

Information zum Sachstand der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 23.08.2024
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Vorberatung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss Nr. 004.07.098/22 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gefasst (Anlage 1). Planungsziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch den Anbau des bereits abgebrochen Südflügels. Für das denkmalgeschützte noch stehende Ensemble wurde im Januar 2024 eine Baugenehmigung für einen Ausbau mit Wohnungen zum Dauerwohnen erteilt.

Für den Anbau ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss heißt es:

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.*

Zwischenzeitlich wurde durch das von der Gemeinde 2022 beauftragte Planungsbüro Mill ein Vorentwurf erarbeitet, der aber noch nicht von der Gemeindevertretung durch Beschluss autorisiert wurde, weil die Baugenehmigung für den bestehenden Rügenspeicher aufgrund raumordnerischer Belange abgewartet werden sollte. Diese Baugenehmigung liegt nunmehr vor. Somit kann das Planverfahren fortgeführt werden.

Bei einer Terminanfrage der Vorhabenträger für den 24.09.2024 wurde durch die Vorhabenträger die Möglichkeit der Errichtung von Ferienwohnungen angefragt. Mit der Neufassung

der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 2017 werden durch den neu eingeführten § 13a Gebäude mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ zugeordnet (siehe Zitat). Diese „nicht (wesentlich) störenden Gewerbebetriebe“ sind in den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Punkt 1.1 als zulässige Nutzungsart aufgeführt (Vorentwurf in der Anlage 2 und Auszug textliche Festsetzungen in Anlage 3). Demnach wäre grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. ggf. auch ein Gebäude mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung zulässig.

Zitat: „§ 13 a BauNVO: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören“.

Die Gemeinde sollte darüber beraten, ob diese im Vorentwurf getätigte Festsetzung bezüglich der Möglichkeit des Entstehens von Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis Planungsziel der Gemeinde ist. Wenn weiterhin keine Ferienwohnungen gemeindlich gewollt sind, sollte die Festsetzung umformuliert werden. Z.B.: „Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO.“

Außerdem soll auf Folgendes hingewiesen werden: Auf dem südlich belegenen Flurstück 43 mit den Baufeldern 2 und 3 befindet sich derzeit teilweise Acker (siehe Vorentwurf und Luftbild in Anlage 6). Im Vorentwurf ist das Flurstück in Gänze beplant, das bedeutet, dass die Ackernutzung bei Inkrafttreten des B-Planes entfallen würde.

Baufeld 1 ist der Anbau an den Speicher, im Baufeld 2 und 3 sollen Technikgebäude mit Werkstatt und Energieversorgung mit Solardach sowie mit barrierefreiem Sanitärbereich mit Sauna entstehen. (Vorentwurf Begründung in Anlage 5)

Anlage/n

1	Aufstellungsbeschluss ausgefertigt
2	Planzeichnung_2023-07-14
3	Anlage_2-VEP_Gestaltungsplan
5	Textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Anbau
6	Begründung_2023-07-14
4	Geltungsbereich auf Luftbild

Beschluss

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen vom
09.03.2022

**Top 6.6 Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffs-
flächen" GV 004.07.098/22**

Beschluss:

1. Für einen Bereich am bestehenden denkmalgeschützten Speicher in Lanckensburg, betreffend die Flurstücke 36 (teilweise), 34 (teilweise, 35 teilweise), 37 (teilweise) und 43 alle Gemarkung Lanckensburg Flur 4 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden..

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.

2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

Altenkirchen, 29.03.2022
Ort, Datum

J. Gill



Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan

Planzeichnung – (Teil A)
Maßstab 1 : 500

Legende Plananlage/ Entwurfvermessung

	Grenze		Grenze
	Grenze		Grenze
	Grenze		Grenze
	Grenze		Grenze
	Grenze		Grenze



Gemeinde Altenkirchen
Gemarkung Lanckensburg
Flur 4

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planzeichen gemäß PlanVVO	Planzeichenerklärung Bauanlagenspezifische Festsetzungen																								
1. Art der baulichen Nutzung RS	RS – „Rügenspeicher“ gemäß § 12 Abs. 3 BauBG Der Anbau an den denkmalgeschützten Speicher mit Umgriffsflächen dient der Erhaltung, Aufwertung und adäquaten Nutzung des kulturell-historisch wertvollen Ensembles Lanckensburg und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Arbeiten und Freizeitwohnen, der Dienstleistung, Versorgung und Kultur. Zulässig sind: 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit den Nutzungen zu Nr. 2 bis 6 vereinbar sind; 2. Geschäftsräume für Büros und Verwaltung; 3. Freizeitnutzungen, die eigen genutzt sind und dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen; 4. Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder den Räumen für freie Berufe zugeordnet sind; 5. Läden, Schank- und Speisewirtschaften; 6. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Nicht zulässig sind: Bereitschaftsbetriebe und Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis dienen Bedingungen nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauBG Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit Inbezugnahme des erweiterten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 (Flurstücke 34 u. 37).																								
2. Festsetzung der Höhenlage OKG	absolute Höhe der mittleren Geländeoberfläche im Höhenbezugsystem DHHN2016 (Bezeichnung der Höhen: NN) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der OKF um max. +0,2 m über die OKG zu errichten. Eine Unter-Schreitung der OKF um max. -0,2 m ist zulässig.																								
3. Maß der baulichen Nutzung GR ... m² FH ... m² u² NNH TH ... m² u² NNH	Maximale Grundfläche gemäß § 16 BauNVO im jeweiligen Baufeld zuzüglich einer nicht überdachten Terrasse mit einer Grundfläche von ... m ² Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß im Höhenbezugsystem DHHN2016 (Bezeichnung der Höhen: NNH) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der TH um max. 0,5 m ist zulässig. Traufhöhe als Höchstmaß im Höhenbezugsystem DHHN2016 (Bezeichnung der Höhen: NNH) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der TH um max. 0,5 m ist zulässig.																								
Baufeld 1 Baufeld 2 Baufeld 3	<table border="1"> <tr> <td>OKG u. NNH</td> <td>GR ... m²</td> <td>FH ... m² u² NNH</td> <td>TH ... m² u² NNH</td> </tr> </table>	OKG u. NNH	GR ... m ²	FH ... m ² u ² NNH	TH ... m ² u ² NNH																				
OKG u. NNH	GR ... m ²	FH ... m ² u ² NNH	TH ... m ² u ² NNH																						
4. Bauweise ao	abweichende offene Bauweise Die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 50 m begrenzte Länge von Gebäuden darf für Baufeld 1 überschritten werden.																								
5. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen NeA	Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO: Die Baugrenzen dürfen mit vor der Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangsportalen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden. Nicht überdachte Terrassen als Bestandteile der Hauptanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind oder zugelassen werden können. Fläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von deren Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen <table border="1"> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Zweckbestimmung</th> <th>OKG u. NNH</th> <th>GR ... m²</th> <th>FH ... m² u² NNH</th> <th>TH ... m² u² NNH</th> </tr> <tr> <td>NeA ...</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NeA ...</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NeA ...</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	OKG u. NNH	GR ... m ²	FH ... m ² u ² NNH	TH ... m ² u ² NNH	NeA ...						NeA ...						NeA ...					
Bezeichnung	Zweckbestimmung	OKG u. NNH	GR ... m ²	FH ... m ² u ² NNH	TH ... m ² u ² NNH																				
NeA ...																									
NeA ...																									
NeA ...																									
Sf	Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO Fläche für nicht überdachte Stellplätze Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb einer Bebauungstiefe von 5 m senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht zulässig.																								
6. Verkehrsflächen Sf	Stellenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsflächen																								
7. Grünflächen Sf	private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage für Erholung, Sport, Spiel und Veranstaltungen																								
8. Regelung des Wasserabflusses - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Sf	Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann vor Ort mittels einfacher Flächenversickerung oder mittels Muldenversickerung erfolgen. Bei der einfachen Flächenversickerung sind Sickerflächen mit etwa der 2,5-fachen Größe der angrenzenden, versiegelten Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Solten diese Flächen nicht verfügbar sein, sind Mulden anzulegen. Bei einer Muldenbreite von 0,2 m sind Muldenflächen mit einer Größe von mindestens 10% der angeschlossenen versiegelten Fläche anzulegen. Die Mulden sind mit Rasen zu begrünen. Die Muldenböschungen können fach ausgebaut werden, so dass normale Rasenmäh möglich ist. In die Mulden ist das Regenwasser oberirdisch einzuleiten. Solte aufgrund der Größe der anzuschließenden, versiegelten Flächen eine Muldenversickerung nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in eine Vorflut einzuleiten. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Aufschriftliche Hinweise - siehe Begründung zum BP Nr. 16, Nr. 3.2 sowie Anlage - Baugrundgutachten vom 06. Dezember 2022																								
9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Sf	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Planliste wie folgt zu ersetzen: - bei Junggehölzen: ein Ersatzbaum in gleichwertiger Stammsstärke - bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 m Höhe: ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm - bei Stammumfang 75 bis 100 cm in 1,0 m Höhe: ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm - ab 150 cm Stammumfang für jeweils weitere 75 cm Umfang: ein zusätzlicher Baum, Stammumfang 16/18 cm Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art																								
11. Sonstige Planzeichen RS	Grenze des erweiterten räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RS Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans bestehend aus den räumlich voneinander getrennt belegten Teilflächen A, und B RS mit Fahrrecht zugunsten von Feuerwehrfahrzeugen zu belastende Fläche																								

örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 LBAu M-V

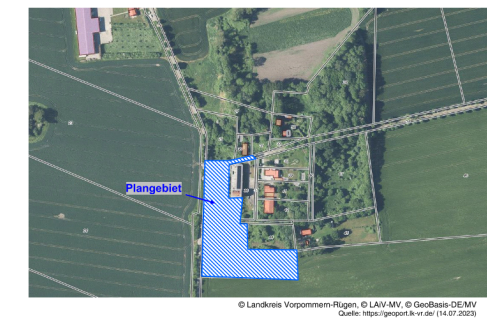
- Dachformen & oberflächen
- Gauben
- Oberflächen von Fassaden
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen
- Einfriedigungen
- Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien
- Müll- und Abfallbehälter

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

- Bodendenkmaler gemäß DSchG M-V**
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 379f.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Ersteller der Arbeiten, die Grundstücksbesitzer sowie sonstige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verpackt mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Fällzeiten gemäß BNatSchG**
Baumfäll- und pflanzarbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
Vor Durchführung von Gehölzmaßnahmen, Baufeldarbeiten und Erschließungsmaßnahmen sind ggf. Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 i. V.m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz einzuholen, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Die Anlage sind rechtzeitig zu stellen, da ggf. bestimmte Bauzeiten einzuhalten bzw. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzbauteile zu schaffen sind. Als Bestandteil des Antrages ist ein max. 5 Jahre alte artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzuliegen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen (BNatSchG, BArtSchVO) sind zu berücksichtigen.
Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Zum Schutz von fliegenden nachtaktiven Insekten ist eine strahlungsarme Beleuchtung zu verwenden, die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat und die auf das nach EU-Standards erforderliche Mindest-MalI reduziert ist (abgestimmte LED-Lampen, Natiumdampf-Hochdrucklampen, Farbtemperatur bis 2700 Kelvin, Wellenlängen um 500 Nanometer). Ein Dauerbetrieb von Lampen ist zu vermeiden.
Verwendung von Vogelschutzgittern
Sollten für die Gebäude große Glasflächen, Durchsichten oder Überdeckverglasungen vorgesehen werden, so ist zur Vermeidung von Vogelschlag die Verwendung von Vogelschutzgittern oder die Verwendung von reflektionsarmen, matten, gefärbten, bedruckten oder strukturierten Glas erforderlich, welches das Vogelschlagrisiko auf ein Minimum reduziert.
Vorzugzone Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 i. V.m. § 15 BNatSchG
- Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung**
Gemäß DVGAV Arbeitsschutz W 405 sind geeignete Löschwasserbereitstellungen zu schaffen. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan

Präambel
Beschluss -Nr.:
Aufgrund der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Altenkirchen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) erlassen.

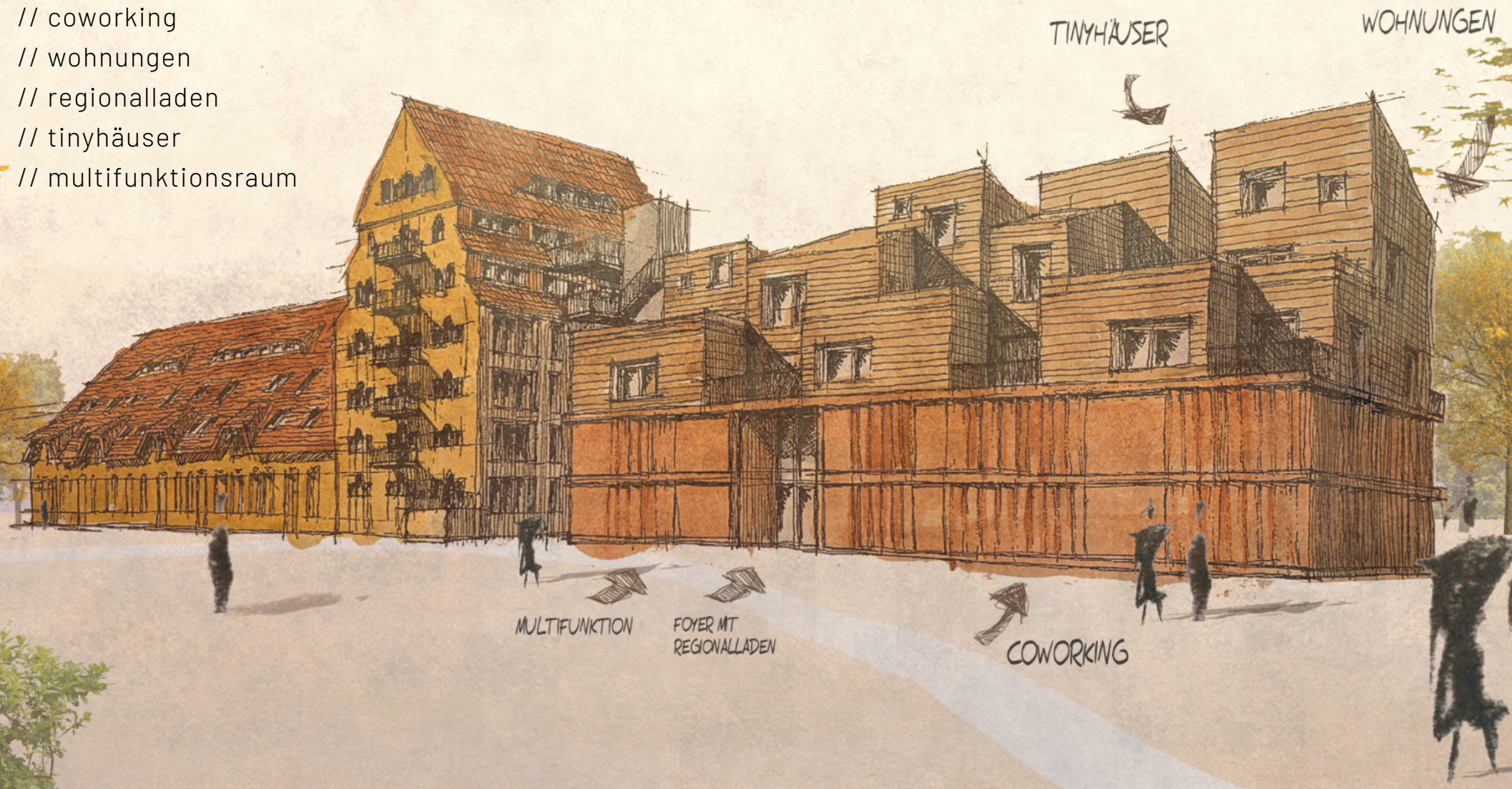


Beauftragter	Vorentwurf Juli 2023 frühzeitige Beteiligung nach § 5 (1), (4) BauGB	AMM MLL OPTIKUMMSTELLEN VERMIDLERGEMEINSCHAFT E.V. MELLENSTR. 11 21502 BÜCKEBURG TEL. 0385 2107 - FAX 0385 2108-0 PERS. VERWALTUNG@AMM.MV.LU	
Land	M-V	Bezugssystem Lage	ETRS 89
Kreis	Vorpommern-Rügen	Bezugssystem Höhe	DHHN 2016
Gemeinde	Altenkirchen	Entwurfvermessung	ObVI Arno Mili, Juli 2022
Gemarkung	Lanckensburg	Legenschaftskarte	Legenschaftskarte des Landes Vorpommern-Rügen vom 12. Juli 2019
Flur	4	Maßstab	1 : 500
Flurstücke	35, und 43 sowie teilweise 34, 36 und 37	Arbeitsstand	14. Juli 2023

rügenspeicher

revitalisierung der ehem. gutsanlage lanckensburg

- // coworking
- // wohnungen
- // regionalladen
- // tinyhäuser
- // multifunktionsraum



team // planung, koordination und ausführung



Projektentwicklung (P)
Sebastian Jacobs



Planung (P)
Maja Kastaun
Dipl. Ing. Architektin



Projektentwicklung (P)
Roger Schlag-Schöffel



Planung Bauleitung (P)
Richard Schubert
B.A. Architektur



Bauausführung (P)
Henryk Abramik



Externer Berater
Rolf Kamman



Planung
Martin Siedler
B.A. Architektur



Planung
Susanne Kaiser
Innenarchitektin



Planung
Jasmin Auda
M.Sc. Architektur

// über uns

Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG ist der Zusammenschluss von fünf bauwilligen Partner:innen (P) aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche. Die Interessensgemeinschaft wurde eigens zur Rettung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebengebäude gegründet.

