5.5	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN SOWIE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG NEUER BAUFLÄCHEN	6
5.6	GRÜNFLÄCHEN	6
5.7	LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG	7
5.8	NATUR UND LANDSCHAFT	7
5.9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
5.10	TRINKWASSERSCHUTZ	7
5.11	IMMISSIONSSCHUTZ	8
6	HINWEISE	8
6.1	DENKMALE	8
6.2	BODENDENKMALPFLEGE	9
6.3	ALTLASTEN	9
7	VERFAHRENSABLAUF	9

Planverfasser:

BÜRO BLAU - Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau, Badenstraße 44, 18439 Stralsund
Telefon 03831 / 703443 Telefax 03831 / 703444

1 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Gemeinde Altenkirchen ihrer Verpflichtung nach, den Maßgaben zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.1997 für den am 08.08.1996 von der Gemeindevertretung beschlossenen Flächennutzungsplan beizutreten.

Der bestehende Ort Altenkirchen soll gegenüber seiner gegenwärtigen Struktur nicht verändert werden und wird entsprechend seiner gegenwärtigen und geplanten Nutzungen differenziert dargestellt.

Die geplante Ortserweiterung nördlich an den bestehenden Ort angrenzend an der Kreisstraße RÜG 1, wird in der Darstellung dem genehmigten Bebauungsplan Arconastraße angepaßt und als Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO und als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO dargestellt.

Eine weitere Fläche zur Ortserweiterung befindet sich im Süden nördlich der Landesstraße L 30. Bei der künftigen Darstellung werden die von der Landesstraße ausgehenden Lärmimmissionen beachtet, soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich ist. Die Darstellungen berücksichtigen den Wunsch der Gemeinde hier ein Einkaufszentrum entstehen zu lassen und die weiteren Flächen als Vorhalteflächen zur Wohnbebauung bereit zu stellen.

Neben dem Beitritt der Maßgaben sind weitere Änderungen geplant:

Der Ortsteil Gudderitz soll als Wohnstandort gefestigt werden, soweit ihre Lage im Trinkwasserschutzgebiet dies zuläßt. Es wird nicht angestrebt, den Ortsteil zu erweitern, vielmehr soll er sich innerhalb seiner bisherigen Grenzen entwickeln. Hierzu wird der Ortsteil entsprechend seiner derzeitigen Nutzung abgegrenzt und als Wohnbaufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich wird der derzeitigen Siedlungsstruktur nicht gerecht und steht der gewünschten Festigung der Nutzung entgegen.

Der Flächennutzungsplan war als Teilflächennutzungsplan genehmigt. Eine Fläche nahe Drewoldke war vom Genehmigungsverfahren ausgenommen. Dieser Bereich soll nunmehr entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Damit ist das gesamte Gemeindegebiet überplant und der Teilflächennutzungsplan zum Flächennutzungsplan erweitert.

2 Lage, Abgrenzung der Flächen

Die von der Darstellung zu ändernden Flächen befinden sich im Hauptort Altenkirchen des Gemeindegebietes sowie nordwestlich des Hauptortes im Ortsteil Gudderitz. Sie sind von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Die zu ändernden Bereiche umfassen für den Ortsteil Altenkirchen ca.

- 37,1 ha Wohnbaufläche,
- 2,0 ha Mischgebiet,
- 2,2 ha Sondergebiet nach § 10 BauNVO
- 1,7 ha Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportbereich
- 1,2 ha Grünfläche ohne Zweckbestimmung

alles ehemals gemischte Baufläche sowie

- 4,3 ha Wohnbaufläche
- 0,7 ha Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- 1,9 ha Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

alles ehemals Wohnbaufläche

- 0,5 ha Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

ehemals Fläche für die Landwirtschaft.

In Gudderitz werden 4,8 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Der ehemals von der Genehmigung ausgenommene Bereich bei Drewoldke umfaßt 12,7 ha Fläche für die Landwirtschaft. Gudderitz war ehemals als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die genauen Gebietsabgrenzungen der Planänderung sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 ersichtlich.

