

**Erläuterungsbericht
zum
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Dreschwitz
Plan 2010**

**Einschließlich 1. Änderung
vom 12.04.2000**

(2. Entwurf - Vorbereitender Bauleitplan)

erstellt:

**ENVITEC Ingenieurbüro GmbH Schwerin
Niederlassung Putbus
Alleestraße 14
18581 Putbus**

mit Ergänzungen durch:

**Ingenieurbüro Ziehnert
Straßen- und Tiefbauplanung
Ringstraße 4
18556 Dranske**

**Stand: Oktober 2000
Ergänzt: (Maßgabe 3 und 4 der Genehmigung)
Dezember 1999**

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt

Übersichtskarte M 1 : 100 000

Erläuterungsbericht

1 Einführung

- 1.1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes (FNP), Zielstellung, übergeordnete Planungen, Nachrichtl. Übernahmen
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Anlaß zur Planung, Auftrag, Planungsgrundlagen, Verfahren, Genehmigungen

2 Die Gemeinde Dreschwitz

- 2.1 Lage im Raum, Nachbarschaftsbeziehungen, überörtliche Bedeutung
- 2.2 Geologie, hydrologische Verhältnisse, Klima
- 2.3 Fläche, Orte, Boden
- 2.4 Ur- und Frühgeschichte
- 2.5 Geschichtliche Entwicklung
- 2.6 Kulturdenkmale (Natur- und Baudenkmale, sonstige Kulturgüter)
- 2.7 Infrastruktur (Wirtschaft, Handel, Verkehr, soziale Versorgung, Ver- und Entsorgung, Verwaltung)
- 2.8 Bevölkerung, Fremdenverkehr
- 2.9 Wohnen, Kultur, Bildung, Erholung, Sport und sonstige Freizeitmöglichkeiten
- 2.10 Landschaft (Forsten, Wasserläufe, Sölle, Gehölze, Feuchtwiesen, Bodden, Alleen und weitere landschaftsprägende Elemente)
- 2.11 Bodenschätze, Altlasten, Wüstungen

3 Inhalt und Darstellung der Ziele im Flächennutzungsplan

- 3.1 Entwicklungsziele
 - 3.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnen
 - 3.1.2 Städtebauliche Ziele und Entwicklung
 - 3.1.2.1 Wirtschaft, Infrastruktur, Kultur, Bildung, Freizeit, Landschaft, Umwelt, Denkmale
 - 3.1.2.2 Windkraftanlagen
- 3.2 Bauflächen
 - 3.2.1 Bestand
 - 3.2.2 Entwicklungsziele
 - 3.2.2.1 Allgemeines
 - 3.2.2.2 Wohnbauflächen
 - 3.2.2.3 Gewerbliche Flächen

3.2.2.4 Sonderbauflächen

3.2.2.4.1 *Sondergebiet SO 1, B-Plan Nr. 3, "Diabetikerdorf Dreschwitz"*

3.2.2.4.2 *Sondergebiet SO 2, B-Plan Nr. 2 "Wohn-und Ferienpark Kubitzer Bodden"*

3.2.2.4.3 *Flugplatz Gütin*

3.2.2.4.4 *Gutshof Gütin*

3.2.2.4.5 *Sondergebiet SO 4, Erholung*

3.2.2.4.6 *Sondergebiet SO 5, Freizeit und Fremdenverkehrsanlage (ehemalige Broika)*

3.2.3 Darstellung im FNP

3.3 Grünflächen

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

3.5 Verkehrseinrichtungen

3.6 Land- und Forstwirtschaftsflächen

3.7 Schutzgebiete

3.8 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Abwasserentsorgung

Energie, Erzeugung und Verbrauch

Fernmeldeanlagen

Abfall, Altlasten

3.9 Lagerstätten

4 Umweltschutzelange

4.1 Naturschutz

4.2 Schutz vor schädigenden Einflüssen, Minderung und Ausgleich

5 Weitere Planungen in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan

5.1 Übernahme von Beschlüssen der Gemeinde zu Bauplanungen

5.2 Erforderliche weitere Planungen

5.3 Finanzierung

5.4 Zusammenfassung

6 Quellenangaben

7 Bearbeitungsvermerke

8 Erläuterungsbericht zur 1.Änderung des FNP

8.1 Beschreibung der Änderung

8.2 Planänderung

8.3 Gründe für die Planänderung

8.4 Auswirkungen der Planänderung

Erläuterungsbericht

1 Einführung

1.1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes (FNP), Zielstellung, übergeordnete Planungen, Nachrichtl. Übernahmen

Der FNP ist Entwicklungsplan der gesamten Gemeinde Dreschwitz, einer ländlichen Gemeinde in einem schwach entwickelten Gebiet. Ziel ist es, daß die Gemeinde wieder ein intaktes ländliches Gemeinwesen wird. Es sollen zu den Städten gleichwertige Lebensbedingungen für die Einwohner erreicht werden. Dazu gehören sicher auch der Ausbau der ökonomischen und sozialen Grundlagen, sowie das Schaffen einer guten Infrastruktur.

Die ausgewogene Verteilung von Wirtschaften und Wohnen zwischen Stadt und Land ist ein wesentliches Ziel der Landesentwicklung. Eine Bewertung darf jedoch nicht nur unter materiellen Gesichtspunkten vorgenommen werden.

Im FNP sind also die Ziele der Gemeindeentwicklung für die Zeit bis etwa 2010 darzulegen. Das bedeutet, daß alle, die Gemeinde betreffende Dinge, wie die Einwohnerentwicklung, die Flächen, Forsten, Äcker, Wasserflächen, Gebäude und Bauflächen und sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur, aber auch die Natur und die Umwelt, zu berücksichtigen sind.

Unter Infrastruktur sind alle wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu verstehen, wie z. B. Wohnen, Erwerbsmöglichkeiten, Ver- und Entsorgung, Bildung, Erholung, soziale Einrichtungen, Kommunikation, Verkehr und Gestaltung des Umfeldes.

Der Wandel der Flächennutzung und der wirtschaftlichen Strukturen, aber auch die Verdichtung der Besiedlung und die Folgen der Kriege in diesem Jahrhundert haben zu immer intensiveren Belastungen der Umwelt und der Menschen geführt, so daß sie in ihrem Bestand bedroht sind. Ursachen dieses Wandels sind:

- Wachstum der großen Siedlungen und der Gewerbeflächen, damit verbunden Immissionen und Versiegelung großer Flächen;
- Veränderungen in der Landwirtschaft und daraus folgender Nutzungsänderungen des ländlichen Raumes;
- Abbau von Erwerbsmöglichkeiten, Fehlentwicklung der Lebensansprüche und Ausgrenzung sozial schwacher Teile der Bevölkerung;
- Wachstum des Verkehrsaufkommens;
- Zerfall der Familien, der dörflichen Gemeinschaft und zunehmende Anonymität des Einzelnen, damit einhergehender Verfall der Moral;
- Steigender Energie- und Rohstoffverbrauch;
- Zunahme der Abprodukte;
- Wachsender Bedarf für Freizeit und Erholung.

Es ist also unabdingbare Aufgabe der Gemeinde, die gesamte Entwicklung, auch die des Umfeldes so zu planen, daß die Menschen künftig wieder in Harmonie, mit sich und der Umwelt leben können. Es gilt den besiedelten und den unbesiedelten Raum so zu entwickeln und zu pflegen, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Pflanzen- und Tierwelt auf Dauer nachhaltig gesichert bleiben, daß Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden. Nur damit können sich die Menschen auch für die Zukunft lebenswerte Bedingungen und Voraussetzungen für die eigene Erholung schaffen.

Im Bereich Dreschwitz ist es gelungen, die Landschaft und das Umfeld zu erhalten, ausgenommen die Bausubstanz.

Wir sind in die Pflicht genommen alles zu tun, auch Schäden zu beheben, damit unsere Nachfahren hier auch noch sicher leben können.

Die städtebauliche Planung ist maßgeblich für die langfristige Entwicklung der Wohnstandorte. Gebäude und ihre Nutzungen überdauern oft Jahrhunderte, z. B. Kirchen. Das ist bei den Planungen zu beachten.

Die Gemeinde bemüht sich um die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm. Für den Nationalpark ist ein Pflege- und Entwicklungsplan in Vorbereitung.

Die Planungsinhalte des FNP sind in § 5 des Bau GB verbindlich geregelt. Soweit erforderlich sind darzustellen:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung;
- Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie Schulen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude;
- Flächen für den Durchgangsverkehr und örtliche Straßen und Wege;
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen, Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen;
- Grünflächen, Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Tiergehege u.ä.;
- Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft freizuhaltenen Flächen;
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Gewinnung von Bodenschätzen (Torf, Kies);
- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Nachrichtliche Übernahme von Planungen die durch Bund, Land und Kreis zu vertreten sind, sowie Planungen zu denen Beschlüsse der Gemeindevertretung vorliegen, im Umfang der Beschlußlage.

Der FNP stellt nur die überwiegenden Nutzungen mit Farben und Symbolen dar. Die Darstellungen sind nicht parzellenscharf. Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne überprüft und in ihren Einzelheiten festgelegt.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind, werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Weitere Festlegungen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind, enthalten das Erste Landesraumprogramm M-V und weiterführend das Strukturkonzept für den Landkreis Rügen. Es lassen sich daraus für die Gemeinde folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Die überkommene Siedlungsstruktur ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- Die Kulturlandschaft ist zu erhalten. Die Nutzungsintensität, insbesondere durch die Landwirtschaft, ist zu mindern. Dabei sind die land- und forstwirtschaftlichen Kulturen durch den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen und neuen Fruchtarten, die eine extensive Bewirtschaftung erfordern, zu bereichern. Die geschädigten oder zerstörten Gehölze und Biotope sind wieder herzustellen. Langzeitbrachen sind zu vermeiden.
- Die notwendige Erweiterung der forstlichen Nutzung ist zu planen. Es sind dafür 15 % der Gemeindefläche angestrebt.
- Die ökologische Situation ist durch Infrastrukturmaßnahmen, wie zeitgemäße Abwasserentsorgung, Wegebau und Beseitigen von nicht mehr benötigten und nicht landschaftsprägenden baulichen Anlagen der Landwirtschaft, zu verbessern.

Die Einwohnerzahl ist auf die langjährige Größe von 1 000 Einwohnern zu erhöhen im Planzeitraum auf 870.

Die ungenutzten Gebäude der Landwirtschaft sind für touristische Zwecke oder als Zweitwohnsitze zu nutzen.