Unterstützt wird die Gesellschaft von erfahrenen Planungsbüros und Fachingenieuren sowie Beratern und Handwerksleuten, wie u.a.:

Entwurf, Genehmigungsplanung, Bauleitplanung
www.cubus-plan.com

Interior Design
www.susanne-kaiser.com

Beratungskontor Rolf-Kamman
Nachhaltige Unternehmens-, Wirtschafts- und Regionalentwicklung
www.kontor-rk.de

Fachplaner u.a.
Sähring & Luci Ingenieurgesellschaft mbH
Breuer + Trionow - IB für Statik und Baukonstruktion
jh-ingenieure GmbH
A. Pöhlmann - SV für Holzschutz und Bauschäden
FGW e.V. - Fördergesellschaft Windenergie und andere Dezentrale Energien

Ausführung u.a.
Cubus Projekt GmbH, Berlin
Schroer Heizungstechnik, Wolgast
Zimmerei & Holzbau Martens, Stralsund
Wiggers & Päper Bedachungen, Rügen

baugemeinschaft kirchstraße berlin



1



2



3



4



5



6

// referenzen architektur

// sanierungen

1 INFA - Wühnsdorf

Entwicklung und Umnutzung einer denkmalgeschützten ehem. Infanterieschiesschule zu einem lebendigen Quartier mit Wohnungen, Kita, Gewerbe und Kultur

2 Postel Wolgast

Umnutzung eines denkmalgeschützten Postamts zu einem Themen-Hotel mit Sportmöglichkeiten, Sauna und Bar

(3. Platz Deutscher Tourismuspreis 2015)

3 100haus Wolgast

Umnutzung einer denkmalgeschützten Schule in Themen-Jugendhostel für Klassenreisen. Partizipative Planung mit örtlichem Gymnasium.

(2. Platz Deutscher Tourismuspreis 2019)

// Neubauten in Holz

4 Einfamilienhaus in Berlin Müggelheim

Neubau in Holzständerbauweise

5 Kindertagesstätte in Zinnowitz

Partizipative Planung der Architektur, Innenarchitektur und Außenraumgestaltung mit Kindergartenkindern

6 Einfamilienhaus in Berlin Bohnsdorf

Neubau in Holzständerbauweise

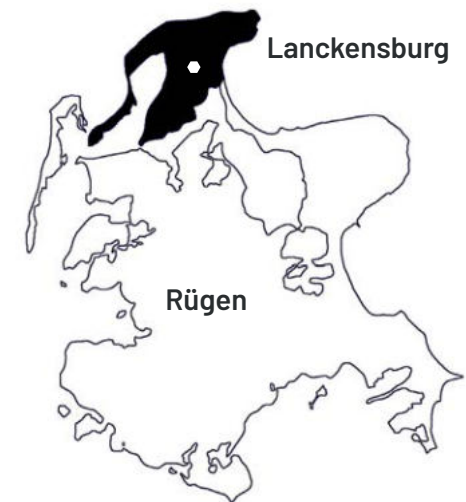
verortung // rügen



// wittow - lanckensburg

Die Halbinsel Wittow (früher auch Wittmund) ist der nördlichste Teil der Insel Rügen, durch die exponierte Lage auch „Windland“ genannt. Sie wird durch die Ostsee im Norden und Osten, den Wieker Bodden im Westen und den Großen Jasmunder Bodden im Süden und Osten begrenzt.

Der Rügenspeicher Lanckensburg befindet sich in Altenkirchen auf Rügen im OT Lanckensburg, 1km westlich des Ortskernes Altenkirchen und 800m südwestlich der Landesstraße L30. Er wird erschlossen durch eine Gemeindeverbindungsstraße, welche von der L30 nach Breege bzw. Wiek führt. Es gibt keine unmittelbare Wasserlage. Die Ostsee ist in alle vier Himmelsrichtungen circa 3-5 km entfernt.



rügenspeicher // geschichte



// historische fotos

Ursprünglich bestand das Ensemble aus einem zentralen, sechsgeschossigen Getreidespeicher und zwei flacheren, flankierenden Seitenflügeln mit Fledermausgauben, die vermutlich als Ställe und Unterkünfte für die Bediensteten genutzt wurden.

Das beeindruckendes Speichergebäude ziert ein imposanter hofseitiger Giebel, der in Pommern kaum seinesgleichen hat.

Im Denkmalband „Vorpommersche Küstenregion“ wird das zwischen 1913 und 1920 errichtete Gebäude, wie folgt, beschrieben:

„Giebelständiger viergeschossiger neunachsiger Putzbau mit drei abgestuften Dachgeschossen, davon zwei mit steilen Pultdächern und Teerpappeindeckung, das oberste mit Satteldach [...] Vor dem Erdgeschoss der Giebelseiten überdachte beziehungsweise ins Gebäude gezogene Verladerampe [...] Zu beiden Seiten schließen langgestreckte anderthalbgeschossige Stallflügel an.“

Von den angegebenen Stallflügeln ist das südliche Exemplar nach 1995 verschwunden.

1314

Erste Erwähnung als Ort „Susitze“ (Zützitz) mit 75ha (= 20,5 „Hufenhaken“), in der Hand der Familie von Platen.



Gutshaus / Herrenhaus,
Einweihung am 17. Februar 1744,
Foto von 1961

1742

Zwischenzeitlich unter Schwedischer Krone, wird Zützitz von der Familie von der Lancken aufgekauft

1835

Anlage des Parks (2ha) um 1835.
Grabstätte von Philipp und Karl von der Lancken

Zützitz bestand aus

- 5 Bauernhöfen
- 4 Katen sowie
- 7 „Hufen“ (landwirtschaftlichen Gutsflächen)

1532



Gutshaus / Herrenhaus,
Foto von 1961

Ausbau des Wohnhofes zu einem Gutshof ab 1745 und Errichtung des Herrenhauses. Erstmalige Erwähnung des Namens Lanckensburg.

1745

geschichte// gutsanlage lanckenburg

// zeitstrahl

1939

Landwirtschaftlicher Großbetrieb / Blütezeit:

- 246 ha Land
- 17 Pferde
- 90 Rinder
- 600 Schafe
- 120 Schweine



Z.T. bereits abgerissene Hofgebäude, links Futtersilo, Gebäude hinten rechts noch teilweise erhalten.
Foto von 1955



bis 1990

Historische Ansicht aus DDR Zeiten, Nutzung als MAS (Maschinen- und Traktorstation), bereits mit Ersatzanbau und Wellasbest-eindeckung

Errichtung des großen Getreidespeichers nebst 2er Wirtschafts- gebäude nach Plänen des jüdischen Architekten Paul Imberg (1877-1946)

1913

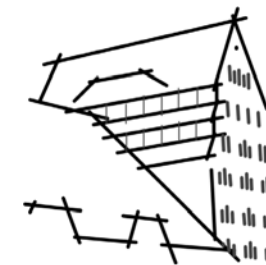


Getreidespeicher mit flankierenden Stallgebäuden, linke Seite bereits zu DDR Zeiten abgerissen und durch flacheren Anbau ersetzt.
Foto von 1966

Abriss des Gutshauses wegen Baufälligkeit

1967

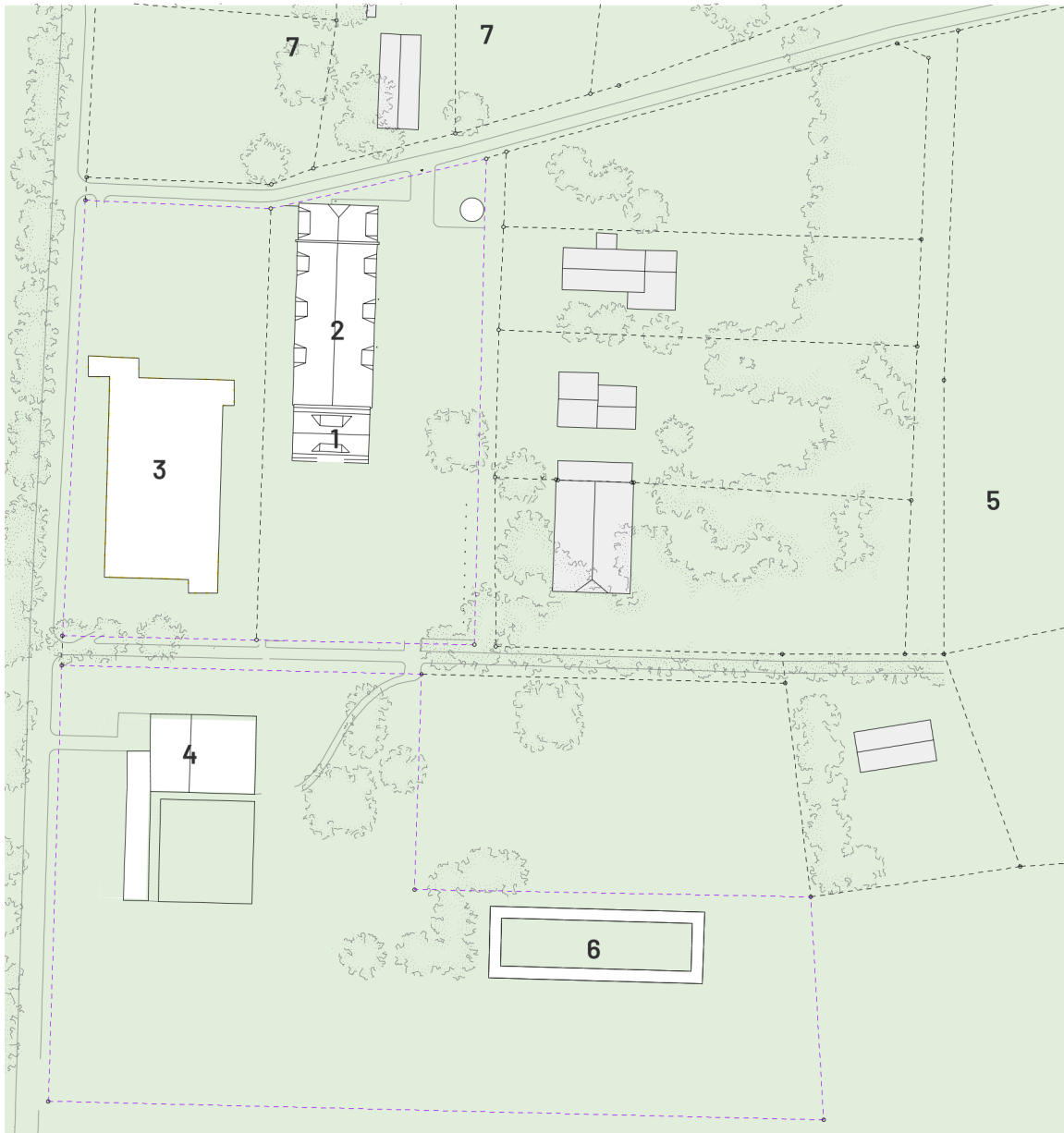
Seit 30 Jahren
Leerstand/Verfall



Sanierung der Überreste des imposanten Speichergebäudes und des nördlich angrenzenden Stallgebäues zu Wohnen

2022

lageplan // rügenspeicher gelände



// aktuelle situation

- 1 Speicher**
194,83 m² Grundfläche
- 2 Stall**
726,48m² Grundfläche
- 3 baufälliges Nebengebäude**
- 4 Nebengebäude**
bleibt erhalten
- 5 historische Obstwiese**
fußläufig
- 6 Baurunine der ehemaligen LPG / „Bergeraum“**
windgeschützt
- 7 Ehemaliger Gutspark**
mit den Gräbern ehemaliger Gutsherren

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere Einfamilienhäuser und ungenutzte Bauruinen.

Im Westen und im Süden wird das Grundstück durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden liegt die Grünfläche/Waldfläche, auf welcher sich ehemals die Parkanlage des ehemaligen Guts Lanckensburg befand.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt.

lageplan // rügenspeicher gelände



// ausblick

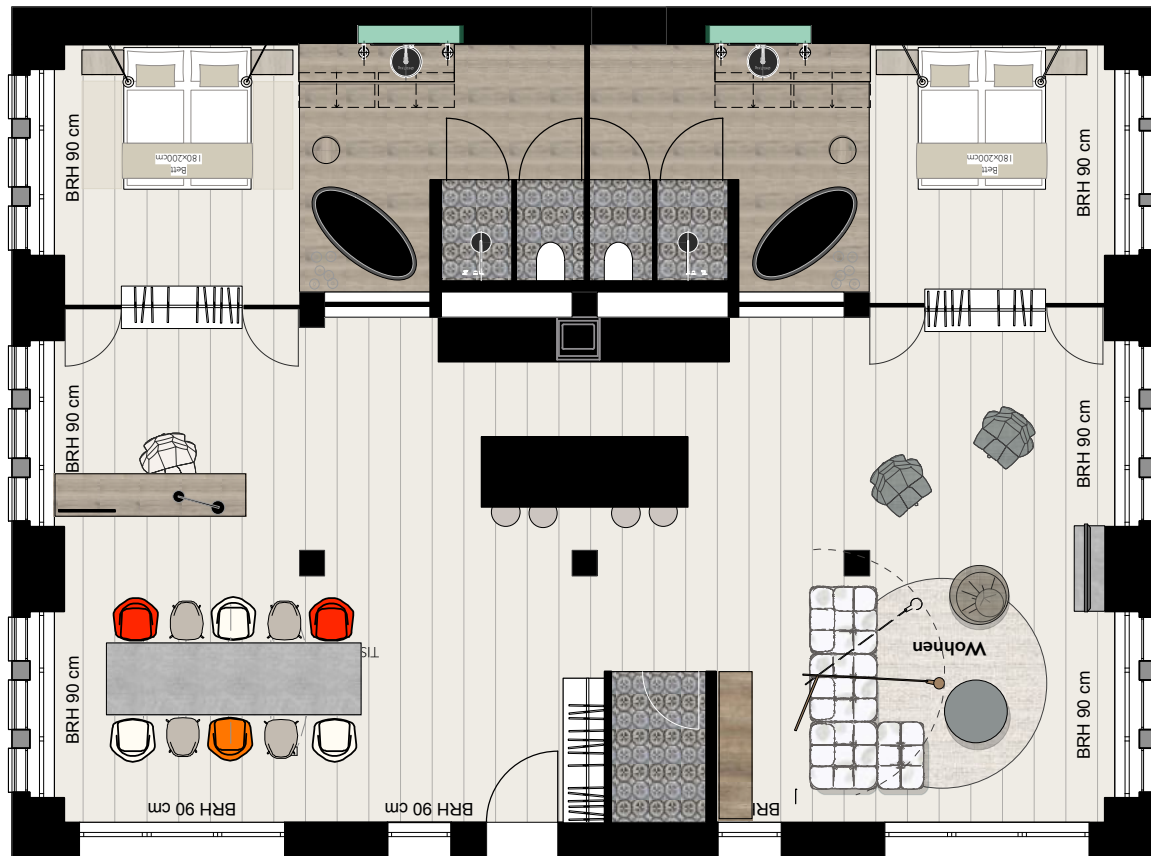
- 1 Neubau**
Multifunktionsgebäude mit 519 m² Grundfläche
- 2 Speicher**
Sanierung und Umnutzung zu Loftwohnungen
- 3 Stall**
Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen
- 4 Erschließungslink**
Neubau eines Treppen- und Aufzugsturms
- 5 Raststätte/Sitzlandschaft**
für (Rad)wanderer mit Außenküche
- 6 Sauna mit Sanitärbereich**
Neubau einer Sauna mit Sanitärbereich, 341,91 m² Grundfläche
- 7 Energy-Station**
Technikgebäude, 383,17 m² Grundfläche
- 8 Car-Sharing Powerstation**
10 Stellplätze
- 9 Stellplätze Besucher**
16 Stk
- 10 Stellplätze Bewohner**
31 Stk mit individuellen Geräte- bzw. Gartenhäusern aus Holz
- 11 Werkstatt mit Solardach**
PV-Anlage zur Unterstützung der Windkraft

