

Flächennutzungsplan

**- Erläuterungsbericht gem. § 5.5
BauGB -**

**im Auftrag der
Gemeinde Altefähr
Landkreis Rügen**

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Zweigniederlassung Güstrow
Heideweg 60
18273 Güstrow
Telefon (03843) 69 45 0
Telefax (03843) 69 45 11**

Impressum**Auftraggeber:****Gemeinde Altefähr
Landkreis Rügen****Bearbeitung:****GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Heideweg 60
18273 Güstrow****Dipl.-Ing. S. Winkenbach, Städtebau
Dipl.-Ing. L. Wiwjorra, Städtebau
Dipl.-Ing. A. Gerber, Landschaft + Ökologie
Dipl. Ing. A. König, Städtebau****Bearbeitungszeitraum:****1993 - 1998****Güstrow, Juli 1998**

Überarbeitet aufgrund der Maßgaben und Auflagen der Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V vom 31.03.1999,
AZ VIII 230a-512.111-65.00. (S, 31)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Vorbemerkungen zur Neuaufstellung	1
1.1.1 Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes	1
1.1.2 Planungsanlaß	2
1.1.3 Planungsgrundlagen	4
1.2 Übersicht des Planungsgebietes	4
2. Planungsvorgaben aufgrund überörtlicher Planungen	7
2.1 Landesplanung	7
2.1.1 Raumkategorie	7
2.1.2 Zentralörtliches System	7
2.1.3 Überregionale Achsen	8
2.1.4 Vorbehaltsträume, Räume mit besonderer Eignung	9
2.1.5 Siedlungswesen und Wirtschaft	9
2.2 Regionalplanung/Kreisentwicklungsplanung	10
2.2.1 Bevölkerung	11
2.2.2 Wohnbauentwicklung	11
2.2.3 Zentralörtliche Gliederung	12
2.2.4 Wirtschaft	14
2.2.5 Tourismus, Erholung	14
2.2.6 Soziale Infrastruktur	16
2.2.7 Technische Infrastruktur	16
2.2.8 Verkehr	17
2.2.9 Natur und Landschaft	18
3. Natur und Landschaft	19
3.1 Naturräumliche Grundlagen	19
3.2 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	22
3.3 Landschaftspflegerische und grünordnerische Grobanalyse	22
3.4 Landschaftspflegerische und grünordnerische Ziele	24
3.5 Landschaftspflegerische und Grünordnerische Maßnahmen	25
3.6 Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	25
4. Freiraumnutzung	26
4.1 Landwirtschaftliche Produktionsstätten	26
4.2 Ländliche Streusiedlungen	26
4.3 Fremdenverkehr und Erholung	27
4.4 Wasserflächen, Wasserschutz	29

4.5 Bodenschutz	29
4.6 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	30
5. Bevölkerung	32
5.1 Situation	32
5.2 Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung	32
5.3 Leitbild	35
6. Wohnungswesen	36
6.1 Wohnungsbestand	36
6.2 Bedarfsermittlung für Wohnbauland	36
6.2.1 Wohnfläche	36
6.2.2 Bebauungsdichte	37
6.2.3 Bevölkerung	38
6.3 Bedarfsermittlung	38
6.3.1 Nachholbedarf	38
6.3.2 Ersatzbedarf und vorübergehender Ersatzbedarf	39
6.3.3 Nichtbelegungsquote	39
6.3.4 Verfügungsreserve	39
6.3.5 Eventuell notwendiger Neubedarf	40
6.4 Angebot an Wohnbauflächen	40
6.5 Leitbild	42
7. Wirtschaft	43
7.1 Situation	43
7.2 Wirtschaftsbereiche	44
7.2.1 Landwirtschaft	44
7.2.2 Handwerk und Gewerbe	45
7.2.3 Handel und Dienstleistungen	46
7.2.4 Rohstoffgewinnung	46
8. Tourismus und Naherholung	48
8.1 Situation	48
8.2 Leitbild	49
8.3 Planung	50
9. Soziale Infrastruktur	52
9.1 Gemeinbedarfseinrichtungen	52
9.2 Schule / Kindergarten	53

9.3 Gesundheitswesen / Altenbetreuung und -pflege	53
9.4 Behinderteneinrichtungen	54
9.5 Grün-, Spiel- und Sportflächen, Autostellplätze	54
9.6 Leitbild	55
10. Verkehr	56
10.1 Überörtlicher und örtlicher Verkehr	56
10.2 Motorisierter Individualverkehr	56
10.3 ÖPNV / Schienenverkehr / Fährverkehr	58
10.4 Fuß und Radwege	58
11. Technische Infrastruktur	59
11.1 Flächen für Versorgungslagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	59
11.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	63
11.3 Energie	63
12. Siedlungsstruktur	65
12.1. Ortsteil Altefähr	65
12.1.1 Bestand	65
12.1.2 Planung	71
12.2 Ortslage Scharpitz	72
12.2.1 Bestand	72
12.3 Ortslage Jarkvitz	74
12.3.1 Bestand	74
12.3.2 Planung	74
12.4 Sonstige Ortslagen	76
12.5 Regelungen für den Denkmalschutz	76

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Übersicht des Amtes und Mitgliedsgemeinden	3
Abbildung 2: Lage im Raum	5
Abbildung 3: Raumkategorien	13
Abbildung 4: Verkehrskonzept	57
Abbildung 5: Ortsteil Altefähr, Bestand	67
Abbildung 6: Restriktionen der Siedlungsentwicklung	70
Abbildung 7: Ortslage Scharpitz, Bestand	73
Abbildung 8: Ortsteil Jarkvitz, Bestand	75

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkungen zur Neuaufstellung

1.1.1 Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan als eine der beiden Formen der Bauleitplanung soll "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 5, Satz 1 BauGB).

Diese Zielquadriga begründet den Planungsbedarf, der für die Gemeinde Altefähr besteht. Auf die Gemeinde Altefähr kommen mit der absehbaren Bevölkerungs-, Wohnungs- und Wirtschaftsentwicklung in direkter Nachbarschaft zur Hansestadt Stralsund erhebliche Nutzungsansprüche zu. Die Flächennutzungsplanung dient dazu, die vielfältigen Aktivitäten bei der Veränderung der Bodennutzung über einen längeren Zeitraum - in der Regel 15 Jahre - so zu koordinieren und zu verteilen, daß die o. a. Ziele "Städtebauliche Ordnung, sozialgerechte Bodennutzung, menschenwürdige Umwelt und Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen" erreicht werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Planungsprozeß sind insbesondere die §§ 1-7 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

Der Flächennutzungsplan gibt als vorbereitender Bauleitplan die Grundrichtungen der künftigen strukturellen und funktionalen Siedlungsentwicklung vor. Er behandelt grundsätzlich alle für die Gemeinde relevanten städtebaulichen und landespflegerischen Funktions- und Strukturbereiche. Um dieses breite Aufgabenfeld zu bewältigen, ist ein strukturiertes inhaltliches Vorgehen erforderlich: Am Beginn steht die Bestandsaufnahme, der die Bestandsanalyse folgt. Um dem langfristigen Zeithorizont des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden, müssen Prognosen/Trends eingebracht werden. Damit werden die künftigen Rahmenbedingungen beschrieben. Im Zusammenspiel dieser Rahmenbedingungen mit den Grundzielen (= Leitbilder) der Gemeinde erfolgt die differenzierte Zielfindung, die dann in räumliche Entwicklungsvorstellung, also die konkrete Nutzungsbestimmung für Flächen umgesetzt und graphisch dargestellt wird. Aufgrund des sehr mangelnden oder fehlenden Grundlagenmaterials waren fundierte Bestandsaufnahmen und -analysen oft nicht möglich. Daher ist dieser Flächennutzungsplan auch als Instrument der Selbstfindung und Zielfindung zu betrachten.

Der Flächennutzungsplan muß also für einen langen Planungszeitraum die Entwicklung der städtebaulichen Funktionen vorbereiten, durch die die individuellen städtebaulichen Leitbilder der Gemeinde realisiert werden. Dazu muß er die notwendigen Flächen sichern und vor städtebaulich ungünstiger oder gar schädlicher Inanspruchnahme schützen. Der Planungshorizont verlangt dabei eine Flächensicherung, die über den kurzfristigen Bedarf und die kurzfristigen Realisierungsmöglichkeiten weit hinausreicht.

In diesem Planungsprozeß erfordert das Abwägungsgebot eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

1.1.2 Planungsanlaß

Hier ist besonders auf den bisherigen Planungsverlauf einzugehen.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan ohne unmittelbare Bindungswirkung für den einzelnen Bürger. Er bindet jedoch die öffentlichen Planungsträger, die an der Planaufstellung beteiligt wurden, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben.

Die Gemeinde Altefähr verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Zur eigenen Positionsbestimmung und grundsätzlichen Klärung der Entwicklung der amtsangehörigen Gemeinde ist die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes notwendig geworden. Mit der Ausarbeitung wurde die GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, vormals Gesellschaft für Landeskultur GmbH, beauftragt.

Im Juni 1990 wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen.

Am 09.11.1990 fand eine öffentliche Sitzung der Gemeinde zur Vorstellung des Flächennutzungsplanes statt.

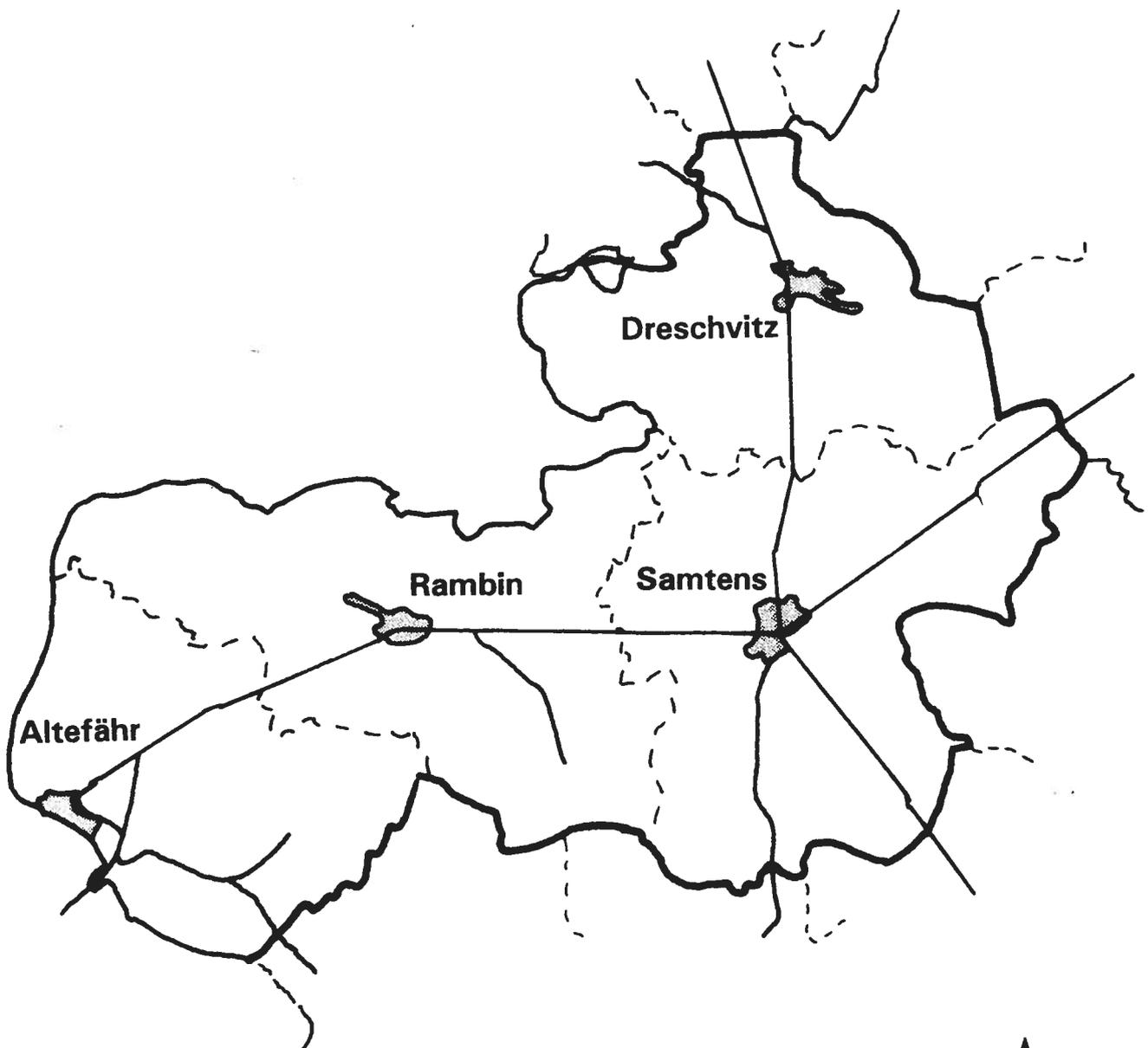
Am 01.10.1990 wurde der Vorentwurf in der Gemeindevertretung beraten und beschlossen und gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Zwischen dem 01.10. - 03.11.1990 wurde zur Beteiligung der Bürger der Vorentwurf ausgelegt zwischen Anfang Dezember 1990 und Januar 1991 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 15.05.1991 fand eine Abstimmung zwischen Gemeinde, Landkreis Rügen, Amt für Regionalplanung Rostock und Innenministerium statt.

Durch die neue Zuordnung der Gemeinde Altefähr zum Amt Südwest-Rügen sowie der Empfehlung des Landkreises, die Bearbeitung des Ersten Landesraumordnungsprogrammes sowie die Kreisentwicklungsplanung abzuwarten, wurden im Mai 1994 die Arbeiten an der Fortführung des Verfahrens wieder neu aufgenommen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1995 wurde bis Ende 1997 ein weiterer Entwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFÄHR**
-Amt Südwest - Rügen-

Abbildung 1

1.1.3 Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Als Grundlagen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altefähr wurden daher berücksichtigt:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (Entwurf 03/96)
- Sachstandsbericht Kreisentwicklungsplanung Landkreis Rügen (10/93)

Daneben wurden folgende Planungen als Grundlagen für die Flächennutzungsplanung berücksichtigt:

- Generalentwässerungsplanung Altefähr und Ramin 1993
- Strukturkonzept Rügen (12.90)

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurden "Leitbilder" entwickelt, die das grobe kommunalpolitische Zielgerüst des Flächennutzungsplanes darstellen.

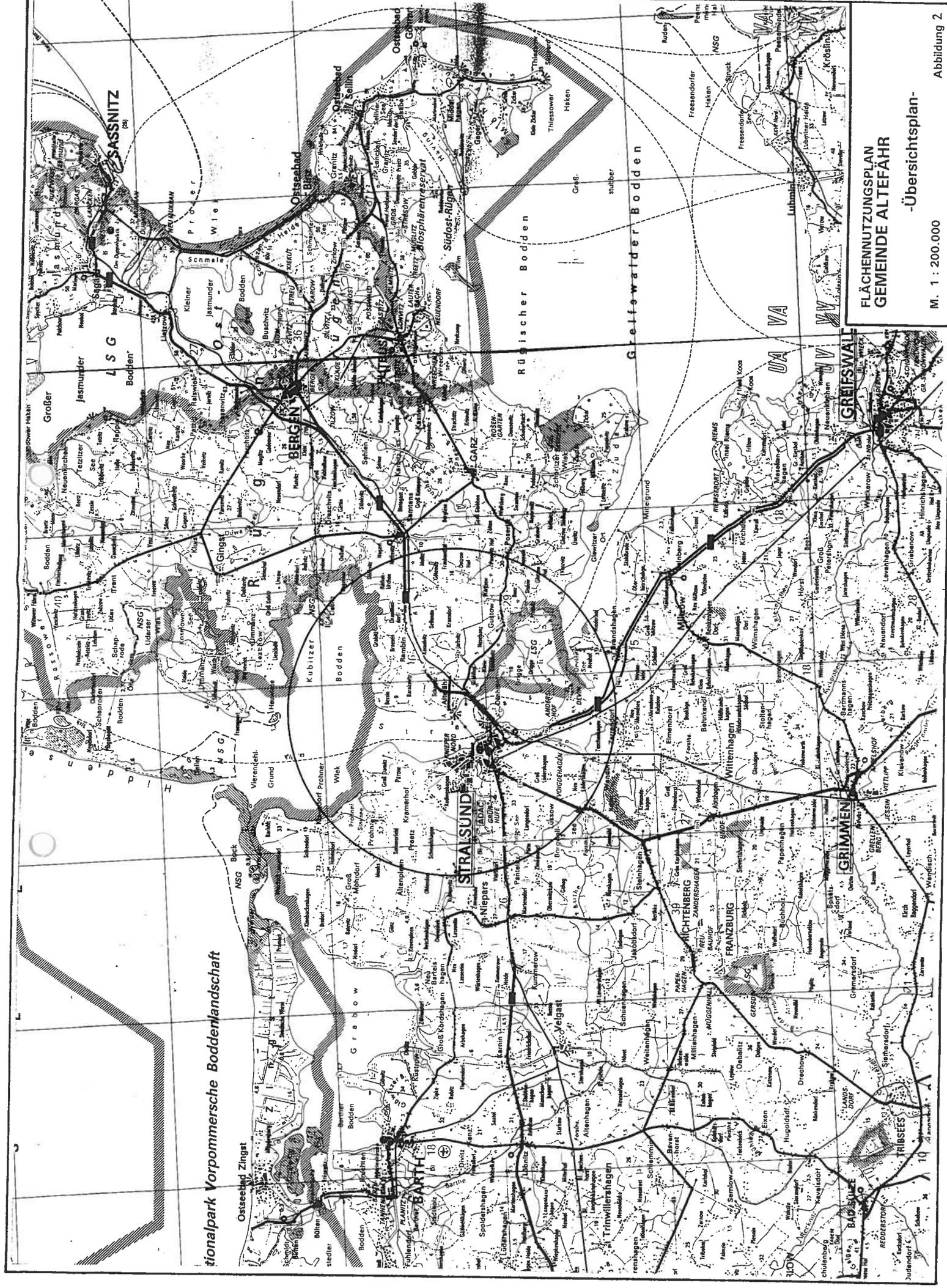
Bei der Entwicklung des Flächennutzungsplanes ist der - zum Teil historische - Bestand an Nutzungen als wesentliches Element berücksichtigt worden. Dies gilt auch für Nutzungsfestsetzungen aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Sowohl der Bestand als auch Festsetzungen dieser Bebauungspläne können jedoch in bestimmten Fällen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Da der Flächennutzungsplan die langfristigen Ziele der städtebaulichen Entwicklung zum Inhalt hat, sind entgegenstehende Nutzungen oder Planungen langfristig den hier dargestellten Zielen anzupassen. Der Bestand oder der Rechtsschutz, den bestehende Nutzungen oder rechtskräftige Bebauungsplanfestsetzungen genießen, wird dadurch nicht berührt. Ebenfalls treten Entschädigungsfragen im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht auf.

1.2 Übersicht des Planungsgebietes

Die Gemeinde Altefähr als Teil des Amtes Samtens liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Rügen an der einzigen Zufahrt zur Insel.

Vom Kreiszentrum Bergen ist sie	20 km,
vom Oberzentrum Stralsund	3 km

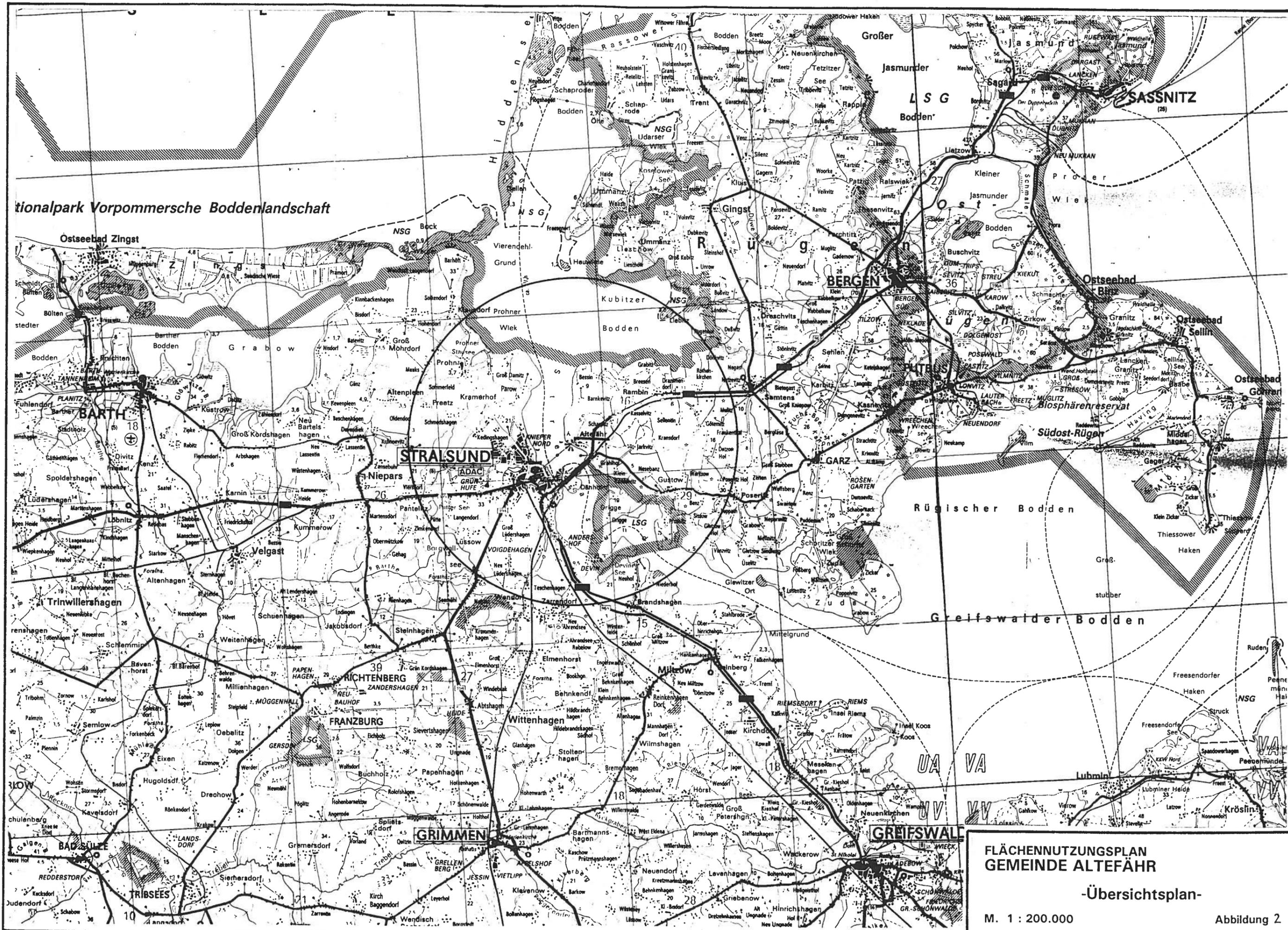
entfernt.



nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFAHR
-Übersichtsplan-

M. 1 : 200.000



Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFAHR**
-Übersichtsplan-
M. 1 : 200.000
Abbildung 2

Die Gemeinde Altefähr ist ca. 30,58 km² groß. Sie umfaßt folgende Ortslagen und Bevölkerungszahlen:

	Bevölkerung (Stand 10/97)
Gemeinde Altefähr	insgesamt 1.178
mit den Ortslagen	
- Altefähr	928
- Barnkevitz	18
- Grahlhof	31
- Gustrowerhöfen	6
- Groß-Bandelvitz	7
- Jarkvitz	60
- Klein Bandelvitz	7
- Kransdorf	21
- Papenhagen	2
- Poppelvitz	31
- Scharpitz	51
- Schlavitz	10
- Grahler Fähre	6

Quelle: Amt Südwest-Rügen

Die Gemeinde liegt im Westen des Landkreises Rügen. Der Landkreis hat eine Größe von ca. 970 km² und Ende 1994 eine Bevölkerung von rd. 80.500 Einwohnern.

Heutige Raumstruktur

Die wichtigsten funktionsbestimmenden Faktoren des Planungsgebietes sind:

- eine nach wie vor beachtliche landwirtschaftliche Grundsubstanz bei einem allerdings auch hier starken Strukturwandel;
- positive Entwicklungstendenzen als Wohn- und Versorgungsstandort, konzentriert vor allem auf das Gemeindezentrum Altefähr mit Eigenentwicklung (Wohnen, Fremdenverkehr, Geschäfte, Handwerk, etc.) und einem ständigen Entwicklungsdruck durch das angrenzende Oberzentrum Stralsund;
- gute Eignung für die Ferien- und die Naherholung;
- steigende Chancen einer gewerblichen und fremdenverkehrlichen Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf eine allerdings erst mittelfristig nachhaltig verbesserte Anbindung des Raumes an das überregionale Straßennetz nach durchgehender Fertigstellung der A 20;
- hervorzuheben ist schließlich der Bestand an für den Naturschutz und die Landschaftspflege wertvollen Bereichen, repräsentiert vor allem durch die Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (fast 80 % des Gemeindegebietes). Zielkonflikten zur Landwirtschaft, zur Erholungsnutzung und zur Siedlungsentwicklung ist vorzubeugen.

2. Planungsvorgaben aufgrund überörtlicher Planungen

2.1 Landesplanung

2.1.1 Raumkategorie

Die Gemeinde Altefähr gehört zum Ordnungsraum Stralsund. Mit dieser Einordnung sind folgende Aufgabenstellungen verbunden:

"Ordnungsräume setzen sich aus der Kernstadt und deren Umland zusammen, zwischen denen intensive Verflechtungen durch Arbeits-, Bildungs- und Einkaufspendler bestehen. Aufgrund der vielfachen Stadt-Umland-Beziehungen bedarf es insbesondere hinsichtlich der Siedlungsflächenplanung und der Trägerschaft öffentlicher Einrichtungen einer Abstimmung zwischen den betroffenen Gemeinden. Kerngebiet der Ordnungsräume ist ein Ober- oder großes Mittelzentrum mit einer Wohnbevölkerung ab 50.000 Einwohnern. Ordnungsräume werden vorerst mit einem Radius bis maximal 20 km um die Kernstädte abgegrenzt, wobei sich der Radius an der Größe der Kernstadt orientiert¹.

