



Erläuterungsbericht
zur
4. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Altenkirchen
Landkreis Rügen

Altenkirchen, 8.5.2003



J. Sill
Sill
Bürgermeisterin

Inhalt

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3. Natürliche Gegebenheiten	4
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Entwicklungspotenziale	5
5. Darstellung von Bauflächen im F-Plan	5
6. Verkehr	5
7. Erschließung	6
8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
9. Forstwirtschaft	6

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt derzeit in der Fassung der 3. Änderung vor.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung der westlichen Nachbargemeinde Dranske bezüglich der beabsichtigten Darstellung eines bestehenden Ferienhausgebietes stellte sich heraus, dass die Lage der Gemeindegrenze zu korrigieren war und die besagte Baufläche sowie ein angrenzender Straßenabschnitt vollständig der Planungshoheit der Gemeinde Altenkirchen unterliegt.

Mit der 4. Änderung und Ergänzung des FNP Altenkirchen wird deshalb der Geltungsbereich des FNP entsprechend der tatsächlichen Lage der Gemeindegrenze korrigiert (Ergänzung eines Plangebietes). Die Gemeinde Altenkirchen nimmt darüber hinaus das Planungsziel auf, die bestehende Ferienhausanlage als Baugebiet darzustellen (Änderung einer Darstellung).

Planungsziele:

- o Darstellung eines Ferienhausgebietes südöstlich des Regenbogencamps Nonnevitze und nordwestlich der Pizzeria „Kap Arkona“ als Sondergebiet nach § 10 BauNVO (planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Ferienhausanlage)
- o Ergänzung des Geltungsbereiches des F-Plans wegen Korrektur der Gemeindegrenze im o. g. Bereich
- o Darstellung einer Verkehrsfläche als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße

Planungserfordernis:

Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Altenkirchen und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Altenkirchen legt mit dem F-Plan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen (hier z.B. touristische Infrastruktur) reagieren will.

Ein Planungserfordernis ergibt sich zunächst aus der Korrektur der Gemeindegrenze, da die Gemeinde nach § 5 (1) BauGB gehalten ist, die beabsichtigte Art der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet darzustellen.

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§§ 8, 12 BauGB) zu entwickeln (Programmierungsfunktion gem. § 8 (2) BauGB). Die entsprechenden Darstellungen des F-Plans sind also eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde.

Ein nächstes Planungserfordernis für die 4. Änderung und Ergänzung des F-Plans besteht deshalb insoweit, als dass die betreffende Fläche, auf der die bestehende touristische Nutzung qualitativ weiterentwickelt werden soll, im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wald dargestellt war bzw. eine Teilfläche nicht Bestandteil des F-Plans der Gemeinde war und die vorhandene Erholungsnutzung hier nicht berücksichtigt war. Die Planänderung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines kleineren Betriebes des Tourismusgewerbes, der neben den vorhandenen Großprojekten und anderen kleinen Anlagen das touristische Gesamtangebot in der Gemeinde und der Region komplettiert und abrundet. Einer Erteilung von Baugenehmigungen in dem Änderungsbereich steht derzeit nach § 35 (2), (3) Nr. 1 BauGB insbesondere die Darstellung des F-Plans (Stand: 3. Änderung) über Flächen für Wald entgegen. Mit der 4. Änderung und Ergänzung des FNP wird die Voraussetzung geschaffen, Vorhaben innerhalb des Änderungsbereichs nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen und – soweit in diesem Rahmen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann – ggf. einen verbindliche Bauleitplan aus dem F-Plan abzuleiten (§ 8 (2) BauGB).