rügenspeicher // umnutzung speicher

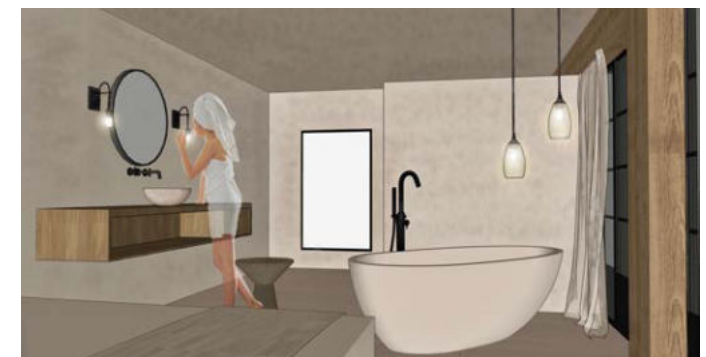
// vom lager zum wohnen

Im ehemaligen Getreidespeicher entstehen auf sechs Etagen 10-12 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe.

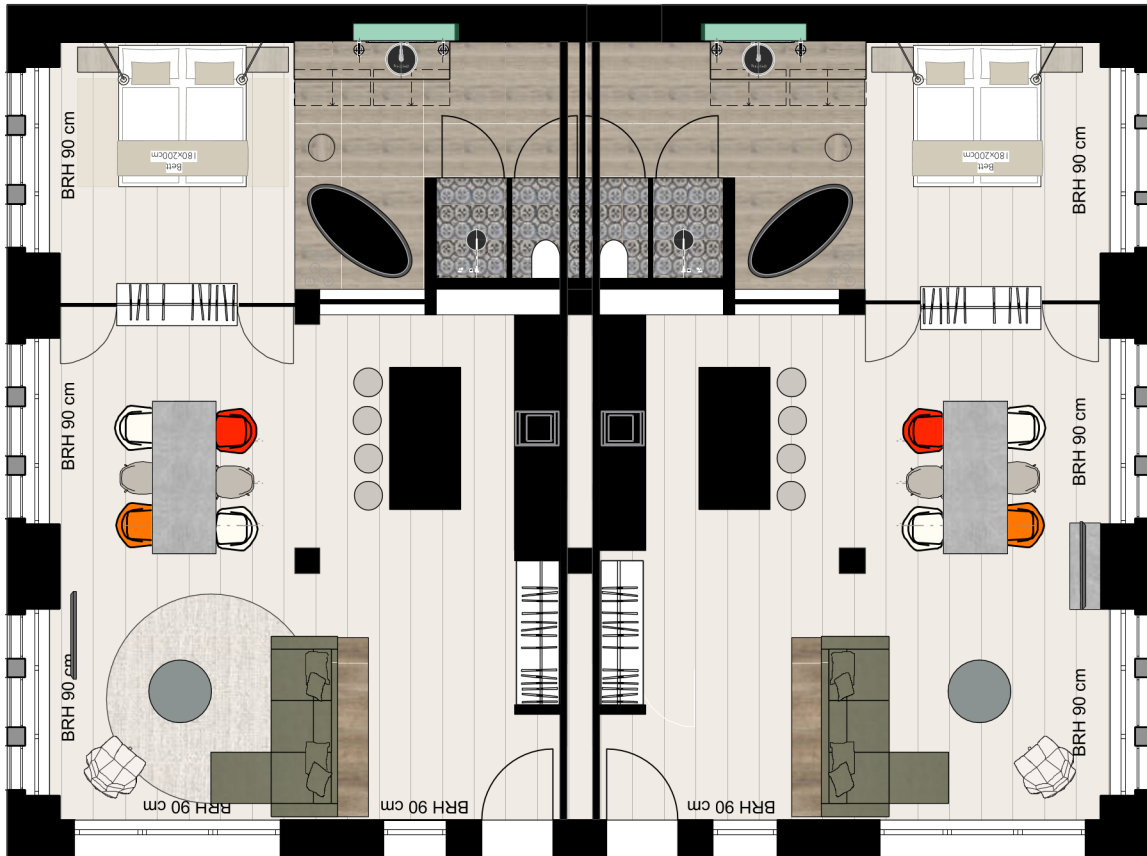
Je Geschoss können eine großzügige Loftwohnung von 153 m² oder zwei Minilofts von je 76 m² ausgebildet werden. In den obersten beiden Dachgeschossen sollen zwei Maisonettwohnungen entstehen.



Version Loft 153 m²



rügenspeicher // umnutzung speicher



Version Minilofts je 76 m²

// transfusion

Erschlossen wird der Speicher durch einen außen liegenden Aufzugs- und Treppenturm.

Die Kombination von modernen Elementen und bauzeitlicher Substanz soll die Transfusion der gesellschaftlichen Nutzung des Rügenspeichers dokumentieren.



rügenspeicher // umnutzung stall



// gesund, nachhaltig, ökologisch

Von gewerblicher Lagernutzung für Getreide aus landwirtschaftlicher Produktion durch Junker, Großgrundbesitzer und LPG, zu naturnahem Leben, Erholen und Arbeiten. Wiedernutzbarmachung bestehender Strukturen mit einem deutlich geringeren Energie- und Ressourcenverbrauch als Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Nachhaltig, ökologisch, gesund:

- Heizen mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Strom aus eigener Produktion

Natürliche Materialien:

- Holzverwendung aus zertifizierter Holzwirtschaft
- diffusionsoffene Anstriche
- langlebige Armaturen&Objekte
- wertige Mechaniken wie Schlösser, Beschläge, Schalterserien



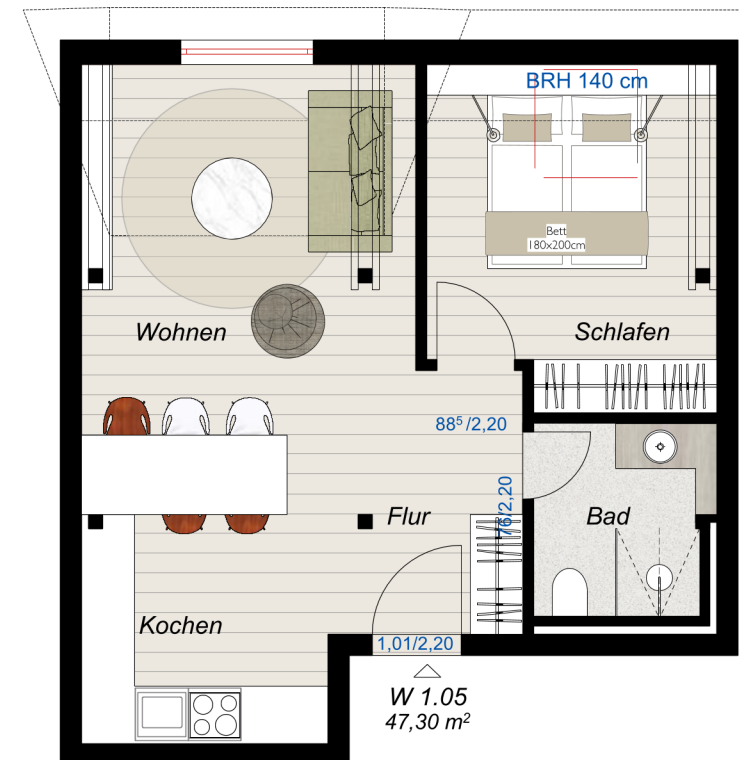
rügenspeicher // umnutzung stall



// modern wohnen im alten gewand

Im ehemaligen Stallgebäude entstehen auf drei Etagen bis zu 18 Wohnungen.

- 7 Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei
- 6 Wohnungen im 1. Obergeschoss mit großzügigen Gaubenöffnungen
- 5 Wohnungen im 2. Obergeschoss mit eingebauten Hoch(schlaf)ebenen



Version Gaube

rügenspeicher // stand sanierung speicher und stall

// aktuelle fotos



Beide Gebäudeteile standen seit den 1990 Jahren leer und waren bei Erwerb in einem ruinösem Zustand.

Das Schadensbild der Gebäude war eklatant:

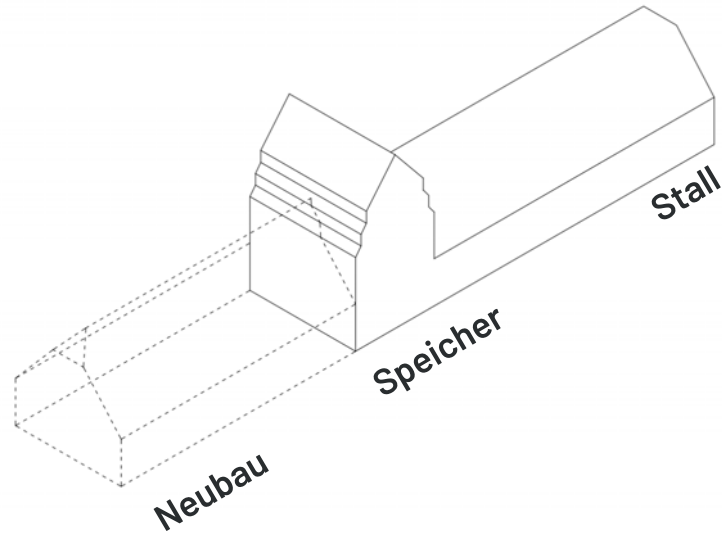
- Lose und fehlende Dachziegel, offene Fensteröffnungen, sowie fehlender Putz begünstigten das Eindringen von Wind und Wasser
- Die tragende Holzkonstruktion war stark defekt, Fußpfetten des Dachstuhls nicht mehr vorhanden, Sparren ohne Auflager, Deckenbalken vermodert.
- Die zentrale, repräsentative Gaube des Speichers war beidseitig eingestürzt.
- Der Stall war bereits mit einer Ersatzeindeckung aus Wellasbestplatten (DDR-Zeiten) eingedeckt.
- Offene Dachflächen sorgten für eine enorme Belastung der inneren Holzkonstruktionen aller Geschosse durch Wind und Wetter.
- Beschädigung durch abstürzende Teile bedeuteten eine Gefahr für Passanten.



Mit Hilfe einer Zuwendung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V konnten im Jahr 2022 die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt werden. Die Reparatur des Stallgebäudes ist ab März 2023 vorgesehen, ebenfalls mit Hilfe einer Zuwendung des LAKD-MV. Das LAKD-MV würdigt damit den besonderen historischen Wert des Ensembles.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Bestandsflächen zu Wohnungen umgebaut und saniert werden. Der Bauantrag wurde im November 2022 eingereicht.

rügenspeicher // baugrundstück neubau

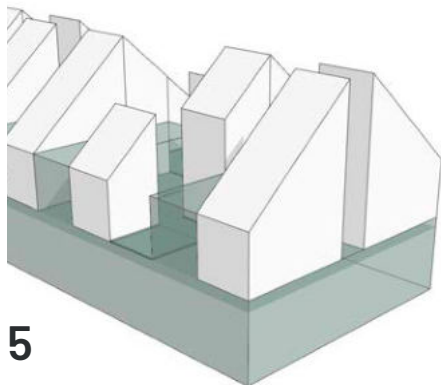
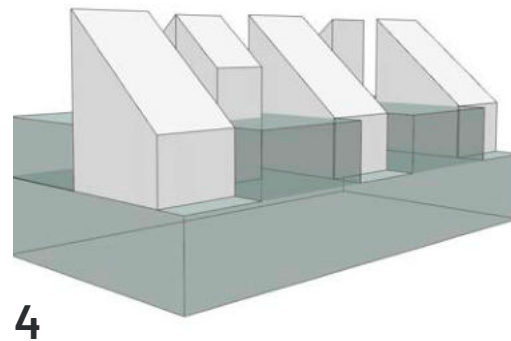
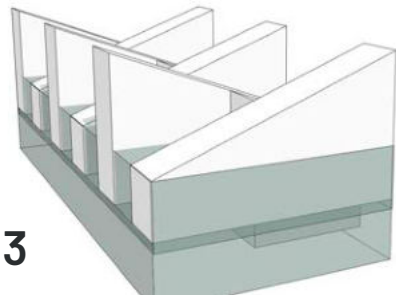
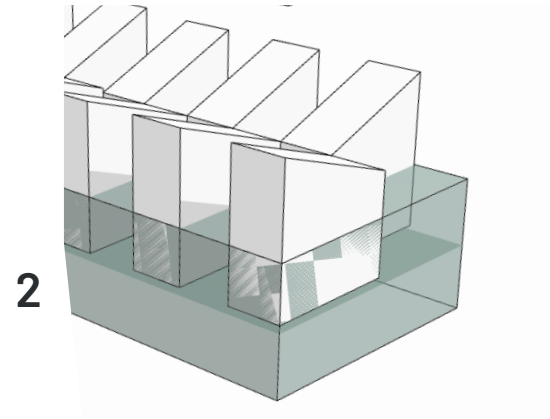
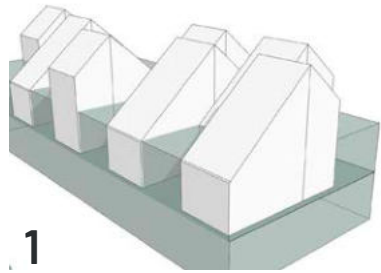


// aktuelle fotos

Grundstück für den Neubau -
Blick vom Speichergebäude



neubau // vorstudie dachformen tinyhouses



// moderne interpretation

Auf dem Footprint des abgerissenen südlichen Stallgebäudes soll ein Neubau als moderne Interpretation der traditionellen Scheunen- bzw. Satteldachbauweise entstehen.

Es erfolgte ein Studie zu verschiedenen Dachformen wie zum Beispiel Schmetterlingsdächer, Pultdächer oder Satteldächer:

- 1 Satteldächer versetzt zueinander
- 2 Schmetterlingsdächer zur Hälfte
- 3 Schmetterlingsdächer lang gezogen
- 4 Pultdächer als ein großes Satteldach
- 5 Pultdächer verdichtet

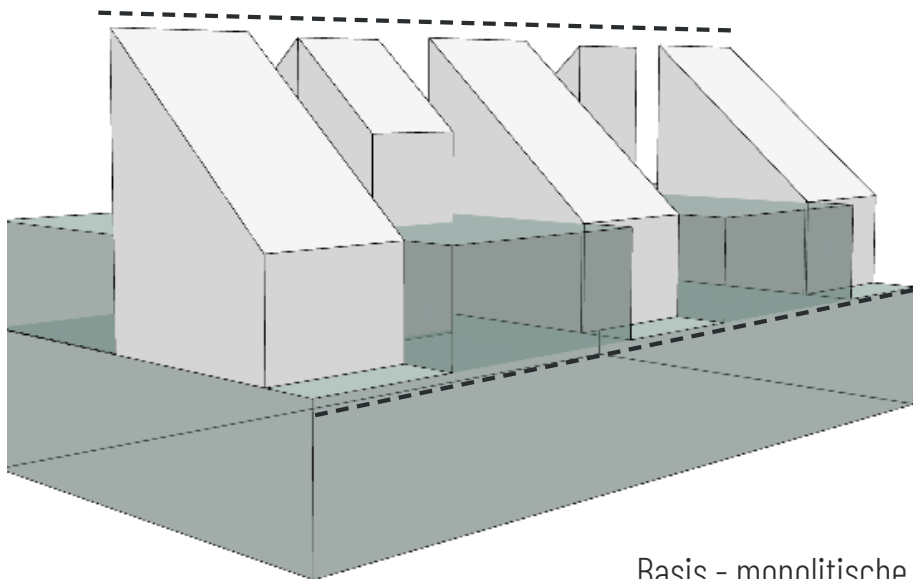
neubau // favorisierte dachform

// pultdächer bilden satteldach

Die historische Bauweise (vernacular Architecture) modern interpretiert durch die Proportionierung von Dach zu Basis.