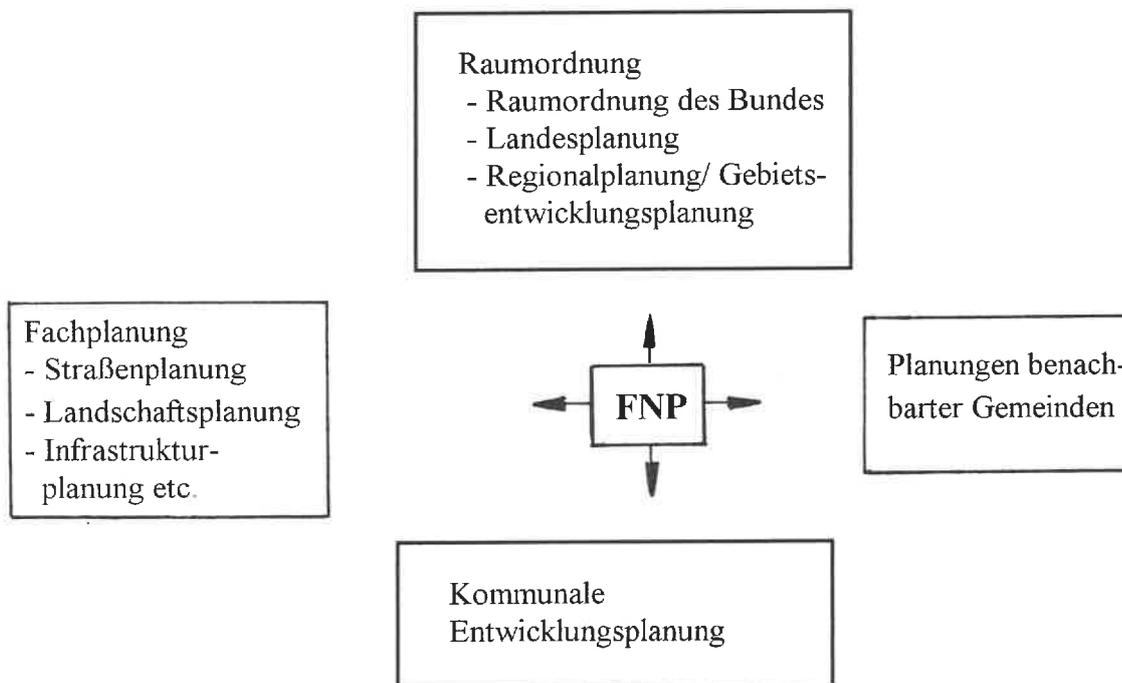
Neubauf Flächen sind nur für Dreschwitz geplant. Geringes Verdichten in den Ortsteilen ist möglich.

Die Ansiedlung von Gewerbe wird von der Gemeinde unterstützt.

- Wasserwandertourismus ist, dem Umfeld angemessen, zu entwickeln.
- Der Landschaft und dem Siedlungsraum verträgliche touristische Angebote sind möglich. Die Gemeinde liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Besonders geeignet ist die Gemeinde für Tourismus- und Erholungsmöglichkeiten, die in den Badeorten nicht sinnvoll sind. Der angrenzende Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft ist mit seinen Wasserflächen des Boddens und teilweise auch Landflächen westlich der Straße Dußvitz, Landow, Unrow (siehe Grenzkarte zur Verordnung vom 12.09.1990 1: 50 000) als Vorranggebiet für Naturschutz und naturschutzgerechten Tourismus bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Der FNP als Entwicklungsplan der Gemeinde ist, im Rahmen der überregionalen Planungen, der Fachplanungen und weiterer auf die Gemeinde wirkender Festsetzungen übergeordneter Einrichtungen sowie in Abstimmung mit den Nachbargemeinden, zu erarbeiten.

Nachstehende Darstellung zeigt die Einbindung in das Planungssystem:



Aus der Regionalplanung des Landes Mecklenburg/ Vorpommern ist für Dreschwitz vorgegeben:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum. Es sind keine besonderen Entwicklungsaufgaben und keine zentrale Funktion gegeben.
- Die Ortsteile und Einzelstandorte sind nur soweit zu entwickeln, daß sie in ihrem Bestand nachhaltig gesichert sind.

Vorgaben zur Entwicklung sind:

- Die natürliche Einwohnerentwicklung und der Erhalt der geringen Wohndichte.
- Schaffung von Arbeitsplätzen vorrangig für Leistungen in der Landwirtschaft, des verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen, einschließlich des Tourismus.

Das Gemeindegebiet gehört zu den Bereichen des Landes mit besonderer natürlicher Eignung für den Fremdenverkehr und die Erholung. Es sind Angebote zu landschaftsgebundener Erholung zu entwickeln.

Einrichtungen des Bundes gibt es nicht. Es gibt auch keine Einrichtungen des Landes, die Einflüsse auf die Entwicklung ausüben.

Die gesicherten Schutzgebiete, wie der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft mit der Insel Libitz und weiteren Land- und Boddenflächen, die 200 m Uferschutzzone LSG Insel Rügen, die Trinkwasserschutzgebiete, der im Aufbau befindliche Regionalflugplatz sowie die Trinkwassergewinnungsanlagen und die Landes- und Kreisstraßen, sind im FNP darzustellen und bei der gemeindlichen Planung zu beachten, des Gleichen die Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

Der Plan soll für erkannte Nutzungskonflikte Lösungen vorgeben.

1.2 Rechtsgrundlagen

Nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes hat die Gemeinde das Recht und die Pflicht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Gemeindegebiet in eigener Verantwortung und im Rahmen der Gesetze zu regeln.

Das Baugesetzbuch (Bau GB) als Bundesrecht bestimmt im § 1, daß es Pflicht der Gemeinde ist, Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der § 5 des Bau GB regelt den Inhalt und die Aussage des Flächennutzungsplanes. Zu beachten sind ferner die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und die Planzeichenverordnung (Planzeichen VO).

Vorgaben für den Plan, als vorbereitender Bauleitplan, sind weiter das Raumordnungsgesetz (ROG), das Erste Landesraumordnungsprogramm M-V, der Entwurf der Regionalplanung Vorpommern, die Landesbauordnung und andere, die Planung bestimmende Gesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, sowie weitere, die Landschaftsnutzung lenkende Gesetze und Verordnungen.

Weiter sind zu beachten: Satzungen des Landkreises, die Interessen der mit öffentlichen Aufgaben betrauten Institutionen, Satzungen der Gemeinde, einschließlich der Hauptsatzung und Beschlüsse der Gemeinde und nicht zuletzt die Interessen der Bürger.

Der FNP ist keine Satzung, sondern der langfristige Entwicklungsplan der Gemeinde für die folgenden 10 - 12 Jahre.

Er ist Grundlage für die weiteren verbindlichen Planungen für Satzungen.

An die Festlegungen des Flächennutzungsplanes ist die Gemeinde als Träger der Planungshoheit gebunden. Ebenfalls gebunden an den FNP sind die an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger

Änderungen übergeordneter Planungen, die sich auf den FNP auswirken, erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Anlaß zur Planung, Auftrag, Planungsgrundlagen, Verfahren, Genehmigungen

Der Beschluß zur Wiederholung des Planverfahrens wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluß vom 10.12.93 gefaßt. Der 1. Entwurf wurde von der Landesbehörde nicht genehmigt. Mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen wurde die ENVITEC Ingenieurbüro GmbH Schwerin / Rampe NL Putbus beauftragt.

Die Aufgabenstellung wurde gemeinsam mit den Gemeindevertretern, insbesondere dem Bauausschuß erarbeitet.

Der Entwurf wurde im IV. Quartal 1995 vorgelegt und genehmigt. Die Bearbeitung wurde danach bis Januar 1997 ausgesetzt.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der amtlichen topographischen Karte M 1:10000 Herausgeber, Landesvermessungsamt Mecklenburg/ Vorpommern, Stand 1983 und Ergänzungen des Planers erstellt.

Die Gemeinde ist Träger der Entwicklungsplanung für ihr Gebiet. Der FNP soll für die Zeit bis etwa 2010 die Entwicklungsziele formulieren. Er kann natürlich jederzeit bei Erfordernis geändert oder ergänzt werden.

Der FNP gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Bauleitplanungen zum Erlangen von Baurecht sind bis zur Genehmigung dieses Planes im Parallelverfahren zulässig.

Eine Landschaftsplanung ist zur Zeit nicht vorhanden. Deshalb wurden Vorranggebiete zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb bereits vorhandener Schutzgebiete festgelegt.

Die Reihenfolge der Planungsschritte und die Fristen sind Teil des Aufstellungsverfahrens. Sie sind im Gesetz festgelegt. An der Planung sind alle Bürger und alle mit der Wahrnehmung öffentlicher Interessen beauftragten Institutionen zu beteiligen. Jedermann ist berechtigt, sich zu beteiligen.

Diese Planung gestaltet sich etwas einfacher, da bereits ein 1. Entwurf vorliegt.

Die wesentlichen Stationen der Planung sind:

- Die Bestimmung der Ziele, die mit dem Plan angestrebt werden,
- Die Planungsanzeige an die Beteiligten,
- Die Bürgerbeteiligung,
- Der Entwurf des Planes,
- Die Beteiligung aller von der Planung berührten Institutionen, wie die Landesbehörden und Ämter, der Landkreis, die Nachbargemeinden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Kirchen und Verbände und, soweit möglich, auch ansässige Vereine, die betroffen sind oder deren Ziele auf die Entwicklung der Gemeinde gerichtet sind,
- Abwägung der Anregungen und Bedenken in der Gemeindevertretung,
- Einarbeiten der Änderungen,
- Auslegungsbeschluß,
- Bekanntgabe der Auslegungsabsicht und Aufforderung zur Beteiligung,
- Auslegung und Information der Beteiligten,
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
- Beschluß zum F-Plan und Antrag auf die Genehmigung, sowie Mitteilung der Entscheidung an die Beteiligten,
- Bekanntgabe der Genehmigung und des Ortes, an dem die Satzung für Jedermann zur Einsicht bereitliegt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch die Auslegung des 1. Entwurfs und den in der Bürgerversammlung vom 12.07.95 u. 26.03.97 vorgestellten Entwurf. Die Träger öffentlicher Belange sind so bald als möglich beteiligt.

2 Die Gemeinde Dreschvitz

2.1 Lage im Raum, Nachbarschaftsbeziehungen, überörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Dreschvitz ist Teil des Landkreises Insel Rügen. Sie liegt im Südwesten der Insel. Dreschvitz ist seit 1928 Gemeinde und gehört seit 1992 zum Amt Südwest Rügen.

Der Ort Dreschvitz liegt an der Landesstraße L 30 zwischen den ländlichen Zentralorten Samtens, als Sitz der Amtsverwaltung, und Gingst.

Die Entfernungen zu den Zentren Bergen und Stralsund sind geringer als 20 km.