3 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern zu entwickeln. Im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm liegen die zu ändernden Flächen innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Der Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege überlagert die gesamte Halbinsel Wittow bzw. die Gemeinde Altenkirchen. Gleichzeitig ist der gesamte Raum mit einem größeren Anteil an landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche ausgewiesen. Mit Ausnahme der südlichen Ortsweiterung liegen alle Flächen der 2. Änderung innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassersicherung.

Der Ort Altenkirchen ist ländlicher Zentralort für die Halbinsel Wittow. Für Neubaugebiete liegen vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bereits positive Stellungnahmen zu insgesamt 105 WE vor. Gudderitz ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Landesstraße L 30 ist als regionale Straßenverbindung ausgewiesen und führt jeweils zu den Anbindungen der Halbinsel an die übrige Insel: zum einen zur Wittower Fähre, zum anderen nach Breege.

4 Bisherige Nutzung und Darstellung

4.1 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und bisherige Darstellung der Flächennutzung

Die Flächen mit baulicher Nutzung in Altenkirchen waren bisher als gemischte Bauflächen dargestellt. Neben Wohnnutzung sind mehrere Handwerksbetriebe sowie Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine Niederlassung einer Bankfiliale, der Post und weiterer Dienstleistungseinrichtungen befinden sich hier. Außerdem ist die Schule in Altenkirchen mit dem Symbol für schulische Einrichtungen gekennzeichnet. Die Kirche bildet den alten Ortsmittelpunkt. Südlich und westlich hiervon ist der Pfarrgarten gelegen. Er ist für den Ort prägend und soll nicht überbaut werden. Der alte Gutshof des Ortes befindet sich wiederum westlich davon.

Weiterhin soll die Fläche des Kleinkläwerkes Altenkirchen, ehemals dargestellt als Fläche zur Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser, künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit Anschluß des Ortes Altenkirchen an das Abwasserwerk Lobkevitz, Gemeinde Breege wurde die Nutzung des Klärwerkes Altenkirchen aufgegeben und die künftige Flächennutzung soll entsprechend der umgebenden Wohnnutzung erfolgen.

Die Darstellung der Wohnbauflächen und des Sondergebietes Einkaufszentrums im südlichen Bereich bezieht sich auf eine Ortsweiterung. Bisher war die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Nur eine Tankstelle befindet sich an der Landesstraße L 30.

Die Fläche des genehmigten Bebauungsplanes Arconastraße, im Norden an den Ort Altenkirchen angrenzend, war ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet zur Hotel- und Ferienhausnutzung und ein Wohngebiet fest.

In Gudderitz ist ebenfalls Wohnnutzung vorhanden. Gudderitz war bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen bleiben unverändert und sind nachrichtlich übernommen. Die Darstellung des Wasserwerkes Altenkirchen entfällt, da es bereits nicht mehr in Betrieb ist.

4.2 Nutzungen und beibehaltene Darstellungen in der Umgebung der Änderungsflächen

Der östliche Rand des Ortes Altenkirchen mit dem Geschoßwohnungsbau wird auch künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten und der Zweckbestimmung Sportflächen bilden südlich der Wohnbauflächen die östliche Ortsrandbegrenzung.

Die Ortsteile Altenkirchen und Gudderitz sind von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Eine Fläche für Windenergieanlagen, auf der eine Anlage Bestandsschutz genießt, befindet sich am westlichen Ortsrand und eine südwestlich des Ortes Altenkirchen in ca. 1.000 m Entfernung zum Ortsrand. Eine weitere Windenergieanlagen in Nähe der letzteren ist genehmigt, befindet sich aber außerhalb des dargestellten Kartenausschnittes.