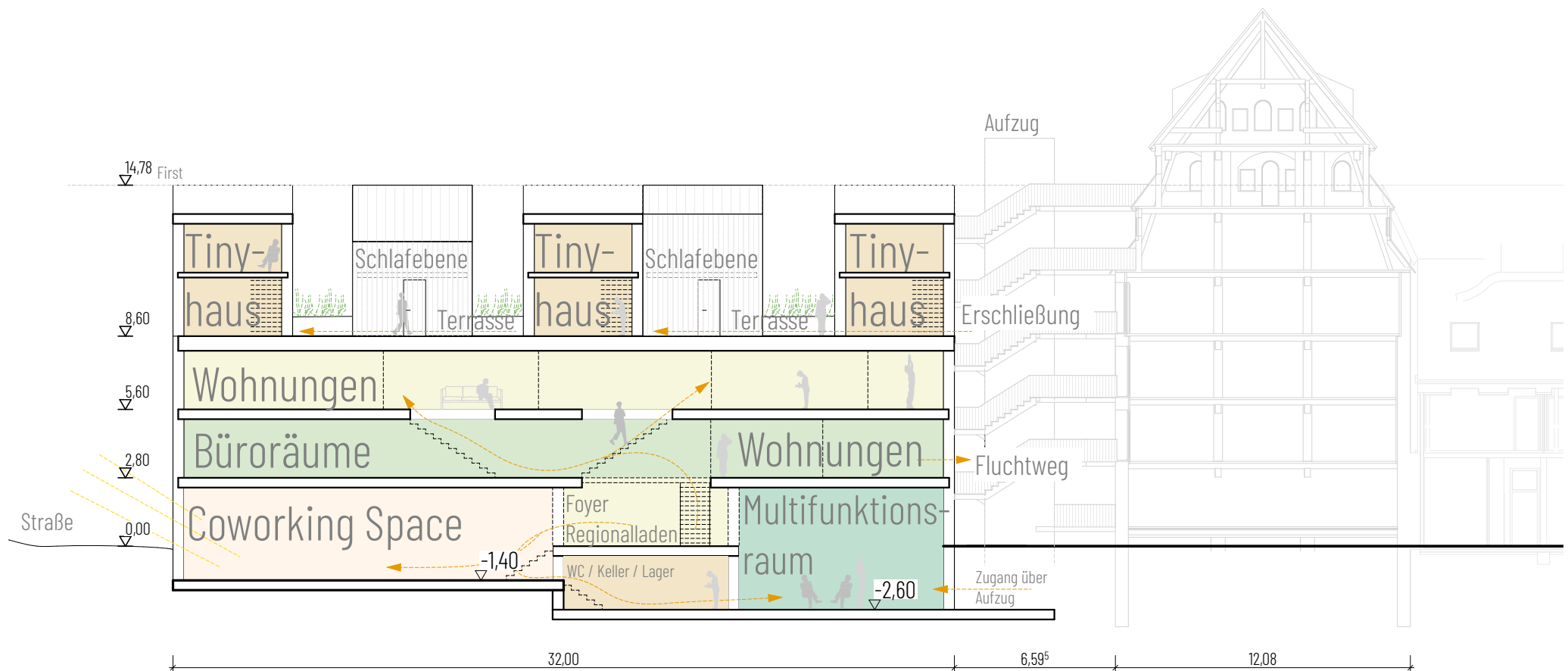
Die sehr tiefe Traufhöhe des Stallgebäudes wird optisch wieder aufgenommen, indem die Fassade der Tinyhäuser sich bis runter in die Wohnungsebene zieht.

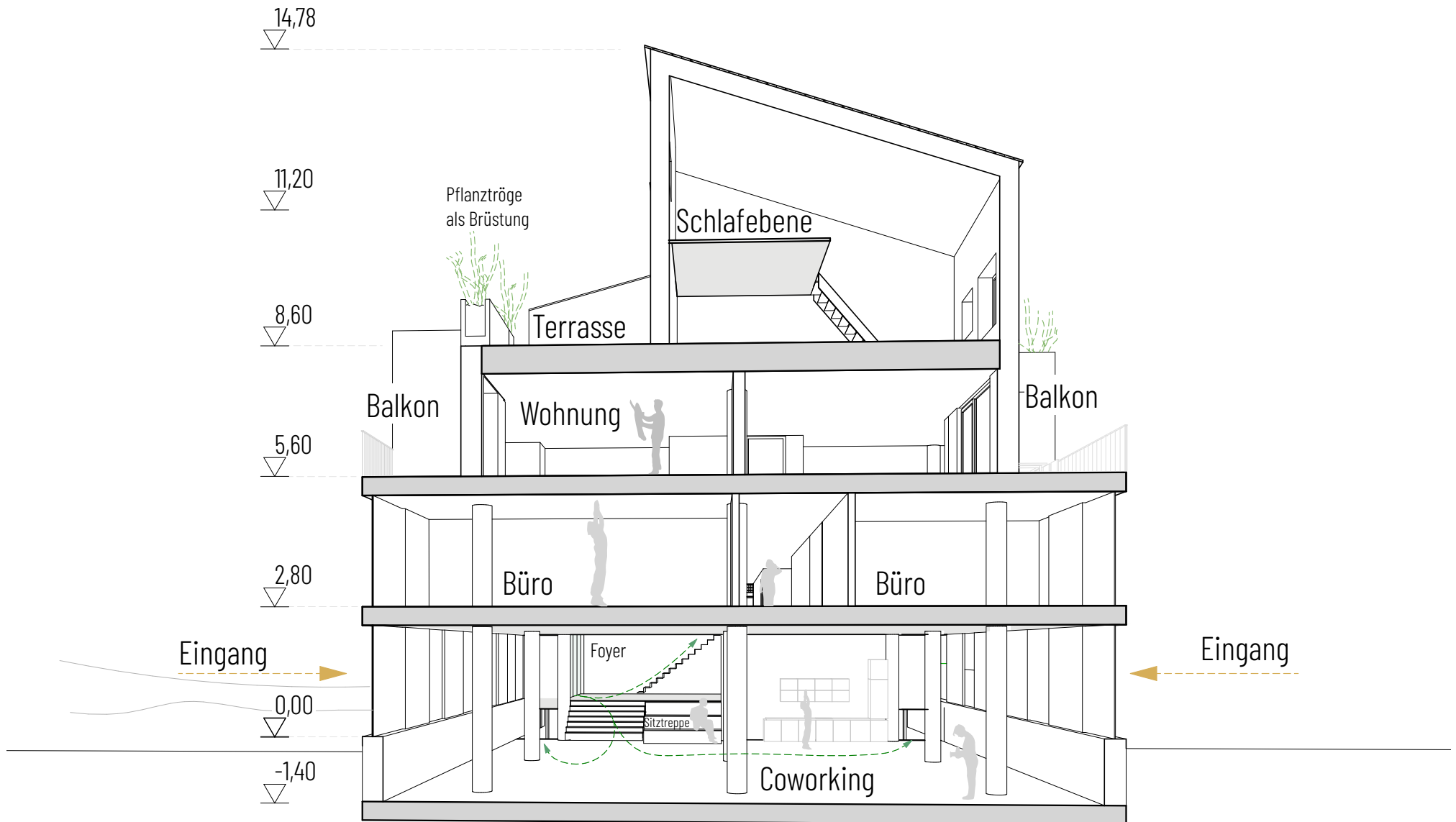
Satteldachoptik



Traufhöhe optisch nach unten
versetzt

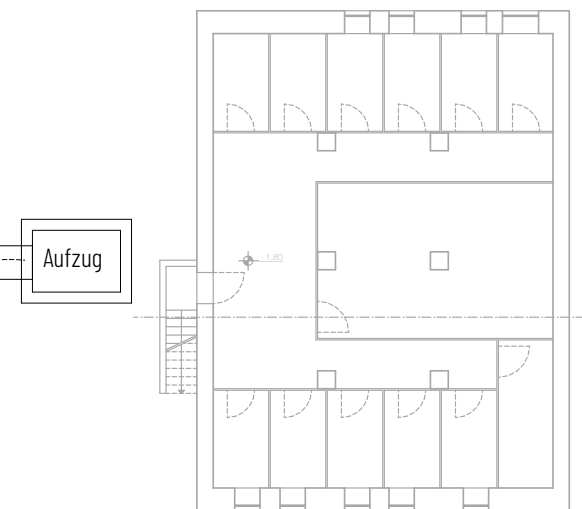
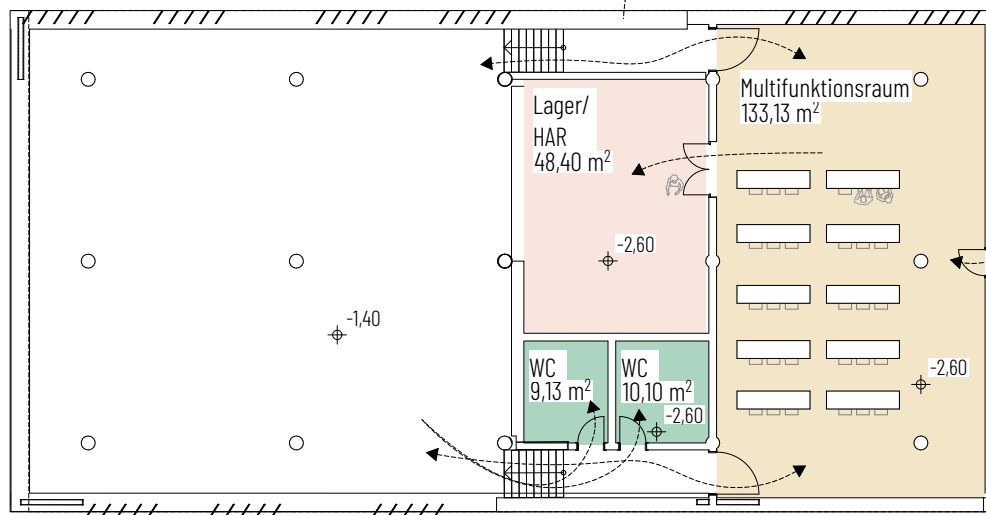
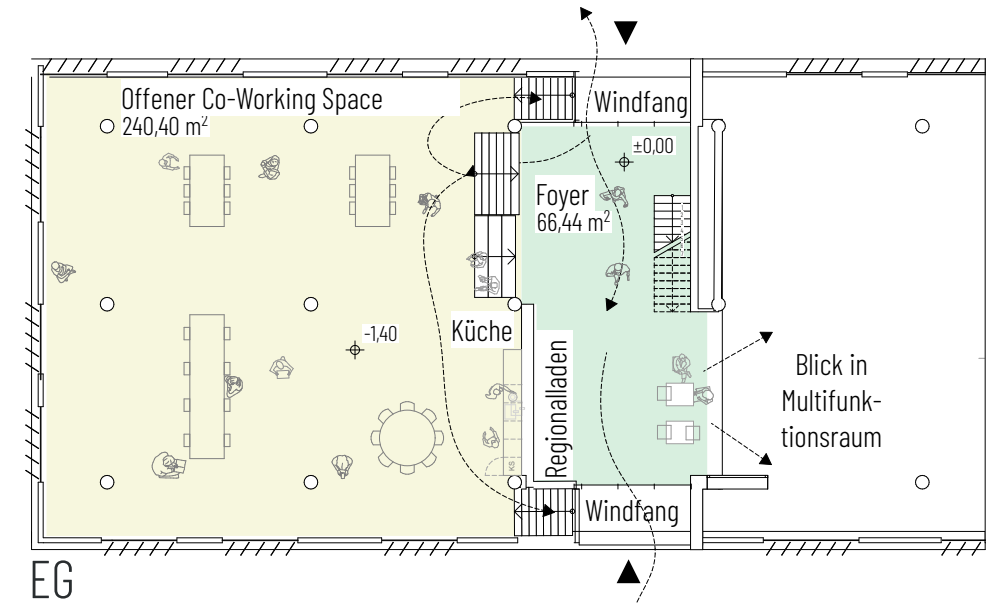
Basis - monolitische Optik