Die Lage im Ordnungsraum Stralsund bedeutet einen erheblichen Einfluß auf die Siedlungsentwicklung von Altefähr. Nutzungsansprüche, die an Stralsund gestellt werden oder die sich aus den Funktionen eines Oberzentrums mit eigenen räumlichen Grenzen ergeben, haben ihre Auswirkungen auf die Gemeinde.

Die Gemeinde Altefähr befindet sich in einem Spannungsfeld zwischen der Insellage und den Planungsansprüchen der Insel Rügen, die überwiegend dem ländlichen Raum zugeordnet wird, und der Nachbarschaft zu Stralsund.

Diese engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Ziele:

- Vermeidung einer ringförmigen Ausdehnung um die Kernstädte
- Bildung von Siedlungsschwerpunkten, die im Zuge einer Achse liegen
- Erhalten von ausreichenden Freiräumen zwischen den einzelnen Siedlungen

2.1.2 Zentralörtliches System

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Stralsund/Greifswald. Als Mittelzentrum, welches für die Gemeinde in Betracht kommt, ist die Stadt Bergen eingestuft. Die zentralen Orte der oberen Stufe dienen der Deckung des spezialisierten, höheren Bedarfs, in den Mittelzentren soll der gehobene Bedarf gedeckt werden können.

¹ Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus:
Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 30.07.1993

Als nächste Stufe gibt es zentrale Orte der Nahbereichsstufe (Unterzentren und ländliche Zentralorte).

- Unterzentren und Ländliche Zentralorte sollen so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten können.
- Unterzentren haben eine Wohnbevölkerung von mindestens 4.000 Einwohnern im zentralen Ort und 8.000 Einwohnern in dessen Nahbereich und verfügen über kleinstädtisches Gepräge. In raumordnerisch begründeten Einzelfällen kann die Mindesteinwohnerzahl im zentralen Ort, nicht jedoch im Nahbereich unterschritten werden. Ländliche Zentralorte haben in ihrem Nahbereich in der Regel mindestens 3.500 Einwohner, in begründeten Ausnahmen mindestens 3.000 Einwohner. Die Mindesteinwohnerzahl im zentralen Ort beträgt 1.000. Diese Zahl kann unterschritten werden, wenn aus siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung eines Nahbereichs erforderlich ist und dieser mindestens 3.500 Einwohner umfaßt, dort jedoch kein geeigneter Ort der genannten Mindestgröße vorhanden ist. Aus dem Verflechtungsbereich sind zentrale Orte der Nahbereichsstufe in maximal 20 - 30 Minuten erreichbar.
- Unterzentren und Ländliche Zentralorte halten Einrichtungen der Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Nahbereichs vor. Als Regelausstattung ist bei zentralen Orten der Nahbereichsstufe auszugehen von
 - Sitz der Amtsverwaltung,
 - Grund- und Hauptschule,
 - Spiel- und Sportstätten,
 - Einrichtung der Kinderbetreuung,
 - Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arzt, Apotheke),
 - Einzelhandelseinrichtungen,
 - Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben und
 - Bedienung mit öffentlichem Nahverkehr.
- Unterzentren haben gegenüber Ländlichen Zentralorten eine deutlich umfangreichere Ausstattung, die häufig auch Gymnasien und höherwertige Gesundheitseinrichtungen umfaßt².

Die Gemeinde Samtens als Sitz der Amtsverwaltung kann als ländlicher Zentralort bezeichnet werden. Es soll auch wesentliches Ziel dieses Flächennutzungsplanes sein, die Infrastruktur des Amtsbereiches tragfähig zu halten.

2.1.3 Überregionale Achsen

Es werden Achsen zwischen den Teilräumen und Städten des Landes dargestellt, in denen der Leistungsaustausch stattfindet. Entwicklungsimpulse sollen vor allem in den zentralen Orten in diesen Achsen stattfinden.

² aus: Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Mit der geplanten A 20 als Teil verschiedener Achsen und der Anbindung an die A 20 über die 2. Rügenanbindung im Bereich der Gemeinde Altefähr sind künftig Entwicklungsimpulse zu erwarten, die in der Flächennutzungsplanung zu beachten sind.

2.1.4 Vorbehaltsräume, Räume mit besonderer Eignung

Besonderer Wert wird auf die Erhaltung eines großräumigen Naturschutzes und der Landschaftspflege gelegt.

- "- Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.
- Gebiete mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden."³

Der gesamte Küstenbereich der Gemeinde Altefähr ist als Vorbehaltsraum dargestellt (Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege).

Der Naturpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ grenzt nördlich an das Gemeindegebiet (Kubitzer Bodden).

Dieser hohen Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in allen Aspekten berücksichtigt.

Das Gemeindegebiet ist zusätzlich als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Naherholung eingestuft.

Diese Einstufung wird ihre Berücksichtigung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes finden.

Der südliche Gemeindebereich ist als Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen dargestellt.

2.1.5 Siedlungswesen und Wirtschaft

Hierzu werden folgende Planungsvorgaben gemacht⁴:

- "- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiterzuentwickeln.

³ aus: ebenda

⁴ aus: ebenda

- Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Letztere soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen.
- Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll sich in der Regel an deren Eigenentwicklung orientieren. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll vor allem in den zentralen Orten stattfinden. Bedarfsorientiert sollen geeignete Siedlungen, die im Zuge von überregionalen Achsen liegen, entsprechende Siedlungsflächen ausweisen.
- Die Landwirtschaft soll als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft in den ländlichen Räumen erhalten und weiterentwickelt werden. Landwirtschaftlich gut geeignete Flächen sollen geschützt werden.
- Standorte für Betriebe des produzierenden Gewerbes sind, soweit nicht spezielle Standortfordernisse vorliegen, in der Regel zentrale Orte. Handwerk, Handel und private Dienstleistungen sind vorrangig in zentralen Orten anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Betriebe mit einer Verkaufsraumfläche ab 700 m²) sind bedarfsorientiert in Abhängigkeit von der regionalen Kaufkraft in der Regel in den zentralen Orten so anzusiedeln, daß der Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet. Es soll in den zentralen Orten eine vielfältige und ausgewogene Einzelhandelsstruktur entwickelt werden."

Die Gemeinde Altefähr wird diese Planungsvorgaben in die Flächennutzungsplanung einfließen lassen.

2.2 Regionalplanung/Kreisentwicklungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Entwurf, Stand März 1996, vor. Dieser Entwurf hat noch keine Rechtskraft, gibt aber die wesentlichen Grundstrukturen wie zum Beispiel die Raumkategorien, die zentralörtliche Gliederung oder das Achsensystem vor.

In dem Regionalen Raumordnungsplan (Arbeitsgrundlage) werden die Ziele und Grundsätze des ersten Landesraumordnungsprogramms konkretisiert und entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeformt.

Neben dem RROP-Entwurf hat auch der Kreisentwicklungsplan (Sachstandsbericht) des Landkreises Rügen die Ziele der Raumordnung konkretisiert und stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung für diesen Bereich dar.

2.2.1 Bevölkerung

In der Planungsregion Vorpommern lebten 1/1989 noch 553.083 Einwohner. Seitdem ist die Entwicklung rückgängig (1/1993). Bis zum Jahr 1993 ging die Zahl auf 515.826 Einwohner zurück.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird sowohl von der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) als auch von der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Wegzüge) bestimmt.

Der weitaus größte Teil der bisherigen Bevölkerungsverluste ist auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Wann dieser negative Trend sich ändern wird, ist laut RROP nicht abzuschätzen.

In einer Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird bis zum Jahre 2010 eine weitere Abnahme der Bevölkerung zu verzeichnen sein.

In der Prognose wird des weiteren davon ausgegangen, daß vermutlich die Stadtkreise und die größeren Zentren eher in der Lage sein werden, ihren Bevölkerungsstand zu stabilisieren.

Seit 1989 (87.300 Einwohner) ist im Landkreis ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Wesentliche Gründe sind die Abwanderungen aufgrund der fehlenden Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze, Geburtenrückgänge durch Abwanderungen und ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, geringe Zuwanderungen. Für den Planungshorizont 2010 wird ein Rückgang von über 20 % auf 70.000 Einwohner prognostiziert; in 2 Szenarien wird eine Bandbreite zwischen 77.000 und 82.000 Einwohnern vorhergesagt⁵.

Einen wesentlichen Einfluß hat die Entwicklung der Personen im haushaltsbildenden Alter. Die Anzahl der Personen, die sich im haushaltsbildenden Alter befinden, wird sich demographisch bedingt rückläufig entwickeln. Durch Stabilisierung der Arbeitsplatz- und Erwerbslage ist der Abwanderung dieser leistungsfähigen Bevölkerungsgruppe entgegenzuwirken.

Für die Gemeinde Altefähr bedeutet dies, auch mit Hilfe der Flächennutzungsplanung eine zukunftsorientierte Entwicklung vorzubereiten und zur Stabilität der Bevölkerungsentwicklung beizutragen.

2.2.2 Wohnbauentwicklung

Trotz der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge ist eine erhebliche Siedlungsentwicklung besonders im Bereich der Wohnbaulandentwicklung zu erwarten.

⁵ aus: Kreisentwicklungsplanung Landkreis Rügen - Sachstandsbericht, NWP 3/93

Gründe dafür sind

- der Rückgang der Haushaltsgrößen
- Steigerung der Wohnfläche pro Person (Abbau der Überbelegung)
- Bedarfssteigerung des Bruttowohnbaulandes je Wohneinheit⁶.

Dabei muß bei Art und Umfang der Siedlungsentwicklung nach der jeweiligen Funktion der Gemeinde unterschieden werden. Der Gemeinde Altefähr ist grundsätzlich nur die Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zugestanden.

Obwohl Umnutzungen, Auffüllungen und Verdichtungen Vorzug haben, wird ein wesentlicher Teil der Wohnbauentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes in neuen Flächenausweisungen stattfinden.

Hierfür wird ein räumliches Konzept im Zuge der Flächennutzungsplanung entwickelt.

2.2.3 Zentralörtliche Gliederung

Hierzu führt die Kreisentwicklungsplanung aus:

„Die Landesplanung hat die zentralörtliche Gliederung über die Ebene der Mittelzentren hinaus bisher nicht konkretisiert. Dies soll durch die in Bearbeitung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramme geleistet werden. Unter Berücksichtigung der Kriterien der Landesplanung zur Festlegung von Unterzentren und Ländlichen Zentralen Orten ist jedoch nicht mit wesentlichen Änderungen der im Strukturkonzept Rügen vorgeschlagenen Gliederung zu rechnen.

Für die Orte ohne Zentralität wie die Gemeinde Altefähr ist grundsätzlich nur eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes vorzunehmen. Eine genauere Funktionszuweisung an diese Orte ist nicht vorgesehen.

Da der Gemeinde Altefähr keine zentrale Funktion im ländlichen Raum zuerkannt ist, sollen sich alle baulichen Siedlungsentwicklungen ausschließlich aus den im Zusammenhang bestehenden Siedlungsstrukturen ergeben.

Es bedeutet für die Ortslagen eine Entwicklung im Bestand im Sinne der §§ 34/35 sowie eine konzentrierte Entwicklung in der Hauptortslage⁷“

⁶ aus: Strukturkonzept Rügen, NWP, 5/91

⁷ aus: Strukturkonzept Rügen

Legende



Oberzentrum

Mittelzentrum

Mittelzentrum
mit Teilfunktion

Ordnungsräume

Biosphärenreservat
Südost-Rügen

NLP

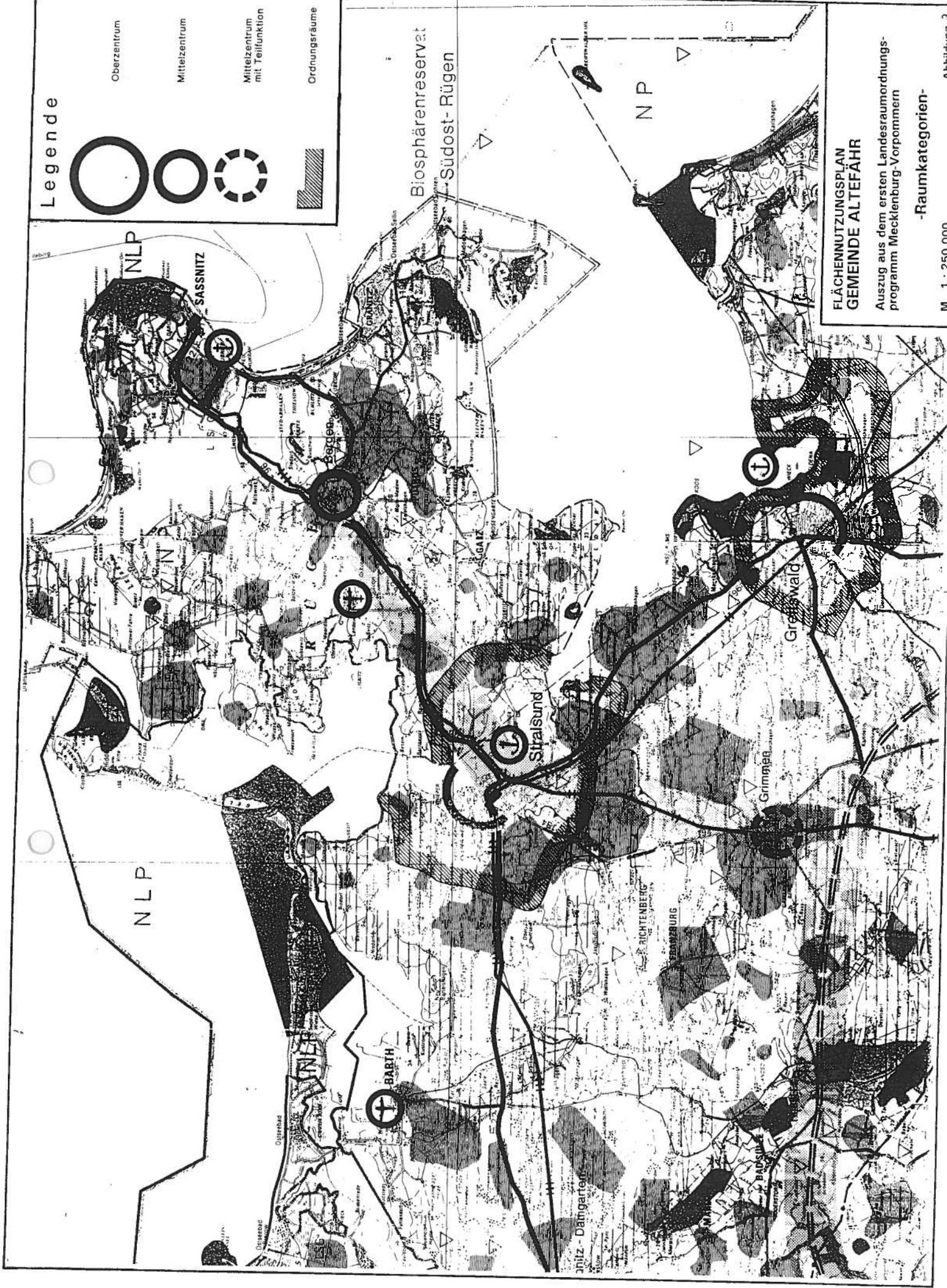
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ALTEFAHR

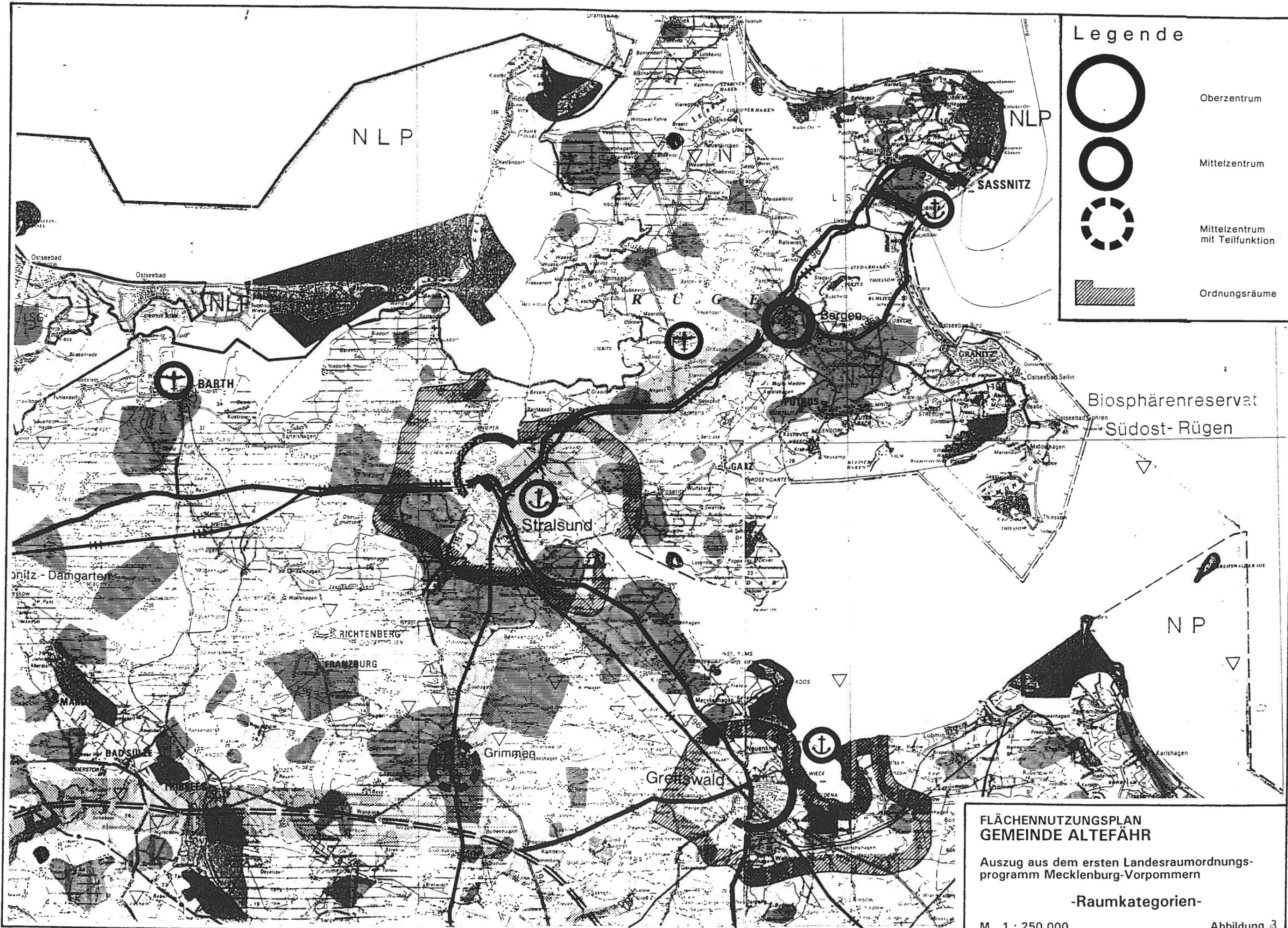
Auszug aus dem ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

-Raumkategorien-

M 1 : 250 000

Abbildung 3





Legende

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mittelzentrum mit Teilfunktion
-  Ordnungsräume

Biosphärenreservat
Südost-Rügen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFÄHR**

Auszug aus dem ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

-Raumkategorien-

M. 1 : 250.000 Abbildung 3

2.2.4 Wirtschaft

Für die Entwicklung der Wirtschaft wird u.a. folgendes Ziel verfolgt:

„Insbesondere die Standorte entlang der Entwicklungsachse Stralsund-Altefähr-Samtens-Bergen-Saßnitz sind die räumlichen Schwerpunkte der gewerblich-industriellen Entwicklung.

Hier sollen gewerbliche Entwicklungen konzentriert werden, da dadurch Raumkonflikte zwischen Gewerbe und Tourismus vermieden werden können. Die Bruttogewerbefläche bei ländlichen Zentren liegt zwischen 20 - 50 m² je Einwohner. Ein genauer Bedarfsnachweis ist erforderlich. An Standorten ohne zentrale Funktion ist der Gewerbeflächenbedarf grundsätzlich unterhalb dieser Werte anzusetzen. Besonders bei Gewerbeflächen ist auf die Integration in die Landschaft zu achten und sind Nutzungskonflikte mit dem Fremdenverkehr zu vermeiden⁸“.

Für die Landwirtschaft sollen Bewirtschaftungs- und Pflegepläne erarbeitet werden (zusammen mit einem Landschaftsrahmenplan).

„Größere Einkaufseinrichtungen sollen wegen der besonderen Wichtigkeit ihrer zentralen Lage und im Interesse einer wirtschaftlichen Siedlungsflächennutzung nur in zentralen Orten errichtet werden. Eine Errichtung darf nicht Stadt- und Ortzentren mit bestehenden oder geplanten Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationszentren in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen.

Entsprechend sind Verkaufseinrichtungen mit mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche nur Bergen und Saßnitz zulässig. Für Einrichtungen in der Größenordnung zwischen 1.000 m² und 3.000 m² können auch Unterzentren geeignet sein. An sonstigen Standorten sind Einrichtungen über 1.000 m² Verkaufsfläche nicht zu errichten.

Auch bei Märkten von 700 m² bis 1.000 m² Verkaufsfläche ist im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen, daß keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeindestruktur stattfinden. Weiterhin ist nachzuweisen, daß auch keine wesentlichen negativen raumordnerischen Auswirkungen auf benachbarte Orte und Gemeinden durch die Ansiedlungsmaßnahme hervorgerufen werden⁹“.

Diese gewerblichen Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung werden bei der Planung von gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

2.2.5 Tourismus, Erholung

Die Kreisentwicklungsplanung sagt hierzu aus:

Bei der Entwicklung dieses Bereiches haben besonderes Gewicht:

- die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

⁸ aus: Strukturkonzept und Kreisentwicklungsplan Rügen

⁹ aus: Strukturkonzept Rügen

- der Erhalt und die Entwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur und der typischen Landschaft
- die Bewahrung und Entwicklung der Naturwerte und -funktionen

Es ist ein charakteristisches und in seinen Besonderheiten unverwechselbares Tourismus- und Entwicklungsangebot zu entwickeln.

Die Eigenarten der Landschaften des Landkreises sind zu bewahren und die naturgegebenen Möglichkeiten als Standortvoraussetzungen für den Tourismus pfleglich zu nutzen.

Orte und Landschaften dürfen in ihrem Gefüge und ihrer Gestalt durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwicklung eines klein- und mittelständischen Tourismusgewerbes sind vorrangig zu fördern.

Großvorhaben des Tourismus sind Vorhaben mit mehr als 200 Betten oder einem Flächenanspruch von mehr als 2 ha. Sie bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung.

Grundsätzlich hat jede Gemeinde des Kreises Rügen - soweit ihr nicht eine touristische Hauptfunktion zugeordnet ist - Tourismus als Nebenfunktion. Touristische Einrichtungen sollen hier entsprechend der o.g. Maßgaben und des folgenden Absatzes entwickelt werden. Sich aus weiteren Funktionen der Gemeinden ergebende Planungen sind sorgfältig mit den Bedürfnissen des Tourismus abzustimmen.

In Gemeinden mit der Nebenfunktion Tourismus sollen bauliche Anlagen touristischer Einrichtungen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile errichtet werden. In Anbindung an bestehende Siedlungsstandorte können Flächen als Sondergebiete für touristische Einrichtungen ausgewiesen werden. Dabei können pro 100 Einwohner der Gemeinde bis zu 2,5 Wohneinheiten errichtet werden, mindestens jedoch insgesamt zehn Einheiten, höchstens 50. Eine Einheit entspricht einem Flächenanspruch von höchstens 500 m² und einer durchschnittlichen Kapazität von vier Betten.

Die Gemeinden mit der Hauptfunktion Tourismus (wie die Gemeinde Altefähr) eignen sich aufgrund ihres jeweiligen Siedlungs- und Landschaftsgefüges für unterschiedliche, grundlegende Formen der Tourismus- und Erholungsentwicklung.

In der Gemeinde Altefähr können Großanlagen in kleinstrukturierter Bauweise entwickelt werden. Es handelt sich um bauliche Anlagen (s.o.), die nicht mehr als eineinhalb Geschosse aufweisen. Innerhalb der Ortschaften sind bauliche Anlagen der ortstypischen Bauweise anzupassen. Dies kann eine höhere Geschossigkeit zulassen.

In den Gemeinden mit der Hauptfunktion Tourismus können entsprechend der Eignung in Anbindung an bestehende Siedlungsstandorte Flächen als Sondergebiete für touristische Einrichtungen ausgewiesen werden. Dabei können pro 100 Einwohner der Gemeinde bis zu 7,5 Wohn-einheiten errichtet werden. Eine Einheit entspricht einem Flächenanspruch von 500 m² und einer durchschnittlichen Kapazität von vier Betten.

Wochenendhäuser sind im Anschluß an vorhandene oder geplante Bauflächen vorzusehen. Sie sollen überschaubare und leicht in die Landschaft einzubindende Einheiten bilden (etwa 10-20).

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes spielt die Entwicklung des Tourismus für Altefähr eine große Rolle. Die o.g. Planungsgrundsätze werden dabei beachtet.

2.2.6 Soziale Infrastruktur

Die Kreisentwicklungsplanung sagt hierzu aus:

„Ziel ist, eine schülernahe Versorgung zu sichern: Die räumliche Verteilung der Alten- und Pflegeheime gewährleistet, daß vom entferntesten Punkt das nächstgelegene Heim nicht weiter als 15 km entfernt ist.

Über die Verteilung, Art und Kapazität der vorhandenen und geplanten Einrichtungen der Jugendhilfe gibt es z.B. noch keine Aussagen.

Die Krankenhäuser in Bergen und Saßnitz sowie Fachkliniken Garz und Binz und künftige Kurkliniken sorgen für eine ausreichende Bedarfsdeckung¹⁰.

Für die Gemeinde Altefähr bedeutet dies:

Altefähr ist Standort einer Grundschule mit Orientierungsstufe. In Rambin befindet sich die nächste Hauptschule, in Samtens die nächste Realschule und in Bergen Gymnasium und Berufsschule. Damit ist eine schülernahe Versorgung gesichert.