5 Eignung der Flächen gemäß ihrer künftigen Darstellung

5.1 Wohnbauflächen

Im Hauptort Altenkirchen sind neben der Wohnnutzung mehrere Handwerksbetriebe sowie Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Das Dienstleistungsgewerbe, der Handel und das Handwerk sollen weiter entwickelt werden. Weiterhin bestehen Bestrebungen ein touristisches Informationszentrum in Altenkirchen einzurichten. Es soll am Ortseingang Altenkirchen an dem Abzweig der Kreisstraße RÜG 1 entstehen. In Verbindung mit dem Informationszentrum sind medizinische Infrastruktureinrichtungen und Läden vorgesehen.

Nach der Baunutzungsverordnung sind die vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Dem Bestand und den Entwicklungsabsichten der Bauflächen entsprechend erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist ein Einkaufszentrum südwestlich der Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen im Süden in Diskussion. Es soll mit Erschließung von der Straße des Friedens aus entstehen. Innerhalb der dargestellten Flächen des zweckgebundenen Sondergebietes sollen neben der Verkaufsfläche von bis zu 900 m² und die Nebenanlagen bereitgestellt werden.

Der Ortsteil Gudderitz hat in der Gemeinde Altenkirchen mit einer Bebauung von 20 Wohngebäuden ein deutliches Gewicht. Die Siedlungsstruktur zeigt eine zusammenhängende Bebauung um die Dorfweiese im Mittelpunkt, die sich längs der Straße Richtung Lanckensburg fortsetzt. Diese Siedlungsform ist auf der Insel Rügen typisch. Ein Bebauungszusammenhang ist trotz der Bebauung auf großen Grundstücken mit entsprechend großen dazugehörigen Garten- und Wiesenflächen zwischen den einzelnen Gebäuden gegeben. Es handelt sich um eine ländliche Siedlungsstruktur. Die zwischen den einzelnen Wohnbauflächen liegenden Bereiche sind nicht als Wohnbauflächen mit einbezogen, um schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu verdeutlichen, daß die Siedlungsstruktur nicht verändert werden soll und daß keine Neubebauung auf den Zwischenflächen stattfinden soll. Es sollen also keine Flächen nach § 35 BauGB in Flächen nach § 34 BauGB umgewandelt werden.

Ebenso ist die Größe des Ortsteiles für die Gemeinde typisch. Andere Ortsteile der Gemeinde ähnlicher Größenordnung wie z.B. Presenske (23 Wohngebäude) oder Drewoldke (16 Wohngebäude) sind bereits als Innenbereichsstandorte mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes anerkannt.

In der dünn besiedelten Gegend der Gemeinde bzw. der gesamten Halbinsel Wittow zeichnen sich Splittersiedlungen durch eine wesentlich geringere Anzahl von Gebäuden aus, als dies in Gudderitz der Fall ist.

5.1.1 Bedarf an Wohnbauflächen

Die Gebäude und Wohnraumzählung des Jahres 1995 nennt für die Gemeinde Altenkirchen folgende Zahlen: Es sind 261 Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften vorhanden. Davon haben 180 eine einzige Wohneinheit, 27 Gebäude zwei Wohneinheiten und 54 Gebäude drei und mehr Wohneinheiten. Insgesamt sind 572 Wohneinheiten vorhanden. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit weniger als 80 % für eine ländliche Gemeinde relativ gering. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen wird daher vorrangig ein Bedarf für Einfamilienhäuser gesehen.

Die jüngsten statistischen Daten liegen für den 31.12.97 vor. Die Wohnfläche der zu diesem Zeitpunkt vorhandene 565 Wohnungen beträgt insgesamt 41.100 m². Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung liegt demnach bei 72,7 m². Von diesen Wohnungen befinden sich nur 15 Wohnungen mit insgesamt 1.300 m² Wohnfläche in Nicht-Wohngebäuden.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Altenkirchen ist relativ stabil. Die Geburtenzahlen, die nach 1989 in allen Gemeinden der neuen Bundesländer rapide zurück gegangen waren, liegen jetzt in Altenkirchen nur noch gering unter den Sterbezahlen. Für den 31.12.1997 beträgt der genaue 1.242 Einwohner. Dies sind nur ca. 2 % weniger als ein Jahr zuvor (31.12.1996, 1.267 EW).