Nachbargemeinden sind: Im Norden Gingst, im Nordosten Parchtitz, im Osten Sehlen, im Süden Samtens und Ramin, und im Nordwesten Ummanz. Die westliche Begrenzung ist der Kubitzer Bodden.

Die Gemeinden Samtens, Ramin, Altefähr und Dreschvitz bilden das Amt Südwest Rügen. Der Amtsbereich umfaßt 10 700 ha und hat 5 220 Einwohner. Das sind etwa 10 % der Fläche Rügens mit ungefähr 7 % der Einwohner. Nachbarämter sind Gingst und Bergen Land.

Gutnachbarliche Beziehungen zwischen den Gemeinden sind hier selbstverständlich. Alle Gemeinden in diesem Bereich haben ähnliche Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dreschvitz, als Hauptort der Gemeinde, liegt verkehrsgünstig. Gütin besitzt durch den im Aufbau befindlichen Verkehrslandeplatz und die Anlagen der Hessingstiftung Einrichtungen, die für die gesamte Insel von Bedeutung sind.

Unzureichend ist die Gemeindeentwicklung im Bereich des Tourismus, bietet die Landschaft doch die Möglichkeit, ergänzend zu den Badeorten an der Küste, von naturnahen Urlaub und Erholung an. Solch eine Abrundung des Angebotes auf der Urlaubsinsel verbessert die Wettbewerbsfähigkeit.

Als guter Wohnstandort ist die Gemeinde für die Bürger der großen Orte als Zweitwohnsitz interessant. Die Entwicklung einer guten Infrastruktur ist in den nächsten Jahren notwendig, damit der Nachfrage entsprochen werden kann.

2.2 Geologie, hydrologische Verhältnisse, Klima

Vor über 10 000 Jahren prägten die Gletscher der Eiszeit die Grundformen der Insel. Die Ostsee formte danach bis heute die Gestalt Rügens. Die Insel war bis auf wenige Niederungen vollständig bewaldet. Seit etwa 1 000 Jahren gestalten die Bewohner oder Eroberer die Landschaft wie sie sich heute darstellt, wobei die wesentlichen Änderungen in den letzten 200 Jahren erfolgten. Mit der Entwicklung zum Feriengebiet, den Veränderungen der Landwirtschaft und der Besiedlung wirken die Eingriffe in die Natur immer nachhaltiger, nicht nur auf den Waldbestand, sondern auf alle natürlichen Gegebenheiten.

Die Gemeinde liegt in einer flachwelligen Grundmoränenlandschaft des westlichen Teiles der Insel, wobei der Übergang zum Niederungsgebiet am Strelasund die größte Fläche einnimmt. Die höchste Erhebung liegt im Südosten bei Burkvitz mit etwas über 20 m über NN. Die Reliefenergie nimmt westlich der Straße Samtens - Gingst stark ab.

Der Süden der Gemeinde weist starke Geschiebemergelschichten auf, die nach Norden in Sand übergehen. In Richtung Strelasund werden Flachmoortorfe über Sand und Schluffablagerungen angetroffen.

Die Reliefanordnung und die geologischen Verhältnisse haben zur Folge, daß sich die hydrologische Situation recht vielfältig zeigt. Das Wasser von den Flächen zwischen Burkvitz und Gütin bis Mölln wird dem Sehrower Bach zugeleitet. Durch Bodenart und Relief ist hier eine gute Wasserableitung vorhanden. Nach Norden zu sind größere Bereiche mit positiver Wasserbilanz zu verzeichnen.

Die Fließgewässer zwischen der östlichen Gemeindegrenze, den Orten Dreschvitz und Landow erhalten nur wenig und langsam Zulauf. Die größere Menge gelangt unmittelbar in den offenen Grundwasserleiter, der die Wasserfassung bei Dreschvitz speist.

Die Niederungsbereiche sind melioriert. Nur im unmittelbaren Mündungsbereich der Gräben und an der Boddenküste sind Feucht- und Salzwiesen erhalten. Diese zu erhalten bzw. durch Renaturierungen wieder herzustellen, ist ein besonderes Anliegen im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Die ehemals zahlreichen Sölle sind zerstört oder geschädigt. Die waldarme Landschaft ist der Winderosion ausgesetzt, ausgenommen die Feuchtgebiete.

Die klimatischen Verhältnisse Rügens werden durch die Lage der Insel im Grenzbereich zwischen dem ozeanischen und dem kontinentalen Klima bestimmt. Die Ostsee verringert die kurzzeitigen Temperaturschwankungen erheblich. Durch diese Gegebenheiten ist das Inselklima gegenüber dem Festland ausgeglichener und kühler, die Temperaturschwankungen sind geringer. Die Luftfeuchte ist höher. Trockenperioden sind in der Wirkung auf die Vegetation gering. Die jährliche Niederschlagsmenge überschreitet selten 600 mm/Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei + 7,5 °C. Der Wechsel der Jahreszeiten ist um ca. 14 Tage verzögert. Das Klima bietet günstige Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft. Die Luftbelastung ist gering und damit günstig für die Erholung. Mit der angestrebten Aufforstung wird eine weitere Verbesserung der Klimaverhältnisse erreicht. Die Erosionsgefahr wird ebenfalls kleiner.

2.3 Flächen, Orte, Boden

Das Gemeindegebiet ist 2 251 ha groß. Davon sind:

Ackerland	1 410 ha	= 63,0 %
Grünland	332 ha	= 15,0 %
Forstfläche	215 ha	= 9,0 %
Gartenland	8 ha	= 0,3 %
Unland und Ödland	55 ha	= 2,4 %
Verkehrs- und Wegeflächen (einschl. Flugplatz)	35 ha	= 1,5 %
Bauflächen	35 ha	= 1,5 %
Wasserflächen	30 ha	= 1,3 %
Sport und Erholungsflächen	5 ha	= 0,5 %
sonstige Flächen (Hofflächen, Gräben, Wüstungen u.a.m.)	126 ha	= 5,5 %
	<u>2 251 ha</u>	<u>= 100,0 %</u>

Die zu geringe Waldfläche ist alsbald, auf mindestens 15 % Anteil an der Gesamtfläche der Gemeinde, zu erhöhen. Also sind etwa 125 ha aufzuforsten; im wesentlichen auf wenig ertragsfähigen Ackerflächen.

Zur Gemeinde Dreschwitz gehören :

1. die Orte Dreschwitz, Gütin
 2. die Ortsteile Landow, Dußvitz 2,
 3. die 8 Siedlungen Mönkvitz, Pagelsdorf, Haide, Dreschwitz Baustelle, Bußvitz, Mölln, Ralow, Rugenhof
 4. die 12 Höfe Ralow Gut, Dußvitz 1, Dußvitz 3, Dußvitz 4, Bick, Dreschwitz 1, Mölln 2, Mölln 3, Mölln 4, Gütin Hof, Burkwitz, Insel Libitz
 5. die Einzelstandorte Flugplatz Gütin und Mölln Stallanlagen
- Insgesamt 26 Standorte

Im Gebiet sind stark wechselnde Böden anzutreffen. Der Ertragswert ist nur in wenigen Bereichen gut, so daß gegenwärtig große Flächen zur Stilllegung genutzt werden, etwa 10 % der Gemeindefläche. Ein nicht unwesentlicher Flächenanteil ist wegen der Bodenstruktur oder der hydrologischen Gegebenheiten nur zur Grünlandbewirtschaftung oder nicht landwirtschaftlich nutzbar. Wegen der großen Trinkwasserschutzflächen und dem ungedeckten Grundwasserleiter sind zur Art der Flächennutzung als bald Festlegungen nötig.

2.4 Ur- und Frühgeschichte

Im Gemeindegebiet und angrenzend sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Es ist zu vermuten, daß noch wesentlich mehr Bodentalertümer vorhanden sind. Bei Bodenarbeiten ist

deshalb besonders auf Anzeichen unbekannter Denkmale zu achten. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege der Denkmale sind unbedingt einzuhalten. Die Umgebung (ca. 200 m) der bekannten Denkmale ist in den Schutz einbezogen. Für etwa 20 Fundstellen sind wegen ihrer Bedeutung keine Veränderungen zugelassen. Die Fundstellen sind gemäß Planzeichen VO in den F-Plan eingetragen.

2.5 Geschichtliche Entwicklung

Die Orte der Gemeinde sind bereits im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt, also lange Zeit davor gegründet, wobei Ralow vor 1168 als Rittergut bestand.

Dreschwitz wurde im 13. Jahrhundert als Gassendorf angelegt. Gütin war bereits Mitte des 13. Jahrhunderts Gutshof. Landow ist seit 1333 das Kirchdorf im Gebiet der heutigen Gemeinde, verlor aber mit der Verlegung des Handelsweges Rothenkirchen - Gingst an Bedeutung.

Bußvitz wurde vermutlich als Bauernhof gegründet und wurde später zum Gutshof. Das Gut Dußvitz (Dußvitz 2) hat eine ähnliche Entwicklung.

Rugenhof und Burkvitz wurden im 14. Jahrhundert als Zeilendörfer angelegt. Einzelgehöfte sind seit etwa 700 Jahren Bick, Mölln 1 bis 6 und Dußvitz 1, 3 und 4 sowie die Insel Libitz. Gutsweiler waren Ralow, Mölln und Mönkvitz.

Die Siedlungsstandorte in der Gemeinde sind alle bereits viele Jahrhunderte vorhanden und entsprechend ihres historischen Wertes zu erhalten.

In der ausgeräumten flachen Landschaft sind alle Standorte wesentliche Landschaftsbestandteile. Die allgemeine Siedlungsentwicklung auf Rügen und darüber hinaus, ist hier erkennbar, wie auch die Wirkung der Veränderungen in Wirtschaft und Verkehr auf die Ortsentwicklung.