Das nächste Alten- und Pflegeheim liegt in Bergen, ebenso die nächste Krankenhausversorgung.

Altefähr verfügt über einen eigenen Kindergarten.

2.2.7 Technische Infrastruktur

Die Kreisentwicklungsplanung sagt hierzu aus:

„Umstellung auf den Energieträger Erdgas; Installation von Blockheizkraftwerken; Nutzung von Windenergie“.

Die Wasserversorgung ist nach Qualität und Quantität unzureichend; daher gibt es örtliche Unterschiede. Um die Trinkwasserqualität flächendeckend wieder herzustellen, sind die Raumnutzungen so zu halten, daß eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Die Abwasserentsorgung ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Sie wurde auf den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Rügen übertragen. Es wird empfohlen, kleinere Siedlungen (<2.000 Einwohner/Touristen) mit Pflanzenkläranlagen und vorgeschalteter Feststoffabscheidetechnik zu entsorgen.

¹⁰ aus: ebenda

Der Kreis Rügen ist Mitglied des im Mai 1992 gegründeten Zweckverbandes Abfallwirtschaft für die Stadt und den Landkreis Stralsund sowie die Landkreise Grimmen und Rügen. Derzeit wird ein Abfallvermeidungs- und Wiederverwendungskonzept erarbeitet. Zudem läuft die Standortsuche für eine neue Zentraldeponie im Gebiet des Zweckverbandes. Im Kreis Rügen wurde eine weitere Lücke des Abfallrecyclings mit der Einrichtung von je einer Bauschuttdeponie in Garz und Saßnitz geschlossen. Die Deponien werden gleichzeitig als Recyclingbetriebe geführt.

Für Altfähr bedeutet dies:

- Anschluß an das Erdgasnetz
- Versorgung von neuen Wohngebieten mit Blockheizkraftwerken (je nach Wirtschaftlichkeitsprüfung)
- Nutzung der Windenergie (es besteht bereits ein kleiner Windpark)
- Schutz der Wasserschutzgebiete vor unverträglichen Bebauungen
- Sicherstellung der Abwasserentsorgung (ein Abwasserrahmenplan ist erstellt; das gemeinsame Klärwerk mit Ramin eröffnet).

2.2.8 Verkehr

Die geplante neue Straße B 96 n soll den Durchgangsverkehr aufnehmen. Der örtliche Verkehr soll auf der vorhandenen B 96 verbleiben.

Die Kreisentwicklungsplanung sagt hierzu aus:

- „vierspurige Bundesstraße zur Verbindung Rügens mit der geplanten Küstenautobahn A 20
- vierspuriger Ausbau der B 96 bis Rügen
- neue Stralsundquerung
- Ausbau des Rad- und Reitwegenetzes (in Priorität an den stark befahrenen Straßen des Kreises)
- Beibehaltung und Optimierung des ÖPNV-Netzes¹¹“.

Für Altfähr bedeutet dies:

- Beachtung der Anschlußpunkte der Gemeindestraße an die B 96
- Einbindung des überörtlichen Rad- und Reitwegenetzes in das örtliche Netz
- Darstellung der Planung für die Stralsundquerung und die Anbindung an die A 20

¹¹ aus: ebenda

2.2.9 Natur und Landschaft

In der Kreisentwicklungsplanung bzw. im vorläufigen gutachterlichen Landschaftsprogramm (GLP) wird hierzu ausgesagt:

- „- Ansiedlungen von Gewerbe, Wohnungen, Hotels, Pensionen u.a.m. sollten über Lückenbebauung und Ortsabrundung erreicht werden.
- Qualitätsverbesserungen im Fremdenverkehr sind auf eine Umnutzung vorhandener Einrichtungen zu orientieren. Neuansiedlungen sind zu beschränken, wobei Anschluß an vorhandene Siedlungsstrukturen zu suchen ist. Das gilt auch für die Planung von REHA-Kliniken.
- In den Landschaftsschutzgebieten Rügens sind zum Beispiel folgende Nutzungen auszuschließen: Golfplätze, Neuanlagen massentouristischer Einrichtungen, Windkraftanlagen.

Das GLP präzisiert die Aussagen des LROP wie folgt:

- Der westliche Teil der Gemeinde ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt
- Altefähr ist ein Raum mit landschaftsgebundener Erholung

Folgende Bereiche werden in den FNP mit aufgenommen, da sie das Gebiet der Gemeinde betreffen:

- Feuchtgebiet gemäß Ramsar-Konvention (insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Wattvögel)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (gem. der gemeinsamen Vorschlagsliste des Naturschutzbundes Deutschland e.V. und des Umweltministeriums MV im Hinblick auf eine Umsetzung durch die EG-Vogelschutzrichtlinie)
- Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen (westliches Gebiet der Gemeinde)
- Geschützter Biotop nach § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (marine Block- und Steingründe, Bodden und Haffs)

Bei der Siedlungsentwicklung und Raumnutzung werden diese übergeordneten naturschutzfachlichen Festsetzungen und Darstellungen beachtet.

3. Natur und Landschaft

Für die Gemeinde Altefähr, die in Zukunft in hohem Maße vom Fremdenverkehr und der Entwicklung des Erholungsverkehrs abhängig sein wird, ist der Zustand von Natur und Landschaft und deren Wertigkeit von hoher Bedeutung. Da bisher noch kein Landschaftsplan für die Gemeinde Altefähr aufgestellt wurde, fehlt eine flächendeckende Erfassung des Landschaftsbestandes. Grundlagen für die im Flächennutzungsplan vorzunehmenden Aussagen sind die vorliegenden übergeordneten Planungen:

- Erstes Landraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm (Mecklenburg-Vorpommern)
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

in denen die großräumigen Schutzgebiete und die übergeordneten Entwicklungen dargestellt sind. Die Entwicklung Altefährs hat sich in die großräumige Entwicklung einzuordnen.

Außerdem sind die naturräumlichen Grundlagen wie sie aus der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bodenkarten und topographischen Karten zu entnehmen sind und Geländebegehungen zur Auswertung herangezogen worden.

3.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturraum

Das Gemeindegebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschland¹² Teil des

Inneren Flach- und Hügellandes von Rügen,

das sich zungenartig nach Norden zwischen den Strelasund im Westen und Hochrügen im Osten schiebt.

Die flachwellige Ebene, die Teil einer Grundmoränenplatte ist, erhält ihre Gliederung durch wenige Hügel und Rücken, vor allem aber von Senken und Niederungen sowie kleineren Bachtälern. Besonders hervorzuheben sind die Feuchtsenken im Übergang zum Strelasund und Bodden. Die Grundmoränenplatte ist übersät von eng begrenzten, unterschiedlich tiefen Hohlformen, den eiszeitlich geprägten Söllen.

Die potentiell natürliche Vegetation¹³ ist die in der subatlantischen Buchenmischwälder in der Untereinheit des edellaubholzhaltigen Buchenwaldes (Fraxino-Fagetum) mit Stieleiche und Hainbuche als wichtigste Holzarten im Buchengrundbestand und den Edellaubhölzern wie Esche, Bergahorn und Bergulme sowie den Sträuchern Weißdorn, Hasel und Pfaffenhütchen.

¹² Meynen, E. u. J. Schmithüsen: Handbuch der naturräumlichen Gliederung, 7. Lieferung, Bad Godesberg 1961

¹³ Scarmoni, A.: Vegetationskarte der Deutschen Demokratischen Republik (M. 1 : 500.000) 1964

Klima¹⁴

Das Klima wird von geringen Niederschlagsmengen geprägt, im Mittel 600 mm im Jahr. Zum Vergleich: im Nordosten werden aufgrund der orographischen Verhältnisse 650 mm, im flachen Küstenbereich im Westen nur 550 mm Niederschlag gemessen. Die günstigen klimatischen Verhältnisse wirken positiv auf den Fremdenverkehr und die Erholung.

Die Insellage wirkt sich im Temperaturverlauf deutlich aus. Sowohl im Sommer wie im Winter sind die Temperaturen ausgeglichener als auf dem Festland, was aber auch eine wahrnehmbare Verzögerung des Einzugs des Frühlings und eine geringere Dauer der Vegetationsperiode (östliche Lage) zur Folge hat.

Relief

Wie in der Einführung in den Naturraum dargestellt, ist das Relief ausgeglichen. Die Höhenunterschiede im Gemeindegebiet Altefähr sind gering und betragen wenige Meter. Die Senken am Strelasund liegen bei $\pm 0,00$ ü.NN, während die höchsten Erhebungen in der Ortslage Altefähr bei 13,9 m ü.NN an der Bergener Straße und 15,2 m ü.NN östlich der Ortslage Klein Bandelwitz liegen.

Die Grundmoränenplatte fällt von Süden nach Norden flach ab. Die mittlere Höhe des Gemeindegebietes liegt bei 10,00 m ü.NN.

Geologie und Boden¹⁵

Die Grundmoränenplatte ist ein Relikt der Eiszeit. Geschiebelehm oder -mergel, die die Grundmoräne bilden, haben eine Stärke von 30 - 50 m. Darunter liegen die Formationen der Kreide, einer erdgeschichtlich älteren Zeit. Im Gemeindegebiet steht, auf wenige Senken begrenzt, Niedermoor an.

Die Geschiebelehm- und mergeldecke ist das Ausgangsgestein für die fruchtbare Parameterbraunerde des Rüben- und Weizenbodens in Altefähr.

Wasser

Im Gemeindegebiet Altefähr ist ein großräumiges Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Schutzzone 3 erstreckt sich von der Ortslage Altefähr nach Osten bis nach Jarkwitz.

Die Entnahmehbrunnen mit der Schutzzone 1 und 2 liegen am östlichen Ortsausgang an der Bahnhofstraße.

¹⁴ Meynen, E. und Schmitthüsen, J. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands

¹⁵ Engel, E. Die Landschaftsgeschichte der Insel Rügen seit dem Spätglacial, Berlin

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird einerseits durch die fast ebenen, weiten Ackerflächen andererseits durch die mit Gehölzen bestandenen Steilufer geprägt.

Die Ackerflächen werden von einigen Hecken gegliedert, die sich über etliche Kilometer an den Feldwegen entlang ziehen. Außerdem stehen an etlichen der unregelmäßig über die Ackerflächen verteilt liegenden Feldsöllen Pappeln, Erlen und Weiden und gliedern zusätzlich den Landschaftsraum.

An der Steilküste wächst ein dichtes Weißdorn-Schlehengebüsch, das vor allem im Frühling zur Steigerung des Reizes des Landschaftsbildes beiträgt.

Die Ortslage Altefähr ist im Osten von einer artenreichen Hecke begrenzt, die von Pappeln überragt wird.

In der Ortslage und am Rand begrenzen und gliedern dichte Obstbaumbestände das Dorfbild.

Am alten und neuen Friedhof stehen Eichen und Linden.

Der westlich des Ortes gelegene Steilhang ist von einem alten Buchen-Eichen-Ahornbestand eingenommen. Er hatte vor Jahrzehnten den Charakter eines Kurparkes, der heute nur noch durch einige Blutbuchen und Platanen zu erahnen ist.

Im Laufe des Jahres wechseln im Waldbestand die Aspekte: Anfangen von der Blüte der Frühblüher (Frühlingsgeophyten) über den Austrieb der Buche bis hin zum Lichtspiel von Sonne und Schatten im Sommer und dem Genuß der Laubfärbung im Herbst. Reizvoll ist auch das Erlebnis von Rauhreif am Baumbestand an einem Wintertag.

Neben diesen durch die Vegetation und die Bebauung beeinflussten Erlebnisräumen ist auf die Besonderheit des Naturerlebnisses durch den Vogelzug hinzuweisen.

Es ist ein ganz besonderes Naturschauspiel, die vielen tausend Gänse, Schwäne und Kraniche auf den Feldern im Herbst, Winter und Frühjahr zu erleben.

Vegetation/Landschaftselemente

Ein Teil der Landschaftselemente wird bei der Beschreibung des Landschaftsbildes hervorgehoben (größtenteils §2-Biotop bzw. geschützte Landschaftsbestandteile § 4 des 1.NatSchG M-V).

Neben den das Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen

- Weißdorn-Schlehengebüsch
- Buchen-Eichen-Ahornwald
- Obstgehölze
- Hecken
- Feldgehölze an den Söllen

gibt es in Altefähr einige Reste von Alleen. Der Bestand ist hier aber deutlich geringer als in anderen Teilen der Insel Rügen. Außer den sofort ins Auge fallenden Gehölzen prägen in den Senken die unterschiedlich intensiv genutzten Grünlandflächen die Landschaft. Sie sind in Teilen brachgefallen und haben sich zu Röhricht- und Hochstaudenflächen entwickelt. Dieser Bestand steht auch an und in den Söllen oder auf den Grabenböschungen.

Am Strelasund, dort wo sich eine schmale Flachwasserzone vor der Abbruchkante gebildet hat, steht ein Röhrichtgürtel.

Eine künstliche Küstenlandschaft wurde unterhalb des Kurparks angelegt. Auf der künstlich aufgetragenen Sandfläche wurden Strandhafer und Sanddorngebüsch angepflanzt.

3.2 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt der größte Teil des Gemeindegebietes im

Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Aufgrund der Vernetzung mit den Wasserflächen des Strelasundes liegen in dem Vorsorgeraum die westlichen, nördlichen und südlichen Gemeindeflächen Altefährs, siehe Planungsausschnitt. Ein großer Teil des Gemeindegebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Mittlerer Strelasund".

Außer den flächig darzustellenden Bereichen sind die nach § 2 im ersten Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern aufgeführten Biotope wie Sölle, Röhrichte und Rieder Teil des Vorsorgeraumes.

Vorsorgeräume sind Gebiete mit besonderen Funktionen für Naturschutz und die Landschaftspflege, sie sind zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem vorläufigen Gutachterlichen Landschaftsprogramm sind die Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagene Landschaftsschutzgebiete.

Die Wasserflächen und Randzonen des Strelasundes sind ein geschützter Biotop nach § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern. Es sind marine Block- und Steingründe, Bodden und Haffs.

3.3 Landschaftspflegerische und grünordnerische Grobanalyse

Die besondere Funktion des Küstenbereiches für den Naturschutz und die Landschaftspflege machte es erforderlich, im Landesraumordnungsprogramm große Teile des Gemeindegebietes als Vorsorgeräume auszuweisen. In ihnen ist der Landschaftsbestand zu sichern und zu schützen.

Neben dem wenig erschlossenen und damit nicht geteilten, störungsfreien Gesamttraum sind die naturnahen, standorttypischen Biotoptypen mit den Wasserflächen des Strelasundes vernetzt.

Es sind:

- Der Fähranleger und die gewachsene historische Bausubstanz
- Der „Kurpark“ am westlichen Steilhang
- Die historische Kirche, umgeben vom alten Friedhof und dem mit Gehölzen bestandenen Steilhang
- Die Bahnhofs- und Bergener Straße mit dem vorhandenen Baumbestand, den im Maßstab und der Bauform dem Dorfbild angepaßten Gebäuden und den Obstgärten

zu erhalten.

Eine Fehlentwicklung sind die Mehrfamilienhäuser aus den 60-iger Jahren an der Bergener Straße. Die Bauhöhe und die Größe der Baukörper sprengen den bisher gebräuchlichen Rahmen und lassen die Gebäude als Fremdkörper im Ortsbild erscheinen. Dieser optisch ungünstige Eindruck wird durch die neu errichteten Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „WA Bergener Str.“ reduziert. Durch die gestaffelte Bebauung wird ein allmählicher Übergang in die freie Landschaft erreicht.

Seit der Übernahme des Campingplatzes durch die Gemeinde im Februar 1995 wird am Erhalt des Vegetationsbestandes und der Pflege und Erweiterung der Grünflächen ständig gearbeitet. Der Campingplatz Altefähr ist einer der wenigen Plätze auf der Insel Rügen, wo sich sämtliche Stellflächen auf Rasenflächen befinden. Durch Neupflanzungen von platztypischen Gehölzern wird das „Gesicht“ des Campingplatzes und der Erholungswert ständig verbessert.

Die für die Gemeinde typische und erhaltenswerte Substanz ist auch in den kleinen Ortslagen zu schützen. Die vorhandenen Reste von Gutsgärten und landwirtschaftlicher Bausubstanz sind als landschaftsbildprägende Elemente in

Barnkevitz
Poppelvitz
Scharpitz
Jarkvitz
Gustrowerhöfen
Gralhof
Klein Bandelvitz

zu sichern.

Neben dem Schutz der vorhandenen naturnahen, standorttypischen Biotoptypen sind aber auch Entwicklungsmaßnahmen an den Biotoptypen erforderlich.

Beeinträchtigt sind:

- eutrophierte, entwässerte Sölle
- entwässerte Senken im Küstenbereich
- kanalisierte, tief in das Gelände eingeschnittene Gräben
- lückige Alleen

Nachfolgend werden die zur Verbesserung und Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen aufgezeigt.

3.4 Landschaftspflegerische und grünordnerische Ziele

Das größte Entwicklungspotential für die Bevölkerung der Insel Rügen als Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet sind Natur und Landschaft.

Die Lage Altefährs in Sichtverbindung zu Stralsund und als „Tor“ zu Rügen erfordert eine besondere Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die von Stralsund und vom Rügendamm erlebbare Kulisse der Insel ist in der bisher bekannten Art und Weise zu erhalten, das bedeutet:

- Neubauten sind in Höhe und Flächenumfang in den Bestand einzufügen,
- Das Steilufer ist von Bebauung freizuhalten; es ist ein breiter Abstand zu belassen
- Die Feuchtsenken und Sölle sind zu schützen, weiterzuentwickeln und nicht zu erschließen
- Der Kurpark mit seinem alten Baumbestand ist zu schützen
- Die kleinen Ortslagen sind in die wohnbauliche Entwicklung einzubeziehen. Die vorhandene landschaftsbildprägende Bausubstanz ist durch Umnutzung zu erhalten
- Für Bauvorhaben, die nur durch die Aufstellung eines B-Planes zu realisieren sind, ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, um die Belange von Natur und Landschaft gleichrangig und dem hohen Stellenwert der Landschaft entsprechend berücksichtigen zu können.

Allgemein gelten folgende Ziele:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen.
- In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Gewässer sind vor Verunreinigung zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.
- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.
- Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzdecke beseitigt worden ist, sind standortgerecht zu begrünen.
- Für Erholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.
- Erhaltung der raumbildenden Biotoptypen von Gehölzen, Nutzgärten und Grünflächen.
- Einbindung von baulichen Fehlentwicklungen durch aufbauende Maßnahmen in das Ortsbild.

3.5 Landschaftspflegerische und Grünordnerische Maßnahmen

Das Fehlen eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Altefähr schränkt die Aussagen im Bereich der Landschaftspflege und Grünordnung stark ein. Aus der bisherigen Kenntnis der Gemeinde werden folgende Maßnahmenvorschläge unterbreitet:

- Schutz der vorhandenen Obstgärten als ortsbild- und ortsrandprägendes Element. Wird in den Baumbestand eingegriffen, so sind Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.
- Entwicklung eines Baumpflanzungskonzeptes für die vorhandenen Straßen in den Ortslagen und an den Ortsverbindungsstraßen sowie klassifizierten Straßen.
- Baumpflanzungen auf den Friedhöfen.
- Umsetzung des Gestaltungsvorschlages der Fachhochschule Stralsund im Strandbereich einschließlich Strandstraße, Strandpromenade und Hafengebiete.
- Sanierung der entwässerten, eutrophierten Sölle und feuchten Niederungen. Der 1. Schritt zur Sanierung sollte die Schaffung von Pufferzonen sein, die nicht mehr genutzt werden.
- Einleiten einer naturnahen Entwicklung an den Gräben durch extensivere Unterhaltung und Ausweisung von Uferrandstreifen.
- Aufstellen eines Pflegekonzeptes für den vorhandenen Gehölzbestand und die naturnahen Röhricht- und Hochstaudenflächen.
- Aufstellen eines Rad-, Reit- und Wanderwegekonzeptes für das Gemeindegebiet Altefähr unter Berücksichtigung der Brut- und Rastbiotope der Vogelwelt.
- Begrenzung der weiteren Erschließung des Gemeindegebietes für die Gewinnung von Windenergie.

3.6 Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung eignen sich als Standorte für Ersatzmaßnahmen, die aufgrund eines Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 8 BNatSchG i.V.m. § 11.6 NatSch M-V) erforderlich sind. Weitere Kompensationsmaßnahmen sollen auf den, den neuen Bauflächen zugeordneten, Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen (Wohngebiet Barnkewitzer Weg - Ost, W-Bergener Straße, GE Bergener Straße).

4. Freiraumnutzung

4.1 Landwirtschaftliche Produktionsstätten

Große Flächen im Gemeindegebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund fehlender Daten und der sich ständig ändernden Betriebssituationen können keine Angaben über die Betriebsstrukturen und Entwicklungen gemacht werden. Infolge von Enteignung (Bodenreform 1945) und organisatorischer Zusammenlegung bäuerlicher Einzelbetriebe sind landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften gebildet worden, für die es in den alten Bundesländern keine entsprechenden bauleitplanerischen Ausweisungen gibt. Diese Betriebe wurden in der Regel am Standort eines enteigneten Gutshofes gebildet (Volkseigenes Gut = VEG) oder sind als Neugründung entstanden (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft = LPG). Je nach Standortqualität dienten sie vornehmlich der "Pflanzenproduktion" oder der "Tierproduktion". Letzteres kann als Massentierhaltung charakterisiert werden. Weiterhin betrieben gärtnerische Produktionsgenossenschaften (GPG) den Obstanbau.

Diesen Produktionsstätten sind "Zwischenbetriebliche Einrichtungen" (ZBE) zugeordnet worden wie z.B. Verarbeitungsbetriebe, Handwerksbrigaden oder Kraftfahrzeuginstandsetzung für Landtechnik (KFL). Nicht nur die verordnete genossenschaftliche Flächenbewirtschaftung und Viehzucht, sondern auch die Bildung von "Technischen Stützpunkten" haben dazu geführt, daß den Dörfern allein die Funktion "Wohnen" und der Standort einer äußerst schwach ausgerüsteten Infrastruktur blieb. Diese Struktur ist in der Hauptortslage von Altefähr nicht so entstanden wie in den Ortslagen der Gemeinde.

Die Einbeziehung auch der weiblichen Arbeitskräfte in die Produktion hat teilweise auch dazu geführt, daß Kinderkrippen (1. - 3. Lebensjahr) bzw. Kindergärten als Anlagen des Betriebes auf dem Betriebsgelände entstanden.

Mit dem Beitritt der neuen 5 Bundesländer sind die volkseigenen Güter (VEG) der Treuhandanstalt Berlin unterstellt worden. Dies gilt für Besitz über 10 ha Größe. Anwesen darunter werden derzeit von einer Behörde in Schwerin beaufsichtigt. (Siehe hierzu Anlage I / Abschnitt II / Ziffer 3 des Einigungsvertrages, worin die o.a. Anlagen "landwirtschaftliche Betriebe in Form juristischer Personen" genannt werden). Dagegen sind landwirtschaftliche Produktionsstätten (LPG) nun als eingetragene Genossenschaften (e.G.) oder sonstige Rechtsform eingetragen worden.

4.2 Ländliche Streusiedlungen

Durch den Verlust der eigenen Flächen und der Zusammenführung aller Arbeitskräfte in Produktionsgenossenschaften ist die Eigenversorgung der Anwohner auf ein Minimum eingeschränkt worden, nämlich auf die sogenannte "individuelle Tierhaltung" auf Splitterflächen und den Gartenbau.

Es stellt sich die Frage, wie diese Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In § 35 BauGB ist geregelt, wann ein Außenbereichsvorhaben die Qualität eines privilegierten Vorhabens erreicht, um als einzelne Anlage, Betrieb oder Wohnstelle zulässig zu sein. Solche einzelnen Vorhaben, wie z.B. Aussiedlerhöfe, fallen hier im FNP kaum an. Dies ist begründet in der systematisierten Zusammenlegung von bäuerlichen Einzelbetrieben.

In diesem Sinne bilden auch kleine Streusiedlungen oder kleine Häufungen nicht einen nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Gleichzeitig bilden diese Siedlungen einen wesentlichen charakteristischen Teil des Landschaftsbildes der Gemeinde und der Insel. Ein Verfall der Bausubstanz durch Aufgabe der Ursprungsnutzung führt auch in einem Verlust der Baurechte. Das Ziel des FNP ist die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, sollten im engen Rahmen einige typische Hofstruktur als Siedlungsfläche dargestellt werden, um so künftige Nutzungen z.B. im Bereich Fremdenverkehr, Wohnen und Handwerk zu ermöglichen.

4.3 Fremdenverkehr und Erholung

Laut dem "Ersten Landesraumordnungsprogramm von Mecklenburg Vorpommern" befinden sich große Teile des Gemeindegebietes im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

In Verbindung mit der Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Punkt 3) spielt die Entwicklung des Fremdenverkehrs eine große Rolle.

Die mecklenburgische Ostseeküste und die Insel Rügen war und ist eine klassische deutsche Erholungszone. In Zukunft wird dieser Bereich wieder ein hochattraktives Erholungsgebiet. Direkt am Haupteingang zur Insel Rügen liegt die Gemeinde Altefähr als historisch gewachsener Fährort der Stadt Stralsund zur Insel Rügen. Deutlich ist diese historische Funktion im Straßen- und Wegenetz der Gemeinde abzulesen - strahlenförmig gehen diese vom Hafen aus in die Insel hinein.

Die Gemeinde hat sich hierzu zum Ziel gesetzt: Alle Planungs- und Baumaßnahmen sollen den Bezug auf das historisch gewachsene Fährdorf herausarbeiten.

Durch die Lage an der Hauptverkehrsachse der Insel Rügen und direkt gegenüber dem Oberzentrum Hansestadt Stralsund ergibt sich eine sehr hohe Standortgunst Altefährs besonders im Bereich Fremdenverkehr als wesentliches Entwicklungspotential:

Neben den vielen landschaftlichen Schönheiten der Insel Rügen gibt es sehenswerte kulturhistorische Anlagen (u.a. alter Ortskern, mittelalterliche Kirchen, frühgeschichtliche Funde sowie einen phantastischen Blick über den Sund auf die Silhouette von Stralsund). Hier ergeben sich viele Möglichkeiten für längerfristige Erholungsurlaube, wenn die dafür notwendige Infrastruktur aufgebaut wird.