Im Durchschnitt stehen demnach jedem Einwohner Altenkirchens ca. 33 m² Wohnfläche zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Einwohner steigt. Insbesondere beim Neubau stehen den Bewohnern eines Haushaltes in der Regel über 140 m² pro Wohneinheit zur Verfügung. In diesem Fall liegt die Wohnfläche pro Einwohner bei über 40 m². Es soll zur Berechnung des Nachholbedarfs an Wohnraum deshalb von 37,5 m² Wohnfläche pro Einwohner ausgegangen werden.

Teilweise kann dieser Bedarf durch Anbauten im Bestand der Einfamilienhausstruktur gedeckt werden. Hier besteht aber erfahrungsgemäß nicht der Engpaß an Wohnraum, sondern dieser liegt in den Wohnungsgrößen im Geschößwohnungsbau. Im Geschößwohnungsbau in Altenkirchen bestehen keine Verdichtungsmöglichkeiten. Eine Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnfläche hier ergibt sich aus der Zusammenlegung von Wohnungen und durch die Verringerung der Zahl der Haushaltsmitglieder. Der Anteil des Nachholbedarfes im Bestand ist daher zu vernachlässigen. Der überwiegende Nachholbedarf muß durch Neuausweisung von Wohnbaufläche erfolgen. Es verbleibt ein Zuwachs von 4,5 m² Wohnfläche pro Einwohner:

$$1.250 \text{ EW} \times 4,5 \text{ Wohnfläche/EW} = 5.625 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Es soll von einer durchschnittlichen Hausgröße von 150 m² Wohnfläche pro Einfamilienhaus ausgegangen werden. Demnach ist Bauland für 38 Wohnhäuser auszuweisen.

Eine Kontrollgröße ergibt sich über die Haushaltsgröße. Da eine Tendenz zu kleineren Haushalten besteht, muß neuer Wohnraum geschaffen werden. Aus den obengenannten Daten zur Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungsanzahl ergibt sich eine Belegungsdichte von ca. 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für den 31.12.1997. Es soll von einer künftigen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,05 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen werden. Aus der Verkleinerung der Haushalte leitet sich folgender Nachholbedarf ab:

Bei 1.250 Einwohnern sind insgesamt ca. 609 Wohneinheiten erforderlich (1.250 EW : 2,05 EWWE). Insgesamt müßten also gegenüber 1997 44 neue Wohneinheiten entstehen.

Für den Einfamilienhausbau kann von einer Bruttowohnbaufläche (Wohngrundstück, Erschließung durch Straßen, öffentliches Grün) von 1.100 m² je Wohneinheit ausgegangen werden. Legt man die Ergebnisse der beiden oben ausgeführten Berechnungen zugrunde sind als Nachholbedarf 4,2 bis 4,8 ha Wohnbaufläche für den Einfamilienhausbau neu auszuweisen.

Als ländlicher Zentralort wird der Gemeinde Altenkirchen ein Entwicklungsbedarf zuerkannt. Durch den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen kann es zum Bevölkerungszuzug aus anderen Gemeinden kommen. Aufgrund der wirtschaftliche Situation und der Arbeitsmarktlage in Altenkirchen wird der Zuzug aber voraussichtlich nur geringfügig sein. Ein Entwicklungsbedarf wird daher in erster Linie für Infrastruktureinrichtungen, für Handel und Dienstleistungen als Neubau oder durch Verdrängung von Wohnnutzung in den bestehenden Wohngebieten gesehen. Der Entwicklungsbedarf wird mit 3 ha Bruttowohnbauland angenommen.