2.6 Kulturdenkmale (Natur-und Baudenkmale, sonstige Kulturgüter)

Die Denkmalsliste vom 30.12.1997 weist keine Naturdenkmale aus. Für die Gemeinde sind folgende Baudenkmale in der Liste:

lfd.Nr.	Nr. der Kreisliste	Ort	Standort / Art
1.	204	Burkvitz	Landstraße 84, Katen
2.	210	Dreschwitz	Dorfstraße Nr. 2, Stall
3.	211	Dreschwitz	Gingsterstr. Nr. 17, Wohnhaus
4.	212	Dreschwitz	Lehmkuhle Nr. 3, Wohnhaus
5.	213	Dreschwitz	Pagelsdorfer Weg, Nr. 2, Wohnhaus
6.	343	Gütin	Gutsanlage mit Gutshaus, Pferdestall, Schafställen, Schmiede und Spritzenhaus
7.	399	Landow	Kirche und Friedhof mit Kastanienreihe, gußeiserne Grabkreuze und Einfriedungen
8.	400	Landow	Nr. 3 A, ehemalige Küsterhaus (Haus Modrozinski)
9.	401	Landow	Nr. 4 B, Wohnhaus
10.	588	Ralow	Gutshaus mit Park
11.	625	Rugenhof	Nr. 4/5, ehemaliger Fischerkaten

Geschützt sind auch die Alleen und besondere Bäume:

- Stieleichenallee von Dußvitz nach Landow
- Linde im Ralower Holz

- die Stechpalmen westlich Rugenhof
- die neuen Alleen von Dreschwitz nach Ralow, von Dreschwitz nach Dußvitz, die L 30 nach Dußvitz sowie die Rüg 11

2.7 Infrastruktur (Wirtschaft, Handel, Verkehr, soziale Versorgung, Ver-und Entsorgung, Verwaltung)

Wichtigster Arbeitgeber in der Gemeinde ist die Landwirtschaft. Einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Läden und Gaststätten bieten die wesentlichen Erwerbsmöglichkeiten in der Gemeinde. Im Tourismusbereich sind nur sehr wenig Angebote vorhanden. 70 % aller Bürger im erwerbsfähigen Alter sind außerhalb der Gemeinde tätig oder erwerbslos.

Mit dem Ausbau des Verkehrslandeplatzes werden sich als Folge Firmen ansiedeln. Durch die Hessingstiftung als Nachfolger des ehemaligen VE - Gutes sind gleichfalls weitere Arbeitsplätze zu erwarten.

Das Diabetiker Dorf, die Ferienhäuser und die geplante Nutzung der ehemaligen Broika bieten gleichfalls Erwerbsmöglichkeiten.

Der Verkehrslandeplatz ist ein für Rügen wichtiges Unternehmen. Die Gemeinde unterstützt den Ausbau, fordert jedoch, daß die von dort ausgehenden Beeinträchtigungen insbesondere für Güttnin so gering wie möglich bleiben. Die gesetzlich zugelassenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.

Die wesentlichen Erwerbsmöglichkeiten werden jedoch auch künftig in Samtens, Bergen und Stralsund sein. In diesen Orten sind auch die wichtigsten Dienstleistungen, Handels-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen für die Bürger angesiedelt.

Die Orte Dreschwitz und Güttnin sind in das ÖPNV- Netz des Landkreises einbezogen, die anderen Standorte nur soweit sie an den Buslinien liegen. Für die Mehrzahl der Orte ist nur der Individualverkehr möglich. Die soziale Versorgung wird im wesentlichen durch die Einwohner selbst erfolgen.

Mit dem Ausbau der Trinkwassergewinnung, hauptsächlich für andere Standorte, ist der Bau einer zentralen Kläranlage dringend geboten.

Nicht alle Standorte werden an diese Anlage angeschlossen, Einzel- und Gruppenanlagen sind nach den Erfordernissen zu bauen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist in kürzester Zeit für alle Standorte zu sichern.

An das Elektroversorgungsnetz der HEVAG sind alle angeschlossen. Die Heizungsanlagen werden noch überwiegend mit festen Brennstoffen betrieben. Die Erdgasversorgung ist vorhanden. Erneuerbare Energieträger sind erwünscht, jedoch keine Windkraftanlagen.

Das Wegenetz ist in der Zeit nach der Wende erheblich verbessert worden. Bis auf wenige Standorte sind die Wohnungen gut erreichbar.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt Südwest Rügen mit Sitz in Samtens.

2.8 Bevölkerung, Fremdenverkehr

In der Gemeinde leben heute mehr als 800 Einwohner, davon mehr als die Hälfte in Dreschwitz und ein Drittel in Güttnin. Der Rückgang der Einwohnerzahl in den letzten dreißig Jahren ist im unzureichenden und stark rückläufigen Arbeitsangebot in der Gemeinde und dem Umfeld begründet. Die Entwicklung von Angeboten in Verarbeitungs-, Dienstleistungs- und Tourismusgewerbe aber auch im Handwerk ist dringend notwendig. Mit einer Aktivitätsdichte von 0,14 Personen/ha ist das Gebiet eines der am wenigsten genutzten der Insel.

2.9 Wohnen, Kultur, Bildung, Erholung, Sport, sonstige Freizeitmöglichkeiten

800 Einwohner und ca. 310 Wohnungen, mit durchschnittlich 2,5 Einwohner je Haushalt, an 26 Standorten, gehören zur Gemeinde.

In Dreschwitz gibt es 145 Wohnungen, davon ca. 50 % in der Zustandsstufe III, in Gütin sind es 100, überwiegend in gutem Zustand und Ausstattung. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf 23 Standorte.

Das Angebot an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ist gering und im wesentlichen auf die Eigeninitiative der Bürger begrenzt. In den Sommermonaten ist für kurze Zeit Landow mit den Veranstaltungen in der Kirche kultureller Mittelpunkt.

Die Feuerwehr, die Ortsgruppen der Parteien und großen Vereinigungen bieten den Bürgern Angebote zur Bildung und Freizeitgestaltung. Diese Bemühungen werden von der Gemeinde unterstützt. Die Sportangebote bestehen derzeit nur aus der Nutzung der Sportplätze in Dreschwitz und Gütin, sowie des Reiterhofes in Mölln und des Sportboothafens in Rugenhof. Die Kleingartenanlage dient nur wenigen Einwohnern. Hier sind teilweise Erholungsflächen für Fremde entstanden. Die Anlage ist zu erhalten.

2.10 Landschaft (Forsten, Wasserläufe, Sölle, Gehölze, Feuchtwiesen, Bodden, Alleen und weitere landschaftsprägende Elemente)

Die Landschaft im Gemeindegebiet ist im Gegensatz zu den Bereichen an der Ostseeküste weiträumig, wenig besiedelt und waldarm. Sie ergänzt so die Landschaftsvielfalt Rügens. Der Übergang vom Hügelland im Zentrum der Insel zum flachen, ebenen Teil bildet den größten Flächenanteil der Gemeinde. Negativ sind die großen Brachlandflächen. Diese sollten kurzfristig wieder in Nutzung gebracht werden. Zum Beheben des Defizits an Waldflächen sind etwa 125 ha aufzuforsten. Landschaftsprägende Waldbestände des Gemeindegebietes sind meistens Forsten der Nachbargemeinden, mit Ausnahme des Ralower Holzes.

Hauptvorfluter in der Gemeinde ist südlich der Sehrower Bach und in der Mitte des Gebietes ein Grabensystem, das von Ost nach West die Gemeinde durch die Niederungen und auch Dreschwitz durchfließt, um dann in die Landower Wedde zu münden.

Dieser Bereich ist durch Feuchtwiesen und Böden mit Wasserüberschuß gekennzeichnet. Die ehemals zahlreichen Sölle und Gehölzgruppen wurden durch die Großraumlandwirtschaft geschädigt oder zerstört. Sie sind zur Belebung des Landschaftsbildes aber auch zur Klimaverbesserung und Erhöhung der Artenvielfalt notwendig und deshalb wieder herzustellen. Die Pribowsche und Landower Wedde sind Teile des Kubitzer Boddens. Sie geben der Gegend einen besonderen Reiz und sind geschützte Gewässer und Laichschongebiete.

Die Insel Libitz mit ihrem Bewuchs und die Uferflora bilden weitere Landschaftsmerkmale. Die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung erfolgt im Sinne des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft als naturschutzgerechte Weidewirtschaft. Die noch vorhandenen Alleen sind unbedingt zu erhalten oder wiederherzustellen. Neue Alleen sind, wie alle größeren Planungen, nach einem Landschaftsplan anzulegen.

2.11 Bodenschätze, Altlasten, Wüstungen

Abbauwürdige Vorkommen von Kies und Torf sind nicht vorhanden. Im Bereich Burkwitz ist eine Sandlagerstätte, dieser Bereich ist als "Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung Sand" im Landesraumordnungsprogramm ausgewiesen.

Altlastverdachtsflächen sind bekannt. Auch im Bereich ehemaliger Düngerlager, von Stallanlagen und auf Flächen, auf denen Chemikalien gelagert wurden, ist von Belastungen auszugehen. Die Liste beim Landkreis weist 5 solcher Flächen aus.

Mit der Wiedervereinigung unseres Landes sind erhebliche wirtschaftliche Veränderungen verbunden. Diese wirken sich, neben den ungeklärten Eigentumsverhältnissen, leider auch negativ auf den Erhalt der Bausubstanz aus. Noch sind wenige Standorte wüst geworden. Wenn nicht bald diesbezügliche Regelungen erfolgen, muß die Gemeinde Beschlüsse fassen, die den Bestand sichern, da jetzt viele Objekte vom Verfall bedroht sind.

3 Inhalt und Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Entwicklungsziele

3.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnen

Die Gemeinde hatte bis 1945 über zwei Jahrhunderte etwa 1.000 Einwohner, die auf etwa 30 Standorten lebten. Mit den Veränderungen in der Landwirtschaft und dem Abwandern in die Städte ging in den letzten dreißig Jahren die Bevölkerungszahl zurück. Der Erwerbsrückgang nach Einführen der Marktwirtschaft in den neuen Bundesländern hat gerade in ländlichen Gegenden einen weiteren erheblichen Einwohnerrückgang bewirkt. Es wird davon ausgegangen, daß der Trend sich wendet und der ländliche Raum wieder für die Menschen interessant wird. Für das Wohnen gelten heute andere Maßstäbe. Die Mobilität ist größer geworden. Heute ist ein Arbeitsplatz in 30 km Entfernung noch annehmbar. Die Versorgungsmöglichkeiten sind günstiger geworden. Die Erholung von der Arbeit ist auf dem Lande nachhaltiger und die Familie lebt in der kleineren, dörflichen Gemeinschaft sicherer.

Durch die Zuordnung der gesamten Insel im Ersten Landesraumordnungsprogramm als Tourismus- und Erholungsgebiet sind auch hier Möglichkeiten des Erwerbs zu finden. Die Gemeinde will diese Möglichkeit nutzen.

Die Gemeinde wird künftig wesentlich zur Wasserversorgung der Insel beitragen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind aber anderweitig auszugleichen.

Die 24 noch vorhandenen Standorte sind überwiegend älter als 400 Jahre. Sie sind trotz unterschiedlicher Größe für das Landschaftsbild und für die Gemeinde wichtig. Die Standorte sind zu erhalten, auch die zur Zeit ungenutzten.

Das ist nur möglich, wenn es Nutzer gibt und wenn die Eigentumsverhältnisse klar sind. Die unbedingt notwendige Erschließung muß ebenfalls gebaut oder möglich sein. Zur Erfüllung dieser Forderungen ist also nicht nur die Wohnnutzung vorzusehen, sondern auch eine Nutzung zur Erholung und für den Fremdenverkehr (Wochenend- und Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Pensionen und Landgasthöfe). Die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in den Standorten sind im Plan und in der Anlage 2 dargestellt.