Rechtsgrundlagen:

Die 4. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug der 4. Änderung und Ergänzung des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466),
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung v. 29.07.98 (GVBl. M-V, S. 647), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 14.05.2002 (GVBl. M-V S. 184)

2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde

Die Gemeinden sind durch § 1(4) BauGB sowie § 5(4) ROG verpflichtet, ihre Bauleitpläne (F-Plan, B-Pläne, VE-Pläne) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Planungen und Nutzungsregelungen, die nach Vorschriften außerhalb des BauGB festgesetzt werden, sind im F-Plan zu berücksichtigen und sollen nach § 5(4) BauGB nachrichtlich übernommen werden. In Betracht kommen hier die in § 38 BauGB aufgeführten Fachplanungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften (Bundesfernstraßengesetz, Bundesbahngesetz, Telegrafenerweggesetz, Luftverkehrsgesetz, Personenbeförderungsgesetz, Abfallbeseitigungsgesetz, Landesstraßengesetz etc.). Damit wird die rechtzeitige Koordination aller Planungen gesichert. Hier besteht ebenso eine Anpassungspflicht der Gemeinde, da sie regelmäßig zuvor in vollem Umfang einschließlich der Klagemöglichkeit beteiligt war. In Aussicht genommene Planungen sollen im Plan vermerkt werden; das heißt, dass die Gemeinde in ihren eigenen Zielvorstellungen hierauf nicht zwingend Rücksicht nehmen muss. Ein Vermerk über eine in Aussicht genommene übergeordnete Planung hat rein informatischen Inhalt und wird nicht Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998) festgesetzt. Die Gemeinde ist der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen und liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Greifswald – Stralsund, im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bergen. Altenkirchen ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Das Gemeindegebiet ist im RROP als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege verankert und soll gem. RROP als Tourismusschwerpunktraum entwickelt werden.

Nordöstlich des Änderungsbereiches ist das NSG „Norduler Wittow und Hohe Dielen“ festgesetzt (VO v. 31.01.1994 - Erhalt von Halbtrockenrasen, Sickerfluren, Busch-Buchenwald, Spülsaum-, Primärdünen- und Salzrasenvegetation). Der Küstenbereich der Gemeinde ist darüber hinaus als FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ gemeldet (EU Nr. 1346-301).

Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Ostsee fungiert als Bundeswasserstraße. Auswirkungen auf die Schifffahrt ergeben sich durch die Planänderung nicht aufgrund des zwischengelagerten Waldbereiches.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz. Die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 sind zu beachten.

Weitere übergeordnete Fachplanungen oder sonstige Planungen der Gemeinde, die den Änderungsbereich berühren könnten, sind derzeit nicht bekannt.

3. Natürliche Gegebenheiten

Die Gemeinde gehört landschaftsräumlich zur Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügenschas Hügel- und Boddenland“ in der Großlandschaft „Ostseeküstenland“. Sie repräsentiert typisch das östliche Ostseeküstengebiet mit seiner unvergleichlich stark gegliederten Küste aus Bodden, Buchten, und Wiesen sowie Inseln und Halbinseln. Landseitig sorgt die enge Verzahnung von flachen holozänen Strandwällen mit stark reliefierten, jungpleistozänen Endmoränen für eine freie und windoffene jedoch gleichzeitig sehr kleinräumige Landschaft. Das gesamte landschaftliche Spektrum der Jungmoränenlandschaft findet sich modellhaft in der Gemeinde wieder. Das vielfältige Mosaik der Landschaft bildet die Grundlage für unterschiedliche Nutzungsansprüche: Land-, Forst- und Fischwirtschaft haben die Landschaft über Jahrhunderte geformt. Später trat der Tourismus als bestimmende Raumnutzung hinzu.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Entwicklungspotenziale

Das Plangebiet (Änderungs- / Ergänzungsbereich grenzt im Süden an eine Gemeindestraße, die die Erschließung einzelner touristisch genutzter Standorte und deren Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem (Kreisstraße 2, Landesstraße 30) gewährleistet.