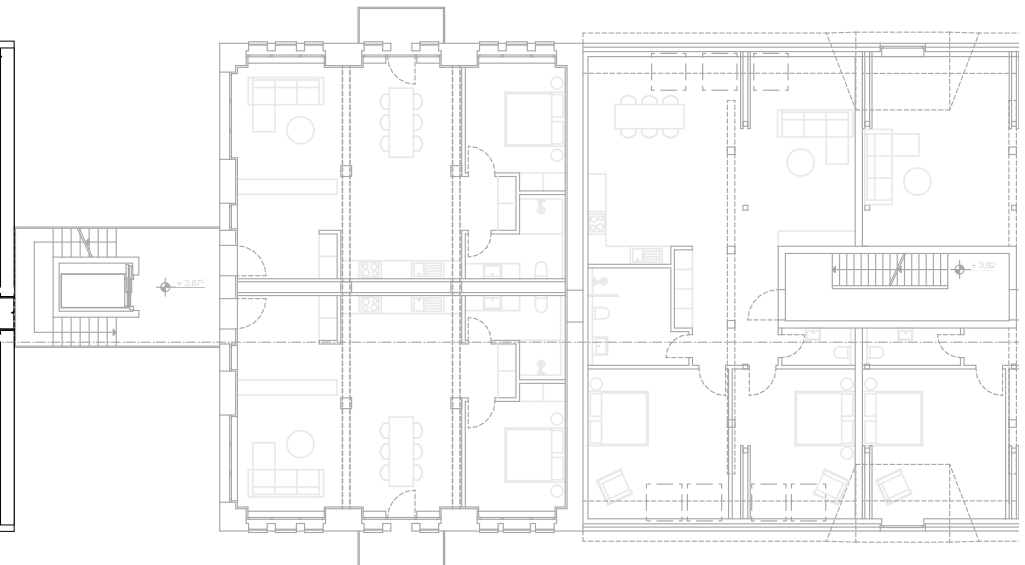
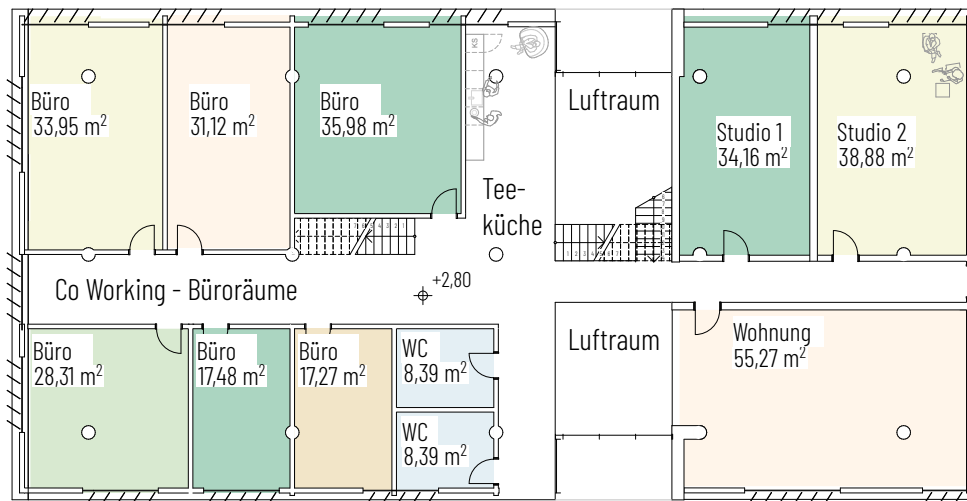
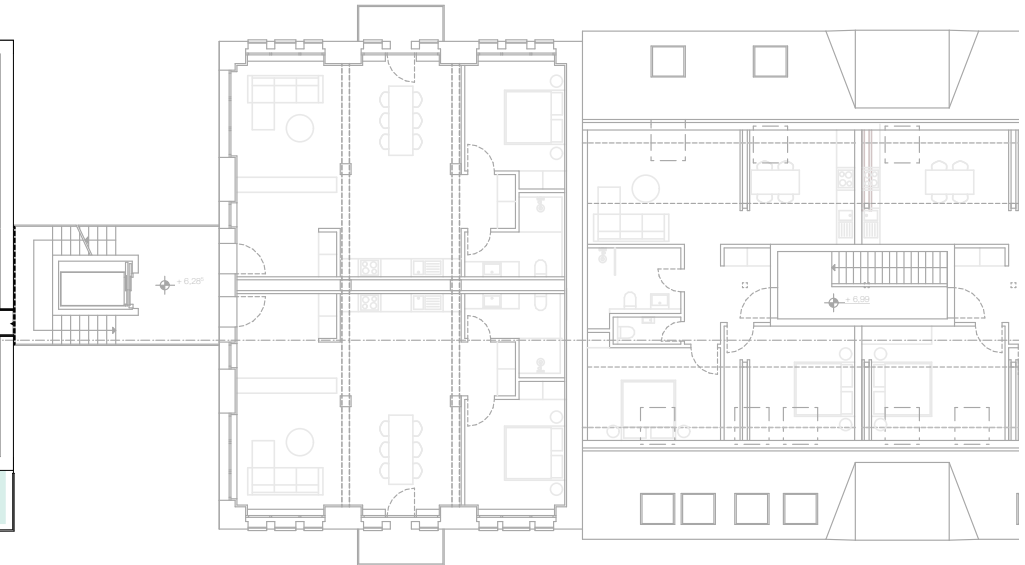
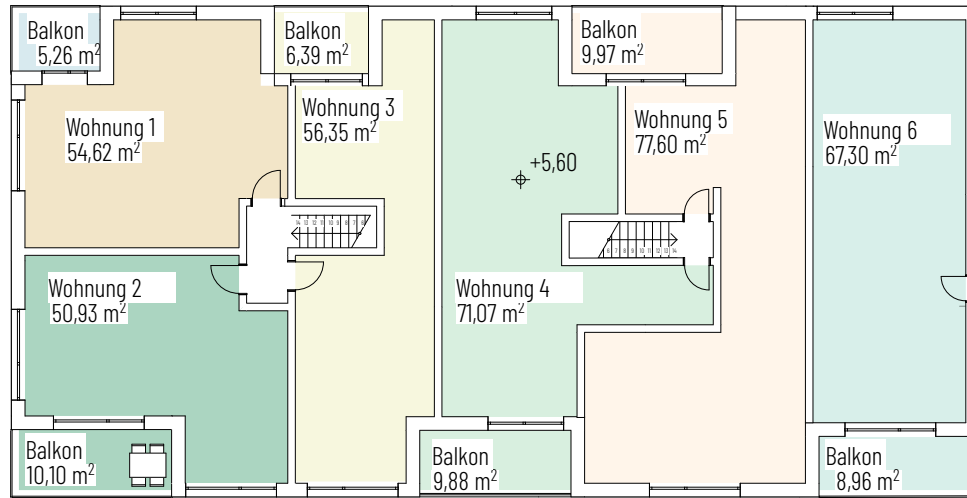


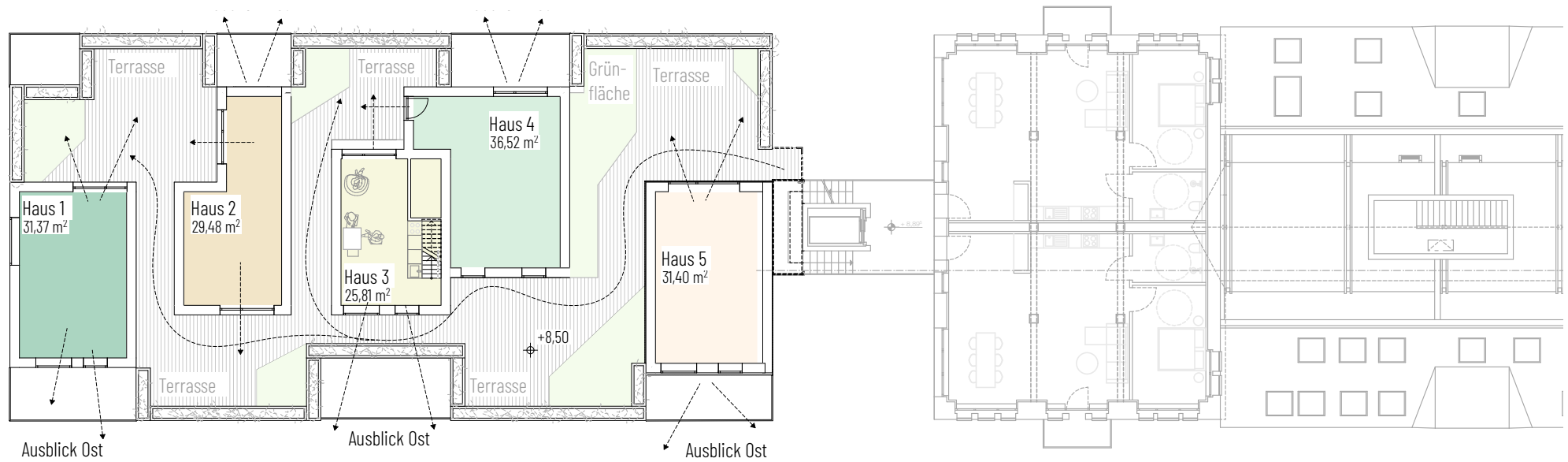


neubau // grundrisse

// EG und UG







3.0G

neubau // moods dachlandschaft

// die düne auf dem dach



grüne Dachlandschaft mit privaten Terrassen zwischen den Tinyhäusern

Natürliche Materialien mit Ostseecharakter
Holzfassade formt Dach



Pulldach mit Stehfalz



Gründach mit regionalem Bewuchs



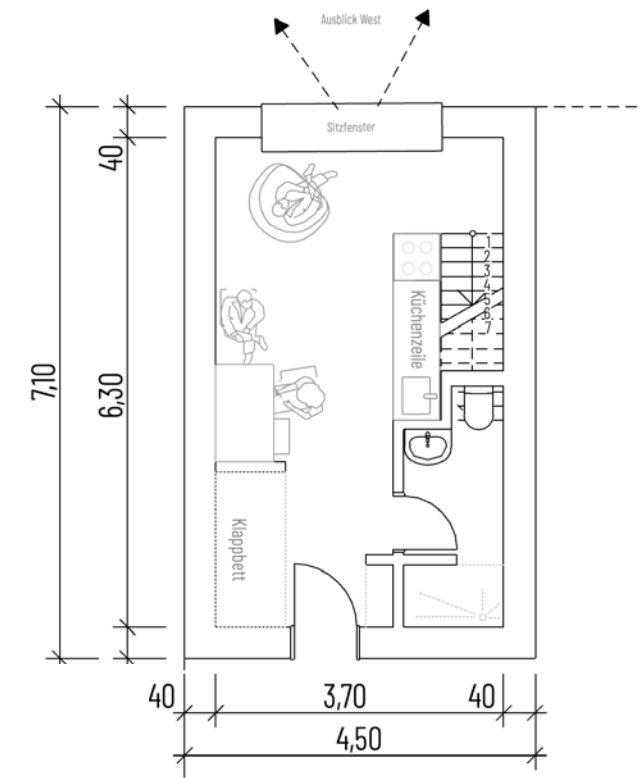
helle Holzstege - als Wegführung zu den Häusern auf dem Dach



Tinyhouse - simpel und effizient



1 Vollgeschoss mit Schlafebene,
Küchenzeile und kleinem Bad



Beispielgrundriss
32,00 m² BGF

moods // coworking

// arbeiten wo andere urlaub machen



offener flexibler Coworking Space
im Erdgeschoss



Bürräume im Obergeschoss

- *Satellite Office* als Kultur-, Begegnungs- und Innovationsort
- Räumlich und zeitlich flexible Nutzung
- Feste und flexible Arbeitsplätze mit entsprechender Infrastruktur: W-lan, Drucker, Küche, WCs
- Arbeiten und netzwerken in Einzel- und Großraumbüros, Konferenzbereichen, „Think Labs“, offene Bar
- Arbeitsatmosphäre zum Wohlfühlen - moderne Bürodesks und Couchecken für den Kaffee zwischendurch und Snacks aus dem Regionalladen
- Plattform für Kontakte und Kooperationen - vom Freelancern über Start-ups zum Handwerker und zur kreativen Seele
- Tages-, Wochen- oder Monatspauschalen



Bereich im Foyer mit regionalen Produkten aus biologischem Anbau



Regiomat - Automat für regionale Produkte

moods // fassade

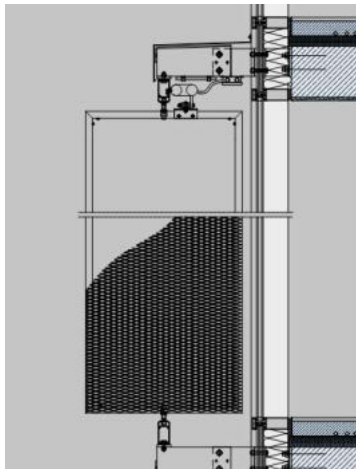


Sonnenschutz mit
Großlamellen aus
Cortenstahl

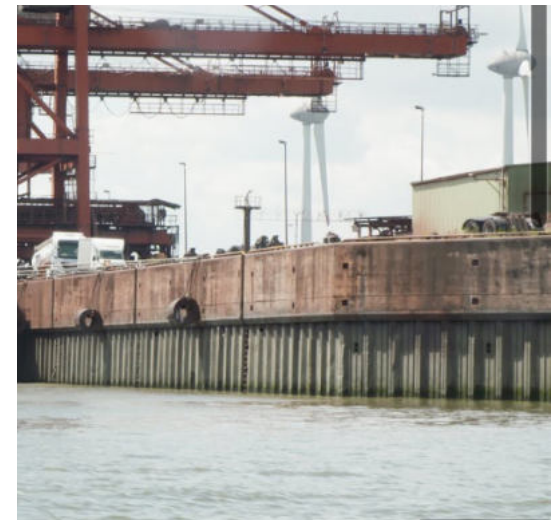
Lamellen können sich
mit dem Sonnenstand
automatisch bewegen



Detail der Vorhangfassade



// sonnenschutz als spundwand



Die Gestaltung des Sonnen- und
Wetterschutzes orientiert sich an
stählernen und robusten Spundwänden
großer Häfen.

rügenspeicher gmbh & co kg

Mühlenstraße 33b
18569 Gingst

www.rügenspeicher.de
mail@ruegenspeicher.de

planungsbüro cubus plan gmbh

kirchstraße 2
12555 berlin

www.cubus-plan.com
info@cubus-plan.com



Textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Anbau (Auszug aus der Planzeichnung in Anlage 2)

RS –Rügenspeicher 12 Abs. 3 BauGB

Der Anbau an den denkmalgeschützten Speicher mit Umgriffsflächen dient der Erhaltung, Aufwertung und adäquaten Nutzung des kulturhistorisch wertvollen Ensembles Lanckensburg und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Arbeiten und Freizeitwohnen, der Dienstleistung, Versorgung und Kultur.

Zulässig sind:

1. **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe**, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit den Nutzungen zu Nr. 2 bis 6 vereinbar sind
2. Geschäftsräume für Büros und Verwaltung
3. Freizeitwohnungen, die eigengenutzt sind und de zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen
4. Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb oder den Räumen für freie Berufe zugeordnet sind
5. Läden, Schank und Speisewirtschaften
6. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die einen ständig wechselnden Personenkreis dienen

Bedingungen nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs 2 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, mithin innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 (Flurstücke 34 und 37).

**Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
nach § 12 BauGB**

**Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten
Speicher Lanckensburg mit
Umgriffsflächen“**

Vorentwurf

frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Gemeinde:

Gemeinde Altenkirchen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Bearbeitung:

Arno Mill, ÖbVI

Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand:

Vorentwurf Juli 2023

Verfahren nach § 3 (1), 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 14. Juli 2023

**Satzung der Gemeinde Altenkirchen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
nach § 12 BauGB**

**Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten
Speicher Lanckensburg mit
Umgriffsflächen“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB**

Gemeinde: **Gemeinde Altenkirchen**
Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Vorentwurf Juli 2023**
Verfahren nach § 3 (1), 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 24. Juli 2023

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.3	Entwicklungsgebot	4
1.4	Aufstellung und Verfahren	4
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	5
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	6
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand	6
2.3	Ziele des Bebauungsplanes	8
2.4	Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz	9
2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften	12
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	15
3.1	Trinkwasser & Schmutzwasser	15
3.2	Niederschlagswasserentsorgung	16
3.3	Löschwasserbereitstellung	16
3.4	Energieversorgung	17
3.5	Wärmeversorgung	17
3.6	Kommunikationsanlagen	18
3.7	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	18
3.8	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	19
4.	Umweltbericht	20
4.1	Untersuchungsbedarf Allgemein	20
4.2	Untersuchungsbedarf Boden	20
4.3	Untersuchungsbedarf Grundwasser	20
4.4	Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser	20
4.5	Untersuchungsbedarf Klima/ Lüftthygiene	21
4.6	Untersuchungsbedarf Flora und Fauna	21
4.7	Untersuchungsbedarf Landschaftsbild	21
4.8	Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter	21
4.9	Untersuchungsbedarf Schutzgebiete	21
4.10	Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung	21
5.	Zusammenfassung	22
6.	Rechtsgrundlagen	24
7.	Quellenverzeichnis	24

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Altenkirchen (1 Seite)
- Anlage 2 VEP mit Gestaltungsplan Rügenspeicher, (28 Seiten)
Stand 2022; Rügenspeicher GmbH & Co KG, 18569 Gingst; Planungsbüro cubus plan GmbH, 12555 Berlin
- Anlage 3 Baugrunduntersuchung, (11 Seiten sowie Anlagen)
Stand 06. Dezember 2022; Dipl.-Ing. Volker Weiße, 18528 Kaiseritz
- Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fledermäuse und Vögel) (41 Seiten)
Stand 06. November 2022; Büro Pro Chiroptera, Holger Schütt, 17495 Klein Kliesow

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b, 18569 Gingst als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Wiederbelebung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebenanlagen im Ortsteil Lanckenburg der Gemeinde Altenkirchen. Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG ist der Zusammenschluss von fünf bauwilligen Partnern aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche und wurde eigens zur Rettung und Umnutzung des Speichers gegründet.

Im Jahr 1314 erstmals belegbar erwähnt, erlebte die Gutsanlage Lanckenburg zwischen der 2. Hälfte des 18. und der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts seine Blütezeit. Nach 1945 wurde das Gut aufgesiedelt. Während der nur vier DDR-Jahrzehnte erfolgte der Niedergang und Abbruch zentraler baulicher Anlagen, so auch des erst um 1910 aufwendig modernisierten Gutshauses. Die danach verbliebenen, vornehmlich in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen, baulichen Anlagen standen seit 1990 leer und waren dem Verfall preisgegeben. Der beeindruckende sechsgeschossige Getreidespeicher mit dem nördlich noch in seinen ursprünglichen Dimensionen erhaltenen Stallflügel ist Ortsbild prägend.