Im Ortsteil Altenkirchen ist eine Umwidmung in gewerbliche Nutzung zur Neuansiedlung und Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen gewünscht. Es wird deshalb ein Ersatzbedarf von 1 % der Wohnfläche insgesamt angenommen. Dies entspricht weiteren ca. 400 m² Wohnfläche, also rund 3 Einfamilienhäusern mit einer Bruttowohnbaufläche von ca. 0,3 ha.

Um das Brachfallen von Grundstücken zu vermeiden, wird ein Ersatzbedarf für den Wegfall von Wohnfläche durch Verfall von Bausubstanz nicht angenommen.

Neuausweisung von Wohnbauland:

Nachholbedarf:	4,2 ha
Entwicklungsbedarf:	3,0 ha
<u>Ersatzbedarf:</u>	<u>0,3 ha</u>
Gesamt:	7,5 ha

Der Bedarf ist teilweise bereits mit 3,9 ha Wohnbaugebiet im Bebauungsplan Arconastraße festgesetzt. Bis zu 50 Wohneinheiten können hier entstehen. Der restliche Bedarf wird südlich des bisherigen Ortsteiles Altenkirchen dargestellt. Die Flächengröße beträgt hier ca. 3,6 ha.

5.2 Mischgebiet, ehemals Agrochemisches Zentrum

Am westlichen Ortseingang von Altenkirchen wird die gemischte Baufläche zum Mischgebiet konkretisiert. Die Fläche mit Gebäuden wurde früher vom Agrochemischen Zentrum genutzt. Derzeit befindet sich hier ein Fuhrunternehmen und der Bauhof der Gemeinde. Der bestehende gewerbliche Charakter soll nicht ausgebaut werden. Für Betriebe, die aufgrund ihrer Flächenbeanspruchung oder ihrer Emissionssituation ein Gewerbegebiet benötigen, steht im Gewerbegebiet Lanckensburg an der Kreisstraße ausreichend Fläche zur Verfügung. Es wird angestrebt, die Fläche am Ortsrand zu Altenkirchen weiter zu einem Mischgebiet zu entwickeln und eine Wohnnutzung in dieses Gebiet zu leiten. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Ort Altenkirchen ist die Fläche für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen geeignet. Eine konkrete Nutzungsgliederung zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Gewerbe erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Die Gemeinde Altenkirchen ist innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes gelegen.

Das Sondergebiet innerhalb des Bebauungsplanes Arconastraße für ein Hotel und Ferienhäuser ist an der touristisch stark frequentierten Kreisstraße RÜG 1, welche von der Landesstraße L 30 ab Altenkirchen nach Putgarten führt, gelegen. Über den vorzeitigen Bebauungsplan Arconastraße wurde bereits Baurecht geschaffen. Die Darstellung in der geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes entspricht der Festsetzung nach § 10 BauNVO im Bebauungsplan.

5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Die Schule ist entsprechend der gegenwärtigen und beizubehaltenden Nutzung als Schuleinrichtung dargestellt. Es sind künftig Haupt- und Realschule als Schulzweige vertreten. Außerdem ist hier das Polytechnische Zentrum. Neben Schülern aus der Gemeinde Altenkirchen wird die Schule auch von Kindern der Nachbargemeinden besucht.

Die Darstellung einer medizinischen Einrichtung südlich der Kreisstraße innerhalb der ehemaligen Wohnbaufläche bezog sich auf eine private Arztpraxis. Da die Praxis nicht an das Gebäude gebunden ist, wird künftig auf die Darstellung verzichtet.

Die Feuerwehr hat südlich der Schule ein neues Gebäude erhalten. Der alte Standort an der Kirche wurde aufgegeben.