Die Gemeinde ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die im dörflichen Bereich zulässigen Einflüsse auf das Nutzen der Gebäude sind auch von den neuen Nutzern und deren Gäste hinzunehmen. Auf diesen Sachverhalt ist bei allen geplanten Änderungen an der baulichen Nutzung der Grundstücke von den Beteiligten rechtzeitig hinzuweisen. Diese Besonderheiten gelten für alle Standorte der Gemeinde, es ist Wohnen in der Landwirtschaft.

Letzteres ist besonders in Gütthin zu beachten. Hier ist neben dem großen Landwirtschaftsbetrieb (Gutshof) auch die gesetzlich zulässige Belastung durch den Flugbetrieb hinzunehmen. Dabei ist unbedingt die Vorgabe zu beachten, daß die Landschaft und die reichliche Ausstattung der Gemeinde mit Naturgütern keinen Schaden nimmt. Es wird weiter davon ausgegangen, daß die angestrebte Zahl von 1.200 Einwohnern und Urlaubern nicht nur durch Wohnnutzung erreicht werden soll, sondern auch durch Erholungs- und Fremdenverkehrsnutzung. Als Einwohner sind etwa 1.000 Personen das Ziel für die nächsten 15 - 20 Jahre. Die Gästezahl soll etwa 200 Einwohnern entsprechen, wobei drei Gästebetten einem

Einwohner gleichgesetzt werden, also 600 Betten in Gasthöfen, Herbergen, Pensionen, Wochenend- und Ferienhäusern und Ferienwohnungen, etwa 300 sind bereits vorhanden. Die Verteilung dieser Plätze soll so erfolgen, daß die Ziele bezüglich des Standorterhaltes und des Erwerbs optimal erreicht werden. Folgende Verteilung könnte das sichern:

* 200 Betten in Herbergen, Gasthöfen, Pens. u.ä. etwa 5 Objekte (3 sind vorh. mit 60 Betten)

* 100 Betten in privaten Ferienwohnungen

* 300 Betten in Wochenend- und Ferienhäusern etwa 75 Objekte mit je 4 Betten (ca. 80 sind bereits vorh.), vorzugsweise in derzeit nicht genutzten Gebäuden. Mit dieser Absicht wird für die Gemeinde eine Aktivitätsdichte, als Maß für die Belastung der Landschaft, von 0,43 Personen/ ha erreicht, ein Wert der etwa 1/5 des Durchschnittswertes der Insel beträgt.

Aktivitätsdichte: Maß der Landschaftsbelastung: Ein Wert für das Maß der Beeinträchtigung bzw. der Belastung für die freie Landschaft durch Menschen. Die Gäste halten sich im Allgemeinen in einem Umkreis von 3 km von ihrer Unterkunft auf. Die Einwohner sind nur an den Wochenenden im Umfeld aktiv, so daß sie nur mit einem Drittel in den Wert einbezogen sind.

Ermittlung der Aktivitätsdichte:

$$\begin{aligned} - (\text{Personen/ha}) &= (0,3 \times \text{Einw.} + \text{Gästebetten} + \text{Tagesgäste}) / \text{Gemeindefläche} \\ &= (0,3 \times 1.000 + 600 + 100) / 2251 = 0,44 \text{ Pers./ha} \end{aligned}$$

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ist in Tabelle 1 (Anlage 1) dargestellt.

Die Einwohnerdichte ist derzeit 0,36 EW/ ha. Selbst mit 0,5 EW/ ha liegt die Gemeinde weit unter dem Inseldurchschnitt.

Mit der neuen gesellschaftlichen Situation ist auch bei uns ein anderer Anspruch an das Wohnen verbunden. In der Gemeinde gibt es etwa 310 Wohnungen und eine etwa gleiche Zahl von Haushalten. Zu einem Haushalt gehören derzeit 2,6 Personen. Es ist gegenwärtig eine mittlere Wohnfläche von ca. 65 m² je Wohnung vorhanden, also 27 m²/ Person. Etwa 10% aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Für den ländlichen Raum ist die Wohnraumausstattung im Bundesdurchschnitt 35 m² je Einwohner. Für Dreschwitz werden 30 m² angestrebt. Es besteht also ein Nachholbedarf von 3 m² je Einwohner. Die Familiengröße wird sich von derzeit 2,55 Pers. auf 2,4 Personen verringern. Die Einwohnerzahl soll wieder die langjährige Größe erreichen.

Das Land Mecklenburg/ Vorpommern läßt als max. zulässige Entwicklungsgröße für den ländlichen Raum im allgemeinen 20% der Wohnbauflächen für den Planungszeitraum von 10 - 15 Jahren zu. Mit dieser Vorgabe sind sowohl der Nachholbedarf, der Bedarf durch Zuwachs und andere Entwicklungsziele zu erfüllen.

Für Dreschwitz ergibt sich:

1. Nachholbedarf

1.1 Aus dem Wohnflächendefizit

von etwa 3 m²/Einwohner bzw. 7m²/Wohnung bei 310 Wohnungen,
also 7 x 310 = 2.170 m²/Wohnfläche.

Bei 72 m² künftig sind das rund 30 Wohnungen 30 WE

1.2 Aus der Verringerung

der Personen je Haushalt von 2,55 auf 2,4 ergibt sich ein Bedarf

von $(\frac{2,55}{2,4} - 1) \cdot 310 = 19$ Wohnungen 19 WE

1. Der Nachholbedarf beträgt 49 WE 49 WE

2. Bevölkerungsentwicklung

Der Geburtenüberschuß und Zugang wird aus der bisherigen

Entwicklung der letzten 5 Jahre mit + 0,6 % jährlich eingeschätzt,

das sind etwa 5 Pers./Jahr. Das sind im Planungszeitraum etwa 24 WE

Der Wohnungsbedarf liegt im Planungszeitraum bei 73 WE. Davon sind ca. 20 % durch Umnutzung, Um- und Ausbau und Nutzen des leerstehenden Wohnraumes geplant, so daß Bauflächen für 56 WE erforderlich werden. Davon ca. 3,3 ha Neubauf Flächen für 30 WE. Der Bevölkerungszuwachs im Planzeitraum beträgt etwa 57 Personen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde steigt bis 2010 auf etwa 860 Personen.

Bei künftig 30 m²/Person und 2,4 Personen/ WE ergibt sich ein Bauflächenbedarf bei 72 m²/ WE von 56 WE.

Es sind Baugrundstücksgrößen von mind. 800 m² für Einfamilienhäuser vorgegeben und 600 m² für Doppelhäuser.

Der Anteil an Doppelhäuser wird mit 30% angenommen, so daß ein Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen von 40 Einfamilienhäusern und 16 Doppelhäusern besteht.

	40 x 800 m ² =	32.000 m ²	
	16 x 600 m ² =	9.600 m ²	
		<u>41.600 m²</u>	= <u>4,16 ha</u>
gewerbliche Flächen ca. 10 %			= 0,42 ha
zuzüglich 20% für öffentliche Flächen			= 0,83 ha
			<u>5,41 ha</u>

Dieser Bedarf ist zu 40% durch verdichten in Dreschwitz und in den Ortsteilen und zu 60 % in der ausgewiesenen Neubauf Fläche gesichert.

3.1.2 Städtebauliche Ziele und Entwicklung

3.1.2.1 Wirtschaft, Infrastruktur, Kultur, Bildung, Freizeit, Landschaft, Umwelt, Denkmale

Die Vorgaben des Landes und des Landkreises bilden den Rahmen für die Zielsetzungen des F-Planes. Bisher wurde die Entwicklung der Gemeinde wesentlich von der Landwirtschaft bestimmt. Auch die baulichen Anlagen und das Landschaftsbild sind dadurch geprägt. Künftig werden die Erfordernisse der Landwirte, die Einbindung in den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, die Zuordnung des Gebietes im Ersten Landesraumordnungsprogramm für Erholung und Tourismus, die Lagegunst zu den Zentren Bergen und Stralsund, die schöne Landschaft und die Aktivität der Einwohner die Entwicklung der Gemeinde bestimmen.

Die natürlichen Gegebenheiten, die vorhandenen Siedlungsstrukturen sind, soweit irgend möglich, zu erhalten und zu nutzen.

Individuelle, ökonomische, ökologische und soziale Erfordernisse sind gründlich abzuwägen, da sie häufig im Widerstreit zueinander stehen. Es sind langfristig wirkende Kompromisse zu finden.

Die Gemeinde, die für die Entwicklung ihres Gebiets verantwortliche Institution, wird ihre Satzungen und Entscheidungen so treffen, daß die Lebensgrundlagen auch für die Nachfolgenden nicht gefährdet werden. Die gegenwärtigen und die künftigen Anforderungen sind gegeneinander abzuwägen.

Bezüglich der Landschaft wird angestrebt:

- Eine vielfältig strukturierte und abwechslungsreiche Landschaft, mit möglichst vielen Elementen, die Natürlichkeit und Eigenart augenfällig zeigt. Dazu gehören auch der Erhalt und die Wiederherstellung der landschaftsprägenden baulichen Anlagen, die Höfe mit ihren wesentlichen Wirtschaftsgebäuden. Bis auf wenige Ausnahmen ist für diese Gebäude die ursprüngliche Zweckbestimmung, der landwirtschaftlichen Tätigkeit zu dienen, nicht mehr gegeben. Es sind neue Nutzungen zu finden, da ohne Nutzung eine Erhaltung unmöglich ist. Umwidmungen für im Außenbereich zugelassene Nutzungen, touristische oder Wohnnutzungen sind gem. § 35 BauGB Abs. 4 Pkt. 4 zugelassen, sind erforderlich. Das ist aber auch vom Vorhandensein von Interessenten abhängig. Nutzungen sind vorstellbar als

Hauptwohnungen, für Handwerker und freie Berufe, Kunstgewerbe, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Mehr Einwohner und Gäste sind unbedingt zu gewinnen. Dabei ist zu beachten, daß dörfliches Wohnen auch hinzunehmende Belastungen aus der Landwirtschaft bedeutet.

Im F-Plan und in der Tabelle (Anlage 2) sind die dazu erforderlichen baulichen Maßnahmen festgelegt. Die Bauflächen sind um etwa 20% zu erweitern, so daß künftig 44 ha der Gemeinde oder 2% der gesamten Fläche Bauflächen sind.