Seit Erwerb des Grundstücks im Jahr 2022 haben die Vorhabenträger bereits umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen durchgeführt. Der bauliche Zustand der Gebäude war ruinös. Es bestanden Einsturzgefahr und erhebliche Gefahren durch herabstürzende Teile. Sofort nach Übernahme wurden u. a. bereits die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt. Die Reparatur des Stallgebäudes ist **ab März 2023 vorgesehen**.



Die Sicherung und Erhaltung der baulichen Anlagen, sprich die Sanierung, Erweiterung sowie die Errichtung von Ersatzneubauten sind bisher nur im Rahmen der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB möglich. Sowohl für die Vorhabenträger als auch aus gemeindlicher Sicht ist dies bauplanungsrechtlich unbefriedigend.

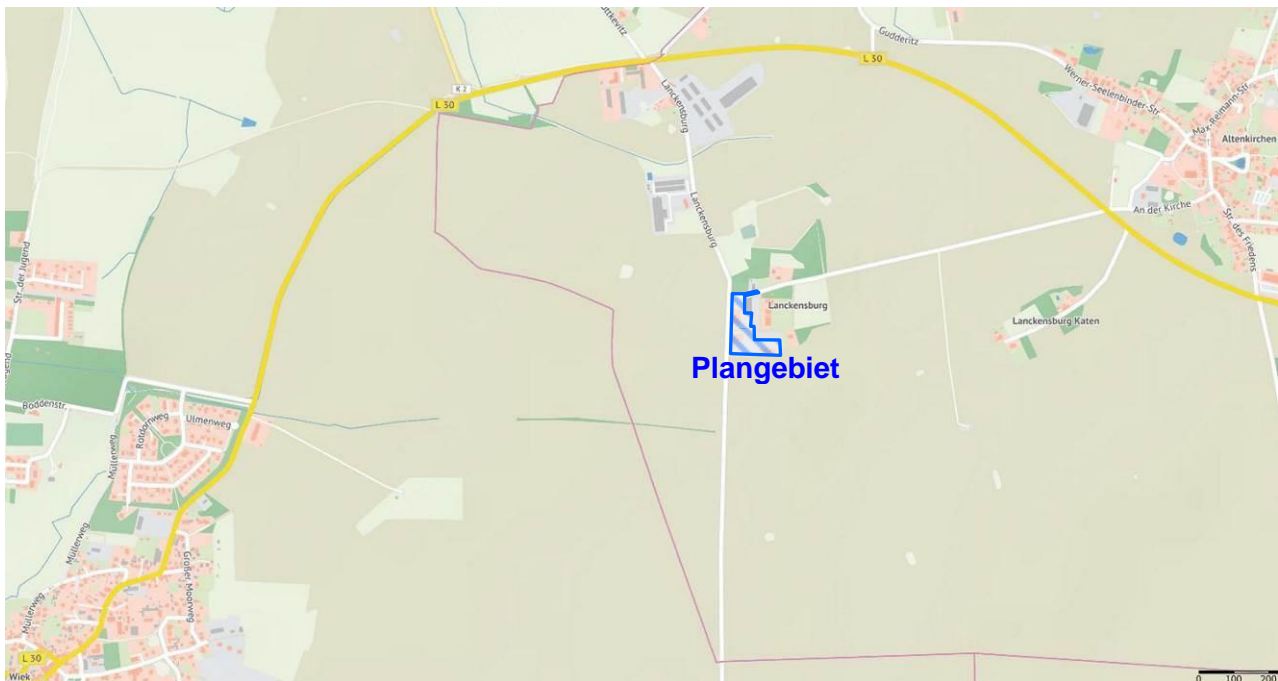
Geplant ist die Entwicklung eines Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits- und Wohnort in außergewöhnlich hoher Aufenthaltsqualität vereint. Im Speicher und nördlich flankierenden Stallgebäude sollen insgesamt **bis zu 30 Wohnungen auf 6 bzw. 3 Etagen** entstehen. Anstelle des bereits abgetragenen, ehemals südlich flankierenden Stallgebäudes soll ein Ersatzneubau errichtet werden. In diesem Multifunktionsgebäude sind überwiegend Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces sowie **weitere 6 Wohnungen und 5 Tinyhouses** vorgesehen. Fernerhin sollen ein Regionalladen und eine Radlerrast entstehen. Die Vorhaben sollen energetisch und ökologisch nachhaltig unter Verwendung natürlicher Materialien entwickelt werden.

Auf Antrag der Vorhabenträger hat die Gemeinde Altenkirchen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Altenkirchen zum Entwicklungskonzept der Vorhabenträger und würdigt den besonderen kulturhistorischen Wert der ehemaligen Gutsanlage Lanckensburg und des imposanten Getreidespeichers. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufgegriffen und die Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und weiteren Entwicklung des Gebietes unterstützt werden. Dies erfolgt zugleich zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschaftsästhetischen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden und geplanten Anlagen sowie alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Ortsteil Lanckensburg befindet sich in ca. 1 km Entfernung westlich des Hauptortes der Gemeinde Altenkirchen. Das Vorhabengebiet umfasst ca. zwei Drittel der bebauten Fläche des Ortsteiles. Die mit dem vBP Nr. 16 zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 1,7 ha. Die mit dem denkmalgeschützten Speicher und Stallgebäude bebaute Fläche wird dabei ausgeklammert. Dieser Teil des Vorhabens soll weiterhin nach den Außenbereichsvorschriften gemäß § 35 BauGB sowie auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) zur Umsetzung gelangen.



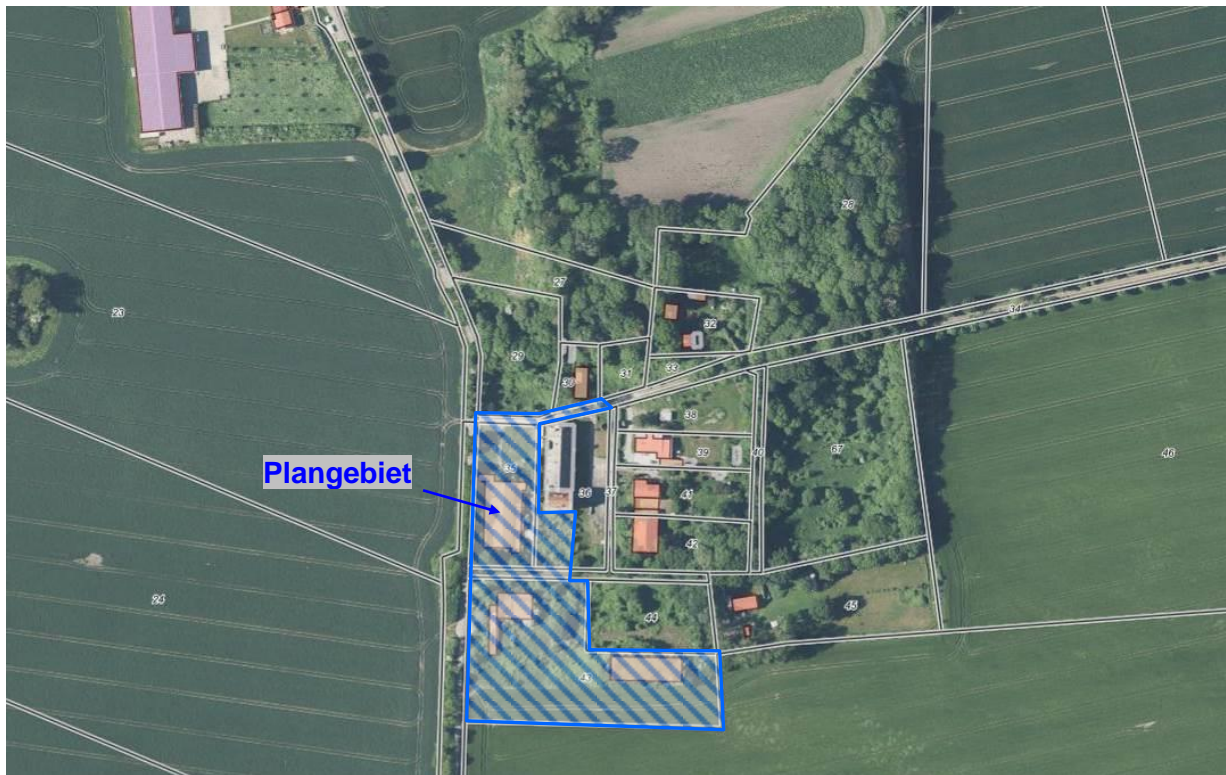
© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14. Juli 2023)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) umfasst die im Eigentum der Vorhabenträger befindlichen Flurstücke 35 und 43.

Das dazwischen liegende Flurstück 37 ist ein öffentlicher Weg und wird teilweise in die Bauleitplanung einbezogen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich demgemäß über zwei Teilflächen und wird über den erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 16 miteinander verbunden.

Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <u>VEP Teilfläche A:</u> | Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, Flurstück 35 sowie teilweise Flurstück 36 |
| <u>VEP Teilfläche B:</u> | Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, Flurstück 43 |
| <u>Erweiterter Geltungsbereich:</u> | Gemarkung Lanckensburg, Flur 4, teilweise Flurstücke 34 und 37 |



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14.07.2023)

1.3 Entwicklungsgebiet

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die zu überplanende Fläche ist im wirksamen FNP Altenkirchen als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Diese Darstellung ist für den zu überplanenden Bereich entweder nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als *Sonderbauflächen (S)* oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als *Sonstige Sondergebiete (SO)* zu ändern. Die 11. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird das Entwicklungsgebiet nach § 8 (2) BauGB auch nach Aufstellung des vBP Nr. 16 erfüllt.

1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat in ihrer Sitzung am 9. März 2022 den Beschluss Nr. GV 004.07.098/22 gefasst, den vBP Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom ... bis ... 2022 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Mit Schreiben vom ... 2023 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass.

Mit dem Vorentwurf zum vBP Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ erfolgte vom ... bis zum ... 2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom ... 2023 erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt die Gemeinde Altenkirchen im Nahbereich des Grundzentrums Sagard und ist als *Tourismusschwerpunktraum* sowie weitgehend überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Ausweisungen begründen dass den jeweiligen Funktionen beizumessende besondere Gewicht. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Zudem ist der Gemeindehauptort Altenkirchen als *Siedlungsschwerpunkt* festgelegt. Nach Plansatz 3.3 (4) RREP VP haben die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.

Nördlich der Landesstraße L30 ist ein Teil des Gemeindegebietes als *Vorranggebiet Trinkwasser* ausgewiesen. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Während das Speichergebäude selbst aufgrund des Denkmalschutzrechtes in Mecklenburg-Vorpommern eine entsprechende Privilegierung auch im Außenbereich nach § 35 BauGB erfährt, gilt dies für die Umgriffsflächen, die teils noch erhaltenen Nebenanlagen, Freiflächen und Standorte vormaliger Gebäude der ehemaligen Gutsanlage nicht. Die vorhabenbezogene bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient daher der umfassend funktionsgerechten Revitalisierung und Abrundung des Ortsteiles, soweit die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst und zugleich einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung baulicher Nutzungen vorgebeugt. Dabei wird sich die Planung der Vorhaben gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP an einem hohen Anspruch aus landschaftsästhetischer Sicht orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. **So wird der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht erhöht.** Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Gemäß Plansatz 4.1 (4) RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Lanckensburg ist nicht an die bebaute Ortslage von Altenkirchen angebunden.

Dennoch ist die Sicherung und Wiederbelebung des Ortsteiles mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung vereinbar. Beim Ortsteil Lanckensburg handelt es sich um eine seit der frühen Neuzeit gewachsene Gutsanlage und um einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher mit zeitgemäßen Funktionen versehen wiederbelebt und zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt werden soll. Zugleich sollen mit integrierenden Vorhaben (z. B. Regionalladen, Radlerrast) touristische, verkehrliche und landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt werden. Schließlich werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Ortsteiles Lanckensburg steht im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (7 bis 12) [Tourismusräume], 3.1.4 (1 & 5) [Landwirtschaftsräume], 4.1 (1, 2, 6 & 7) [Siedlungsstruktur] und 4.2 (1, 6 & 7) [Stadt- und Dorfentwicklung] des RREP VP.

In der vorpommerschen Kulturlandschaft finden sich viele Zeugnisse historischer Landschafts- und Siedlungsentwicklung. Diese stellen ein bedeutsames Potenzial für die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region dar. Deshalb sollen sie erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Eine besondere Stellung nehmen in dieser Hinsicht die Guts- und Parkanlagen ein. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung für die Besiedlung der Region, die Hervorbringung der Kulturlandschaft und eines erheblichen wirtschaftlichen Potenzials sollen sie mit zeitgemäßen Funktionen zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden. (Auszug Begründung Plansatz 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung RREP VP)

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Altenkirchen sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Vorhaben im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Funktionen des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand

Die Gemeinde Altenkirchen mit ca. 900 Einwohnern liegt etwa zwanzig Kilometer nordwestlich des Grundzentrums Sagard in der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Halbinsel Wittow. Das Gemeindegebiet ist bis auf die Küstenwälder im Norden und Osten fast waldfrei und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Zu Altenkirchen gehören neben Lanckensburg die Ortsteile Drewoldke, Gudderitz, Mattchow, Presenske, Schwarbe und Zühlitz.

Lanckensburg hieß ursprünglich Zützitz („Susitze“). Im 14. Jahrhundert befand sich der Ortsteil im Eigentum der Familie von Platen, im 16. Jahrhundert der Normanns, gefolgt von der Familie von Bohlen und schließlich vor 1742 von der Familie von der Lancken. Das klassische Rittergut mit fast konstant 253 ha war somit lange im Eigentum der Familie von der Lancken. Die Gutsbesitzer vor Ort waren sämtlich Militärs. Karl von der Lancken stand als Hauptmann in schwedischen Diensten, sein Neffe und Gutserbe Karl Gustav Julius von der Lancken (1812–1874), verheiratet mit Helene von Arnim, bei den Preußen. Ihr Sohn Philipp von der Lancken (1852–1901) war Rittmeister d. R., preußischer Kammerherr und Rechtsritter des Johanniterordens. Seine Witwe Marie Sophie von Berg-Silenz blieb bis zu ihrem Tode 1938 auf dem Gut wohnhaft.

Geschichtliche Nachrichten: 1314: „Susitze“ mit 20½ Hakenhufen (PUB Nr. 2918). - Im 14. Jh. als Besitz der Familie von Platen bezeugt (v. Platen, Beiträge, S. 9). - 1532: Fünf Bauernhöfe und vier Katen, die zusammen sieben Hufen in Bewirtschaftung haben (Lrg. F. R.). - 1577: Ein Wohnhof des Henning Normann, zwei Bauernhöfe mit zwei bzw. einer Landhufe steuerbarem Acker, vier Katen; „Wat Claus Buker allhier gebaut hat, ... hat Jürgen Normanns under ihren plug“ (Reichsst, 1577; Abschrift der Matrikel des Kirchspiels Altenkirchen). - 1694: Bauerndorf Zutzitz mit fünf Bauernhöfen von je 45 Morgen Größe und einem Kossatenhof mit sechs Morgen Acker (Schwed. Matr., 18, 340 ff.; Schwed. Matr.-K., A V, 105). - 1741: Fünf Bauern und ein Kossat aus Zützitz liefern den Kornzehnten an die Pfarre in Altenkirchen, 1742: „Dieses Dorf ist gänzlich gelegt, nachdem Hochwohlgeboren v. Lancken dasselbe von v. Bohlen gekauft und einen Hof daraus gemacht“; die Abgabe des Kornzehnten besorgte nun nur noch der Hof. - 1745: „Lanckensburg olim Zützitz“. (Pf. A. Altenkirchen, Hebungsregister des Kirchspiels). - 1840: Zwei bewohnte Häuser und 29 Einwohner (Provinzialkalender, Jg. 1843). - Nach 1945 wurde das Gut wieder aufgesiedelt. (Quelle: Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen; Walter Ohle, Gerd Baier; VEB E. A. Seemann Verlag, Leipzig 1963)

Das ab 1745 ursprünglich als eingeschossiges achtschsiges Traufenhaus mit Frontspieß, Krüppelwalmdach und Kronendeckung errichtete Herrenhaus wurde um 1910 modernisiert und erweitert. Die Gebäudefront wurde aufwendig verziert und an der linken Giebelseite ein turmartiger dreigeschossiger Anbau errichtet.