Der Freiraumentwicklung kommt im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr eine sehr hohe Bedeutung zu. Sie setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen.

Ortssilhouette/Ortsbild

Die charakteristischen Ortssilhouette von Altefähr soll erhalten bleiben. Sie prägt den ersten Eindruck bei Betreten der Insel Rügen; es bietet sich ein Blick auf den kleinen Fährhafen, Steilufer, die Dachlandschaft der Ortsmitte und dem dominierenden Kirchturm und dem anschließenden Park und Strand bis zur Westseite der Insel.

Der unbebaute Galgenberg zwischen Bundesstraße und Ortsrand gibt den Blick frei auf die Landschaft und den Sund. Alleen prägen die Zufahrten zur Gemeinde.

Dieses wertvolle Ortsbild soll erhalten bleiben; aus diesem Grund wird an das Steilufer heranreichende Bebauung ausgeschlossen; der gesamte Bereich des Galgenberges von Bebauungen ausgeschlossen.

Die Siedlungsentwicklung der Ortslage Altefähr soll überwiegend im nördlichen Bereich direkt angrenzend an den jetzigen Ortskern stattfinden. Der Einblick und der Störgrad ist für eine Siedlungsentwicklung am geringsten.

Im gesamten Gemeindebereich wird der Freiraum durch kleine Siedlungsstellen in leicht gewellter Landschaft geprägt; belebt und die Landschaft durch Alleen, Gehölzgruppen und eiszeitliche Sölle. Zur Erhaltung dieser Strukturen sind alle Alleen und mögliche Alleenergänzungen und Sölle dargestellt (vgl. auch Punkt 3. Natur und Landschaft). Bebauungsmöglichkeiten sind nur im engen Siedlungszusammenhang möglich.

Uferbereiche

Der Strelasund begrenzt das Gemeindegebiet. Dieser wertvolle Naturraum wird durch Uferbereiche der Gemeinde eingerahmt. Die übergeordneten naturschutzfachlichen Festsetzungen und Darstellungen werden übernommen; sie erfordern eine behutsame Einwicklung der Uferbereiche.

Daher wird der Strandbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt; ebenso der anschließende Parkbereich. Intensive Nutzungen sind dadurch ausgeschlossen. Vereinzelt vorhandene Nutzungen (historische Entwicklung) wie Gaststätten und Hotels werden allein zugelassen. Der kleine Fährhafen und Bootshafen dient als Wasserwanderstützpunkt. Das Strandbad wird künftig ergänzt durch fremdenverkehrliche Einrichtungen am Hafbereich (Hotel, Gastronomie).

Am ehemaligen Eisenbahnfähranleger westlich des Rügendamms ist die Errichtung eines weiteren Bootshafens vorgesehen.

Sport und Freizeit

Das Erleben der Landschaft ist ein wesentlicher Aspekt des Tourismus. Dargestellt ist ein Netz von Wanderwegen im gesamten Gemeindegebiet, welches in das überörtliche Wanderwegenetz integriert ist.

4.4 Wasserflächen, Wasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

Im Gemeindegebiet Altefähr befinden sich Fließ- oder Stillgewässer. Entlang der Flure befinden sich ebenfalls eine Vielzahl von Gräben, die zeitweise wasserführend sind. Die Gemeindegrenze im Nordwesten wird durch den Küstenstreifen des Strelasundes gebildet. Eine Darstellung als Wasserfläche ist demnach nicht erforderlich.

Wasserschutz

Dargestellt sind die Wasserschutzzonen I, II und III. Die Zone III umgrenzt eine Fläche, die von der Ortslage Altefähr nach Osten bis nach Jarkvitz reicht. Die Zone II liegt zwischen der B 96 und dem Ortsbereich von Altefähr. Die Entnahmestelle mit der Wasserschutzzone I befindet sich am östlichen Ortsrand von Altefähr.

Grundsätzlich ist der 200 m - Küstenschutzstreifen gemäß § 7 des 1. GNatSch M-V von baulichen Anlagen freizuhalten. Wesentliche Erweiterungen von baulichen Anlagen sind ebenfalls unzulässig. Ausnahmen sieht das Gesetz nur im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden vor. Gemäß Landeswassergesetz ist an sonstigen Gewässern ein Uferstreifen von 7 m Breite zu schützen.

4.5 Bodenschutz

Der Auftrag des Baugesetzbuches, Boden zu sparen und zu schonen, richtet sich an alle Planungsvorgänge und Nutzungsarten, die Gegenstand der Bauleitplanung sind. Das heißt, der Grundsatz gilt für die gesamte städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer Stadt, für die vorbereitende Flächennutzungsplanung ebenso wie für einzelne Bebauungspläne, für Wohn- und Gewerbegrundstücke wie für die Erschließung, für Freiraumplanung und Grünordnung wie für Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Verkehrsplanung.

Die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung vormals offener Böden auf Wasserhaushalt, Stadtklima, Flora und Fauna und die Wohnqualität der Städte sind relativ gut erforscht. Ein ökologisch "verträglicher" Versiegelungsgrad läßt sich jedoch wissenschaftlich nicht angeben, so daß politisch über Grenzen und Vermeidung von Versiegelungen entschieden werden muß, wenn die Negativeffekte nicht weiter wachsen sollen¹⁶.

In erster Linie wird in der Siedlungsplanung unter dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine flächensparende Bauweise verstanden. Unter ökologischen Gesichtspunkten stellt sich bei einer weiteren Verbreitung flächensparender Bauform zunehmend die Frage: Ist flächensparend auch bodenschonend? Hinter dieser Frage steht die bekannte Tatsache, daß höherverdichtete Siedlungsbereiche aufgrund kosten- und flächensparender Maßnahmen auch einen höheren Versiegelungsgrad des Bodens aufweisen als "traditionelle" Einfamilienhausgebiete¹⁷.

¹⁶ aus: Bodenversiegelung im Siedlungsbereich, Information zur Raumentwicklung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Heft 8/9.1988

¹⁷ ebd.

Die künftige räumliche Gemeindeentwicklung von Altefähr kann durch Erkennung der Entsiegelungspotentiale die Bodenversiegelung begrenzen. Eine Reihe von Maßnahmen kann daher über die Bauleitplanung gesteuert werden; viele Maßnahmen lassen sich nur über Maßnahmen einzelner Fachämter, Öffentlichkeitsarbeit oder Gebühren durchsetzen. Bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung kann jedoch von einer Inanspruchnahme von Boden ausgegangen werden. Diese Inanspruchnahme kann u. a. durch folgende Maßnahmen reduziert werden, wie

Ziel:

- Integration von Siedlungsentwicklung und Grünordnungsplanung
- Zuordnung von Siedlungsflächen und Ausgleichsflächen
- Renaturierungskonzepte
- Reduzierung des Anteils freistehender Einfamilienhäuser zu Gunsten von Hausgruppen, Mehrfamilienhäusern
- sparsame Erschließungsflächen.

4.6 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, dieser Art belastete Flächen dort zu kennzeichnen, wo eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist:

- ehemalige Tankstelle in Altefähr (Hafen)
- Gustrowerhöfen
- Werkstattkomplex mit Tankstelle in Scharpitz
- bei Scharpitz an der Bahnlinie
- bei Jarkvitz Ortsbereich
- bei Graher Fähre
- ehemalige Hausmülldeponie am Barnkevitzer Weg
- Ablagerung von belasteter Gasreinigerschlacke (Kopperkoks) in Dorflage Kransdorf

Ziel des FNP ist, im Sinne der Vermeidung zukünftiger planerischer Konfliktsituationen, einen Ausgleich zwischen belasteten Flächen (ggf. unter Vorbehalt einer notwendigen Sanierung) und künftigen oder bestehenden Nutzungsanforderungen herzustellen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt nur für den Standort Barnkevitzer Weg eine Gefährdungsabschätzung vorliegt, hat die Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vornehmlich eine Warnfunktion für die verbindliche Bauleitplanung und die weitere Entwicklung der betroffenen Flächen.

Die Altlasten in der Ortslage Jarkvitz befinden sich im Geltungsbereich des wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Reiter- und Aktivhof Jarkvitz, Urlaub auf dem Lande“ (VEP Nr. 1). In den textlichen Festsetzungen des VEP Nr. 1 ist festgelegt, daß vor der Nutzungsänderung die Altlasten auf Kosten des Vorhabenträgers zu entsorgen sind. Dies ist in der Begründung zum VEP Nr. 1 ebenfalls ausgeführt. Im Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen zur Altlastentsorgung am betreffenden Standort. Für den Standort der ehemaligen Hausmülldeponie am Barnkevitzer Weg wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, daß von der Müllablagerung keine unmittelbare Gefährdung ausgeht und kein dringender Handlungsbedarf besteht.

Im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung für den betreffenden Standort sind die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten sowie die Belange des Umweltschutzes zu beachten.

*Ergänzung des Erläuterungsberichtes
- Erfüllung der Maßgabe 4 laut Bescheid
vom 31.03.1999*

Altefähr, den 21.12.2000



*Donig
Bürgermeister
(Donig)*

5. Bevölkerung

5.1 Situation

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Derzeit (1997) leben in der Gemeinde Altefähr ca. 1.178 Einwohner.

Die Bevölkerung der Gemeinde Altefähr ist, vergleichbar mit der Bevölkerungsentwicklung des Kreises der Region oder auch des Landes, bis 1994 ständig zurückgegangen.

Im Gemeindegebiet lebten 1989 noch 1.176 Einwohner, 1992 noch 1.089, 1994 hingegen nur noch 1.060. Neben der Abnahme durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburtenrate 1992 bei ca. 6 Geborenen /1000 EW), war vor allem das Wanderungsverhalten der Bevölkerung ausschlaggebend für diese negative Entwicklung. Seit 1994 ist ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Quelle: Gemeinde Altefähr

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zur Entwicklung der Altersstruktur gibt es seit 1991 folgende statistische Daten:

Alter bis unter	31.12.91	31.12.92	31.12.93	1993 in %
0 - 6	82	79	62	5,7
6 -18	172	167	178	16,5
18 -40	336	345	328	30,5
40 -65	353	353	364	33,8
> 65	143	145	145	13,5
Summe	1.086	1.089	1.077	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Schwerin

Deutlich ist ein Rückgang der Bevölkerung im haushaltsbildenden Alter in 1993 zu verzeichnen. Bestätigt wird dies durch die Angaben des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches von einem Rückgang der Zahl der Kinder um 30 % und die Zahl der Personen im Erwerbstätigen Alter um 5 - 10 % bis zum Jahr 2010 ausgeht. Demgegenüber wird sich die Zahl der Personen im Rentenalter um 30 % erhöhen.

Die Zahl der Sterbefälle lag seit 1991 höher als die der Geburten.

Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die Vergangenheit zeigt, daß bisher Zu- oder Abwanderungen in der Bevölkerungsentwicklung von der Gemeinde Altefähr kaum eine Rolle spielten. Seit der deutschen Einheit verzeichnet das Land Mecklenburg-Vorpommern, der Landkreis Rügen und die Gemeinde Altefähr (sowie das Amt) erhebliche Wanderungsverluste (überwiegend in die alten Bundesländer). Die Abwanderungen in Mecklenburg-Vorpommern sind gegenüber den anderen 4 neuen Bundesländern überproportional.

5.2 Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Einflußgröße bei der Beurteilung der Größenordnung künftiger Siedlungsentwicklungen, bei der Verkehrsplanung, bei der Bemessung von Wasserver- und -entsorgungsanlagen sowie Sozialeinrichtungen ist die künftige Bevölkerungsentwicklung. Eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist jedoch besonders für die relativ kleine Gemeinde Altefähr mit sehr vielen Unsicherheiten begleitet, schon die Grundparameter einer Bevölkerungsprognose sind oft angreifbar. In diesem Zusammenhang wird es beispielsweise sehr wesentlich sein, inwieweit Entwicklungsimpulse des Ordnungsraumes Stralsund (mit ca. 80.000 Einwohner) die Entwicklung der Gemeinde Altefähr beeinflussen können. Im Fall von der Gemeinde Altefähr wird daher keine rechnerische Bevölkerungsprognose, sondern mögliche Bevölkerungsperspektiven entwickelt.

Folgende Trends zeichnen sich schon heute ab:

- Hohe Baulandpreise in Stralsund führen zur Aussiedlung von Bürgern in das städtische Umland.
- Geringes Arbeitsplatzangebot auf Rügen führt zur Aussiedlung und Umsiedlung Rügener Bürger in stadtnahe Gemeinden.
- Altefähr ist der "Balkon" von Stralsund und damit Wohnstandort für mittlere bis gehobene Einkommensgruppen.
- Altefähr hat den Vorteil, das Erschließungsproblem "Abwasserentsorgung" gelöst zu haben
- Standortgunst durch ökologisch günstiges Wohnumfeld und erhaltungsfähige Infrastruktur.
- Das Angebot von Bauflächen ist durch genehmigte Satzungen bereits vorhanden (Wettbewerbsvorteil durch Planungsvorsprung).

Bis zum Jahr 2010 wird folgende Entwicklung erwartet :

In Altefähr werden, aufgrund der günstigen Wohnverhältnisse und der positiven Impulse des Ordnungsraums Stralsund, Wanderungsgewinne erwartet. Die negativen Geburtenraten der letzten Jahre gleichen sich denen der alten Bundesländer an. Der Gemeinde Altefähr gelingt es diesen negativen natürlichen Bevölkerungsrückgang durch die positiven Wanderungsgewinne auszugleichen.

- In 10 Jahren etwa ab dem Jahr 2004 werden sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen und für das Arbeiten in Altefähr erheblich verbessert haben, so daß ab dem Jahr 2005 mit einem jährlichen Bevölkerungsgewinn von ca. 1 % durch Wanderungsgewinne zu rechnen ist.
- Das Wohnumfeld und auch die Freizeiteinrichtungen werden sich in Altefähr von denen in Stralsund positiv abheben.
- In etwa ab dem Jahr 2000 werden attraktive Verkehrsverbindungen nach Stralsund bestehen, so daß die größte Zahl der Beschäftigten von Altefähr dorthin pendeln werden.
- Altefähr hat sehr hohe Wohnqualitäten wodurch sich auch das Image von Altefähr aufgewertet wird; vor allem für die ältere Bevölkerung wird Altefähr ein attraktiver Standort als Altersruhesitz.

5.3 Leitbild

Zur Entwicklung der Bevölkerung will die Gemeinde Altefähr folgendem Leitbild folgen:

Ziel jeder Gemeindeentwicklung sollte es sein, den Bevölkerungsstand zu halten und auszubauen, um die Tragfähigkeit der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten und so gute Wohn- und Arbeitsbedingungen und die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten und zu verbessern.

Nach Analyse der bisherigen Entwicklung ist für die Gemeinde Altefähr zu erwarten, daß sich der Bevölkerungsstand stabilisiert. Die Gemeinde sollte planerisch darauf vorbereitet sein, um nicht künftig nach dem Feuerwehrprinzip auf dringenden Siedlungsbedarf durch Einzelmaßnahmen reagieren zu müssen.

- Der Zielwert der Bevölkerungsentwicklung ist in Abhängigkeit der aktuellen Entwicklung mit einem Bevölkerungsstand von 1178 Einwohner bis Mitte 1997 zu entwickeln. Eine Bandbreite von 1200 bis 1300 Einwohnern im Jahr 2010 ist hierbei als realistisch anzusehen.
- Das Erreichen dieses Bevölkerungsstandes setzt ausreichende Siedlungsflächenpotentiale und die Weiterentwicklung der Standortgunst der Gemeinde voraus.
- Angesichts der Vorgaben der Raumrodung und Landesplanung wird für die weitere Bearbeitung der untere Zielwert von 1120 EW weiter verfolgt.

6. Wohnungswesen

6.1 Wohnungsbestand

In dem städtebaulichen Rahmenplan für den Ort Altefähr wurde bereits 1992 der Gebäudebestand durch die GfL analysiert. Den Ergebnissen zufolge befinden sich ein großer Teil der Gebäude in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Ca. 30 % der Bausubstanz wurde als sanierungswürdig dargestellt. Durch Sanierung, Umwidmung und Abgang ist ein gewisser Ersatz- bzw. Ergänzungsbedarf an Wohnraum abzusehen.

Das Ortsbild der Gemeinde wird überwiegend aus 1 - 3 geschossigen Gebäuden geprägt. Die Bebauungsdichte, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt werden kann, beträgt durchschnittlich ca. 0,2 - 0,3 und entspricht dem eher ländlich geprägten Raum. Da Grundlagenerhebungen nicht zur Verfügung standen, konnte die durchschnittliche Wohnungsgröße der Wohneinheiten nur überschlägig ermittelt werden. Demnach ergibt sich eine Wohnungsgröße von ca. 65 m² je Wohneinheit. Die Wohnfläche pro Einwohner beträgt durchschnittliche 25 m².

Im Vergleich zu den alten Bundesländern zeigen sich gerade im Wohnungsstandard erhebliche Defizite, wodurch sich ein gewisser Nachholbedarf ableiten läßt.

6.2 Bedarfsermittlung für Wohnbauland

Die Neunachfrage von Flächen für Wohnbauland ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig, die anhand bekannter Parameter ermittelt, oder aber von Erfahrungswerten abgeleitet wurden. Den Parametern Wohnfläche, Wohnungsgröße, Haushaltsgröße und Bebauungsdichte werden folgende Annahmen und Zielvorgaben zugrundegelegt.

6.2.1 Wohnfläche

Wohnflächenbestand:

Ausgehend von den Daten des Kreises und der Annahme, daß sich die Wohnungssituation in Altefähr entsprechend dem Kreis entwickelt hat bestehen in der Gemeinde ca. 425 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m². Dies ergibt einen Wohnflächenbestand von ca. 27600 m² Wohnfläche. Von den Wohnungen in Altefähr sind ca. 60 % mit 4 und mehr Räumen ausgestattet.

Zu erwartender Standard:

Grundannahme ist, daß sich der Wohnstandard sowohl im Bereich der Wohnungsgröße als auch in der Größe der Haushalte dem heutigen Standard der alten Bundesländer angleichen wird. Die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten wird steigen. Aufgrund der heutigen Situation und der relativ langsamen Entwicklung in Altefähr wird von niedrigeren Werten ausgegangen, als sie in den alten Bundesländern derzeit bestehen. Demnach werden folgende Zielvorgaben zugrundegelegt:

Wohnfläche pro Einwohner

IST-Wert 1994: 25 m²/EW

ZIEL-Wert 2010: 35 m²/EW (aktueller Durchschnittswert in den alten Bundesländern = 40 m²/EW)

Wohnungsgröße

Wohnfläche pro Einwohner

IST-Wert 1994: 65 m²/WE

ZIEL-Wert 2010: 80 m²/WE (aktueller Durchschnittswert in den alten Bundesländern = 100 m²/WE)

Wohnungsbesatz

IST-Wert 1994: ca. 2,5 EW/ Wohnung

ZIEL-Wert 2010: ca. 2,2 EW/Wohnung

6.2.2 Bebauungsdichte

Zielvorgabe Bebauungsdichte:

Gemäß der Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch sollte mit dem Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei den Neubaumaßnahmen sollte dementsprechend eine dichte Bebauung anzustreben sein, die mit dem Ortsbild verträgliche ist. Nach den Informationen zur Raumentwicklung (IzR Heft 12.1993 S. 888) wird im ländlich geprägten Raum bei Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen von einer Geschoßflächendichte von 0,24 ausgegangen. Dieser Wert ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten auf die Gemeinde Altfähr anwendbar.

Nebenflächen für die Erschließung

Neben den Grundstücksflächen (Nettowohnbauland) gehören generell auch die notwendigen Flächen zur inneren Erschließung der Grundstücke. Ca. 30 % des gesamten Wohnbaulandes (Bruttowohnbauland) werden bei einer Neuerschließung für diese Nebenflächen benötigt (vgl. IzR Heft 12.1993). Da sich die potentiellen Bauflächen der Gemeinde Altfähr in Zukunft vorwiegend entlang von bestehenden Erschließungsstraßen entwickeln werden, kann von einem kleineren Erschließungsaufwand ausgegangen werden. Bis zum Jahr 2005 werden demnach lediglich 25 % des Bruttowohnbaulandes als Erschließungsaufwand gerechnet.

6.2.3 Bevölkerung

- Zielvorgabe Bevölkerung

Wie oben im Kapitel Bevölkerung bereits beschrieben, ist es sehr unsicher die Bevölkerungsentwicklung zu prognostizieren. Entsprechend der Bevölkerungsperspektiven wird die Gemeinde Altefähr in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich leichte Bevölkerungszuwächse zu erwarten haben. Durch die Verbesserung des "Wohnstandorts Altefähr" sowie der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an den Ordnungsraum Stralsund könnte im günstigsten Fall für den Zeitraum ab dem Jahr 2000 bis 2010 von einer weiteren Bevölkerungszunahme von jährlich 1 % ausgegangen werden. Diese optimistische Annahmen, die ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 1,5 ha auslösen würde, soll als Option weiter verfolgt werden.

6.3 Bedarfsermittlung

Der Gesamtbedarf an Wohnflächen setzt sich aus folgenden Einzelberechnungen zusammen:

- Der Bedarf, der sich aus der Angleichung der Wohnstandards ergibt (Nachholbedarf)
- Der Bedarf, der aus einem notwendigen Ersatzangebot, das durch Sanierung, Umwidmung und Abgang von Wohnraum erforderlich wird.
- Ein Bedarf der durch die notwendige Nichtbelegungsquote entsteht.
- Der Bedarf der Verfügungsreserve.
- Dem Neubedarf der sich aus einer möglichen Bevölkerungszunahme ergeben kann.

6.3.1 Nachholbedarf

Es wird davon ausgegangen, daß sich der Wohnstandard und auch die Wohnungsnachfrage langsam dem Standard des gesamten Bundesgebietes anpaßt. Es sollen hierbei die heutigen Standards der alten Bundesländer als Zielvorgabe für das Jahr 2010 betrachtet werden. Langfristig wird sich beispielsweise die Wohnfläche pro Haushalt vergrößern. Durch die Teilung und die Verkleinerung der Haushalte wird sich dieser Trend bis zum Jahre 2010 allerdings noch nicht vollzogen haben. Prognosen für die alten Bundesländer sagen bis zu 2010 allerdings einen wesentlich höheren Flächenbedarf pro Einwohner und wesentlich kleinere Haushaltsgrößen voraus.

Bezugsjahr: 2010 (bezogen auf die Gesamtbevölkerung)

Bevölkerung: 1120 EW

Haushaltsgröße: 2,2 EW

Wohnfläche: 80 m²/WE

1120 EW : 2,2 EW/Haushalt = ca. 510 Haushalte

ca. 510 Haushalte x 80 m²/ Wohneinheit = 40.800 m² Wohnflächenbedarf

Abzüglich des Wohnflächenbestandes (ca. 27600 m²) = 13.200 m²

13.200 m² Wohnflächenbedarf: Geschoßflächendichte 0,24 = ca. 55.000 m² (Nettobauland)

55.000 m² + 25 % (Erschließungsaufwand) = ca. 68.750 m² **Bruttobaulandbedarf bis 2010**

6.3.2 Ersatzbedarf und vorübergehender Ersatzbedarf

Durch Sanierung, Umwidmung und Abgang von Wohnraum wird ein Ersatz- und Ausweichangebot bereitgestellt werden müssen. Auf der Basis einer Prognose des BfLR beträgt die allgemeine Abgangsquote in den neuen Bundesländern pro Jahr 0,28 % der Wohnfläche. Gemäß dieser Erhebung ergibt sich für die Gemeinde Altfähr ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche von ca. 1100 m².

Hieraus ergibt sich ein Bedarf an Nettowohnbauland (1100 m² : 0,24 GFD) von 4584 m² und ein Bruttowohnbauland von ca. 5500 m².

6.3.3 Nichtbelegungsquote

Um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten, sollte ein gewisser Prozentsatz an Wohnraum zur Disposition offen gehalten werden (Nichtbelegungsquote).

Allgemein wird von einem Angebotsüberhang an Wohnflächen von 3 % ausgegangen.

Bis zum Jahr 2010 wird sich demnach ein Bedarf an Reservewohnfläche von ca. 1650 m² (3 % von 55.000 m² Gesamtwohnfläche im Jahr 2010) ergeben. Entsprechend dem oben dargestellten Ansatz ergibt sich hieraus ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 8600 m².

6.3.4 Verfügungsreserve

Durch die oft noch unregelmäßigen Eigentumsverhältnisse in den neuen Bundesländern stehen viele Grundstücke den Gemeinden nicht als Entwicklungsfläche zur Verfügung. Bei der Ausweisung von städtebaulich geeigneten Flächen oder auch bei der Nutzung von Baulücken in den Orten muß daher mit Schwierigkeiten gerechnet werden. Um den Gemeinden einen Entwicklungsspielraum bei der Wohnentwicklung zu gewähren ist es notwendig, neben den Reserveflächen, eine weitere Verfügungsreserve bereitzustellen.

Es wird angenommen, daß bis zum Bezugsjahr 2010 von den neu auszuweisenden Grundstücken ca. 10 % und von den Baulücken im bebauten Bereich ca. 75 % aus den oben genannten Gründen nicht zur Verfügung stehen.

Für die neu auszuweisenden Flächen (ermittelt aus Nachholbedarf 68.750 m² + Ersatzbedarf 5500 m² + Nichtbelegungsquote 8600 m² = bisher 82.850 m²) kommt demnach ein zusätzlicher Bedarf von ca. 8300 m² (10 %) hinzu.

Hieraus ergibt sich der **Gesamtbedarf an Bruttowohnbauland von ca. 91.100 m².**

Entsprechend der bisher aufgelisteten Punkte besteht ein Gesamtbedarf an Bruttowohnbauland von gerundet ca. 9,1 ha. Diese Flächen wird die Gemeinde im Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2010 (15 Jahre) bereitstellen müssen.

Bei diesem Gesamtbedarf wurde bisher Bevölkerungsentwicklung von 1120 EW bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Entwickelt sich die Bevölkerung jedoch gemäß dem Ziel der Gemeinde hin zur ursprünglichen Bevölkerung von 1230 EW, so werden zusätzlich Flächen notwendig.