Die Bedeutung der Landwirtschaft ist nach wie vor für die Gemeinde sehr groß, sowohl als Arbeitgeber als auch als Produzent und nicht zuletzt als Landschaftsgestalter. Die Flächen sind aber nicht nur Produktionsmittel, sondern auch ökologisches System und Filter für die Immissionen von Industrie, Verkehr und Besiedlung. Die Gemeinde ist aus ökonomischen Gründen nicht an einer Ackernutzung als Dauerbrache interessiert. Es ist erwünscht, in der Gemeinde Landwirtschaft in der heute möglichen Vielfalt zu betreiben. Dabei ist die intensive Nutzung, wie zur Zeit üblich, so bald als möglich aufzugeben. Die geologischen und Bodenverhältnisse sowie die Trinkwassergewinnung lassen das nicht mehr länger zu. Der extensive Feldbau von traditionellen Produkten auf möglichst kleinen Schlägen, der Anbau nachwachsender Rohstoffe, die naturschutzgerechte Grünlandnutzung und die Aufforstung sind Ziele der Gemeinde. Auf den Flächen im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sollte langfristig, in Abstimmung mit den Landwirten, auf besonders sensiblen Flächen eine ackerbauliche Nutzung eingestellt werden.

Die Sölle und Gehölze sind soweit als möglich wieder zu errichten oder zu sanieren.

Mit den neuen Möglichkeiten in der Landwirtschaft ist auch eine Produktveredelung vor Ort erwünscht. Die Erzeugnisse sind dann in der näheren Umgebung zu vermarkten.

Die Ansiedlung neuer Erwerbsmöglichkeiten wird von der Gemeinde gefördert. Die Möglichkeiten dafür sind in einem Projekt für die Erwerbsentwicklung festzulegen.

Mit dem Ausbau des Flugplatzes Güttnin als Verkehrseinrichtung für die gesamte Insel verbindet die Gemeinde auch Erwartungen bezüglich der Gewerbeansiedlung und des Fremdenverkehrs im Gemeindebereich. Die Entwicklung von Angeboten für den Tourismus, wie Pensionen, Landgasthof, Urlaub auf dem Bauernhof und Ferienwohnungen, aber auch für aktive Erholung wie Reiterhöfe, Sportboothafen und weitere Sportmöglichkeiten (Tennis, Schwimmen, Squash ...) sowie Serviceleistungen zur Urlauberbetreuung, können künftig etwa 40 Einwohnern Erwerb bieten.

Ziel ist es, für 35% der arbeitsfähigen Bürger Arbeitsplätze im Gemeindebereich zu sichern. Das sind derzeit etwa 360 Personen, also rund 125 Arbeitsplätze. Davon in den Bereichen:

Landwirtschaft	5%	=	18 Pers.
Handel/ Verkehr	5%	=	18 Pers.
Tourismus	10%	=	36 Pers.
produzierendes Gewerbe/ Handw.	5%	=	18 Pers.
Dienstleistungsbereich (Kinderbetr., Schule			
Gesundh., Kommunaldienste, u. s. w.)	10%	=	36 Pers.
	35%	=	126 Pers.

In einem Gebiet mit Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion sowie in einem anspruchsvollen Wohnstandort ist eine Grundschule unerlässlich. Die Haupt- oder Realschulen müssen gut erreichbar sein, ebenso das Gymnasium in Bergen.

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen ausreichend vorhanden sein. Die noch unzureichenden Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote sind auszubauen oder zu schaffen. Eine Sporthalle, die auch zu Veranstaltungen genutzt werden kann, und ein teilüberdachtes Freibad in angemessener Größe sind in Verbindung mit touristischer Nutzung für die Gemeinde anzustreben.

Die Veranstaltungen in Landow werden durch die Gemeinde unterstützt. Die notwendigen Nebeneinrichtungen sind im Rahmen einer Dorferneuerungs-/ Ortserhaltungssatzung zu planen und alsbald zu errichten, um der Veranstaltung den Charakter des Improvisierten zu nehmen.

Die von der Gemeinde geplante Verdichtung in der Ortslage von 2 WE soll diese Zielstellung unterstützen, ebenso die notwendige Wiedernutzung des ehemaligen Pfarrhauses.

Für den Erhalt der Kirche und der Entwicklung des Ortsteiles Landow sind ebenfalls Hilfe und Konzepte aus dem privaten Bereich und von Land und Landkreis unerlässlich.

Das Schloß Ralow und die Parkanlage sind zu erhalten. Gemeinsam mit den Eigentümern sind mit der Hilfe des Landes und des Landkreises durch die Gemeinde Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und deren Finanzierung zu suchen, um die Anlage in das Angebot für den Tourismus einzubinden.

Alle Angebote für den Fremdenverkehr und die Freizeitgestaltung der Einwohner und Tagesgäste sind landschaftsverträglich und in der Größe angemessen zu planen. Sie sollen auch landschaftstypisch sein. (Schaugehege für einheimische Wild- und Haustiere, Lehr- und Wanderpfade, historische Hofanlagen und Siedlungen u. ä.)

Die Natur-, Boden- und Baudenkmale sind unbedingt zu erhalten, zu schützen, und soweit möglich für Besucher zu erschließen.

Die Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung wird im wesentlichen in Dreschwitz und Gütin erfolgen. Es sind jedoch die anderen Standorte mit einzubeziehen.

In die Dorfgebiete sind auch alle öffentlichen Flächen, Sportanlagen, ein Teil der Erholungsflächen, Spielplätze u. ä. einzuordnen. Ein Dorfentwicklungsplan für Dreschwitz ist erforderlich. Die Schule ist zu erhalten. Die ehemalige Gemeindeverwaltung ist einer anderen öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Der ehemalige Kindergarten ist als Begegnungsstätte für die Belange der Jugendlichen, der Vereine und für weitere gemeindliche Zwecke ausgebaut und zur Verfügung gestellt.

Umfangreiche Freizeitangebote in der Gemeinde, insbesondere für junge Leute, sind unerlässlich. Sie erhöhen den Wohnwert.

3.1.2.2 Windkraftanlagen

Die Nutzung der Windenergie mittels der heute üblichen Windräder wird von der Gemeinde abgelehnt. Die dafür notwendigen Bauwerke sind mit den Zielen der Gemeinde zum Erhalt der Landschaft nicht vereinbar.

Die Errichtung von Windkraftanlagen wird für das Gebiet der Gemeinde Dreschwitz ausgeschlossen. Das Gemeindegebiet ist durch eine offene Landschaft mit geringer Oberflächenbewegung geprägt. Dadurch ergeben sich sehr weitläufige Sichtbeziehungen. Windkraftanlagen würden einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Ziel der Gemeinde ist jedoch die Erhaltung des Charakters der Landschaft und des freien Landschaftsbildes. Die von der Gemeinde angestrebte Fremdenverkehrsentwicklung wird beeinträchtigt. Nach Ansicht der Gemeinde würde sich die Errichtung von Windkraftanlagen diesbezüglich ungünstig auswirken. Die Schutzgebiete (Nationalpark und LSG Insel Rügen) lassen solche Nutzung nicht zu. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms sind keine Eignungsflächen für Windkraftanlagen im Gemeindegebiet ausgewiesen. Die Planung der Gemeinde stimmt somit dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms überein. Das Gebiet ist ein international bedeutsames Vogelschutzgebiet.

Die Ablehnung ist also in folgenden Sachverhalten begründet:

1. Das Gebiet westlich der Straße Samtens - Gingst, L 30 ist Nationalpark bzw. LSG Insel Rügen.
2. Der Bereich östlich der vorgenannten Straße ist besonders geprägt durch die freie Landschaft; die vor den Waldungen, die Orte Dreschwitz und Gütin, den Einzelgehöften

von Mönkvitz, Pagelsdorf und Haide ihr besonderes Landschaftsbild erhält.

3. Nutzungskonflikte mit dem Betrieb des Verkehrslandeplatzes sind zu vermeiden.
4. Vorsorgefläche für Sandgewinnung
5. Aufforstungsflächen
6. Umgebungsschutz der Denkmale und der Bodendenkmale
7. Die freie Landschaft ist bevorzugter Rastplatz für Zugvögel. Diese Besonderheit des Gebietes ist zu erhalten.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Bestand

Wohnbauflächen sind in Dreschwitz, Gütthin, Landow und Dußvitz 2 vorhanden. Auf diesen vorhandenen Flächen ist eine geringe Verdichtung möglich.

In der Gemeinde sind etwa 45 ha baulich genutzte Flächen vorhanden, ohne die Verkehrs- und Versorgungsflächen, jedoch einschließlich des im Bau befindlichen Verkehrslandeplatzes Gütthin. Darin eingeschlossen sind die Bauflächen der Landwirtschaft und die Bauflächen des Außenbereiches.

Gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Die Flächenermittlung und Zuordnung ist wegen der aufgegebenen Landwirtschaften bzw. Hofstellen nicht genau bestimmbar.

Es wurde ermittelt:

- Bauflächen der Landwirtschaft und im Außenbereich	ca. 15 ha
- Wohnbauflächen in Dreschwitz	10 ha
- Wohnbauflächen in Gütthin	8 ha
- Wohnbauflächen in den Ortsteilen Landow u. Dußvitz	2 ha
- Gewerbliche Bauflächen	0 ha
- Sonderbauflächen Flugplatz	9 ha
- Sonderbauflächen Wasserwerk	<u>1 ha</u>
Baufläche vorhanden	45 ha
- Verkehrs- und Versorgungsflächen	<u>25 ha</u>
Baufläche gesamt	<u>70 ha</u>

Die Planungen für den Flugplatz in Gütthin sind mit der Gemeinde zur Zeit noch nicht so abgestimmt, daß die notwendigen Versorgungsleistungen der Gemeinde in diese Planung aufnehmbar sind. Für sämtliche Planungen zur Errichtung und zum Betrieb des Verkehrslandeplatzes Gütthin sind die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens zu berücksichtigen. (Schreiben Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 07.12.1992 an das Landratsamt Rügen und Amtsverwaltung Südwest-Rügen) Die Gemeinde erwartet, daß diese Investition sämtliche erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen enthält.

3.2.2 Entwicklungsziele

3.2.2.1 Allgemeines

Der Neubau mehrgeschossiger Gebäude ist grundsätzlich nicht zulässig. Neubebauungen oder wesentliche Veränderungen an vorhandenen Gebäuden sind über Satzungen vorzubereiten. Das gilt auch für den Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden im Außenbereich.

Die Einkaufsmöglichkeiten und die Sportstätten sind so zu planen, daß in Dreschwitz nahe der Landstraße L 30 ein Ortskern entsteht.

Flächen für die Infrastruktur, die öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten und gewerblichen (ohne Landwirtschaft), werden mit ca. 7,0 ha bemessen, 20% der vorhandenen Baufläche.

Wohngebäude, die näher als 20 m an der Landesstraße errichtet sind, sind baulich so zu ordnen, daß der Beeinträchtigung durch den Verkehr begegnet wird.