Nach 1945 wurde das Gut wieder aufgesiedelt. Das Herrenhaus wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Als bauliche Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Altenkirchen gelten neben der Pfarrkirche Altenkirchen einzig der mächtige Stallspeicher des ehemaligen Rittergutes.

Der vormals nördlich angrenzende Gutspark ist auf dem preußischen Messtischblatt von 1835 noch als Wiese verzeichnet. Demnach ist der Park erst später als englischer Landschaftspark angelegt worden.

Heute besteht der Ortsteil im Wesentlichen aus den verbliebenen, durch Jahrzehnte währenden Verfall gezeichneten, baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes. Entlang der östlichen Ortsteilgrenze sind noch drei Gebäude bewohnt. Alle weiteren Gebäude sind weitestgehend ungenutzt. Der augenscheinliche Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Erschlossen ist der Ortsteil durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gemeindeverbindungsstraße, die von der Landesstraße L30 nach Breege und Wiek führt. Eine weitere Zuwegung führt von Altenkirchen zum Ortsteil.

Die Vegetation ist im Plangebiet und teils darüber hinaus anthropogen überformt. Nördlich belegen sind die nur noch als Wald- und teils als Grünflächen erhaltenen Strukturen der Parkanlage des ehemaligen Gutes. Der Ortsteil ist vollständig umgeben von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Um den anhaltenden Verfallsprozess schnellstmöglich zu beenden, erfolgen bereits seit 2022 umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen. So wurden u. a. bereits die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt. **Im Frühjahr 2023** wurde mit der Sicherung und schrittweisen Sanierung des Stallgebäudes begonnen. Die umgebenden Freiflächen wurden von Bauschutt, Müllablagerungen und Unrat befreit und gesäubert.

2.3 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der historischen Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen Stallspeicher über einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des raumordnerischen und städtebaulichen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altenkirchen ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Planung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich zum einen aus der geografischen Lage und der Einzigartigkeit der natürlichen und baulichen Beschaffenheit und zum anderen aus der Notwendigkeit einer angepassten Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 BauGB nicht für alle Vorhaben gegeben. Eine Koordination zwischen Naturschutz und Denkmalschutz sowie sinnvoller Nutzung ist geboten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes Lanckensburg und die nachhaltige Entwicklung städtebaulich verträglich integrierbarer Nutzungen. Insbesondere sollen der noch zu zwei Drittel erhaltene Stallspeicher saniert und der ursprünglich südlich belegene Stallanbau in Anlehnung an seine ursprüngliche Kubatur ergänzt und mit zeitgemäßen Funktionen entwickelt werden.

Die brachgefallenen Anlagen des mächtigen Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen. Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden.

Durch den Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu schließen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten. Die Gemeinde Altenkirchen ist kostenfrei zu halten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit der Satzung zum vBP Nr. 16 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des VEP und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen, mithin der benachbart bestehenden Wohnnutzungen zu würdigen.

Die geplanten Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher mit dem Umweltbericht in Umfang und Wertigkeit zu erfassen ist. Die einzelnen Komponenten sind vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen. Ebenso ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind zu bestimmen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie im Durchführungsvertrag zu sichern.

Mit dem vBP Nr. 16 wird ein Ort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt. Zudem wird mit den geplanten Vorhaben ein Beitrag zur Gesamt-

entwicklung der Gemeinde Altenkirchen geleistet und touristische, verkehrliche sowie landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt.

2.4 Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz

Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen sind folgende wesentliche Bausteine:

- Sicherung und Sanierung des Speichergebäudes mit nördlichem Stallanbau, künftige Mischnutzung **durch Mitarbeiter- und Freizeit-Wohnen** (Bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 35 BauGB / nicht Bestandteil des VEP)
- Ersatzneubau südlicher Stallanbau als Multifunktionsgebäude mit Büro- und Veranstaltungsräumen, Co Working Space, Foyer, Regionalladen, Lager, **6 Mitarbeiter-/Freizeitwohnungen und 5 Tinyhouses**
- Neuerrichtung eines Treppen- und Aufzugturms als Bindeglied zwischen Speichergebäude und Multifunktionsgebäude (ehem. südlicher Stallanbau)
- Sicherung, Sanierung und Umnutzung zweier Ruinen (ehem. Nebengebäude) zu Technikgebäuden mit Werkstatt und Energieversorgung mit Solardach sowie mit **barrierefreiem Sanitärbereich mit Sauna**
- Errichtung einer Carsharing-Station und der Stellplatzanlagen für Bewohner und Besucher
- Beseitigung weiterer unansehnlicher brachliegender Bausubstanz und Umgestaltung der baulichen Erscheinung und Farbgebung des Gesamtensembles unter Berücksichtigung der Aspekte sowohl des Denkmalschutzes als auch des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes
- Beräumung und Neuordnung der Freiflächen sowie Gestaltung ausgedehnter Grünbereiche mit Radlerrast, Außengastronomie, Spielplätzen und Ruhebereichen
- Entwicklung des Standortes zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum der Gemeinde Altenkirchen und zu einem Naherholungsziel mit kulturhistorischer Ausrichtung



- 1 **Neubau**
Multifunktionsgebäude mit 519 m2 Grundfläche
- 2 **Speicher**
Sanierung und Umnutzung zu Loftwohnungen
- 3 **Stall**
Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen
- 4 **Erschließungslink**
Neubau eines Treppen- und Aufzugturms
- 5 **Raststätte/Sitzlandschaft**
für (Rad)wanderer mit Außenküche
- 6 **Sauna mit Sanitärbereich**
Neubau einer Sauna mit Sanitärbereich, 341,91 m² Grundfläche
- 7 **Energy-Station**
Technikgebäude, 383,17 m² Grundfläche
- 8 **Car-Sharing Powerstation**
10 Stellplätze
- 9 **Stellplätze Besucher**
16 Stk
- 10 **Stellplätze Bewohner**
31 Stk mit individuellen Geräte- bzw. Gartenhäusern aus Holz
- 11 **Werkstatt mit Solardach**
PV-Anlage zur Unterstützung der Windkraft

© Cubus Projekt GmbH, Berlin, Rügenspeicher GmbH & Co KG, Prospekt „rügenspeicher – revitalisierung der ehem. Gutsanlage Lanckensburg, Stand: 2022

Kern des Vorhabens ist die Neuerrichtung des Multifunktionsgebäudes an Stelle des ehemals südlichen Stallanbaus. Die Motivation hierzu ergibt sich einerseits aus der historischen Kulisse, vor allem aber aus der sowohl funktionalen als auch räumlich-gegenständlichen Orientierung der Planungskonzeption. Während sich die Nutzungen im historischen Speichergebäude und nördlichen Stallanbau in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügen müssen, sind der Planung und den künftigen Nutzungen im Neubau viel weniger Grenzen gesetzt. Die hieraus erwachsende Flexibilität ermöglicht die hier geplante vielfältige Nutzungsmischung zeitgemäßer Funktionen.

Die zentralste Obliegenheit des Multifunktionsgebäudes ist die räumliche Zusammenführung und Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen an einem Ort. Möglich wird dies u. a. durch die Digitalisierung und den einhergehenden Wandel arbeitsorganisatorischer Strukturen. Das Angebot von Coworking Spaces richtet sich an die durch entsprechend neue Arbeitsformen gekennzeichnete Zielgruppe, wie Freiberufler oder kleine Startups völlig verschiedener Berufsrichtungen und digitale Nomaden, die hier auf gemeinsam verfügbare professionelle Infrastruktur bei geringer Verbindlichkeit zurückgreifen und zugleich wohnen können.

Neben der Vitalisierung des Ortsteils Lanckensburg selbst ist die funktionale Verknüpfung des Ortes mit der regionalen Infrastruktur beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der touristischen wie auch landwirtschaftlichen Prägung der Gemeinde sollen vor allem diese Strukturen beeinflusst und das Denkmal als Erlebnisbereich und Ausflugsziel mit dem Freizeittourismus, hier insbesondere dem Radtourismus verknüpft werden. Die Radlerrast und der Regionalladen mit Außengastronomie sollen hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

Weiterer wichtiger Inhalt des Vorhabenkonzeptes ist die Verwandlung des derzeit noch gänzlich unansehnlichen Ortsbildes. Die derzeit noch überformten Siedlungsflächen und Nebenanlagen erhalten teils mittels Rückbau und teils durch sachkundig entworfene Neugestalt ein Erscheinungsbild, welches sich künftig wieder in den umgebenden Naturraum organisch einfügt.

Städtebaulicher Entwurf

Der Planungsansatz beinhaltet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Raumstruktur. Die erhalten gebliebenen Teile des Siedlungsgefüges bleiben weitestgehend unverändert. Eine Wiederherstellung des in der Blütezeit des Gutes vorhandenen Siedlungsgefüges, insbesondere die weitaus größeren Dimensionen der seinerzeit vorhandenen Bebauung betreffend, ist weder sinnvoll noch geplant. Vielmehr wird die Größenordnung der derzeit vorhandenen Gebäudegrundflächen und der Versiegelungsgrad des Vorhabengebietes noch weiter reduziert.

Lediglich durch den Ersatzneubau des vormals südlichen Stallanbaus an das Speichergebäude soll die annähernd historische Ausdehnung des Stallspeichers wiedererwachsen. Der ebenso imposante wie ortsprägende Stallspeicher soll auch weiterhin räumliche und atmosphärische Mitte des Ortsteiles bleiben.

Die Formensprache des Neubaus orientiert sich am gestalteten ebenso wie am ungestalteten Kontext der konkreten Umgebung. In Anlehnung an die ursprüngliche Kubatur soll auch die künftige Gestalt von der traditionellen Scheunenbauweise mit Steildach erzählen, dies aber nicht spekulativ historisierend fortgesetzt und kopiert, sondern vielmehr in heutigem Sinne modern und mittels einer assoziativen zeitgemäßen Architektur.

Durch die lockere Anordnung und die großzügigen Abstände der Gebäude zueinander entsteht, abgesehen vom weithin wahrnehmbaren Getreidespeicher, keine dominierende Raumkante der Bebauung zum freien Landschaftsraum. Mittels raumverträglicher Gliederung und Anordnung der technischen Infrastruktur und der verschiedenen motivierten Nutzungen soll neben der Aufenthaltsqualität auch die Sicherheit und Ordnung des Gebietes ganzjährig und zuverlässig gewährleistet werden. Auch sollen das Freizeitwohnen und die gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen trotz unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse mit- und nebeneinander existieren, ohne dass gegenseitige Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen.

Bei der Planung der künftigen Ortsgestalt wird die typisierende Wirkung des Ortes auf die Wahrnehmung des ankommenden, ortsfremden Betrachters berücksichtigt. Das Erscheinungsbild muss über Gestaltqualitäten verfügen, mittels derer die Erwartungshaltung des eintreffenden Besuchers nicht enttäuscht und auf diese Weise die emotionale Beziehung zum Ort schon bei der Ankunft beeinträchtigt würde. Der „erste“ als schlechthin wichtigster Eindruck muss den Aspekt des Wohlfühlens vermitteln und die unverwechselbare Eigenart des Ortes transportieren. Es gilt, einem Identitätsverlust und einer Belanglosigkeit des Ortes zu begegnen. Dementsprechend wird die Planung und Ausführungsqualität der Architektur und Freiflächen eine herausragende Rolle spielen.

Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Festsetzung gemäß BauGB	Fläche in m ²
Art der baulichen Nutzung	
Bauflächen GESAMT	
Verkehrsflächen, § 9(1) 11 öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächen GESAMT	
Grünflächen, § 9(1) 15 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Baumbewuchs private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop private Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese sowie Bedarfsparkplatz private Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese	
Grünflächen GESAMT	
Fläche Bebauungsplan GESAMT	

Nr. und Bezeichnung gemäß Gestaltungsplan	Wohneinheiten				ca.-Wohnfläche in m ²	Anzahl der Stellplätze
	Bestand		geplant			
1	Betriebswohnungen					
2						
3						
5						
7						
11		Ferienwohnungen / Anzahl der Betten				

Summe Wohnen						
* - Nutzungsänderung vorgesehen; (...) - noch nicht entschieden – Betriebs- oder Ferienwohnung						
Gewerbebetrieb				ca.-Grundfläche in m ²	Anzahl der Stellplätze	
Gesamt Wohn-/ Gewerbeflächen						

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen müssen *Art und Maß der baulichen Nutzung* konkret festgesetzt werden. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne geltenden abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Zudem ist es nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, ein Baugebiet nach BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung nur allgemein festzusetzen und die konkreten Zulässigkeiten durch entsprechend präzise Regelungen im Durchführungsvertrag zu bestimmen (bedingte Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB). Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann gegebenenfalls geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass der Bebauungsplan selbst ein aufwendiges Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Diese Verfahrensweise ist hier gewählt worden, um dem Erfordernis zu planimmanenter Flexibilität zu genügen und um sicherzustellen, dass der vBP Nr. 16 die geplante Entwicklung einige Jahrzehnte lenken kann und nicht schon nach kurzer Zeit zu einem Entwicklungshemmnis wird. Auf diese Weise kann dem Vorhabenträger eine möglicherweise erforderlich werdende Umnutzung von Teilflächen und baulichen Nutzungen ermöglicht werden, um die langfristige Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu gewährleisten.

So werden die in der Satzung zum vBP Nr. 16 teils nur allgemein festgesetzten Nutzungen erst im Durchführungsvertrag präzise bestimmt bzw. begrenzt. Hierzu wird ein Gestaltungsplan erstellt werden, der auch eine örtlich präzise Zuordnung zulässiger Nutzungen beschreibt und der Bestandteil des VEP und des Durchführungsvertrages wird. Im Vorentwurf zum vBP Nr. 16 ist dieser bereits enthalten, gilt aber noch nicht abschließend. In der Satzung zum vBP Nr. 16 wird in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) nachfolgende Festsetzung getroffen: *„Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).“*

Art der baulichen Nutzung

Der vBP Nr. 16 regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung innerhalb des VEP „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen.

Im Weiteren ist die *Zweckbestimmung* zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen bestimmt und die wesentlichen Planungsabsichten erkennbar sind.

„Der Anbau an den denkmalgeschützten Speicher mit Umgriffsflächen dient der Erhaltung, Aufwertung und adäquaten Nutzung des kulturhistorisch wertvollen Ensembles Lanckensburg und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Arbeiten und Freizeitwohnen, der Dienstleistung, Versorgung und Kultur.“

Unter *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt:

Zulässig sind

1. *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit den Nutzungen zu Nr. 2. bis 6. vereinbar sind,*
2. *Geschäftsräume für Büros und Verwaltung,*
3. *Freizeitwohnungen, die eigengenutzt sind und dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen,*
4. *Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder den Räumen für freie Berufe zugeordnet sind,*
5. *Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
6. *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Nicht zulässig sind

1. *Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis dienen*

Innerhalb des VEP wird kein Baugebietstyp festgesetzt. Dennoch sind planerische Grundsätze der Wahrung der Gebietsverträglichkeit und Würdigung der Gesundheitsbelange zu berücksichtigen. In Bezug auf das zulässige Störniveau kommt es darauf an, welche Nutzungen im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig sind. Der normierte Störgrad ist sodann mit Blick auf die stöempfindlichste der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln.

Das hier geplante auf Freizeit- und Betriebswohnen beschränkte „Wohnen“ hat von vornherein einen geringeren Schutzanspruch als z.B. das Wohnen in einem herkömmlichen Wohngebiet. So sind die nördlich in fußläufiger Entfernung belegenen Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebe und die intensiv bewirtschafteten Flächen in der direkten Umgebung, aber auch die dem Charakter einer dörflichen Kleinsiedlung entsprechenden, östlich angrenzenden Wohnnutzungen mit ihren jeweiligen Auswirkungen dem spezifisch dörflichen Immissionspektrum zuzuordnen. Hier müssen die Bewohner die üblicherweise mit der Betriebsführung verbundenen Emissionen hinnehmen. Diese ortsspezifische Besonderheit ist vergleichbar mit dem Gebietscharakter im *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO* und ist auf das Plangebiet übertragbar.