6.3.5 Eventuell notwendiger Neubedarf

Ziel der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Altefähr ist es, die ursprüngliche Einwohnerzahl von 1989 (ca. 1180 EW) zu erreichen. Falls sich eine positive Entwicklung abzeichnet, würden weitere Wohnbauflächen nachgefragt werden. Auch bei stagnierender Bevölkerungszahl (1997: 1.178) wird es einen Bedarf an Wohnbaufläche geben. Eine entsprechende Entwicklung von ca. 60 Einwohner würde, entsprechend der Standards, einen weiteren Flächenbedarf von ca. 1,8 ha auslösen. Diese Flächen sollten als Vorratsflächen der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Bezugsjahr: 2010 (bezogen auf die Gesamtbevölkerung)

Bevölkerung: 1120 + 60 EW

Haushaltsgröße: 2,2 EW

Wohnfläche: 80 m²/WE

60 EW : 2,2 EW/Haushalt = ca. 27 Haushalte

ca. 27 Haushalte x 80m²/ Wohneinheit = 2160 m² Wohnflächenbedarf

2610 m² Wohnflächenbedarf : Geschoßflächendichte 0,24 = ca. 9000 m² (Nettobauland)

8000 m² + 25 % (Erschließungsaufwand) = ca. 11.250 m² (1,1 ha) zusätzlicher Bruttobaulandbedarf bis 2010. In der Summe entspricht dies einem Gesamtbedarf von ca. 10,2 ha. (9,1 ha Bruttowohnbauland aus Punkt 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.4 sowie dem eventuell notwendigen definierten Eigenbedarf von 100 WE Neubedarf von 1,1 ha.)

6.4 Angebot an Wohnbauflächen

Das Angebot an Wohnbauflächen ergibt setzt sich aus unterschiedlichen Flächen, die zusammen das künftige Flächenpotential darstellen.

Baulückenschließung

Um Altefähr als Wohnstandort zu stärken und auszubauen wird es notwendig werden diesen Wohnflächenbedarf im Flächennutzungsplan zu befriedigen. Zur Bereitstellung von Wohnflächen sollen soweit wie möglich die innerörtlichen Lücken herangezogen werden. Hierdurch könnten ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Ausgehend von der Tatsache, daß die Verfügbarkeit der Fläche gerade in den bebauten Bereichen äußerst schwierig ist, können hier nur 25 % der zur Verfügung stehenden Fläche als Wohnbaulandpotential betrachtet werden. Demnach stehen für die nächsten 10-15 Jahren lediglich ca. 0,5 ha nutzbare Bruttowohnbauflächen aus Baulücken zur Verfügung.

Bereitstellung von Wohnbauland

Der Restbedarf von 9,5 ha wird durch die Bereitstellung von Wohnbauland im Flächennutzungsplan befriedigt. Die einzelnen aufzubauenden Wohngebiete sind:

- Allgemeines Wohngebiet - "An den Kleingärten" - (84 WE)
Größe der Bruttowohnbaufläche: 5,7 ha
Stand des Planungsrechts: Bebauungsplan bereits rechtskräftig
Für die Fläche sind ca. 84 Baugrundstücke (Wohneinheiten) vorgesehen.
- Wohngebiet - "Barnkevitzer Weg (Ost)"
Größe der Bruttowohnbaufläche: 3,5 ha
Stand des Planungsrechts: Verfahren abgebrochen
- Wohngebiet - "Bergener Straße" (78 WE)
Größe Bruttowohnbaufläche ca. 3,1 ha
Stand des Planungsrechts: Bebauungsplan bereits rechtskräftig.

Hinsichtlich der Flächengröße (insgesamt 12,3 ha) ist der abgeschätzte Restbedarf überschritten. Eine Betrachtung der zu realisierenden Wohneinheiten zeigt allerdings folgendes:

In den rechtskräftigen B-Plänen ist die Realisierung von ca. 160 Wohneinheiten möglich. Allerdings ist bei der Mobilisierung des Baulandes zu Wohnzwecken davon auszugehen, daß bis zum Jahre 2010 (der wahrscheinlichen Geltungsdauer des FNP) nicht alle Bauplätze tatsächlich bebaut werden. Um den langfristig raumvertäglichen Zuwachs von ca. 7 ha (entsprechend ca. 100 WE bei 15 WE/ha) Wohnbauflächen tatsächlich bebauen zu können, muß daher eine größere Fläche dargestellt werden.

Das Baugebiet "An den Kleingärten" (B-Plan Nr. 1) wird von Bauwilligen und Hauskäufern gut angenommen, hier ist bis zum Jahr 2010 mit einer fast vollständigen Mobilisierung auszugehen (ca. 90 % = 76 WE). Im Wohngebiet „Bergener Straße“ wird eine zügige Bebauung vorgenommen. Derzeitig sind etwa 70 % der möglichen WE bereits errichtet.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen am Barnkevitzer Weg (nur Ostseite) soll eine Bebauungsplanung langfristig ermöglicht werden, damit auch über das Jahr 2005 hinaus Baulandreserven in Altfahr bestehen. Konkret bedeutet dies, daß mit der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet noch innerhalb der Geltungsdauer des FNP begonnen werden kann, die Realisierung von Bauvorhaben aber erst nach den Jahren 2005/2010 erfolgen soll. Der notwendige Planungsvorlauf ist hier durch die Dauer von Bebauungsplanverfahren (wahrscheinlich auch in 10 - 15 Jahren noch 1 bis 2 Jahres Verfahrensdauer) begründet. Um eine in diesem Bereich übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird für die Wohnbaufläche am Barnkevitzer Weg eine entsprechende Grundflächenzahl (GRZ = 0,2) und Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,2) dargestellt.

Die durch die Darstellung des Wohngebietes Bergener Straße auftretende Diskrepanz zwischen dem abgeschätzten Gesamtbedarf an Wohnbauflächen und der Größe der tatsächlich im FNP dargestellten Wohnbauflächen ist durch die oben aufgeführte Begründung mit dem Ziel, der Gemeinde auch langfristig Handlungsmöglichkeiten zu geben, zu vertreten.

Innerhalb der oben beschriebenen Wohnbauflächen sind für die Errichtung von mietpreisgebundenem Wohnungsbau keine Kapazitäten vorhanden. Der Bedarf an mietpreisgebundenen Woh-

nungen¹⁹ läßt sich anhand der vorliegenden Wohnungsanträge (ca. 30 WE) und der Wohnungen in Rückführungsobjekten. (Die Zahl der vermieteten Wohnungen in rückübertragenen Häusern wird wegen der hohen Überbelegung, der Ausstattung (z.T. kein WC) und dem Eigenbedarf der Eigentümer zurückgehen. Daher wird ein Teil (ca. 30 %) der i.d.R. finanzschwachen Mieter eine neue Wohnung benötigen. 30 % von 66 WE = 20 WE) auf ca. 50 WE einschätzen. Im Bereich der „Pferdekoppel“ wird daher eine Wohnbaufläche für die Errichtung von ca. 50 mietpreisgebundenen Wohnungen dargestellt.

6.5 Leitbild

Zur Wohnentwicklung will die Gemeinde Altefähr folgendem Leitbild folgen:

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten wird von der Gemeinde Altefähr als Schwerpunktaufgabe angesehen. Sie soll als attraktiver Wohnstandort weiterentwickelt werden. Sie soll der wachsenden Wohnungs- und Wohnflächennachfrage durch Bereitstellung hinreichend großer, städtebaulich geeigneter Wohnbaugebiete begegnen.

- Die Wohnungsentwicklung soll zur Bindung der heimischen Bevölkerung und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung beitragen. Sie soll Spielraum für eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung öffnen.
- Die künftige Wohnentwicklung soll sich in die vorhandenen Siedlungsformen einfügen bzw. diese ergänzen und zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie zur harmonischen Eingliederung des Siedlungskörpers in die Landschaft beitragen.
- Der Altbestand an Wohnungen, insbesondere in alten und ortsbildprägenden Gebäuden in der Ortsmitte, soll gesichert und gepflegt werden.
- Entsprechend der Nachfrage soll auch künftig ein erheblicher Teil des Wohnungsbedarfs in Einfamilienhausbauweise gedeckt werden. Dabei sollen jedoch zur Reduzierung der Flächenbeanspruchung die Verdichtungsmöglichkeiten im Einfamilienhausbau konsequent genutzt werden. Es sollen künftig auch alle Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse realisiert werden können (Eigentums- und Mietwohnungsbau für kleine und auch große Haushalte, Seniorenwohnen, Wohn- und Hausgemeinschaften).

¹⁹ Quelle: Amt Südwest-Rügen, Darstellung der Notwendigkeit von sozialem Wohnungsbau in der Gemeinde Altefähr, Samtens 1995

7. Wirtschaft

7.1 Situation

Der mit der Deutschen Einheit verbundenen wirtschaftliche Strukturwandel hat sich auch im Wirtschaftsleben der Gemeinde Altefähr niedergeschlagen. Den Bestand der gemeindespezifischen Wirtschaftsstruktur zu analysieren ist nicht sinnvoll, da statistische Daten über die wirtschaftliche Lage der Gemeinde nicht verfügbar sind. Hinzu kommt, daß es allein im Bearbeitungszeitraum eine stetige Änderungen im Wirtschaftsleben der Gemeinde gab.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises Rügen und auch die Entwicklung der Region Vorpommern stellen dagegen die wirtschaftliche Lage exemplarisch dar. Demnach zählt die Gemeinde Altefähr zu der wirtschafts- und strukturschwachen Gegend von Mecklenburg- Vorpommern. Der Bereich des Fremdenverkehrs wird als Wirtschaftsfaktor für Rügen eine sehr wichtige Rolle spielen. Um diesen Bereich angemessen darstellen zu können wird er im nachfolgenden Kapitel gesondert aufgeführt.

Für die wirtschaftliche Entwicklung von Altefähr und insbesondere für die Auslastung und der Nachfrage nach Infrastruktur sind folgende wirtschaftliche Eckdaten von großer Bedeutung:

- Altefähr verfügt über ca. 50 Arbeitsstätten in denen ca. 130 Personen beschäftigt sind.
- Die Arbeitslosenquote in der Gemeinde liegt bei ca. 18,2 % über dem Landesdurchschnitt von ca. 16,4 % (Juli 94).
- Ein großer Teil der Bevölkerung (ca. 300 Personen) pendeln über die Gemeindegrenze. Hierzu zählen sowohl Berufs- als auch Ausbildungspendler. Das sind ca. 28,3 % der gesamten Bevölkerungszahl.
- In der Gemeinde bestehen ca. 750 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Die Planung eines Einkaufszentrum bei Scharpitz wurde aus raumordnerischen Gründen nicht weiter verfolgt.

In den übergeordneten Planungen wurden die folgenden, wesentlichen Ziele für den Kreis und die Region aufgeführt.

Region:

- Die Region ist als originärer Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Traditionell vorhandene Wirtschaftspotentiale sind zu erhalten, konkurrenzfähig umzugestalten und als wirtschaftliches Standbeine weiterzuentwickeln.
- Für die weitere Entwicklung der Region ist die Etablierung von zukunftsorientierten, innovativen Wirtschaftszweigen erforderlich.
- Das vorhandene Potential von Wissenschaft und Bildung ist verstärkt für die wirtschaftliche Entwicklung der Region nutzbar zu machen.

Kreis:

- Der Ausbau der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises ist zu forcieren, um Maßnahmen der Wirtschaftsförderung umsetzen zu können. Hierzu zählen vor allem die Verbesserung des Investitionsklimas und der aktiven Ansiedlungspolitik im Kreis und die Förderung vor allem heimischer Unternehmen.

Diese Ziele sollten im Flächennutzungsplan mit aufgenommen- und entsprechende Flächen zur Umsetzung der Ziele bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Altefähr ist sowohl von der Funktionszuordnung des Kreisentwicklungsplanes als auch von der Aufgabenteilung im Ordnungsraum Stralsund nicht als gewerblich auszubauender Ort vorgesehen. Große Neuansiedlungen sind, unter anderem aus diesem Grund, nicht in Betracht zu ziehen. Gemäß den Zielen sollte jedoch die heimischen Wirtschaftsbereiche erhalten- und vor allem konkurrenzfähig gemacht werden.

Eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde ist unumgänglich, da man vermeiden muß, daß einheimische Gewerbetreibende, durch fehlende Flächenpotentiale, von Altefähr abwandern.

Altefähr hat zur Zeit keine Gewerbeflächen, um den Bürgern der Gemeinde für ortsbezogene Gewerbe einen Entwicklungsspielraum zu bieten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbe-gebiet Bergener Straße" werden ca. 1,7 ha Gewerbefläche (netto) ausgewiesen, die zu Befriedigung des örtlichen Bedarfes im Planungszeitraum ausreichen müßten.

7.2 Wirtschaftsbereiche

7.2.1 Landwirtschaft

Der Wirtschaftsfaktor der Land- und Forstwirtschaft wird erheblich an Bedeutung im Wirtschaftsleben der Gemeinde Altefähr verlieren; hier werden auch durch die gesamtwirtschaftlichen Einflußgrößen und die EG-Bedingungen Umstrukturierungsprozesse ablaufen, die außerhalb des gemeindlichen Einflusses liegen. Es bestehen noch große Unsicherheiten in den neuen Bundesländern über die Zukunft der landwirtschaftlichen Betriebe. Durch den wachsenden Fremdenverkehr können auch die landwirtschaftlichen Höfe verstärkt für touristische Zwecke umgenutzt werden. Hierbei ist darauf zu achten, daß das Gesamtbild nicht übermäßig verändert wird.

Die Reduzierung der bisherigen Intensivlandwirtschaft ist besonders in landschaftlich empfindlichen Bereichen notwendig. Die Landwirtschaft könnte hier mehr die Funktion des Landschaftspflegers übernehmen. Weiterhin sind schon aus planungsrechtlichen Gründen ein räumliches Nebeneinander von Anlagen der Intensivlandwirtschaft und Wohnen sowie dem Fremdenverkehr problematisch.

7.2.2 Handwerk und Gewerbe

Zur Zeit verfügt Altefähr über keine gewerblichen Flächenpotentiale. Die Entwicklung im Handwerksbereich erfordert geeignete Flächen, die im engeren Bereich nicht vorhanden sind und auch dort schon zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm, Gerüche) mit angrenzenden Wohnbereichen nicht geschaffen werden sollten. Die Bildung von zusätzlichen störenden Gewerbebetrieben im jetzigen Ortsbereich sollte untersagt werden und von vornherein auf Gewerbeflächen oder auch Mischgebietsflächen (je nach Zulässigkeit) gelenkt werden.

Bestehende, planerisch abgesicherte Gewerbegebiete sind in der Gemeinde Altefähr nicht vorhanden. Um den örtlichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten und Raum in der Gemeinde zu erhalten, ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP erforderlich.

Die Ansprüche an Lagerflächen, Produktionsstätten, Anlieferung mit Lkw können nur in geeigneten Gewerbegebieten erfüllt werden. Gleichzeitig wird die flächenhafte Ausdehnung durch Trinkwasserschutzbereiche und Vorsorgeräume für Naturschutz deutlich eingeschränkt. In der künftigen Naherholungsgemeinde Altefähr wird deutlich, daß sich die Art des Gewerbes schwerpunktmäßig auf - ortsbezogene nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ohne wesentliche Luft- und Lärmimmissionen beschränken sollte.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel sowie kleine Handwerksbetriebe. Neben dem Wohnen sollten vorrangig die oben genannten Nutzungen in den neuen Mischgebieten angesiedelt werden.

Nach Überprüfung verschiedener Flächen in bezug auf Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung sowie Verträglichkeit mit Wohnen, Wasserwirtschaft, Natur und Landschaft werden ca. 1,7 ha neue gewerbliche Flächen dargestellt. Als einziger Standort wird das Gewerbegebiet Bergener Straße als gewerbliche Fläche konzentriert dargestellt. Sie dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs an derartigen Bauflächen.

Die in der Gemeinde Altefähr vorhandenen Betriebe (Baugewerbe, Installationsbetriebe, Speditionen, Baumaterialien, Kfz-Handwerk) befinden sich im wesentlichen auf den als gemischten Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen. Eine Erweiterung der Gewerbebetriebe oder die Umstellung von Betriebsabläufen an den bestehenden Standorten ist aufgrund der räumlichen Verhältnisse und aus Immissionsschutzgründen gegenüber benachbarter Wohnbebauung nicht immer möglich. Konkrete Anfragen zu Verlagerungsmöglichkeiten liegen der Gemeinde von vier örtlichen Betrieben vor. Insbesondere der Quell-Ziel-Verkehr der Betriebe stellt eine Belastung dar. Die Gemeinde Altefähr hat hier auch den besonderen Anforderungen des Tourismus Rechnung zu tragen, denn neben den landschaftlichen Reizen ist die Ruhe im Ort für Erholungssuchende relevant.

Nach einer Prüfung des Flächenbedarfs des örtlichen Gewerbes wird die Größe der im FNP dargestellten Gewerbefläche im Vergleich zum FNP-Entwurf (Stand April 1995) weiter reduziert. Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 2 - GE Bergener Straße - sieht dort eine Nettobaufläche von ca. 1,7 ha vor. Setzt man die Gewerbeflächen im Verhältnis zum unteren Zielwert der Bevölkerungsentwicklung bis 2010 (1.200 Einwohner), wird deutlich, daß je Einwohner weit unter 20 m² Bruttogewerbefläche dargestellt werden.

Um die mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche bezweckten Erweiterungsmöglichkeiten für örtlichen Betriebe zu sichern, muß in der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit der Art der Nutzung reglementiert werden. Planungsziel ist es, die ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht durch sonst in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen, Autohäuser, Anlagen für sportliche, kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) zu belegen, die der Betriebsstruktur Altefährs wieder sprechen. Gleichzeitig muß allerdings die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt bleiben.

Diese Gewerbeflächen bieten genügend Raum für die zu erwartenden wirtschaftlichen Aktivitäten. Die Eingliederung in die Landschaft ist hierbei wesentliches Planungsziel.

7.2.3 Handel und Dienstleistungen

Wie die Auswertung des Nutzungsbestandes in 1991 ergab, war in Altefähr eine kleinteilige Struktur von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden, die insgesamt eine umfangreiche Palette aller notwendigen Versorgungen boten. Sie lagen überwiegend im Bereich des historischen Ortskerns. Diese Situation hat sich seitdem erheblich geändert. Aufgrund der nun existierenden westdeutschen Marktbedingungen im Einzelhandel mußten eine Reihe von Läden und Einrichtungen schließen. Einige Läden sind dabei, ihre Position zu festigen. Diese kleinteilige Struktur sollte erhalten werden. Im Verlauf der bisherigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Planung eines Einkaufszentrums diskutiert worden. Die Planungen wurden allerdings aus regionalplanerischen Gründen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten verworfen worden.

7.2.4 Rohstoffgewinnung

In dem Bereich Gustrowerhöfen zwischen dem Ortsbereich Jarkvitz und der Bahnlinie ist eine ca. 15 ha große Fläche als "Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung des Betreibers ist das Arbeitsprogramm wie folgt beschrieben:

Die Rohstoffgewinnung beginnt nördlich des Weges Gustrowerhöfen - Jarkvitz und östlich des mit Bäumen gesäumten Weges nach Scharpitz und wird von dort nach Norden und Nordosten weitergeführt. Dabei werden die bereits vor der Aufsuchung vom Naturschutz geforderten Einschränkungen berücksichtigt.

Zum annähernd Nord-Süd verlaufenden Weg nach Scharpitz wird ein Abstand von 20 m eingehalten. Die Zufahrt zur Grube erfolgt von der B 96 über den Landweg nach Gustrowerhöfen.

Die Abbaustrossenbreite wird etwa 50 m betragen.

Die Abbaustrossenhöhe schwankt nach der Mächtigkeit des gewinnbaren Rohstoffes zwischen 5,0 und ca. 1,5 m.

Während des Abbaues treten temporäre Böschungen mit einer Neigung von 60° - 70° auf. Die Endböschungen werden mit weniger als 35° ausgebildet und durch Mutterboden abgedeckt.

Als voraussichtliche Jahresfördermenge sind 100.000 t vorgesehen, so daß bei dem ermittelten Vorrat die Grube nach etwa 10 Jahren erschöpft sein dürfte.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung²⁰ ist beim Abbau von Rohstoffen die Entwicklung der Gemeinden zu beachten. Insbesondere ist die Siedlungsentwicklung mit Infrastrukturmaßnahmen vorrangig vor dem Rohstoffabbau zu sichern. Entsprechende Entwicklungen oder Maßnahmen sind für den dargestellten Bereich nicht vorgesehen.

Eine entsprechend dem Vorhaben beschriebene Rohstoffgewinnung bedeutet allerdings eine erhebliche Belastung der Umwelt und eine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Zudem befindet sich das Abbaugelände inmitten der Wasserschutzzone III, für die eine entsprechende Nutzung ausgenommen ist. Vor diesem Hintergrund, und berücksichtigt man den hohen Stellenwert der Landschaft für den Tourismus, ist ein Kies- und Sandaufschluß sehr kritisch zu betrachten.

Ökonomisch betrachtet ist die Rohstoffgewinnung ein wichtiges Standbein der Wirtschaft des Landes. Auch für die Gemeinde bedeutet der Kiesabbau wesentliche wirtschaftliche Vorteile, die die wirtschaftlichen Nachteile, die aus einem eventuellen Imageverlust im Fremdenverkehr zu erwarten sind, überdecken.

Nach Beendigung des Abbaus ist laut Betriebserlaubnis und dem dazugehörigen Konzept eine Renaturierung vorgesehen.

²⁰ Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993, Kap. 5.3

8. Tourismus und Naherholung

8.1 Situation

Für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Kreises Rügen wird der Fremdenverkehr auch in Zukunft eine wesentliche Rolle spielen. Bezugnehmend auf den Zwischenbericht eines umfangreichen Tourismuskonzeptes für Rügen, wurden die Grundzüge des Bestandes und der künftigen touristischen Entwicklung im Kreisentwicklungsplan²¹ dargestellt. Hier wurde unter anderem auch die bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten von Altefähr dargestellt. Demnach besteht (1/93) im Gemeindegebiet lediglich der Campingplatz mit ca. 500 Stellplätzen und ca. 120 Betten in sonstigen Unterkünften. Die kleinen Orte, die reizvolle Landschaft und der Küstenstreifen bieten die wichtigsten Potentiale für den Fremdenverkehr.

Auch für die Gemeinde Altefähr als erster Haltepunkt auf Rügen, wird der Fremdenverkehr ein wichtiger Aspekt der künftigen Gemeindeentwicklung darstellen. Das angestrebte Prädikat der Gemeinde ist "Erholungsort", ein entsprechender Antrag ist derzeit noch nicht gestellt worden. Durch diesen, voraussichtlich expandierenden Wirtschaftsfaktor erwächst ein großer Handlungsbedarf bei der räumliche Planung. Insbesondere wird die ökologische Verträglichkeit gewährleistet werden müssen, so daß das wesentlichste Potential für einen Erholungsort - die Natur und Landschaft - erhalten bleibt.

Durch die Lage der Gemeinde Altefähr im Ordnungsraum Stralsund soll die Gemeinde auch die besondere Aufgabe als ökologischer Ausgleichs- und Erholungsraum für den Gesamttraum erfüllen. Aus der Funktion als Naherholungsziel für die Bevölkerung aus Stralsund, erwächst für die Gemeinde ein zusätzlicher Handlungsdruck. Ferner ist Altefähr als Ausflugsziel für Städtetouristen, welche die Stadt Stralsund besuchen interessant.

Aus touristischer Sicht bietet die Lage Altefährs folgende Vorzüge:

- Altefähr ist der erste Ort auf Rügen
- Altefähr liegt (für den Touristen) zwischen Rügen und Stralsund
- Zentrale Lage im Vorpommerschen Raum (als Ausgangspunkt für Tagestouren)
- Optimale Sonneneinstrahlung und beeindruckende Stadtsilhouette
- Die Fährverbindung
- Die günstigen Verkehrsanbindungen

Demnach ergeben sich in Altefähr schätzungsweise folgende Besucherstrukturen:

- Tagesbesucher (über die Stadt Stralsund bei der Rügenfahrt)
- Kurzurlauber bei der Durchgangsstation (zur Insel Rügen und für Stadtbesichtigungen der Stadt Stralsund)

²¹ Kreisentwicklungsplanung, Landkreis Rügen Sachstandsbericht, März 1993

- Dauerurlauber, wenn voll funktionsfähige Einrichtungen wie Bootshafen, historischer Ortskern, Wander-, Rad- und Reitwege, Reiterhof, Badebetrieb in sauberer Umwelt, Kurpark, Sport und Freizeiteinrichtungen, gehobenes Gaststättenwesen, usw. ausgebaut sind. Die Attraktivität wird dadurch angehoben, daß bei Regenwetter die Stadt Stralsund mit ihrem kulturellen Angebot Ausgleich bietet.

8.2 Leitbild

Die grundlegenden Ziele, die der Tourismus im Kreis Rügen erfüllen sollte werden in dem Kreisentwicklungsplan Rügen wiedergegeben.

Demnach

- muß der Tourismus ökologisch verträglich sein,
- soll er sozial verträglich sein,
- soll er ökonomisch verträglich sein:

Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es eine Entwicklung zu verfolgen, die dazu beiträgt den Wirtschaftsfaktor Fremdenverkehr und Naherholung auszubauen und in den Planungen auf die besondere Besucherstruktur von Altefähr einzugehen. Angestrebtes Ziel der Gemeinde ist das Prädikat "Erholungsort". Hierfür sollten die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, wobei insbesondere die bestehenden Potentiale erhalten und ausgebaut werden sollten. Vor dem Hintergrund eines "sanften Tourismus" wird es als sinnvoll betrachtet die Entwicklung den bestehenden Verhältnissen anzupassen und einen ökologisch verträglichen Tourismus anzustreben. Eine Sanierung bestehender Einrichtungen sollte bei jedem Vorhaben mit geprüft werden.

Für die Organisation dieser umfangreichen Aufgaben wird die Bildung einer kommunalen Einrichtung, welche die Bewirtschaftung touristischer Objekte übernehmen kann, notwendig werden. Aus diese Einrichtung soll sich später eine Fremdenverkehrsverwaltung entwickeln.