5.5 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie verkehrliche Erschließung neuer Bauflächen

Die durch die alte Mitte des Ortes Altenkirchen und durch das Neubaugebiet im östlichen Ortsbereich verlaufenden Kreisstraßen sind überörtliche Hauptverkehrsstraßen und als solche dargestellt. Eine überörtliche Radwegeverbindung führt aus Richtung Juliusruh zum Ort Altenkirchen und von dort weiter zum Kap Arcona.

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes Arconastraße werden von der Kreisstraße RÜG 1 erschlossen. Die Erweiterungsfläche für Wohnbaufläche im Süden des Ortes Altenkirchen wird von der Straße des Friedens erschlossen. Die Gemeinde hat die innerörtliche Verkehrserschließung über das kommunale Straßennetz zu planen.

5.6 Grünflächen

Ein Sportplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage zwischen dem Geschoßwohnungsbaugelände und der Kleingartenanlage im Osten des Ortes Altenkirchen dargestellt. Hier ist die Darstellung unverändert geblieben.

Weitere Sport- und Spielflächen sind am westlichen Rand des Ortes Altenkirchen vorgesehen. Sie stehen in räumlicher Verbindung mit der alten Gutshofanlage. Der Friedhof und der Pfargarten sind ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die letztgenannten Grünflächen sind für die Ortsmitte Altenkirchen städtebaulich prägend. Die Nutzung der in den Grünflächen vorhandenen Gebäude (Wirtschaftsgebäude, Gartenhaus) soll auch künftig möglich sein. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Einer Umnutzung der Gebäude steht nichts entgegen, sofern die Grünflächen nicht eingeschränkt werden.

Die Grünfläche im Ortszentrum umfaßt eine Fläche mit Denkmal. Durch die Grünfläche entsteht der Charakter eines Dorfgangers, der über die Darstellung gesichert werden soll.

Sämtliche dargestellten Grünflächen sollen die touristische Attraktivität der Gemeinde erhalten bzw. steigern.

5.7 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Eine Wiedernutzung der Gebäude des ehemaligen Agrochemischen Zentrums am westlichen Ortsrand von Altenkirchen für die Landwirtschaft kommt aus wirtschaftlichen Erwägung nicht in Betracht. Deshalb wird eine Mischnutzung angestrebt, die von der unmittelbaren Nachbarschaft des Ortes profitieren kann.

Die Fläche am Abzweig der Kreisstraße RÜG 1 von der Landesstraße L 30 soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten. Die Einmündung bedarf keiner städtebaulichen Fassung, sie ist stark lärmisoliert und wird deshalb nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Der vom Genehmigungsantrag ausgenommene Bereich des Teilflächennutzungsplanes wird künftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Von der Umwandlung dieser Fläche in ein Sondergebiet zur Erholung sieht die Gemeinde langfristig ab.

5.8 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Altenkirchen gehört zum Landschaftsraum Nordrügen und ist innerhalb der Großlandschaft nördliches Insel- und Boddengebiet gelegen.

Gesamt Rügen soll als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Die Bauflächen werden hiervon ausgenommen.

In Umgebung der Geltungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich einige wenige Landschaftsstrukturelemente, zu denen in erster Linie Alleen und Baumreihen sowie Gehölzränder zählen. Die vorhandenen Landschaftselemente werden durch die geänderte Darstellung nicht beeinträchtigt.

Die mit den Darstellungen der Änderungen im Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung ausgeglichen werden. Es wird eine Kompensation innerhalb der Bauflächen angestrebt. Sollte wider erwarten ein ausreichender Ausgleich innerhalb der Bauflächen nicht möglich sein, steht nördlich und östlich der Tankstelle zwischen der L 30 und der Wohnbauflächen als südliche Ortserweiterung von Altenkirchen eine Grünflächen, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist, als Flächenpool zur Verfügung.

5.9 Technische Infrastruktur

Die Gemeinde Altenkirchen ist in Teilen seit 1997 an das Abwasserklärwerk in Lobkevitz angeschlossen. Das Klärwerk im Ort Altenkirchen wurde daher stillgelegt. Es ist unklar, wann die Fläche beräumt wird und als Wohnbaufläche genutzt werden kann. Aufgrund ihrer Lage ist die Fläche dafür aber gut geeignet.