Funktionell und infrastrukturell ist das Plangebiet dem Bereich Bakenberg/Nonnevit der Gemeinde Dranske zuzuordnen, da zu den Ortsteilen der Gemeinde Altenkirchen kein Bezug besteht.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als räumlich abgeschlossene Bungalowsiedlung am südlichen Rand des Küsterwaldes der Schwarbe dar. Die Siedlung besteht aus 15 Bungalows à 4 Betten und einem eingeschossigen Mehrzweckgebäude. Die Bungalows sind in einem Halbrund mit teilweise geringem Abstand (6 – 10 m) zum Waldrand angeordnet. Im Zentrum der Anlage befinden sich Freiflächen für Sport und Freizeitgestaltung.

Aufgrund der Lage der bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstandes (50m gem. § 15 LWaldG M-V, mind. 30m – Erlass v. 30.04.96) kommt eine Neubebauung dieser Flächen nicht in Betracht; da der Bestandsschutz verloren ginge. Eine Aufwertung der Anlage wird angestrebt durch Sanierung / Modernisierung der Altsubstanz und Aufsetzen von steilen Satteldächern auf die vorhandenen Bungalows mit Nutzung des Dachraumes.

Diese bauliche Ergänzung erscheint zweckmäßig, da sie durch die Erhöhung der Nutzfläche je Ferienhaus nachfragegerecht zu einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und einer qualitativen Verbesserung des Angebotsstandards der Anlage beiträgt. Die Ferienhaussiedlung erfährt damit nachhaltig eine Konsolidierung im Kontext der Sicherung und des Ausbaus der Fremdenverkehrsfunktion als bedeutende Erwerbsgrundlage in der Gemeinde.

Soweit der Aufbau von Steildächern die vorhandenen Bungalows betrifft, bleiben die Auswirkungen auf forstliche Belange (Waldabstand) gegenüber dem Bestand unverändert. Im Zuge eines Bauantrags oder ggf. der Aufstellung eines Bebauungsplans ist gleichwohl eine Ausnahme nach § 20 LWaldG M-V bei der Unteren Forstbehörde (Forstamt Rügen) zu beantragen.

5. Darstellung von Bauflächen im F-Plan

Die bestehende Ferienhaussiedlung wird aufgrund der 4. Änderung und Ergänzung des FNP als Ferienhausgebiet (SO/E, § 10 BauNVO) überplant. Die Darstellung als Baugebiet ist eine notwendige planungsrechtliche Voraussetzung für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen, die der Qualitätsverbesserung der Siedlung dienen sollen.

Die Gemeinde verbindet mit der Darstellung der Ferienhausanlage als Baugebiet die Fortentwicklung des Standortes unter Bewahrung der eingeschossigen Einzelhausbebauung. Sie eröffnet damit einen Rahmen für Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die der Steigerung der Attraktivität der Anlage und mithin der wirtschaftlichen Stabilisierung des Betriebes dienen und deshalb im nachhaltigen Interesse der touristischen Weiterentwicklung der Gemeinde liegen.

Auf die Lage der Baufläche am Wald wird hingewiesen (s.o.). Zur Erteilung einer Baugenehmigung ist die Gestattung einer Ausnahme nach § 20 LWaldG M-V (Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands) durch die Untere Forstbehörde erforderlich. Die Voraussetzungen sind aufgrund des gegenüber dem Gebäudebestand zu wahrenden Bestandsschutzes gegeben.

6. Verkehr

Kfz-Verkehr:

Die Darstellungen im Zuge der 4. Änderung und Ergänzung des FNP sind ohne Auswirkungen auf das örtliche Verkehrssystem, da eine bereits bestehende Flächennutzungen in die Darstellungen des FNP übernommen wird und keine zusätzlichen Quell-/Zielverkehre oder besondere Verkehrsströme induziert werden.

Die vorhandene Straße, die der Erschließung des neu dargestellten Ferienhausgebietes und darüber hinaus weiterer, bestehender Erholungsnutzungen dient, berührt in einem Teilabschnitt das Gemeindeterritorium Altenkirchen. Sie wird deshalb als Verkehrsfläche neu dargestellt. Damit erfolgt eine Harmonisierung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dranske. Die Darstellung als Verkehrsfläche berücksichtigt die örtliche Bedeutung der Straße u.a. als Zufahrt zum Campingplatz ‚Regenbogen-camp‘.