Die Gemeinde Altefähr will zu der Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Naherholung diesem allgemein gehaltenem Leitbild folgen und beabsichtigt die folgenden konkretisieren Ziele zu realisieren:

- Verbesserung des Wander-, Fahrrad- und Reitwegesystem (vor allem entlang des Strelasundes, den Hügelketten mit Sicht zum Festland und die Kleinstsiedlungen bzw. Höfen des Hinterlandes).
- Strandbad; Gewährleistung des Strandbadebetriebes mit einem Kleinsthallenbad und speziellen Versorgungseinrichtungen. (Surfzentrum in der Strandbadnische des Hafens)
- Ausbau des Pferdesports mit Folgeeinrichtung in der Gemeinde (Reiterhof, Pferdekoppel, Reitturnierplatz, Ferienwohnungen) im Raum Jarkvitz
- Ausbau des Freizeitbereichs "Wasser" (Sportbootausleihstation, Seglerhafen mit Nachfolgeeinrichtungen für 69 Liegeplätze, Anlegestelle mit Folgeeinrichtungen ohne Bootsschuppen).

- Ausbau eines Sportplatzes mit Freizeiteinrichtungen
- Sanierung des Kurparks
- Verbesserung und Ausbau der Unterkunftsmöglichkeiten
- Für gastronomische Einrichtungen ist ein gehobenes Niveau in der ganzen Palette von rustikal bis vornehm anzustreben. Es sind folgende Komplexe und Standorte für den Aus- und Neubau denkbar:
 - Gaststätte mit Terrassenbetrieb im Kurpark
 - Hotel Putbus mit kleinerem Konferenzcharakter
 - Neubau Ausspanne rustikal
 - Sundgaststätte mit Anbindung an den Orts- Seglerhafen
 - Eisdiele und Gaststätte am Strand
 - Sportgaststätte am Campingplatz/ Sport- und Freizeitzentrum
 - Gaststätte im Schrebergarten
 - Gaststätte Grahler Fähre als Ausflugsziel
 - Hotel garni

Im Rahmen einer studentischen Projektarbeit der Fachhochschule Stralsund, Fachbereich "Wirtschaft" ist im Mai 1995 ein Fremdenverkehrskonzept für die Gemeinde Altefähr erstellt worden. Auf das erarbeitete Leitbild und die Zielaussagen sei in diesem Zusammenhang verwiesen.

8.3 Planung

Zur Umsetzung der vorgegebenen Ziele sind im Flächennutzungsplan eine Reihe von Maßnahmen dargestellt, die zum Teil schon durch weiterführende Planungen detailliert wurden. Neben den direkt für die Naherholung und den Tourismus relevanten Maßnahmen werden noch weitere Planungen vorgesehen, die lediglich einen indirekten Bezug zum Wirtschaftsbereich Tourismus haben, die allerdings zu einem attraktiven Gesamtbild der Gemeinde erheblich beitragen. Diese Planungen sind in dem Kapitel Siedlungsentwicklung dargestellt. Für den Tourismus zeichnen sich folgende Maßnahmen im Gemeindegebiet ab:

- Sonderbaufläche "Erholung" Grahler Fähre

Die Fläche beschränkt sich im wesentlichen auf die bestehenden Gebäude "Grahler Fähre". Hier besteht bereits ein Ausflugslokal, das in seinem Bestand und in seiner Funktion für den Fremdenverkehr und Naherholung erhalten werden soll. Zum wirtschaftlichen Betrieb dieses Ausflugsortes ist ein Ausbau als kleine Pension mit maximal 20 Betten sinnvoll und wird von der Gemeinde Altefähr als Ziel formuliert.

- Sonderbaufläche "Wasserwanderstützpunkt Altefähr"

Der alte Fähranleger ist als Wasserwanderstützpunkt ausgebaut worden, hier sind ca. 69 Liegeplätze vorhanden. Diese Maßnahme nutzt die bestehende Infrastruktur, attraktiviert das Angebot und nutzt die alte Anlegestelle durch neue Funktionen. In Verbindung mit der Sonderbaufläche "Wasserwanderstützpunkt" sind Flächen für notwendige Folgeeinrichtungen vorgesehen.

- Strandpromenade Hafen- und Kurparkbereich

Die Orientierung der Ortslage Altefähr zum Strelasund und Meer hin sollte durch eine Verbesserung der bestehenden Wegebeziehungen intensiviert werden. Durch den Ausbau der Strandpromenade im Bereich des Hafens und des Kurparks ist hierfür ein erster Schritt realisiert worden. Hierdurch werden die Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge am Meer geschaffen; vor allem ist von hier aus der Ausblick auf Stralsund zu genießen.

- Campingplatz Altefähr

Auf dem Campingplatz wurden in den Jahren 1995 und 1996 umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Mit dem Ausbau der Zufahrt zum Campingplatz, der Erneuerung der gesamten E-Anlage und der Modernisierung der Dusch- und Waschräume erfüllt der Platz bereits heute die meisten Kriterien der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996. Durch die weitere Investitionen in den Jahren 1997 und 1998 wird der Platz so erweitert und umgestaltet, daß alle Kriterien der Campingplatzverordnung (CWVO) bis zum 31. März 1999 erfüllt werden. Der Campingplatz Altefähr ist in der heutigen wirtschaftlichen Lage konkurrenzfähig.

- Ferienappartements

In dem Bereich "An der Pferdekoppel" (V + E-Plan) sind Ferienappartements mit ca. 50 Betten vorgesehen. Dies trägt dazu bei, ein breit gefächertes Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten bereitzustellen.

- Reiter- und Aktivhof Jarkvitz, Urlaub auf dem Lande

In dem Bereich Jarkvitz ist die Möglichkeit geschaffen durch Umnutzung der bestehenden Substanz einen Reitstützpunkt zu errichten. Mit ca. 120 Betten, Ladenlokalen, einem Hotelrestaurant sowie eines Gemeinderaumes und entsprechender Reitstallanlage ist dieses Vorhaben in die bauliche und landschaftliche Situation integrierbar.

- Sonderbaufläche "Pensionsbereich"

(Umnutzung ehemaliger Wohngebäude im Bereich des Fährberges)

Dieses Gebiet entspricht dem Charakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Das Spektrum der zulässigen Nutzung soll hier allerdings auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes beschränkt bleiben. Als Sondergebiet entspricht dieses Gebiet einem "Sonstigen Sondergebiet" gemäß § 11 (2) - "Gebiet für Fremdenbeherbergung".

9. Soziale Infrastruktur

Die Ausprägung der sozialen Infrastruktur ist ein Grundfaktor für das öffentliche Leben und die Funktionsfähigkeit von Gemeinden. Sie bestimmt in hohem Maß die Lebensqualität, aber auch das Image einer Gemeinde und ihre Anziehungskraft auf potentielle Zuwanderer, auf potentielle Investoren und auf Erholungssuchende. Die möglichst vollständige Ausstattung mit kommunalen und staatlichen Gemeinbedarfs- und mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen ist ein entsprechend wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung.

Ihre Grenze finden diesbezügliche Bestrebungen und Anstrengungen in der ökonomischen Tragfähigkeit der Einrichtungen, die von der erreichbaren Gemeindegröße und der Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches abhängt. Da die Gemeinde Altefähr zum Nahbereich von Stralsund zählt ergeben sich hierüber besondere Verknüpfungspunkte. Damit wird die zu erwartende Nutzerzahl neben dem sich aus der Pflicht zur Daseinsvorsorge und dem Wunsch nach bestmöglicher Ausstattung ergebenden Bedarf zum entscheidenden Kriterium für die Ausweisung von Flächen für soziale Infrastruktur.

In der Gemeinde Altefähr haben sich seit der Deutschen Einheit die Grundbedingungen der sozialen Infrastruktur geändert. Finanzierung und Tragfähigkeiten müssen neu überdacht werden. Die künftige Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Altersstruktur erfordern neue Konzepte (- vgl. auch Punkt 5. Bevölkerung). Auch die angestrebte Funktion der Gemeinde als Erholungs-ort machen neue Einrichtungen erforderlich bzw. können eine Auslastung vorhandener Einrichtungen sichern helfen.

9.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Öffentliche Verwaltung

Die Gemeinde Altefähr ist nach der Gemeindereform Teil des Amtsbereiches Südwest-Rügen. Sitz der Amtsverwaltung ist Samtes. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gemeinde ist Sitz einer kleinen Gemeindebücherei und bietet Räumlichkeiten für Freizeitaktivitäten für Jugendliche und Erwachsene. Eine Erweiterung dieser Räumlichkeiten ist zu Zeit nicht notwendig oder geplant.

Die Gemeinde ist Standort für eine kreisliche Touristikinformatiionszentrale wodurch sich ein Flächenbedarf mit besonderen Standortqualitäten ableiten läßt.

Kirchen

Die vorherrschende Konfession in der Gemeinde ist die evangelisch-lutherische. Die Anteile der Konfessionen schwanken zwischen den Ortschaften.

Entsprechend dieser Verteilung finden sich eine evangelisch-lutherische Pfarrgemeinde und Kirche in der Ortslage Altefähr. Von diesen Einrichtungen werden die übrigen Ortsteile mitbetreut, so daß kein zusätzlicher Flächenbedarf vorliegt.

Neben den religiösen nimmt die Pfarrgemeinde auch soziale Aufgaben wahr. Dazu dient das kirchliche Gemeindezentrum.

Kulturelle Einrichtungen

Die Verkürzung der mit geregelter, festgelegter Arbeit ausgefüllten Zeit und ein verändertes Freizeitverhalten, das auf eine Verbindung von Arbeit/ Erlebnis/ Erholung abzielt, fordert neue Ansätze für die Kultur- und Weiterbildungsangebote.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Stralsund, kann die Bevölkerung und auch der Gast von Altefähr ein reichhaltiges kulturelles Angebote mit Museen, Theater- und Konzertveranstaltungen in direkter Nachbarschaft nutzen. Die Gemeinde Altefähr verfügt selbst über kein nennenswertes kulturelles Angebot. Als geplanter Naherholungs- und Ferienort verfolgt die Gemeinde das Ziel neben dem kulturellen Schwerpunkt Stralsund ein kleines, ergänzendes und qualitativ hochwertiges Angebot anzubieten. Dies soll dazu beitragen, daß in Altefähr vielfältige Aktivitäten möglich sind und die Verweildauer der Besucher sich erhöht. Diese Aktivitäten und Einrichtungen müssen sich in der Gemeinde Altefähr noch entwickeln; der Flächennutzungsplan gibt den Raum dafür.

Versammlungsstätten

Neben der Schulturnhalle, die auch als Versammlungsstätte genutzt werden kann, gibt es in der Gemeinde Altefähr außer dem Verwaltungsgebäude, keine Versammlungsstätten.

9.2 Schule / Kindergarten

In der Ortslage Altefähr besteht ein Kindergarten, der über ca. 50 Plätze verfügt. Insbesondere die angebotene Hortbetreuung kommt der großen Anzahl pendelnder Arbeitnehmer-/ innen entgegen.

Altefähr ist Standort einer Grundschule mit einer Orientierungsstufe. Die weiterführenden Schulen sowie eine Fachhoch- und Berufsschule werden in Samtens und Bergen angeboten. Vorhanden ist eine ca. 200 m² große Turnhalle.

Bauliche Erweiterungen sind am Standort möglich.

Öffentliche Einrichtungen für ein Jugendzentrum gibt es nicht. Zur Zeit steht das öffentliche Verwaltungsgebäude temporär für Jugendaktivitäten zur Verfügung.

9.3 Gesundheitswesen / Altenbetreuung und -pflege

Die Bürger der Gemeinde Altefähr nehmen überwiegend das Angebot in den Städten Bergen und Stralsund wahr. Das Gesundheitswesen in der Gemeinde beschränkt sich auf zwei niedergelassenen Zahnärzte und eine Physiotherapie. Die kassenärztliche Vereinigung legt einen Richtwert von 2.400 Einwohnern/Arzt zugrunde. Diese Einwohnerzahl wird Altefähr in dem angesetzten Planungszeitraum nicht erfüllen.

Auch für die Altenbetreuung und -pflege besteht derzeit kein Angebot. Gesonderte Altenwohnungen stehen bislang nicht zu Verfügung.

9.4 Behinderteneinrichtungen

In Kransdorf begründet sich eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft auf der Grundlage ökologischer Landwirtschaft und Gärtnerei, die hilfsbedürftige Menschen (Menschen mit geistigen Behinderungen, sozialen Schädigungen u.ä.) integriert. In diesem Zusammenhang geschehen kulturell-künstlerische Aktivitäten, Bildungs- und Forschungstätigkeit sowie Pflege traditionellen Handwerks. Neben der Sozialarbeit wird die Hofgemeinschaft Versorgungsaufgaben für die umliegende Land- und Stadtbevölkerung durch das Angebot von ökologisch erzeugten Lebensmitteln (Hofladen!) und durch Angebote auf genannten kulturell geistigen Gebieten übernehmen.

Im Bereich Kransdorf wird eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen dargestellt. Diese Darstellung beschränkt sich im wesentlichen auf die bestehenden Gebäude. Hier soll der bestehende Hof, der ökologischen Landbau betreibt, die Möglichkeit gegeben werden Behinderte zu beschäftigen und zu betreuen.

9.5 Grün-, Spiel- und Sportflächen, Autostellplätze

Parkanlagen

Der vorhandene ehemalige Kurpark (ca. 5 ha) am westlichen Steilhang von Altefähr ist in seinem Bestand zu schützen. Durch den alten Baumbestand wird dieser Park in Verbindung mit steigenden Besucherzahlen ein attraktiver Zielort darstellen. Daher sollte neben der Park vor einer Überlastung geschützt werden. Der ehemalige Kurpark ist im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt.

Dauerkleingärten

In der Ortslage Altefähr wird die bestehende Gartenanlage (Kleingartenverein mit Vereinshaus) als Dauerkleingärten dargestellt. Ein Teil der Gartenflächen liegt im Bereich der Wasserschutzzone III. Insbesondere in diesen Bereichen sollte eine ökologische Gartennutzung angestrebt werden.

Sportanlagen

In der Ortslage Altefähr besteht ein Sportgelände das dem heutigen Standard nicht entspricht. Die bestehende Sportanlage ist zu erneuern und auszubauen und eine Erweiterung vorzusehen. Der bestehende Sportplatz liegt in der Wasserschutzzone II, von einer Erweiterung nach Osten in dem Schutzbereich wurde abgesehen, an Stelle dessen wurde eine Erweiterungsfläche östlich der Kleingartenanlage vorgesehen.

Camping

Der Campingplatz im westlichen Bereich der Ortslage Altefähr wurde bereits umfangreich erneuert.

Autostellplätze

Die Bereitstellung ausreichenden Parkplatzangebotes in der Ortslage Altefähr im Bereich der Pferdekoppel und am Fährberg dient dem Schutz des touristischen und landschaftlichen Hinterlandes. Der Individualverkehr im Bereich des Parkes, des Strandes und der nördlich angrenzenden offenen Landschaft soll unterbunden werden.

Spielflächen

Spielflächen sind im Strandbereich vorhanden und sollen dort auch noch ausgebaut werden.

Die dargestellten Grünflächen sollen in Verbindung mit den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Punkt 3.), eine umfassende Durchgrünung der Gemeinde bewahren.

9.6 Leitbild

Die Ausstattung der Gemeinde Altefähr mit Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur ist mit ausschlaggebend für die Wohnstandortqualität und deshalb als Standortfaktor von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

- Notwendig ist deshalb der Aufbau durch technische und organisatorische Maßnahmen, aber vor allem durch Erhalt und Ausbau der Tragfähigkeit. Es geht also um die Förderung der positiven Bevölkerungsentwicklung, die auch von der Infrastrukturausstattung abhängt und ihrerseits diese sichert. Hierzu ist auch die Familien- und Kinderfreundlichkeit zu unterstützen. Wegen der demographischen Entwicklung verlangt dies auch die Förderung und Entwicklung von Einrichtungen für Kleinkinder und ältere Mitbürger.

10. Verkehr

10.1 Überörtlicher und örtlicher Verkehr

Die verkehrliche Situation der Gemeinde Altefähr wird in großem Maße durch die besondere Lage Altefährs am Tor zu Rügen bestimmt. Neben dem Durchgangsverkehr, der überwiegend durch den motorisierten Individual- und den Bahnverkehr erzeugt wird, bestehen noch wesentliche Verkehrsbeziehungen zu der Stadt Stralsund. Der Rügendamm stellt die wichtigste Verbindung der Insel Rügen zu dem Festland dar. Hier führt sowohl die Bahnlinie Stralsund - Saßnitz als auch die Bundesstraße B96 über den Strelasund. Daneben besteht noch eine Fährverbindung mit der Stadt Stralsund. Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu immer größeren Konflikten mit den Funktionen Wohnen und Erholung. Im besonderen in der Ortslage Altefähr und entlang der B96 ist ein erhöhter Störungsgrad feststellbar.

In einem ökologisch orientierten Verkehrskonzept des Kreises Rügen werden detaillierte Leitlinien sämtlicher Verkehrsbereiche im Kreis entwickelt.

Wesentlichster planerische Berührungspunkt besteht durch die übergeordnete Planung der neuen Stralsundquerung und Anbindung an die A20 (B 96n), die in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen wurde. Die aufgenommene Mittelvariante der B 96n stellt die derzeitige Vorzugsvariante des Straßenbauamtes dar, zumindest theoretisch ist auch eine nördliche Variante der Strelasundquerung möglich.

10.2 Motorisierter Individualverkehr

Verkehrsbelastung

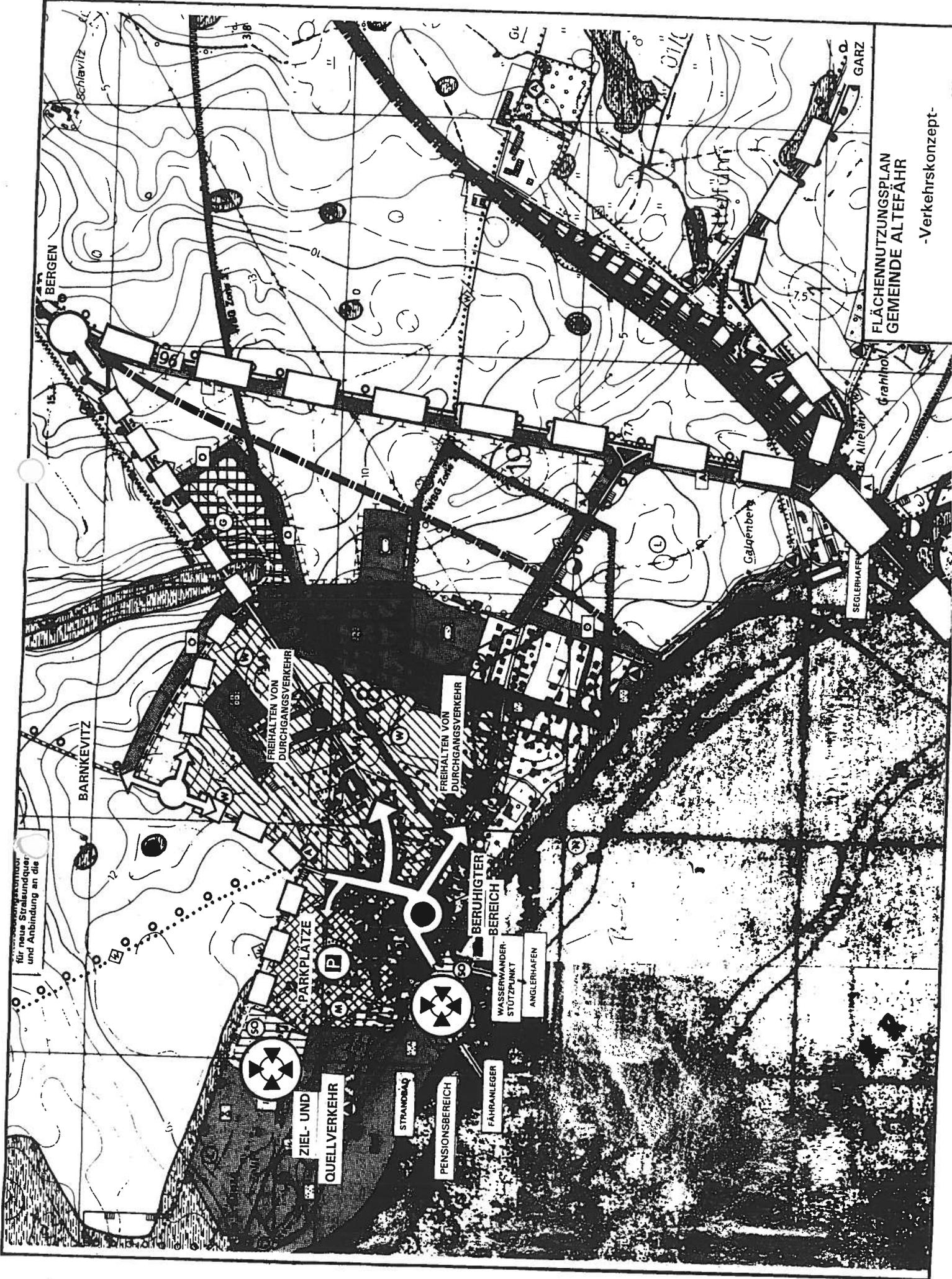
Der Rügendamm ist die am stärksten befahrene Straße von Rügen, hier ist auch der größte LKW-Anteil zu verzeichnen. Kurz nach dem Damm verteilt sich der Verkehr an der Kreuzung B96 / Landstraße 29, wobei der größte Anteil weiter auf der B96 in Richtung Samtens führt. Durch den langsamen landwirtschaftlichen und LKW-Verkehr kommt es auf der Bundesstraße häufig zu Stauungen. Im Gemeindegebiet Altefähr ist von dieser stark belasteten Bundesstraße hauptsächlich der Ortsteil Scharpitz betroffen.

Weiterhin ist der Ortsteil Altefähr im Ortszentrum durch den dort vorherrschenden Ziel- und Quellverkehr sehr stark belastet. Die bestehende, sternförmige Straßenführung leitet den gesamten Verkehr zunächst in das Ortszentrum. Tangentiale Verbindungen existieren hier nicht.

Ruhender Verkehr

Ein weiterer störender Faktor im Ortszentrum ist der ruhende Verkehr durch fehlende ungeordnetes Parken entlang der Straßen wird der Straßenraum für den Fußgänger mehr und mehr unattraktiv. Parkmöglichkeiten in der Peripherie des Ortszentrums fehlen gänzlich.

Konzept für die Ortslage Altefähr (Vgl. Abbildung 4).



für neue Strahlungen
und Anbindung an die

BERGEN

BARNEKIVITZ

FREIHALTEN VON
DURCHGANGSVERKEHR

FREIHALTEN VON
DURCHGANGSVERKEHR

BERUHIGTER
BEREICH

WASSERWANDER-
STÜTZPUNKT

ANGLERHAFEN

PARKPLATZE

ZIEL- UND
QUELLVERKEHR

STRANDBAD

PENSIONSBEREICH

FAHRANLEGER

Galgenberg

SEGLERHAFFEN

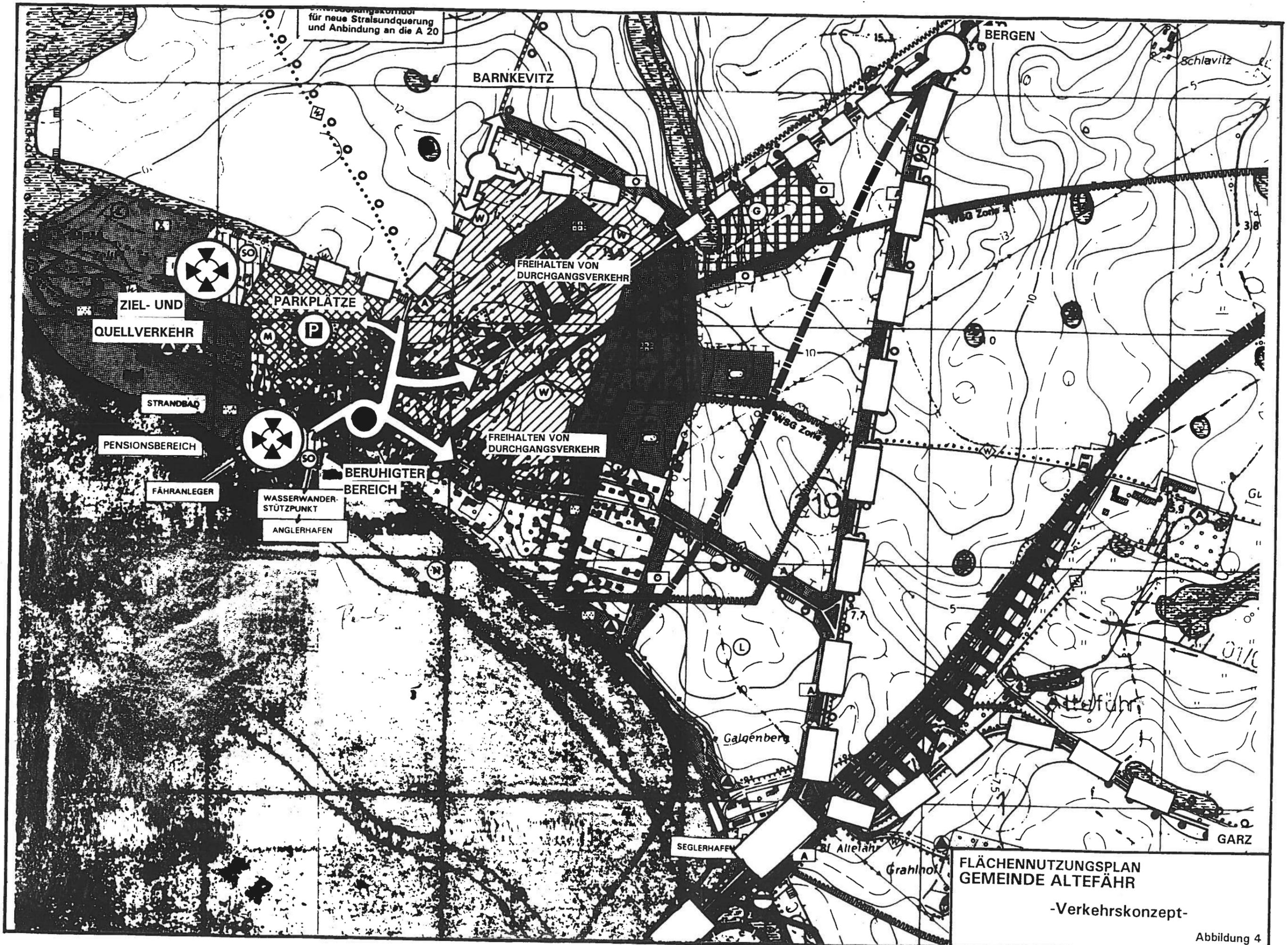
Altfähr

GRABHOF

GARZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTFÄHR

-Verkehrskonzept-



Aufgrund der verkehrlichen Mißstände in der Ortslage Altefähr wurde für diesen Gemeindeauschnitt ein Verkehrskonzept entwickelt. Hauptpunkt hierbei ist eine Spange im Norden des Ortes, die den Barnkevitzer Weg mit der Bergener Straße verbindet. Hierdurch besteht die Möglichkeit einen Großteil des Verkehrs aus dem Bereich Campingplatz / Feriencenter im Nordwesten des Ortes aus dem Ortszentrum herauszuhalten. Desweiteren sind in der Randlage des Zentrums, Stellplätze vorgesehen, die wiederum dazu dienen den Parksuchverkehr und den störenden ruhenden Verkehr aus dem Ortsinneren herauszuhalten. Ein Leitsystem könnte diese Maßnahmen unterstützen.