Der Ortsteil Gudderitz ist zur Zeit noch nicht an das zentrale Abwasserwerk angeschlossen. Der Anschluß an das Klärwerk wird aber von der Gemeindevertretung angestrebt, denn die Kosten für einen privaten Zusammenschluß der Anlieger in Gudderitz oder der Anschluß an das zentrale Abwasserwerk in Lobkevitz sind gleich hoch. Mit dem Anschluß an das zentrale Klärwerk wird das Abwasser aus der Trinkwasserzone II herausgeleitet.

Die Mittelspannungsleitungen sind als Bestand unverändert nachrichtlich übernommen worden. Versorgungseinrichtungen wie Heizwerk, Trafostationen werden nicht dargestellt oder nachrichtlich übernommen.

Die Versorgung der Bauflächen und Baugebiete mit Gas und Strom ist nach Angaben der Versorgungsträger gesichert.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

5.10 Trinkwasserschutz

Die Wasserfassung Altenkirchen ist nicht mehr in Betrieb. Das Trinkwasserschutzgebiet Altenkirchen soll aber dennoch aufrecht erhalten bleiben, es dient als Grundwasserreserve.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes in Gudderitz liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Gudderitz. Die dargestellte Flächennutzung steht nicht im Konflikt mit dem Trinkwasserschutz, da der Ortsteil an das zentrale Abwasserwerk angeschlossen werden soll. Die dargestellte Wohnbaufläche ist auf den Nutzungsbestand begrenzt. Eine Ausweitung der Bauflächen ist innerhalb der Trinkwasserschutzzone II nicht geplant.

Das als gemischte Baufläche dargestellte ehemalige Agrochemische Zentrum liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Aufgrund des Altlastenverdachts ist zur Entwicklung des Gebietes eine baldige Abklärung und gegebenenfalls Flächensanierung anzustreben. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche ist ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeit gegeben, so daß die Entwicklung der Flächen wahrscheinlich ist.

5.11 Immissionsschutz

Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße L 30 lag 1995 laut Verkehrsmengenkarte M-V bei 3.646 Kfz/d. Bei einer Verkehrserhöhung bis zum Jahre 2.010 um 20% läge der Wert bei 4.320 Kfz/d. Die Erweiterungsflächen für Wohnbauland westlich der Tankstelle halten einen Abstand von 80 m zur Landesstraße ein. Angrenzend an die Landesstraße L 30 soll keine störungsempfindliche Wohnnutzung vorgesehen werden. Es ist Forderung des Straßenbauamtes einen Abstand von 20 m zwischen L 30 und neuer Bebauung vorzusehen. Möglich ist in den Bereichen unmittelbar an der Landesstraße angrenzend z.B. die Anordnung von Stellplätzen, Abstandsgrün etc. Ebenso sind zu der Tankstelle an der Landesstraße Abstände und Abschirmungsmaßnahmen notwendig.

Außer der Landesstraße ist die Kreisstraße RÜG I Richtung Putgarten verkehrlich erheblich belastet. Am Ortsausgang Richtung Putgarten betrug die verkehrliche Belastung 1995 2.586 Kfz/d. Mit einer ebenfalls 20 %igen Steigerung liegt der Prognosewert bei 3.100 Kfz/d. Die Verkehrszahlen der RÜG I übersteigen allerdings nicht die üblichen Zahlen einer Wohnsammelstraße.