Ruhender Verkehr:

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden in Entsprechung zu den Vorschriften der Landesbauordnung innerhalb des dargestellten Ferienhausgebietes sichergestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für darüber hinausgehende Vorsorgeerfordernisse der Gemeinde aufgrund der Planänderung.

7. Erschließung

Das Ferienhausgebiet ist an das zentrale Wasserversorgungsnetz des ZWAR angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unverändert im Bestand durch örtliche Versickerung und Ableitung von Überschusswasser über die örtliche Vorflut.

Das Schmutzwasser wird derzeit dezentral über eine objektbezogene Kläranlage entsorgt. Da es sich bei der Baugebietsdarstellung um eine Überplanung eines vorhandenen Gebietes handelt, kann im Rahmen des Bestandes von einer gesicherten Entsorgung ausgegangen werden. Eine Überprüfung der vorhandenen Abwasseranlage, inwieweit diese dem Stand der Technik entspricht, ist erforderlich. Auf § 7a WHG wird hingewiesen. Sollte im Zuge einer Nutzungsintensivierung oder aufgrund veralteter technischer Standards eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung nicht mehr gegeben sein, muss ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erfolgen. Eine zentrale Entsorgungsmöglichkeit ist bei Herstellung entsprechender Erschließungsanlagen in die Kläranlage Dranske Hof gegeben. Da diese Maßnahme in der langfristigen Planung des ZWAR z. Zt. jedoch nicht berücksichtigt ist, muss die Herstellung einer öffentlichen abwassertechnischen Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen Investor und ZWAR erfolgen. Das Schmutzwasser ist gem. LWaG M-V grundsätzlich dem ZWAR als Entsorgungspflichtigem zu überlassen.

Die Gas- und Eit-Versorgung wird durch die zuständigen Konzessionsträger gewährleistet.

Das Baugebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Das Ferienhausgebiet ist aufgrund der Abfallsatzung Rügen an das Abfallentsorgungssystem des Landkreises angeschlossen.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Bereich der Änderungsflächen nicht bekannt.

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Darstellungen im Zuge der 4. Änderung und Ergänzung des FNP erfolgen ausschließlich aufgrund der bestehenden Nutzungen (Verkehrsfläche, Ferienhausgebiet). Aus diesem Grunde entstehen keine Eingriffe nach § 8 BNatSchG / § 14 LNatG M-V.

Eine Beeinträchtigung des gemeldeten FFH-Gebietes „Steilküste und Blockgründe Wittow“ oder der Schutzziele des NSG „Nordufer Wittow und Hohe Dielen“ (sh. Pkt. 2) ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und des zwischengelagerten Küstenwaldes nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Arten sind im Planverfahren für den Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP nicht bekannt geworden. Auf die Verbotstatbestände des § 20 f BNatSchG wird hingewiesen.

Sollten im Zuge von weitergehenden Planungen besonders geschützte Arten ermittelt werden, sind diese im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) zu behandeln. Eine Befreiung nach § 31 BNatSchG wird ggf. erforderlich. Dies gilt unmittelbar, soweit Maßnahmen an Gebäuden geplant werden, die nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs i.S.d. BNatSchG erfüllen (Dacheusbauten, Sanierungsmaßnahmen).

9. Forstwirtschaft

Die Änderungsfläche SO/E liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 50 m. Die bestehenden Anlagen sind jedoch unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zu bewerten. Voraussetzung für genehmigungspflichtige bauliche Erweiterungen oder ggf. Neubauvorhaben innerhalb des 50-m-Abstandes ist die Genehmigung einer Ausnahme nach § 20 LWaldG M-V durch die Unteren Forstbehörde (sh. Pkt. 3, 4).