Im Flächennutzungsplan wurden die überörtlichen Straßen B96 und L29 dargestellt. Innerhalb der Ortslagen sind die örtlichen Hauptverkehrszüge als solche dargestellt durch Auslassen der Schraffur. Dort, wo Gemeindestraßen mit Raster überplant sind, sind diese untergeordneter Art.

Weiterhin wird im Flächennutzungsplan die geplante 2. Rügenanbindung dargestellt.

10.3 ÖPNV / Schienenverkehr / Fährverkehr

Durch eine Omnibuslinie ist Altefähr mit dem Nahverkehrsnetz von Stralsund verbunden. Hierdurch bestehen günstige Anbindungsmöglichkeiten zu dem gesamten Ordnungsraum Stralsund.

Durch den Bahnhof Altefähr bestehen zusätzliche Verbindungen zu den übergeordneten Zentren. Altefähr ist Haltepunkt und Umschlagbahnhof an der Bahnstrecke Stralsund - Saßnitz.

Altefähr verfügt über keinen ausgebauten Hafen, an dem Fähranleger können jedoch Schiffe anlegen. Es besteht weiterhin eine Fährverbindung nach Stralsund.

10.4 Fuß und Radwege

Das Fuß- und Radwegenetz in der Gemeinde Altefähr ist ausbaufähig. Die bestehenden Wirtschaftswege im Gemeindegebiet werden größtenteils auch als Fuß- und Wanderwege genutzt. Für Erholungssuchende werden entlang des Küstenstreifens zusätzliche Rad- und Wanderwege ausgebaut, insbesondere wird auf eine Trennung von schnell fahrendem Pkw-Verkehr und Fußgängern und Radfahrern geachtet.

11. Technische Infrastruktur

11.1 Flächen für Versorgungslagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Für die Gemeinde Altefähr und Rambin wurde im Auftrag des Abwasserzweckverbandes ein Generalentwässerungsplan erarbeitet. Grundlage dieses Planes waren unter anderem auch die zum Zeitpunkte der Bearbeitung absehbaren städtebaulichen Planungen. Die Ergebnisse aus dem Generalentwässerungsplan (Stand 6/1993) wurden mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgestimmt.

Die Infrastruktur der Gemeinde Altefähr ist vorwiegend ländlich geprägt, wobei die Landwirtschaft zunehmend an Bedeutung verliert. Anwachsener Faktor für die Infrastrukturausstattung ist der Bereich der Naherholung und des Fremdenverkehrs. Desweiteren wird das Kleingewerbe gefördert, wodurch sich ein weiterer Ausbaubedarf ableiten kann. Die Planungen der Wasserver- und Entsorgungseinrichtungen ist so angelegt, daß ein gewisser Entwicklungsspielraum gewährleistet ist.

Die derzeitige Entwässerung der Gemeinde war meist durch einzelne, zumeist private, Hauskläranlagen und Kleinkläranlagen gewährleistet. Die Rohrleitungen wurden dazu häufig im Straßenseitenbereich (ehemalige Straßengräben) und außerhalb der Ortslagen in ehemaligen Gräben oder Bachläufen verlegt. Die Mehrzahl der bestehenden Anlagen entsprach, sowohl in ihrer Bemessung als auch in der Konstruktion, im Reinigungseffekt und hinsichtlich der Vorflutnutzung nicht den gesetzlichen Normen. In der Nachbargemeinde Rambin ist in Breesen eine zentrale Kläranlage in Betrieb genommen worden, an die das inzwischen fertiggestellte Ortsnetz der Gemeinde Altefähr angeschlossen ist.

Diese zentrale Kläranlage hat eine Kapazität von 3000 EWG, die auf 6000 EWG erweitert werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch keine Erweiterung der Anlage vorgesehen. Eine zusätzliche Anbindung an die Anlage ist noch möglich.

Soweit es ökonomisch vertretbar und technisch durchführbar ist, sollen die gesamten Ortsteile der Gemeinde Altefähr an diese zentrale Kläranlage angeschlossen werden. Da die Siedlungsstruktur und auch die topographischen Verhältnisse dies nicht immer zulassen, werden für einzelne kleinere Siedlungseinheiten kleine Lösungen vorgeschlagen. Vereinzelt können auch bestehende Anlagen ohne große Veränderungen weitergenutzt werden. Für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde sind laut Generalentwässerungsplan folgende Abwasserbehandlungsmaßnahmen vorgesehen.

Altefähr:

Der Ort ist an das zentrale Netz des Abwasserzweckverbandes (AWZV) angeschlossen und wird über die Zentralkläranlage Breesen entsorgt. Die Ortsentwässerung ist eine Kombination aus Druckrohrleitung und Freispiegelleitung. Mit Hilfe mehrerer Pumpwerke wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage in Breesen

übergepumpt.

Aufgrund der Größe des Ortes und zur Sicherung der geplanten Ortsentwicklung macht sich eine zentrale Entsorgung notwendig. Als kostengünstigste Variante wurde die Errichtung der Zentralkläranlage Bessin in vorlaufenden Untersuchungen ausgewiesen.

Jarkvitz

Die Entsorgung der Ortslage erfolgt über das zentrale Netz des AWZV zur Zentralkläranlage Breesen.

Die Ortsentwässerung wird als Freispiegelleitung verlegt. Das anfallende Schmutzwasser wird mit Hilfe eines Pumpwerkes über die Druckrohrleitung zum Pumpwerk 6 in Scharpitz übergepumpt. Die derzeitige Einwohnerzahl und die geplante Entwicklung machen eine zentrale Entsorgung notwendig. Eine Gruppenkläranlage, die kostengünstiger wäre, ist für diesen Ort nicht möglich, da es in der näheren Umgebung keinen geeigneten Vorfluter gibt. Außerdem ist die Trinkwasserschutzzone III zu beachten, in der Jarkvitz liegt.

Scharpitz I und Bahnhof

Die Entsorgung der Ortslage erfolgt über das zentrale Netz des AWZV zur Zentralkläranlage Bessin.

Die Ortsentwässerung wird als Freispiegelleitung verlegt. Das anfallende Schmutzwasser wird mit Hilfe eines Pumpwerkes in die geplante Druckrohrleitung von Jarkvitz zum Pumpwerk 6 in Scharpitz eingepumpt.

Der Eigentümer des Bahnhauses hat den Anschluß des Grundstückes an die Druckrohrleitung von Jarkvitz zum Pumpwerk 6 über eine Druckentwässerung selber zu realisieren.

Dies ist für den Ortsteil die kostengünstigste Variante, da sich im Ortsteil das Pumpwerk 6 des zentralen Netzes des AWZV befindet, wobei die Abwasserdruckleitung von Jarkvitz am Bahnhof vorbei führt.

Groß Bandelvitz

Der Anschluß an das zentrale Netz ist aufgrund der Entfernung und der geringen Anzahl von EGW zu kostspielig. Es sind private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter vorzusehen.

Klein Bandelvitz

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und keiner geplanten Entwicklung kommen hier nur private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter in Frage.

Kransdorf

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und keiner geplanten Entwicklung kommen hier nur private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter in Frage.

Papenhagen

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und keiner geplanten Entwicklung kommen hier nur private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter in Frage.

Gustrowerhöfen

Diese Ortslage wird über private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter entsorgt. Der Anschluß an das zentrale Netz ist aufgrund der Entfernung und einer notwendigen Bahndurchörterung zu kostspielig. Der Anschluß an das Entwässerungsnetz des Kleinbahnhofes Altefähr ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl ebenfalls zu teuer.

Grahler Fähre

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl kommt hier keine zentrale Einrichtung in Frage. Private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter sind hier durch die Grundstücksbesitzer zu errichten.

Grahler Fähre Gaststätte

Hier befindet sich bereits eine neu errichtete Hauskläranlage mit Anschluß an einen Vorfluter. Diese ist weiter zu nutzen.

Kleinbahnhof Altefähr/Grahlhof

Diese Ortslagen erhalten eine gemeinsame Gruppenkläranlage. Von hier gelangt das gereinigte Abwasser in den Vorfluter L 76. In Grahlhof wird eine Freispiegelleitung als Ortsnetz verlegt. Mit Hilfe eines Pumpwerkes wird das anfallende Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zur Gruppenkläranlage gepumpt. Auf dem Bahnhof sind Kanalisationen vorhanden, die der Reichsbahn gehören und vom Eigentümer Reichsbahn entsprechend zu modernisieren sind. Es ist eine Druckrohrleitung zu verlegen, die das anfallende Schmutzwasser zur Gruppenkläranlage des AWZV leitet. Alle Anlieger haben sich an die Gruppenkläranlage anzuschließen. Der Anschluß an das zentrale Netz ist zu kostenaufwendig, da die Entfernung relativ groß ist und die Durchörterung des Bahndammes und der Bundesstraße B 96 sehr teuer und aufwendig sind. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung ist aber eine geordnete Entsorgung notwendig.

Fährbahnhof Altefähr

Die Entsorgung des Fährbahnhofes mit allen dort ansässigen Nutzern erfolgt über eine Druckentwässerung in das zentrale Netz des AWZV zur Zentralkläranlage Bessin. Dafür errichtet der AWZV ein Pumpwerk am Ortstiefpunkt und die Überleitung als Druckrohrleitung zum Pumpwerk 4 in Altefähr. Der Eigentümer (Deutsche Bahn AG) hat den Anschluß aller Gebäude seines Geländes zu realisieren. Die Überleitung zum Pumpwerk 4 in Altefähr ist die kostengünstigste Variante. Die Errichtung einer Gruppenkläranlage wäre teurer. Der Sund wird entlastet.

Poppelvitz I, II/Scharpitz II

Die Entsorgung der Ortslage erfolgt über das zentrale Netz des AWZV zur Zentralkläranlage Bessin.

die Ortsnetze werden als Freispiegelleitung errichtet. Von Poppelvitz I wird das anfallende Schmutzwasser mit Hilfe eines Pumpwerkes über eine Druckrohrleitung in die Freispiegelleitung von Scharpitz II gepumpt. Das Schmutzwasser von Poppelvitz II wird mit Hilfe eines Pumpwerkes in diese Druckrohrleitung gepumpt. Das gesamte Schmutzwasser der Ortslagen wird mit einer Freispiegelleitung zum Pumpwerk 6 geleitet. Eine Durchörterung für diese Leitung durch die Bundesstraße B 96 ist bereits vorhanden.

Da die Durchörterung der Bundesstraße B 96 bereits vorhanden ist und das Pumpwerk 6 in unmittelbarer Nähe liegt, ist der Anschluß dieser Ortsteile an das zentrale Netz die günstigste Variante. Für die Errichtung von Gruppenkläranlagen ist kein Vorfluter vorhanden.

Ortsteil Barnkevitz

Diese Ortslage wird über eine Gruppenkläranlage entsorgt. Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung der Gruppenkläranlage zugeführt. Das gereinigte Abwasser wird über eine Druckrohrleitung zum Vorfluter L 11/9 gepumpt.

Der Anschluß an das zentrale Netz ist aufgrund der Entfernung und der geringen Anzahl von EGW zu kostspielig. Eine Gruppenkläranlage zu errichten, ist kostengünstiger.

einzelstehendes Wohnhaus (zu OT Barnkevitz)

Hier kommt nur eine private Hauskläranlage oder Sammelbehälter für die Entsorgung in Frage. Die Entfernung zum zentralen Netz oder zum Ortsnetz Barnkevitz I ist zu groß, um einen kostengünstigen Anschluß zu gewährleisten.

Schlavitz

Diese Ortslage wird nicht über zentrale Anlagen durch den AWZV entsorgt. Es sind private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter vorzusehen. Die Entfernung zum zentralen Netz ist zu groß und die Einwohnerzahl zu gering.

Sonstige Einzelgehöfte im Außenbereich der Gemeinde

Private Hauskläranlagen oder Sammelbehälter sind hier durch die Grundstücksbesitzer zu errichten.

Die Oberflächenwasserentsorgung sowie die Straßenentwässerung im Ortsteil Altefähr wird in den Strelasund abgeleitet. Eine Verbesserung dieser Mißstände mit technischen Lösungen wird angestrebt.

Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnissen verfolgt die Gemeinde das Ziel der schrittweisen Renaturierung sämtlicher Gewässer.

Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist Eigentümer der in der Gemeinde Altefähr vorhandenen, zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlagen. Betreiber ist die Rügenwasser-GmbH. Die bestehenden Anlagen entsprechen nicht aktuellen Anforderungen. Bei der Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen werden entsprechend höhere Anforderungen an die Wasserversorgung gestellt.

11.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind nur die hier im Titel genannten Leitungstrassen im FNP darzustellen bzw. nach Bestand hervorzuheben.

Dies entbindet davon, die örtliche Stromversorgung nachzuzeichnen, die ja Teil des Katastergrundes der Top.-Karten ist. Energieversorgungsunternehmen ist die HEVAG.

Für die zukünftige Gasversorgung (Verbundnetz Gas) sowie die Anlagen der Telekom AG konnten noch keine Leitungsführungen oder Objekte aufgenommen werden.

Über das Plangebiet verlaufen die Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG. Innerhalb ihres Schutzbereiches dürfen maximal zulässige Bauhöhen nicht überschritten werden. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen werden durch Richtfunkverbindungen jedoch nicht berührt. Bei Baugesuchen im Außenbereich sind die Bauhöhenbeschränkungen innerhalb der Richtfunkachsen zu beachten.

11.3 Energie

Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche als Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung "Windpark" dargestellt. Sie ist bereits als Windpark realisiert worden.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche "Windpark" sollen Flächen für Windenergieanlagen zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm²² ist die Nutzung regenerativer Energieträger an geeigneten Standorten erklärtes Ziel: "Eine natur- und landschaftsverträgliche Nutzung der günstigen Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben".

Im Rahmen eines Gutachtens des ILN wurden für den Landkreis geeignete Standorte für Windkraftanlagen untersucht. Die Positivflächen wurden in drei Klassen eingeteilt:

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| Klasse I | geeignete Flächen |
| Klasse II | bedingt geeignete Flächen |
| Klasse III | Eignung der Fläche mit Vorbedacht |

Die dargestellten Flächen wurden so ausgewählt, daß sie mindestens in den ersten Klassen enthalten waren und daß sie mit anderen Nutzungen nicht konkurrieren. Der Untersuchungsraum der

²² LEP, 1993, Kap. 935 "Nutzung regenerativer Energieträger"

A 20 wurde ausgenommen. Das SO "Windpark I" befindet sich in der Fläche der Klasse I des Gutachtens.

Die Anlage einer Windkraftanlage ist eine Veränderung des Landschaftsbildes. Entsprechend dem ILH-Gutachtens sollten zunächst die Flächen der Klasse I und II ausgenutzt werden. Die unter der Klasse III ausgewiesene Fläche läßt eine Windkraftnutzung nur unter Vorbehalt zu. Das heißt, daß die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigung betroffener Schutzgüter die Errichtung von Windkraftanlagen zwar nicht ausschließt, daß eine Nutzung jedoch nur nach einer sorgfältigen fachlichen Prüfung erfolgen kann.

Aus touristischer Sicht ist eine Beeinträchtigung nicht als gravierend einzuordnen. Urlauberbefragungen in vergleichbaren Tourismusgebieten (Schleswig-Holstein) zum Verhältnis von Windenergienutzung und Fremdenverkehr lassen den Schluß zu, daß Windkraftanlagen keine negativen Einflüsse auf Erleben und Verhalten der Urlauber haben. Eher das Gegenteil scheint der Fall zu sein: "Ferienregionen, die über diese 'sympathischen Energiequellen' (so wurden die Windkraftanlagen bezeichnet) verfügen, könnten dadurch noch attraktiver werden"²³.

Dieselbe Untersuchung hat auch gezeigt, daß die Urlauber, einmal mit den Windkraftanlagen konfrontiert, das Bedürfnis nach mehr Information zu diesem Thema haben. Insbesondere würde der Urlauber Vortragsabende, Broschüren und Informationszentren begrüßen.

Mit der Umsetzung des SO „Windpark“ wird der oben beschriebenen Grundkonzeption der Gemeinde Rechnung getragen. Eine über das Sondergebiet hinausgehende Aufstellung von Windenergieanlagen soll aber unterbunden werden. Dies ist insbesondere durch die hohe Bedeutung der Gemeinde für den Naturschutz und die Landschaftspflege begründet. Daher sind die nach § 35 BauGB privilegierten Windenergieanlagen außerhalb des dargestellten Sondergebietes „Windpark“ im Gemeindegebiet unzulässig. Die betrifft auch nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen.

Westlich der Ortslage Poppelwitz befindet sich eine Erdölbohrung aus dem Jahr 1977. Die Bohrung ist verfüllt und abgedeckt. Eine Bebauung im Radius von 5 m ist aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt.

²³ Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, 1991)

12. Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Altefähr besteht aus der Ortslage Altefähr, dem Hauptort der Gemeinde, und aus verschiedenen kleinen Streusiedlungen, die für die Landschaft von Rügen charakteristisch sind. Diese kleineren Ansiedlungen bestehen zum größten Teil aus Gehöfte oder kleinen Hausgruppen. Neben den zwei größeren Siedlungseinheiten Scharpitz und Jarkvitz bestehen folgende Streusiedlungen:

- Barnkevitz
- Poppelvitz
- Papenhagen
- Kransdorf
- Groß Bandelvitz
- Klein Bandelvitz
- Gustrowerhöfen
- Grahlhof
- Schlavitz
- Grahler Fähre

12.1. Ortsteil Altefähr

12.1.1 Bestand

Der Ortsteil Altefähr liegt an der Küste des Strelasundes, wodurch zahlreiche Bezüge des Ortes zur See bestehen. Bis 1936 war die Fähre Stralsund - Altefähr die wichtigste Verbindung vom Festland nach Rügen. Mit dem Bau des Rügendamms traten die Funktionen des Fährbetriebes weitestgehend in den Hintergrund. Die Ausrichtung des Ortes zum Meer allerdings blieb, da die alte Anlegestelle noch weiterhin genutzt- und der Fährbetrieb aufrecht erhalten wird.

Die ursprüngliche Funktion des Fährortes als erster Haltepunkt auf Rügen, bedingte eine sehr starke Orientierung des Ortes zur Fähranlegestelle. An der heutigen Straßenführung, die sich vom Hafen aus strahlenförmig auf die Insel verteilt, ist diese ursprüngliche Orientierung noch gut ablesbar.

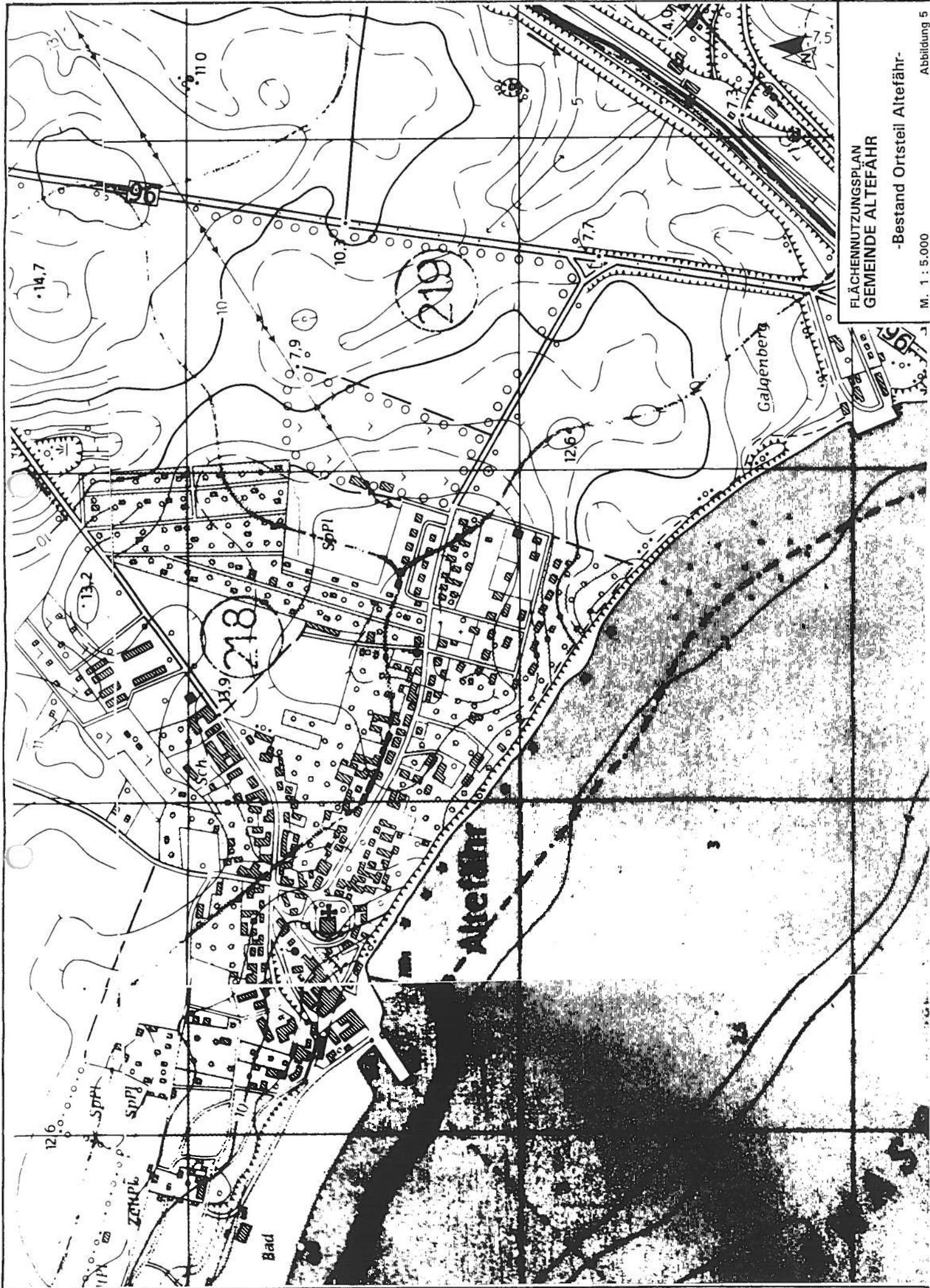
Ein Gesamteindruck des Ortes Altefähr erfährt man am besten von der Seeseite aus, wenn man mit der Fährverbindung von Stralsund aus nach Altefähr kommt. In diesem Zusammenhang sind die Blickbeziehungen von und nach Stralsund zu erwähnen, die den Reiz des Ortes prägen und für die Siedlungsentwicklung des Ortes von großer Bedeutung sind. Eine unmaßstäbliche Neubebauung würde daher das Ortsbild sehr schnell beeinträchtigen.

Altefähr zeichnet sich durch ein sehr homogenes Ortsbild aus. Eingeschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach sowie zwei bis drei geschossige Gebäude, teils mit klassizistischen Elementen

und flachgeneigten Satteldächern, prägend im wesentlichen das Ortsbild. Der Gebäudebestand ist größtenteils in einem schlechten Zustand.

Das besondere Erscheinungsbild Altefährs wird geprägt durch das Zusammenspiel des dominierenden Kirchhügels, der untergeordneten Bebauung, dem unverbauten Steilufer sowie der Baumsilhouette des Kurparks.