In einem MD stehen die unterschiedlichen Nutzungen (in der allgemeinen Zweckbestimmung) nur scheinbar gleichrangig nebeneinander. Die Vorschrift in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO macht deutlich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Normale Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebsweisen, wie z.B. Geräusche und Gerüche, die von der Tierhaltung oder intensiven Flächenbewirtschaftung ausgehen, vermehrte Insekten und Emissionen gelten als ortstypisch und hinnehmbar. Damit wird deutlich, dass die (vorliegend ohnehin eingeschränkte) Wohnnutzung hier keine gleichrangige, sondern eine nachgeordnete Nutzung darstellt und nicht maßstabsbildend ist. Ein dauerhaftes, nicht anlagenbezogenes Wohnen ist vorliegend zudem unzulässig.

Danach stellen die künftigen Betriebs- und Freizeitwohnnutzungen keine Gefährdung der Verträglichkeit mit den sonstigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen dar. Auch in der Umkehrung ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der für die in ihrer Typisierung eingeschränkten Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen der sonstigen gebietsbezogenen und benachbarten Nutzungen zu erwarten sind, die zu einer Erheblichkeit gelangen könnten.

Um insbesondere auch die Gebietsverträglichkeit für die zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke dauerhaft zu gewährleisten, macht die Gemeinde im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern von einschränkenden Regelungen Gebrauch.

Die für Dorf- und Mischgebiete (MD, MI) nach DIN 18005 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte - tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 50

bzw. 45 dB(A) - kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tags um nicht mehr als 20 dB (A) und nachts um nicht mehr als 10 dB (A) überschritten werden – nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen der Satzung zum vBP Nr. 16 übernommen.

... Regelung Konzerte (sogenannte seltene Ereignisse) in Anlehnung an Freizeitlärmrichtlinie ...
... Im Rahmen der Abwägung der Zumutbarkeit kann für einzelne Veranstaltungen z.B. die Verschiebung der Nachtzeit um bis zu 2 Stunden zulässig sein (Störtebeker Jarnitz) ...

Auf diese Weise sollen abendliche, durch einen höheren Störgrad gekennzeichnete Freiluftveranstaltungen, wie z. B. Konzerte einerseits ermöglicht aber andererseits auf wenige Termine im Jahresverlauf begrenzt werden.

Die detailliertere Beschreibung und örtliche Anordnung der nach der Vorhabenbeschreibung geplanten Nutzungen, wie z. B. Multifunktionsraum, Coworking Spaces, Foyer, Regionalladen, Radlerrast mit Außengastronomie und Ladestation, Carsharing Powerstation, Werkstatt mit Solardach u. ä. sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird im Durchführungsvertrag und zugehörigen Gestaltungsplan festgeschrieben. Die Sicherung erfolgt abschließend durch Verknüpfung der Satzung zum vBP Nr. 16 mit dem Durchführungsvertrag, wie vorangehend beschrieben.

Maß der baulichen Nutzung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festsetzung *maximal zulässiger Grundflächen* und der *Höhe baulicher Anlagen* beschränkt. Von einer weiteren Begrenzung der baulichen Ausnutzung, wie beispielsweise Regelungen zur *Dachneigung* oder *Höhe der Trauflinie* wird abgesehen, da die Baukörper größtenteils bereits vorhanden sind und sehr unterschiedliche Kubaturen aufweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier dennoch hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So wird auch bewusst auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Durch die *Festsetzung der Höhenlage* werden die Höhen der Gebäude im Bezug zur natürlich vorhandenen Geländeoberfläche geregelt. Als Höhenbezug wird das amtliche Höhenbezugs-system DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen NHN) festgesetzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch auf die i. d. R. vorhandenen Gebäude eng begrenzte *Baufelder* bestimmt. Indes wird die Errichtung von nicht überdachten Terrassen und Freisitzen, auch als Bestandteil der jeweiligen Hauptanlage ausdrücklich außerhalb der Baufelder erlaubt.

Die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, vor allem aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird zum Schutz des Ortsbildes geregelt.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch das überkommene Ortsbild vorgegeben und bleibt erhalten. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft, um die mehr als 50 m betragende Gebäudelänge des Speicherstallgebäudes zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die

Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckung als auch Dachformen und Dachneigung an der Eigenart des Ortes und seiner Umgebung orientieren.

Für Fassaden und Dächer werden nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der Umgebung und der geplanten Bebauung sicherzustellen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden werden und der Ortsteil als Gestaltungseinheit wirken. Die Zulässigkeit anderer Materialien bei Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Für Fassaden werden Mindestanforderungen die Begrünung betreffend geregelt. Neben der gestalterischen Funktion dienen diese Regelungen insbesondere der Minderung der Auswirkungen des Klimawandels. Auch Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass die auf die Umgebung gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche und ökologische Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Erstellung von Zuwegungen und Stellplätzen trägt dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind noch nicht alle vorgenannten Regelungen detailliert enthalten, da diese noch mit dem in Bearbeitung befindlichen Gestaltungsplan des VEP abzustimmen sind.

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Trinkwasser & Schmutzwasser

Dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) obliegen gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung. Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers, die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für das Plangebiet noch nicht vorhanden. Gegenwärtig ist der Ortsteil durch eine nicht hinreichend dimensionierte Trinkwasserleitung sowie dezentrale grundstücksbezogene Entsorgungsanlagen erschlossen.

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung des Ortsteils ist die Neuerrichtung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung mit Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des ZWAR erforderlich. Die Anlagen sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Erfordernisse sind in einem Erschließungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem ZWAR zu regeln. Die Erschließungskosten einschließlich Planungsleistungen tragen die Vorhabenträger.

Die Erstellung der technischen Fachplanung zur Errichtung der Anlagen wurde durch die Vorhabenträger bereits veranlasst. Mit der Planung ist die WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock beauftragt. Mit dem ZWAR wurde ein entsprechender Vorvertrag geschlossen. Die entsprechenden Erfordernisse werden in den Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt.

3.2 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die ggf. der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der bestehende Versiegelungsgrad lassen bisher eine vollständige Versickerung zu. **Daher soll an dieser Praxis keine Änderung vorgenommen werden.**

Als Nachweis der Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers dient das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Weiße, 18528 Kaiseritz vom 202... Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die danach empfohlene Form der Verbringung des Niederschlagswassers werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben.

3.3 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. **Die künftig zum Plangebiet führende Trinkwasserleitung wird so dimensioniert sein, dass darüber eine Löschwassermenge von**

maximal 48 m³/h bereitgestellt werden kann. Voraussetzung dafür ist die Nachrüstung eines entsprechenden Hydranten als Entnahmestelle.

Somit kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden. Daher sind gezielt weitere örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl zu schaffen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Die Erfordernisse zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

3.4 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine Erschließung des Plangebietes gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

3.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Die geplanten Nutzungen sollen künftig mit Erdwärmepumpen eigenversorgt werden.

3.6 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

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

allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

3.7 Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Jedes genutzte Grundstück ist mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen kann einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

Gegenwärtig wendet das Müllfahrzeug am Ende des Erschließungsweges in Höhe des ... auf einer unzureichend bemessenen Fläche. Hier wird die Ausbildung eines Wendeplatzes in ausreichender Dimension erforderlich.

Der Wendeplatz hat den Empfehlungen der RAST 06 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zu entsprechen. Da das öffentliche Wegegrundstück in diesem Bereich nicht über die erforderlichen Abmessungen verfügt, wird der Vorhabenträger der Gemeinde Altenkirchen auf seinem Grundstück eine Grunddienstbarkeit einräumen oder aber den betroffenen Grundstücksteil in das Eigentum der Gemeinde zur Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Wendeplatz für Versorgungsfahrzeuge übertragen.

Der zum Wendeplatz führende als Platten-/Schotterweg befestigte Gemeindeweg ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) geltenden Dimensionen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlastverdachtsstandort bekannt, der indes im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht erfasst ist. Hier handelt es sich um das neben dem ehemaligen Schweinestall belegene Mist-Lager. Die Beseitigung des Mistlagers und die Sanierung der Fläche sind Bestandteil des Vorhabens.

Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

3.8 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Lanckensburg ist verkehrlich durch eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die von der Landesstraße L30 zunächst in Südrichtung und später östlich nach Breege und westlich nach Wiek führt. Diese Straße ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) und "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung August 2006- geltenden Dimensionen.

Vom Hauptort Altenkirchen aus führt ein weiterer ländlicher, von der Landesstraße L30 abgehender, mit Betonplatten befestigter und beidseitig von Alleebäumen begleiteter Gemeindeweg. Hier sind einige wenige schadhafte Betonplatten vorhanden. Fernerhin mangelt es hier an Aufstellflächen für den Begegnungsfall. Im Zuge der weiteren Erstellung des VEP ist der Umfang der erforderlichen Reparaturen und der Ergänzung der Aufstellflächen zu bestimmen.

Am Eingang zum Plangebiet ist die Errichtung eines hinreichend bemessenen Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge nach RASSt 06 vorgesehen. Die materielle Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Innere Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt größtenteils über private Verkehrswege. Ausgenommen hiervon ist der Fahrweg, der auf dem südlichen, in Ost-West-Richtung verlaufende, Teil des Flurstücks 37 belegen ist. Hier handelt es sich um einen öffentlichen Weg, der mitten durch das Plangebiet hindurch verläuft.

Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden nur durch die Betreiber, Bewohner und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege werden teils über wassergebundene Schotter-/Kieswege und teils über befestigte Pflaster- und Betonflächen führen.

Im Zuge der Planung werden die Verkehrsführungen und die Flächen für den ruhenden Verkehr überprüft und soweit erforderlich geordnet. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen werden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und soweit erforderlich durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an andernorts geltende Stellplatzsatzungen. Danach sind innerhalb des Geltungsbereiches des VEP insgesamt ca. ... Stellplätze geplant. Der Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen wird erheblich größer sein und wird im Bedarfsfalle durch Bereitstellung einer entsprechend temporär genutzten, innerhalb des Plangebietes belegenen Wiesenfläche abgedeckt werden.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

Im Vorentwurf zum vBP Nr. 16 wird zunächst lediglich der Untersuchungsrahmen zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entsprechend der Anforderungen des § 2a BauGB (Scoping) dargestellt.

4.1 Untersuchungsbedarf Allgemein

- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; die Beschreibung der Auswirkungen erfolgt bau-, anlage- und betriebsbedingt
- der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für einzelne Schutzgüter bzw. Schutzgebiete wird ggf. ein erweiterter Untersuchungsraum berücksichtigt
- naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf, gestalterische Maßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen werden geprüft und der aktuellen Planung angepasst
- Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Datenbasis: Gestaltungskonzept, Luftbilder und Entwurfsvermessung, digitales Kartenmaterial

4.2 Untersuchungsbedarf Boden

- Prüfung möglicher Vorkommen von Altlasten im Gebiet
- Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen, insbesondere durch Versiegelung bzw. Verdichtung
- Beschreibung der Versiegelung und / oder Entsiegelungsmöglichkeiten (Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten)
- Begründung der gewählten Grundflächen und Baumassen
- Datenbasis: Bodenkarte 1:500.000, MMK 1:100.000, Geologische Karte 1:25.000, Reichsbodenschätzung 1:25.000, Kartenportal Umwelt, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

4.3 Untersuchungsbedarf Grundwasser

- Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser, insbesondere durch Versiegelung
- Grundwasserneubildung, Grundwassergefährdung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

4.4 Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser

- Stillgewässer und Fließgewässer (Vorfluter) im Umfeld der Planung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

4.5 Untersuchungsbedarf Klima/ Lufthygiene

- Beschreibung der Auswirkungen auf lokalklimatische Bedingungen und die aus der Nutzungsänderung resultierenden Veränderungen
- Berücksichtigung emissionsträchtiger Nutzungen im Umfeld (Landwirtschaft)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, aktueller Luftgütebericht M-V, Topographische Karte

4.6 Untersuchungsbedarf Flora und Fauna

- aktuelle Biotoptypenkartierung
- Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Waldgebietes (ehem. Gutspark)
- Berücksichtigung von geschützten Biotopen im Umfeld
- artenschutzrechtliche Betrachtungen, verbal argumentativ
- Beurteilung des Eingriffes auf der Grundlage der Planung und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Modell M-V)
- Datenbasis: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Topographische Karten, Luftbilder, Begehungen

4.7 Untersuchungsbedarf Landschaftsbild

- Einfluss der Vorhaben auf das Erscheinungsbild der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Topographische Karte, Entwurfsvermessung, Begehungen
- Untersuchungsraum geht über die Bebauungsplangrenzen hinaus

4.8 Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter

- Prüfung des Standortes in seiner Geschichtsfunktion
- Berücksichtigung von Sachgütern, soweit erforderlich
- Datenbasis: Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste

4.9 Untersuchungsbedarf Schutzgebiete

- Berücksichtigung der Grenzen des nördlich angrenzenden Waldgebietes (ehem. Gutspark)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V, Netz NATURA 2000 M-V, Stand 2014

4.10 Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung

- Berücksichtigung der Erholungsfunktion und ggf. Beeinträchtigungen
- Datenbasis: Begehung, Darstellung der Möglichkeiten zur Erholung
- Untersuchungsraum: nähere Ortslagen und touristisches Einzugsgebiet

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen Stallspeicher über einen Standort von kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des städtebaulichen Anspruchs als auch aus landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Die brachgefallenen Anlagen des Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes Lanckensburg und die nachhaltige Entwicklung städtebaulich verträglich integrierbarer Nutzungen. Insbesondere sollen der noch zu zwei Drittel erhaltene Stallspeicher saniert und der ursprünglich südlich belegene Stallanbau in Anlehnung an seine ursprüngliche Kubatur ergänzt und mit zeitgemäßen Funktionen entwickelt werden.

Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altenkirchen ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Planung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben.

Geplant ist die Entwicklung eines Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits- und Wohnort in hoher Aufenthaltsqualität vereint. **Im Speicher und nördlich flankierenden Stallgebäude sollen insgesamt bis zu 30 Wohnungen auf 6 bzw. 3 Etagen entstehen.** Anstelle des bereits abgetragenen, ehemals südlich flankierenden Stallgebäudes soll ein Ersatzneubau errichtet werden. In diesem Multifunktionsgebäude sind überwiegend Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces sowie **weitere 6 Wohnungen und 5 Tinyhouses** vorgesehen. Fernerhin sollen ein Regionalladen und eine Radlerrast entstehen.

Mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Der VEP und der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB werden Bestandteil des vBP Nr. 16.

Die Vorhaben sind den raumordnerischen Erfordernissen und den Planzielen der Gemeinde Altenkirchen anzupassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen ist die durch den Geltungsbereich des vBP Nr. 16 überdeckte Fläche als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Parallel zur Planung des vBP Nr. 16 erfolgt die auf dieser Bauleitplanung basierende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach Inkrafttreten des vBP Nr. 16 erfüllt.

Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt.

Der Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB als gesonderter Teil der Planbegründung umfasst alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Umweltbelange. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Umweltbelange werden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen zu würdigen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und erbracht.

Als Anlagen zum Umweltbericht werden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge nach geforderten Standards erstellt und durch sachgerechte Kartierungen belegt. Seit dem Frühjahr 2022 erfolgen hierzu bereits umfangreiche faunistische Untersuchungen. Zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde und den Vorhabenträgern werden seither umfassende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ermittelt und abgestimmt. Im vBP Nr. 16 werden entsprechende Artenschutzrechtliche Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Mit dem vBP Nr. 16 wird ein Ort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt. Zudem wird mit den geplanten Vorhaben ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Altenkirchen geleistet und touristische, verkehrliche sowie landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt. Die Gemeinde Altenkirchen erwartet, dass die geplante Entwicklung des Ortsteiles Lanckensburg städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Vorhaben eintreten werden.

Altenkirchen, Juli 2023

6. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)**, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)**, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)**, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669)**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

7. Quellenverzeichnis

Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen**, wirksam seit 06. August 1997
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand Juli 2022
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V

Internetseiten

- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen 14. Juli 2023



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14.07.2023)

Geltungsbereich auf Luftbild