Ein Lärmverschluß in nördlicher und östlicher Ausrichtung kann in den neu zu entwickelnden Wohnbauflächen mittels der Wohngebäude selbst oder den Garagen und Nebengebäuden erzielt werden. In diesem Fall würden nur Nebenräume der Lärmquelle zugewandt werden. Die Aufenthaltsräume würden an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. In südlicher und westlicher Richtung ist eine aktive Lärmabschirmung mit Bebauung von Nebengebäuden oder in das Abstandsgrün integrierten Wällen möglich. Zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Schallleistungspegel festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung des an das Wohngebiet angrenzenden Sondergebietes Einkaufszentrum ist das Gebäude so zu plazieren, dass es eine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Sowohl der Kundenverkehr als auch der Lieferverkehr sollten an der dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite abgewickelt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete sind 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Unter Beachtung der oben erwähnten Schutzvorkehrungen können die Orientierungswerte für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen eingehalten werden. Genauere Werte werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Eine Verlegung der Wohnbaufläche in westlich oder nördlich an den Ort Altenkirchen angrenzende Bereiche ist aufgrund der Trinkwasserschutzzonen nicht sinnvoll. Außerdem würde dann zusätzlicher Verkehr durch die Ortsmitte gezogen werden und hier die Lärmproblematik im Bestand verstärken.

6 Hinweise

6.1 Denkmale

In der Denkmalliste der untere Denkmalbehörde mit Stand vom 31.12.1998 sind folgende Bau- und Kulturdenkmale verzeichnet:

Altenkirchen	Friedhof mit Portal, Glockenstuhl, Grabstelle Kosegarten und Grabstelen
Altenkirchen	Kirche
Altenkirchen	ehem. Kleinbahnhof mit Funktionsgebäude, Triebwagenschuppen, zweiständrigem Loksuppen und Abfertigungsgebäude
Altenkirchen	Markt, Kriegerdenkmal 1914/18
Altenkirchen	Nr. 1, Pfarrhaus mit Pfarrgarten
Altenkirchen	Straße des Friedens 4, Wohnhaus
Altenkirchen	Werner-Seelenbinder-Straße 1, Wohnhaus
Altenkirchen	Friedhofskapelle

Die Denkmale sind im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet, um die Übersichtlichkeit des Planes zu erhalten.

6.2 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Verantwortlich sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Erdeingriffe jeglicher Art haben eine Veränderung der Bodendenkmale zur Folge. Wird bei o.g. Vorhaben ein Bodendenkmal verändert, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde in Absprache mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Nur bei fachgerechter Betreuung kann das Landesamt der Genehmigung zustimmen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Innerhalb der Gemeinde Altenkirchen sind fünf Bodendenkmale bekannt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung liegen befinden sich Bodendenkmale im Ortszentrum im Bereich der Kirche und der Grünfläche mit dem Kriegerdenkmal.

6.3 Altlasten

Als Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung das ehemalige Agrochemische Zentrum erfaßt. Es besteht der Verdacht auf Altablagerungen aus der ehemaligen Nutzung. Unmittelbare Gefahren gehen hiervon nicht aus. Langfristig ist eine Sanierung vorzusehen. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ist die Belastung näher abzuklären.

Für die Tankstelle an der L 30 besteht kein Altlastenverdacht mehr. Der Boden wurde im Dezember 1998 saniert.

7 Verfahrensablauf

Die Planänderungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist erfolgt. Eine Zustimmung wurde mit Schreiben vom 14.09.1998 erteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 02. Juli 1998 im Rahmen einer Bürgeranhörung.

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.07.1998 frühzeitig beteiligt.

Der Abwägungsbeschuß zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zuge ihrer frühzeitigen Beteiligung und der Auslegungsbeschuß wurde am 25.02.1999 von der Gemeindevertretung gefaßt. Die 1. Auslegung fand im März 1999 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Auslegung.

Der Abwägungsbeschuß zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung und der Beschuß zur 2. Auslegung findet am 09.09.1999 statt. Die 2. Auslegung ist für September/Oktober 1999 vorgesehen. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Auslegung.

Der abschließende Beschuß wird im März gefaßt werden.

Altenkirchen, d. 25.7.2000