In der Gemeinde werden für die Entwicklung insgesamt etwa 10 ha neue Bauflächen erforderlich.

Wohnbaufläche	3,3 ha
<u>Sondergebiete</u>	<u>6,7 ha</u>
<u>neue Baufläche gesamt</u>	<u>10,0 ha</u>

Die Flächenbilanz ist in Anlage 2 erstellt.

3.2.2.2 Wohnbauflächen

Die Verdichtung des vorhandenen Bestandes der Wohnbaufläche ist angestrebt. In Dreschwitz sind Möglichkeiten für etwa 14 WE, in Gütin 4 WE und in Landow für 2 WE.

Mit der Festlegung für Landow will die Gemeinde den Erhalt der Kirche und deren Nutzung für Kulturveranstaltungen unterstützen. Diese Verdichtung soll ausschließlich für die Sicherung der weiteren Nutzung der Kirche möglich sein.

Für Dußvitz 2 ist mittels eines Bauleitplanes die bauliche Nutzung zu erweitern, durch die Wiedererrichtung ehemaliger Gebäude.

Neue Wohnbaufläche wird durch den B-Plan Nr. 2 geschaffen. Der Plan ist in genehmigt.

3.2.2.3 Gewerbliche Flächen

Siehe Punkt 8 Anlage 3, Erläuterungsbericht zur 1. Änderung, GE Fläche 0,2 ha.

3.2.2.4 Sonderbauflächen

3.2.2.4.1 Sondergebiet B-Plan Nr. 3 "Diabetikerdorf Dreschwitz" (SO 1)

Die Fläche wird durch die Gemeinde mittels des B-Planes Nr. 3 zur Bebauung vorbereitet. Der Eigentümer und Nutzer der Fläche, die PEG Bergen auf Rügen, übernimmt die Planungsleistungen und sichert die Erschließung. Die Gesamtleistung wird mittels Vertrag zwischen PEG und Gemeinde erbracht. Ziel ist es, eine teilstationäre medizinische Versorgung von Diabetikern zu ermöglichen. Die Fläche wird zu einem Teil mit Unterkünften für Patienten und der medizinischen Einrichtung bebaut. Ein weiterer Bereich ist für Ferienhäuser vorgesehen. Zum Planbereich gehört eine Fläche für Grünanlagen.

Die gesamte B-Planfläche hat eine Größe von ca. 3,5 ha, von der etwa 2,3 ha baulich nutzbar wird. Der Plan ist genehmigt.

SO 1 2,3 ha

3.2.2.4.2 Sondergebiet SO 2 im B-Plan Nr. 2 "Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden"

Im B-Plan Nr. 2 mit einer Fläche von ca. 2,1 ha für ca. 30 Ferienwohnungen.

Anschließend an die Wohnbebauung des B-Planes Nr. 2 ist eine Ferienhaussiedlung vorgesehen. Die Planfläche umfaßt etwa 2,1 ha. Die Bebauungsdichte soll eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten. Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen.

Alle Neubauten sind an die in Dreschwitz vorhandenen Bauweisen anzupassen, sowohl in der äußeren Gestaltung, als auch im Materialeinsatz und im Maß der Bebauung.

SO 2 2,1 ha

3.2.2.4.3 Flugplatz Gütin, vorhanden; erweitert

Der Betrieb des Verkehrslandeplatzes und der weitere Ausbau ist nur auf der Grundlage der Betriebserlaubnis einschließlich der darin aufgeführten Bedingungen zugelassen. Die Gemeinde ist von allen geplanten Veränderungen rechtzeitig zu informieren. Die im Umfeld des

Flugplatzes geltenden Bestimmungen zu baulichen Anlagen sind zu beachten. Es sind keine Maßnahmen, die die Flugsicherheit beeinträchtigen, gestattet.

Die Baumaßnahmen erfolgen innerhalb der im Plan dargestellten Sonderfläche. Der Flugplatz ist den gesetzlichen Vorgaben der EU anzupassen. Die Forderung ist spätestens bis zum Jahre 2004 zu erfüllen.

Im Luftverkehrskonzept des Landes ist der Flugplatz in die Kategorie "Regionalflugplatz" eingeordnet.

Die Gemeinde fordert die Beteiligung am weiteren Planverfahren und behält sich die Zustimmung nach Prüfung der Planunterlagen vor. Die Gemeinde fordert die Beachtung der eigenen Belange.

Das Schallimmissionsgutachten vom 26.06.1992 sagt aus, daß beim derzeitigen Betrieb die zulässigen Werte nicht überschritten werden und daß noch Entwicklungsmöglichkeiten diesbezüglich gegeben sind. Das vorliegende Schallimmissionsgutachten ist auf Auswirkung der geplanten Veränderungen zu prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Die Baumaßnahmen des Flugplatzes werden im Bereich des Areals des Verkehrslandeplatzes, sowie er im FNP dargestellt, realisiert. Die Ausdehnung des Flugplatzes in westlicher Richtung liegt nur bis zur Gemeindegrenze im Ermessen der Gemeinde. Eine weitere Ausdehnung ist mit der Gemeinde Samtens zu vereinbaren.

Im örtlichen Bereich sind für die Erweiterung höhere Aufwendungen erforderlich und es werden Biotop berührt bzw. beeinträchtigt. Hierfür ist die Notwendigkeit nachzuweisen.

3.2.2.4.4 Gutshof Gütin, SO 3 vorhanden

Die Fläche der Gutsanlage Gütin ist fast so groß wie der Ort selbst. Die Denkmale sind einschließlich der Umgebung entsprechend des Gesetzes zu erhalten und zu nutzen. Die Baufläche ist für ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung zu umfangreich. Geplante Umnutzungen und bauliche Maßnahmen sind nur durch Bauleitpläne in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zugelassen. Auf dem Hof ist derzeit bereits Wohnnutzung vorhanden. Nutzungskonflikte mit dem Landwirtschaftsbetrieb sind zu vermeiden!

3.2.2.4.5 Sonderfläche für Erholung SO 4

Siehe Punkt 8 Erläuterungsbericht zur 1. Änderung, SO 4, Fläche 1,5 ha.

3.2.2.4.6 Freizeit- und Fremdenverkehrsanlage SO 5

Die ehemalige Broika ist privatisiert. Der neue Eigentümer beabsichtigt auf der Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha die Nutzung für Freizeiteinrichtungen wie Sport, Weiterbildung, Präsentation, eine Pension bis 60 Betten und Angebote für Kunst und Literatur.

Die geplante Nutzung ist mit den benachbarten Bauflächen vereinbar und entspricht den Vorstellungen der Gemeinde. Das Maß der baulichen Nutzung darf das Ortsübliche (GRZ < 0,3) nicht überschreiten.

Die Fläche ist Altlastverdachtsfläche. Sie ist rechtzeitig auf mögliche Gefährdungen zu prüfen. Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht zugelassen. Die weitere Vorbereitung ist nur nach dem Verfahren des BauGB möglich. Die Fläche wird als SO 5 im Plan dargestellt.

	SO 5	~ 2,3 ha
Nutzfläche gesamt	SO	<u>6,7 ha</u>
+ 1. Änderung	SO 4	<u>1,5 ha</u>
Nutzfläche gesamt	SO	<u>8,2 ha</u>

3.2.3 Darstellung im FNP

Die geplanten und die vorhandenen Bauflächen sind gemäß Planzeichenverordnung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die vorhandenen Wohnstandorte sind als zu erhaltende Standorte gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung E des Standortes weist die Gemeinde darauf hin, daß dieser Standort älter als 400 Jahre ist und erhalten werden soll. Die Gemeinde stützt sich dabei auf § 1 Abs. 5 Pkt. 5 BauGB. Diese Kennzeichnung ändert nicht die baurechtliche Zuordnung des Standortes.

Die Wohnflächen in Gütin sind als belastetes Wohnen (Wb) ausgewiesen.

Die Siedlungen sind nicht in der Fläche des LSG Rügen bzw. sie sind Umgebungsschutz für Denkmale.

3.3 Grünflächen

Bestand und Ziele

Eine Kleingartenanlage streng nach dem Bundeskleingartengesetz gibt es in Dreschwitz nicht. Es sind jedoch an der Gingster Straße Gärten mit zum Teil Wochenendhaus- und Kleingartennutzung vorhanden, diese Gärten sind in der Anordnung und Nutzung so zu verändern, daß daraus eine Dauerkleingartenanlage entsteht und daß für die Ortsentwicklung an der Landstraße Flächen frei werden. Für 12 Kleingärten gibt es Pachtverträge.

Die vorhandenen Sportflächen, der Sportplatz in Pagelsdorf, der Reiterplatz in Gütin und der Sportboothafen in Rugenhof, sind zu erhalten und den bisherigen Nutzern weiter zugänglich. Die Parkanlagen in Landow und Ralow Schloß, sowie der Baumbestand auf den Gutshöfen und Einzelstandorten sind zu erhalten, durch fachliche Pflege zu sanieren und wo es nötig ist, nachzupflanzen. Das gilt auch für den Baumbestand in Dreschwitz und Gütin.

Darstellung im Plan

Die Objekte sind im Plan durch Symbole oder Signaturen nach der Planzeichen VO dargestellt.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

Bestand und Ziele

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt. Damit ist der Bedarf für die Verwaltung, auf einen Büroraum und eine Tagungsstätte für die Selbstverwaltungsgremien der Gemeinde reduziert.

Die wesentlichen Einrichtungen des Handels, des Gewerbes und der Dienstleistungen sind im Zentralort, so daß im Hauptort der Gemeinde nur geringer Bedarf an öffentlichen Flächen für die Versorgung besteht.

Um jedoch die Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land zu erfüllen, ist die Ansiedlung und das Betreiben von Freizeit- und Betreuungseinrichtungen, wie auch das Angebot für kulturelle und soziale Betreuung, unerlässlich. Die Gemeinde wird die Ansiedlung solcher Anbieter fördern und sich gegebenenfalls beteiligen. Die Ansiedlung ist nicht auf den Hauptort begrenzt.

Darstellung im F-Plan

Die Freizeit- und Sporteinrichtungen sind im Plan ausgewiesen.

Alle anderen erforderlichen Anlagen sind nach der Bau NVO innerhalb der Bauflächen zulässig.

3.5 Verkehrseinrichtungen

Bestand und Ziele

Wichtige Verkehrswege in der Gemeinde sind die L 30 Samtens - Gingst, die Kreisstraßen Nr. 11 von der L 30 - Gütlin - Sehlen und Nr. 17 von der L 30 nach Unrow, die Gemeindestraßen Rothenkirchen - Dreschwitz und Dreschwitz - Gütlin, Straße nach Ralow über Landow. Die Landstraße L 30 und die Kreisstraße Rüg 11 sowie die Straße nach Ralow sind Alleen, die zu schützen sind.