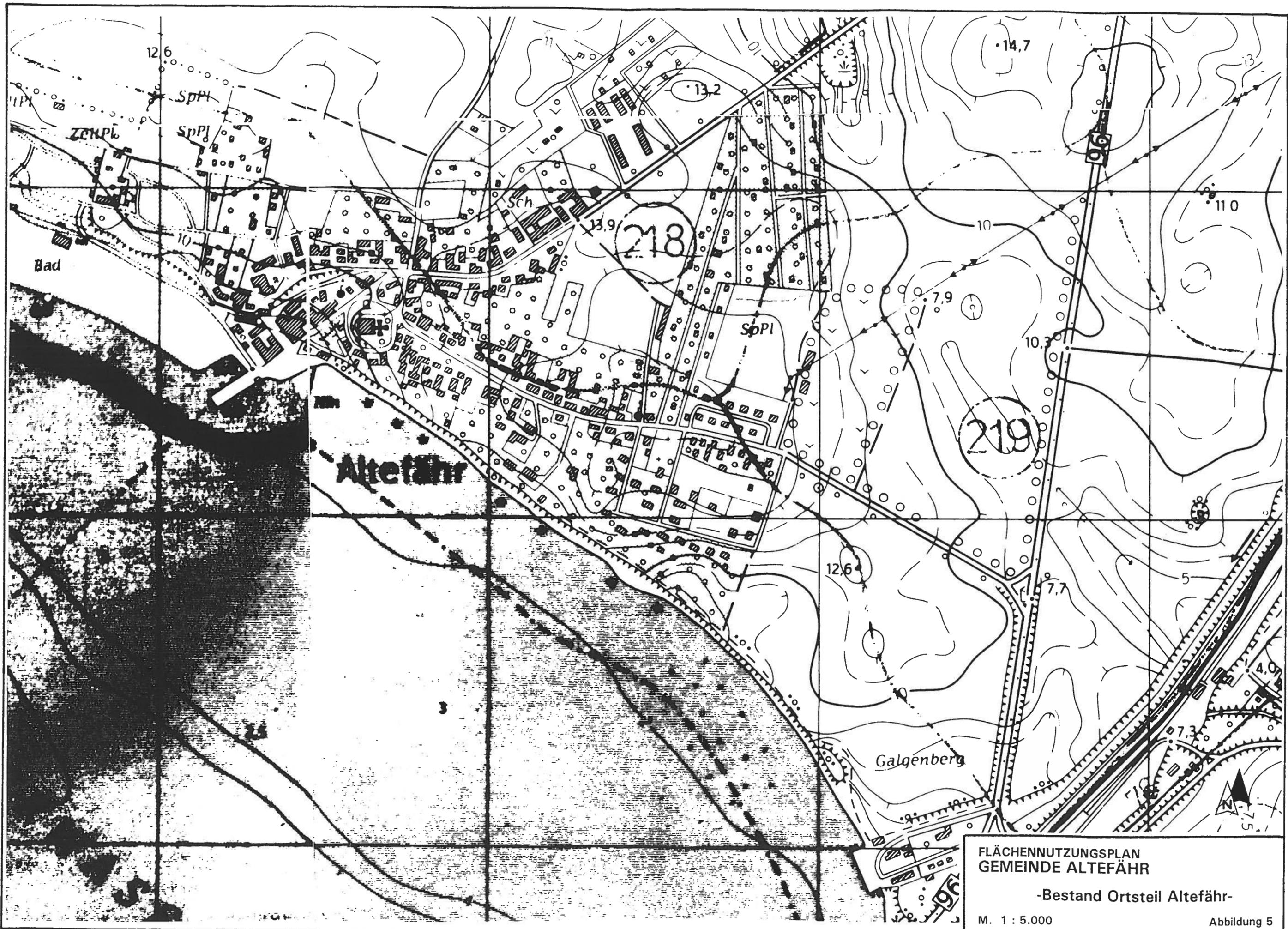
Die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Altefähr verdeutlicht folgende Abbildung 5:



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTFÄHR

-Bestand Ortsteil Altfähr-

M. 1 : 5.000
Abbildung 5



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFÄHR
-Bestand Ortsteil Altefähr-
M. 1 : 5.000
Abbildung 5

- Bahnhof Altefähr:

Mit der Verlegung des Fähranlegers und der Fertigstellung des "Rügendamms" entwickelte sich am neu entstandenen Brückenkopf eine kleine Siedlungseinheit mit dem Bahnhof von Altefähr. Dieser Ortsteil in der Nähe des Galgenbergs ist vom Hauptort ca. 800 m entfernt. Mit dem Hauptort verbunden ist dieser Bereich lediglich durch das Straßen- und Wegenetz; eine bauliche Verknüpfung besteht nicht.

Wenn man heute vom Festland nach Rügen fährt, so ist dieser Siedlungsbereich der erste Eindruck, den man von Rügen bekommt. Dieser Eingangsbereich ist daher von sehr großer Bedeutung. Wichtig sind hier vor allem die Blickbeziehungen in die Insel hinein, aber auch auf den gegenüber liegenden Küstenstreifen von Stralsund.

- Zu Altefähr:

Da der Großteil der Entwicklung der Gemeinde sich im Ortsteil Altefähr vollzieht, wird die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich für die Flächennutzungsplanung von besonderer Bedeutung sein. Die Entwicklung dieses Bereiches ist durch die verschiedenen Faktoren Grundwasserschutz, Ortsbilderhaltung oder auch Naturschutz sehr stark eingeschränkt. Insbesondere bestehen für die Siedlungsentwicklung folgende Restriktionen:

- Die Siedlungsentwicklung des Ortes vollzog sich in der Vergangenheit von dem Ortszentrum aus, überwiegend entlang der sternförmig verlaufenden Straßen in das Inselinnere. Um eine bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden sollte diese Tendenz nicht weiter fortgesetzt werden.
- Der ehemalige Kurpark im Westen des Ortes stellt eine weitere Grenze der Siedlungsentwicklung dar. Dieser für das Ortsbild wichtige Bereich sollte erhalten werden und als Park der Bevölkerung zum Flanieren zur Verfügung stehen.
- Südöstlich von Altefähr schließt ein Wasserschutzgebiet an, das einer weiteren städtebaulichen Entwicklung in diese Richtung entgegensteht.
- Entlang des Küstenstreifens ist eine bauliche Entwicklung aus Gründen des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes nicht sinnvoll und durch das Landesnaturschutzgesetz M-V eingeschränkt (Gewässerschutzstreifen).
- Eine weitere Einschränkung der Siedlungsentwicklung besteht im Bereich der Bergener Straße. Hier führt ein schützenswerter Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung und bildet eine natürliche Barriere nach Nordosten.

Die unterschiedlichen Restriktionen werden in Abbildung 6 dargestellt. Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Altefähr wird sich in diesem Rahmen bewegen müssen, wodurch der Spielraum der Entwicklung relativ eng gesteckt ist. Potentielle Bauflächen bestehen demnach lediglich in den Zwischenräumen der Ausfallstraßen und im nördlichen Bereich des Ortes.

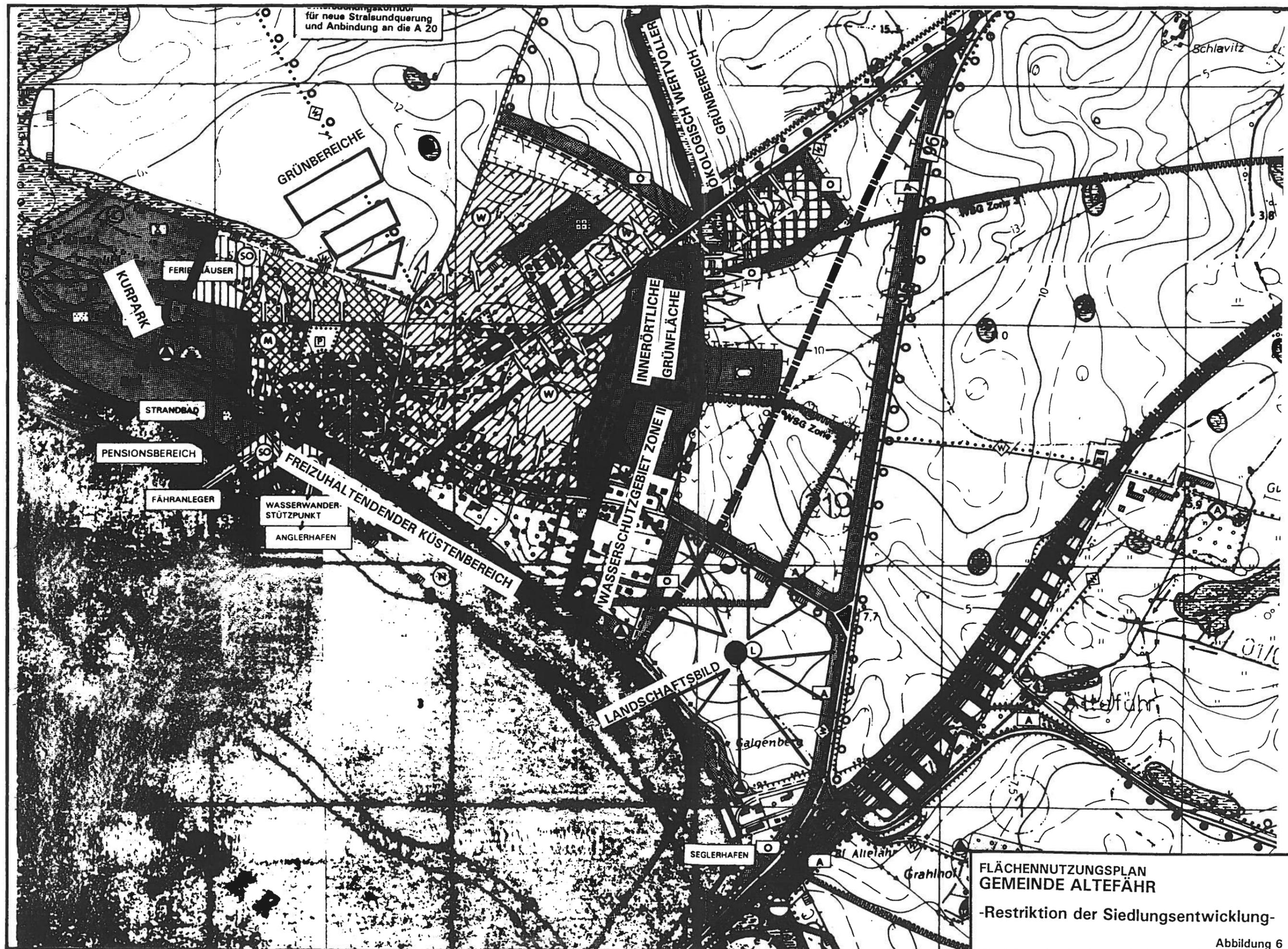
Die Restriktionen der Siedlungsentwicklung und der Bestandsanalyse der Siedlungsstruktur fließen in die nachfolgend aufgeführten Leitbilder.

Leitbilder :

Ein wesentliches Potential der Gemeinde Altefähr ist das Orts- und Landschaftsbild. Der Erhalt und die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist in diesem Zusammenhang ein übergeordneter Aspekt. Die bestehenden Strukturen zu erhalten und Erneuerungen behutsam zu integrieren war eine wesentliche Prämisse der Zielfindung. Abgeleitet von der Bestandsanalyse sowie von den anstehenden Nutzungsanforderungen, müssen sich die Leitbilder der Siedlungsstruktur in großem Maße mit der Vermeidung von unerwünschten Entwicklungstendenzen beschäftigen. Folgende Ziele sollten demnach im Flächennutzungsplan festgeschrieben- und bei jeder weiteren Planung zugrunde gelegt werden:

- Keine Siedlungsentwicklung entlang der Ufer
- Der Siedlungssplitter um den Bahnhof sollte auch weiterhin ein eigenständiger Bereich bleiben und nicht mit dem Hauptort verschmelzen. Der Zwischenbereich sollte als Grünfläche erhalten bleiben. Eine Siedlungsentwicklung in diesem Zwischenraum ist zu vermeiden.
- Der Küstenstreifen mit dem abfallenden Steilhang ist von einer weiteren Bebauung freizuhalten.
- Die Höhenentwicklung bei neu geplanten Gebäuden wird allgemein sehr stark zu beachten sein.
- Am westlichen Ortsrand sollte der Kurpark erhalten bleiben und mit dem Campingplatz als gestalterische Einheit den Ortsrand von Altefähr bilden.
- Im Osten des Ortes stellt die Wasserschutzzone II, eine weitere Restriktion der Siedlungsentwicklung dar.
- Zur Inselfseite hin, dort wo noch die meisten Entwicklungsspielräume offen sind wird es darauf ankommen, daß die Größenordnungen der Ortslage beachtet werden und der Charakter des kleindimensionierten Dorfes nicht verloren geht.
- Der Bebauungsbestand südlich der Bahnhofstraße wird entgegen des FNP Entwurfes 1994 als Wohnbauflächen dargestellt. Ziel der Gemeinde in diesem Bereich ist die Beibehaltung der lockeren Siedlungsstruktur von freistehenden Gebäuden auf großen Grundstücken. Keinesfalls sollten in diesem Bereich massive Nachverdichtungen erfolgen.

Die Restriktionen der Siedlungsentwicklung werden in Abbildung 6 dargestellt.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 GEMEINDE ALTEFÄHR**
 -Restriktion der Siedlungsentwicklung-

12.1.2 Planung

Vorgesehen ist eine Erhaltung der historischen Dorfsilhouette und des kompakten Erscheinungsbildes durch eine enge Beziehung von Ort und Landschaft. Wie bereits dargestellt, muß sich die Siedlungsentwicklung der Ortslage Altefähr auf bestimmte Bereiche beschränken. Die dargestellten Bauflächen berücksichtigen diese Restriktionen, so daß für den Ort lediglich die Entwicklung in den hinteren Bereichen der Straßenbebauung und nach Nordwesten besteht. Kleine Siedlungsentwicklungen runden die vorhandenen Bereiche ab. Die Entwicklung, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird durch die mangelnde Flächenverfügbarkeit behindert.

Die dargestellten Bauflächen sind weitestgehend in verbindlichen Bauleitplanungen festgesetzt worden. Ein Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahrensstadium. Die Bebauungspläne für die Wohngebiete sind bereits genehmigt.

- Bebauungsplan 1 "An den Kleingärten"
- Bebauungsplan 2 "Gewerbegebiet Bergener Straße"
- Bebauungsplan Nr. 3 "Bergener Straße"

Desweiteren werden noch vier Sonderbaugebiete dargestellt:

- SO Pensionsbereich
- SO Erholung
- SO Wasserwanderstützpunkt
- SO Ferienhäuser

Neben der baulichen Entwicklung wird die Siedlungsentwicklung auch von den dargestellten Grün- und Freiflächen mitbestimmt. Insbesondere soll der Kurpark ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklung darstellen. Neben den innerörtlichen Grünflächen bestimmen vor allem die Grünflächen mit der Funktion zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes das Erscheinungsbild der Siedlung. An den Rändern der Neubaugebiete oder auch an den bisher nicht gestalteten Ortsrändern sollen diese Flächen den neuen Ortsrand definieren und einen geeigneten Übergang in den nicht bebauten Raum schaffen. Ein klarer Übergang von Bebauung in die Landschaft soll gesichert werden, Zersiedlungen vermieden werden. Der Uferbereich ist von der weiteren Bebauung freigehalten. Eine bauliche Entwicklung nach Südosten ist nicht vorgesehen.

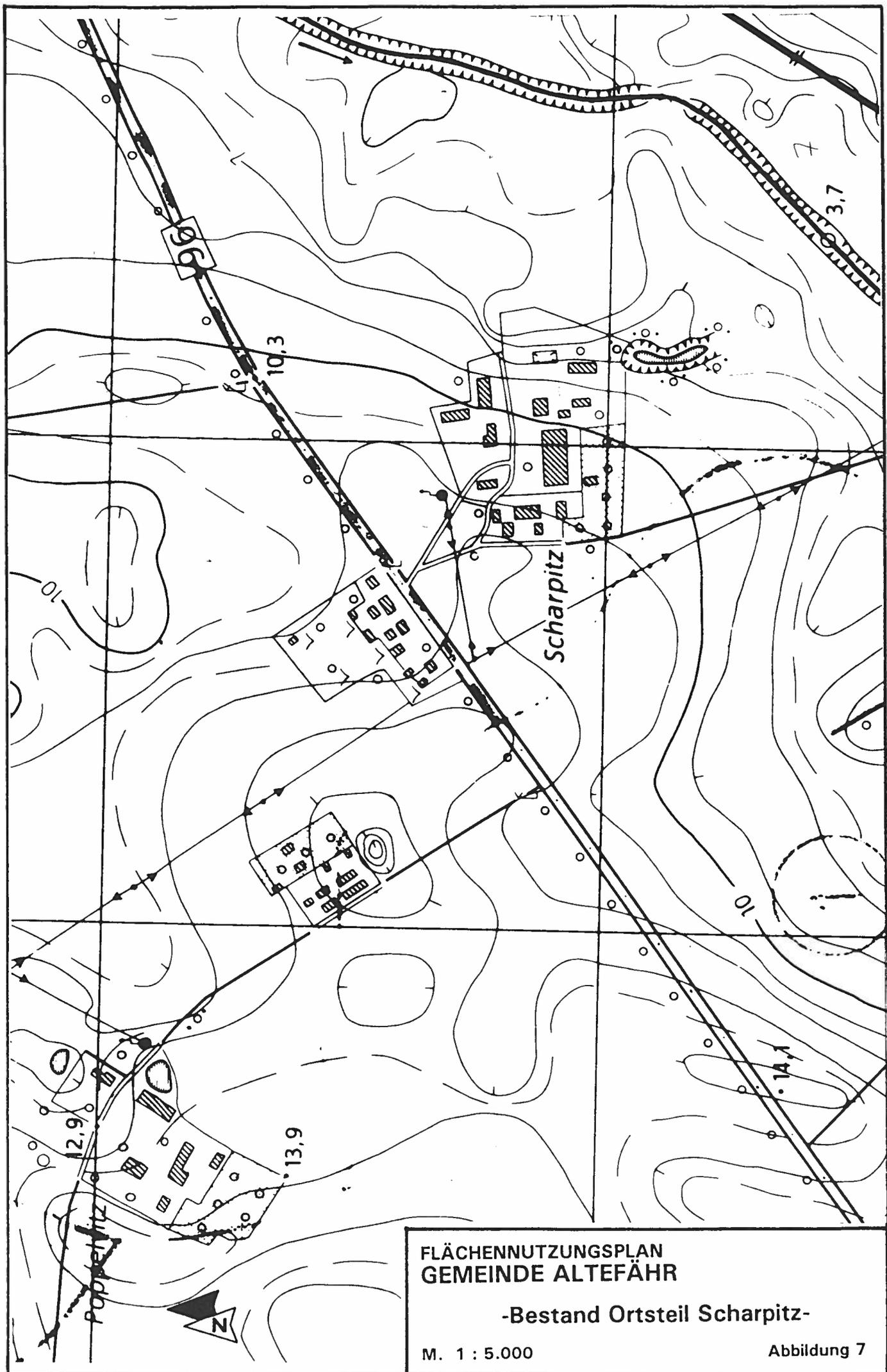
- Bahnhof Altefähr

Eine weitere Entwicklung dieser Ansiedlung ist nicht vorgesehen, da von dem Planungsziel ausgegangen wird, daß der erste Eindruck der Insel Rügen eine interessante landschaftliches Erlebnis sein sollte. Die "erste Adresse" von Rügen sollte demnach in dem Bestand erhalten- und ausgebaut werden. Lediglich im Bereich des Brückenkopfes ist ein Seglerhafen vorgesehen.

12.2 Ortslage Scharpitz

12.2.1 Bestand

In Richtung Bergen entlang der Bundesstraße B96 liegt -Scharpitz-, die nächst größere Ortschaft der Gemeinde Altefähr. Hervorgegangen ist der Ortsteil aus dem Gutshof, der auch unter Denkmalschutz gestellt ist. Die Gebäude sind als freistehende eingeschossige Einzelhäuser errichtet worden. Ein Teil der Besiedlung ist nordwestlich an der Bergerner Straße erfolgt, ein weiterer eher landwirtschaftlich geprägter Siedlungsbereich mit dem Gutshof und dem Park besteht südlich der B96 an dem Weg nach Jarkvitz. Die Besiedlung hat eine Ausdehnung von ca. 4 ha. Wenn früher die Ortslage Altefähr erste Haltepunkt der Gäste von Rügen gewesen war, so bietet heute Scharpitz an der Bundesstraße als erste Ortschaft die Möglichkeit zum anhalten und verweilen. Eine Darstellung von Nutzungen ist im Flächennutzungsplan nicht erfolgt. Die weiter bauliche Entwicklung bzw. Nutzungsänderungen richten sich nach § 34 bzw. § 35 BauGB.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFÄHR**

-Bestand Ortsteil Scharpitz-

M. 1 : 5.000

Abbildung 7

12.3 Ortslage Jarkvitz

12.3.1 Bestand

Südwestlich der Ortslage Scharpitz liegt der Ortsteil Jarkvitz. Erreichen kann man den Ort über Küstenstraße L33 Altefähr/Poseritz oder über Wirtschaftswege von den Ortslagen Gustrowerhöfen bzw. Scharpitz. Die Siedlung besteht aus Einzelhäusern entlang der Straße nach Scharpitz und einem Gehöft mit Nebenanlagen. Die bestehende Siedlungsstruktur wird in Abbildung 8 dargestellt:

12.3.2 Planung

- **Wohnbauflächen (W)**

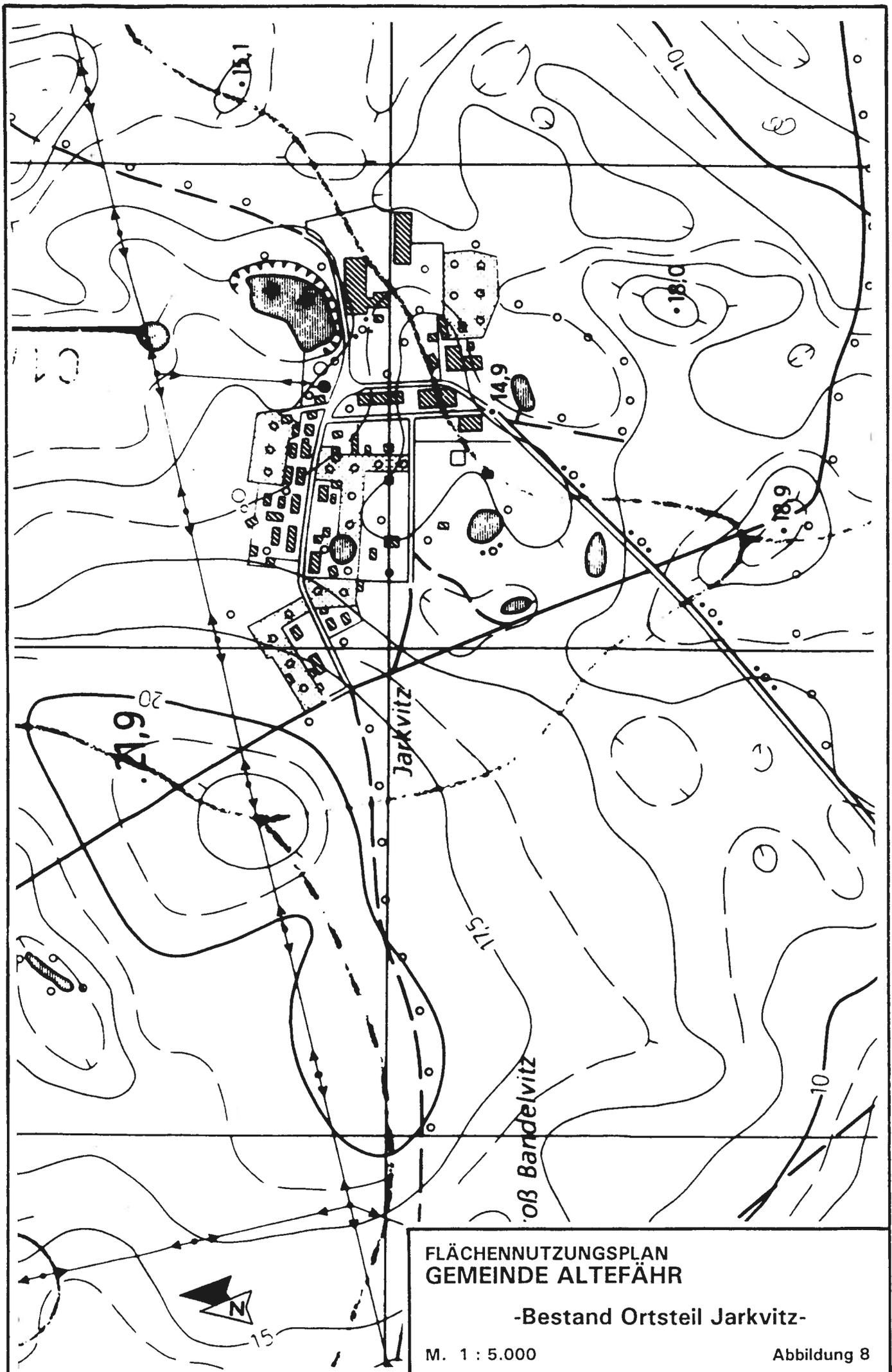
Hierzu sind alle bebauten und in geringem Maße weiterhin zu bebauenden Siedlungsflächen zusammengefaßt, die im Bestand "Wohngebäude mit Nebenanlagen - auch zur individuellen Tierhaltung" - sind.

- **Sonderbaufläche (SO) „Hotel und Freizeiteinrichtungen“**

Im Sondergebiet „Hotel- und Freizeitanlagen“ soll ein Hotelgebäude mit Läden, Büro- und sonstigen Gewerberäumen des Beherbergungsgewerbes und für touristiknahe Gewerbe- und Freizeiteinrichtung entstehen.

- **Sonderfläche (SO) „Reit- und Fahrstall“**

Dort soll ein Stallgebäude mit allen für einen Reit- und Fahrstall üblichen Einrichtungen errichtet werden.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ALTEFÄHR

-Bestand Ortsteil Jarkvitz-

M. 1 : 5.000

Abbildung 8

12.4 Sonstige Ortslagen

Die einzelnen Ortslagen sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in ihrem Bestand erhalten bleiben. Daher werden sie als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

12.5 Regelungen für den Denkmalschutz

Nach der vorläufigen Denkmalliste (Stand 01.07.1997) stehen folgende Objekte unter Schutz:

Altefähr

- Auf dem Bahnhof, Dienstgebäude und Lokschuppen der ehemaligen Kleinbahn
- Kurpark
- Bahnhofstraße 20, Pfarrhaus
- Kirche
- Kirchweg 7, Wohnhaus
- Klingenberg 1, Wohnhaus

Groß Bandelwitz

Gutshaus

Darüber hinaus bestehen einige denkmalwürdige Anlagen. Z.B. das geschleifte, ehemals polygonale Befestigungswerk mit Bastion um den Ortskern von Altefähr aus dem Jahr 1808, das zusammen mit der Posnitzer Schanze als ein für die neuere Geschichte Rügens bedeutsames potentielles Bodendenkmal der französischen Besatzungszeit gelten muß. Bei der Graher Fähre weisen Hinweise auf weitere Befestigungsanlagen hin, im Uferbereich bestehen auch Überreste der Fähranlagen. Für die frühneuzeitlichen und neuzeitlichen Befestigungsanlagen am Strelasund wurde das Verfahren zur Unterschutzstellung als Bodendenkmal eingeleitet.