Mit der Einbindung der Orte Dreschwitz, Gütlin und Dreschwitz Baustelle in den ÖPNV sind die vorhandenen Haltepunkte, Abstellflächen und Wendemöglichkeiten nach den Anforderungen auszubauen und zu unterhalten. Alle Orte sind über befestigte Wege zu erreichen, die Einzelstandorte noch nicht alle. Der Ausbau einer Zuwegung zu jedem Wohnstandort ist angestrebt. Dazu ist ein langfristiger Plan zu erarbeiten. Befestigte Parkflächen sind im öffentlichen Bereich nicht vorgesehen.

Zur Förderung des Fremdenverkehrs ist ein Radwanderwegenetz geplant, das an die überregionalen Radwanderwege angebunden wird.

Im Bereich Rugenhof am Ausgang der Pribowschen Wedde war eine bis etwa 1954 genutzte Verladeanlage und im geschützten Bereich nördlich davon befindet sich der Sportboothafen (Anglerhafen). Die Gemeinde strebt eine Hafenerweiterung um etwa 30 Liegeplätze an.

Diese Erweiterung soll etwa 15 Gastliegeplätze und ca. 10 - 15 Plätze für die Einwohner bzw. für die Jugendförderung genutzt werden. Dafür werden etwa 50 - 60 m Steg benötigt. Eine Erweiterung der Landanlagen ist nicht vorgesehen. Falls bauliche Anlagen künftig erforderlich sind, ist deren Errichtung nur im Bereich der vorhandenen Bebauung zugelassen.

Zur Sicherung des vorhandenen Hafens und der Erweiterung sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt die notwendigen Vereinbarungen zu treffen. Das ist auch wegen der Bestandssicherung und der Zufahrt erforderlich. Dieses gilt auch für den Badestrand.

Die Bestimmungen des Nationalparkamtes und der Verordnung über das Befahren der Bundeswasserstraßen vom 24.06.1997, Bundesgesetzblatt 1997, Teil I Nr. 43, Bonn, 01.07.97 sind zu beachten.

Die Erweiterung des Sportboothafens soll den Fremdenverkehr und insbesondere den Sporttourismus fördern. Die Erweiterung ist vorzugsweise für Ruderboote, Ruderkutter und Segeljollen gedacht.

Der zulässige Tiefgang soll auf 0,80 m begrenzt sein. Die Größenordnung richtet sich auch nach dem Bedarf der örtlich ansässigen Fremdenverkehrsunternehmen. Sie darf die vorgenannte Größe nicht überschreiten.

Die von der Gemeinde angestrebte und im Plan ausgewiesene Erweiterung des Sportboothafens ist eine Möglichkeit die wirtschaftliche und insbesondere die touristische Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Der Standort ist seit jeher für den Boots- bzw. Schiffsverkehr genutzt, bis etwa 1960 noch für Fischerei und Frachtverkehr.

Der im Nationalparkgesetz festgelegte Schutzzweck steht der Planungsabsicht nicht entgegen, denn eine der Besonderheiten der Boddenlandschaften war und ist die Nutzung ihrer Wasserflächen für den Güter- und Personenverkehr.

Die Festsetzung für die Erweiterung des Sportboothafens ist, wenn auch mit den Einschränkungen des Nationalparkgesetzes, der Befahrensregelung und weiteren gesetzlichen Vorgaben zulässig.

Die Gemeinde leitet ihren Anspruch auch aus den im Nationalpark bereits vorhandenen oder geplanten vergleichbaren wasserbaulichen Anlagen her, da diese den gleichen Bedingungen unterliegen.

Der derzeitige Status der Gewässernutzung bei Rugenhof stellt nur Bestandsschutz und Duldung dar. Anderen vergleichbaren Standorten sind rechtlich gesicherte Zufahrten und Nutzung der Wasserflächen zuerkannt. Diesen Rechtsstatus fordert die Gemeinde auch für den Standort Rugenhof.

3.6 Land- und Forstwirtschaftsflächen

Bestand und Ziele

Die großen Stilllegungsflächen und die intensive Bewirtschaftung großer Flächen finden nicht die Zustimmung der Gemeinde, ebensowenig die Gülleausbringung.

Ziel der Gemeinde ist es gemeinsam mit den Landwirten eine für möglichst viele Interessengruppen akzeptierbare Nutzung zu erreichen, die Schläge zu verkleinern, die Brachflächen zu verringern, die Anzahl der Kulturen erheblich zu vergrößern, Rohstoffe für die Industrie zu erzeugen und möglichst in der Gemeinde zu verarbeiten, ertragsarme Flächen aufzuforsten und die Mitwirkung der Landwirte am Fremdenverkehr zu unterstützen.

Ein Flurneuordnungsverfahren für das gesamte Gemeindegebiet ist erforderlich.

Die Sölle und Gehölzgruppen sind soweit wie möglich wiederherzustellen. Im Bereich des offenen Grundwasserleiters ist weder intensive Landwirtschaft noch Gülleeintrag zulässig.

In den im Plan ausgewiesenen Flächen zur Pflege und Entwicklung der Natur ist eine Nutzungsänderung, auch eine Intensivierung der Nutzung, nicht zugelassen.

Die Forstflächen sind Wirtschafts- und Erholungswald, vorhandene und Aufforstungsflächen.

Die Aufforstungsflächen sind Erweiterungen vorh. Waldflächen damit wird das Landschaftsbild wenig beeinflusst. Es sind mindestens 125 ha aufzuforsten um das Ziel von 15% zu erreichen.

Darstellung im FNP

Land- und Forstwirtschaftsflächen sind gemäß Planzeichen VO dargestellt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Bau GB sind dargestellt. Die Waldflächen sind als Erholungswald gekennzeichnet. Die Aufforstungsflächen sind dargestellt.

3.7 Schutzgebiete

Bestand, Ziele und Darstellung im Plan

Der westliche Teil der Gemeinde, etwa 20 % der Fläche, sind Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Etwa die gleiche Fläche nimmt der 200 m Schutzstreifen entlang der Küste in Anspruch. Die Insel Libitz und der NW der Gemeinde sind Bestandteil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft mit hoher Bedeutung für den Vogelschutz. Der Nationalpark ist als EU- Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde liegt im geplanten Landschaftsschutzgebiet Insel Rügen. Die Grenzen des Gebietes sind abgestimmt mit dem Landkreis.

Die geringe Besiedlungsdichte und die wenig verbaute Landschaft sind Eigenarten, die zu erhalten und zu pflegen sind. Dazu gehört auch die Wiederherstellung und der Erhalt der kleinflächigen Landschaftsbestandteile, wie die Sölle, Gehölzgruppen, Bachläufe, Baumgruppen und Alleen, aber auch die Gebäude, baulichen Anlagen und die auf den Standorten angelegten Teiche und der Baumbestand.

Die Gewässer sind von schädigenden Einleitungen freizuhalten, sie haben für die Fischerei Bedeutung.

Mit den Nachbargemeinden sind die Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen abzustimmen.

Die Flächen, zu denen Nutzungseinschränkungen festgelegt sind, werden nach der Planzeichen VO gekennzeichnet. Die wichtigsten Gehölze, Sölle und Wasserläufe sind dargestellt.

3.8 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Bestand und Ziele, Darstellung im F-Plan

- Wasserversorgung:

In der Gemeinde sind zwei Wasserschutzgebiete ausgewiesen, im Norden von Dreschwitz eine Fläche von etwa 500 ha und um Gütin etwa 50 ha.

Im Ort Plüggentin ist ein Teil der Trinkwasserschutzzone II baulich genutzt. In diesem Bereich gelten entschieden strengere Schutzforderungen. Die Nutzer dieser Flächen sind darüber vom Zweckverband zu informieren. Höheren Anforderungen gelten auch für die baulich genutzten Flächen in der Trinkwasserschutzzone III im Bereich des ungeschützten Wasserleiters.

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband, kann aber von ihm nicht flächendeckend aufgrund fehlender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen wahrgenommen werden. Mehrere Ortsteile wie Mönkvitz, Bußvitz, Landow, Ralow, Rugenhof, Burkvitz, Dreschwitz-Ausbau, alle Teile von Mölln und Dußvitz sowie die Insel Libitz haben z. Z. eigene Wasserversorgungsanlagen.

Um die künftige bauliche Entwicklung dieser Standorte zu gewährleisten wird der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung angestrebt.

Im Jahre 1996 hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (Zweckverband) als Träger der öffentlichen Wasserversorgung die derzeit bestätigten TWSZ der WF Dreschwitz überarbeiten lassen. Die neuen überrechneten TWSZ weisen ein weit größeres Einzugsgebiet als die bestätigten Schutzzonen aus. Die Wasserbehörde ist angehalten, solange die neuen TWSZ nicht festgelegt sind, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommen zu besorgen ist. Ferner behält sich die Wasserbehörde vor, erhöhte Anforderungen zur dezentralen Abwasserbehandlung für die Ortsteile, die in der neuen TWSZ III der WF Dreschwitz liegen, zu stellen. Das sind u. a. Bußvitz, Mönkvitz, Dreschwitz-Pagelsdorf, Dreschwitz-Haide und Dreschwitz-Ausbau.

Die Schutzgebiete sind im Plan dargestellt, desgleichen die Hauptleitungen und Fassungsgebiete. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die vorhandenen Feuerlöschteiche instandzusetzen und gegebenenfalls sind neue anzulegen.

- Abwasserentsorgung:

In der Gemeinde ist kein Abwassernetz und keine zentrale Anlage für die Abwasserbehandlung vorhanden. Es sind eine Reihe kleiner Gruppen- und Einzelanlagen vorhanden. Diese Anlagen entsprechen häufig nicht den Anforderungen. Für einige Haushalte sind keine Entsorgungs- oder Behandlungsanlagen vorhanden.

Es ist dringend geboten, schon wegen der Trinkwassergewinnung und des offenen Grundwasserleiters, für das Gemeindegebiet ein Abwasserkonzept zu erstellen und es dann ohne Verzug zu realisieren.

Der Zweckverband errichtet eine neue Kläranlage für 1.100 EW in Dreschwitz und plant die Sanierung der vorhandenen öffentlichen Kläranlagen in Gütin. Die Standorte der Anlagen sowie die Einleitpunkte in Gewässer sind durch die Wasserbehörde bereits bestätigt worden.

Es wird davon ausgegangen, daß nur wenige Standorte ökonomisch vertretbar an eine zentrale Anlage anzuschließen sind, so daß eine Reihe von Einzel- oder Gruppenanlagen zu errichten sind.

Für die Ortsteile und Außenstandorte, soweit sie nicht in der Trinkwasserschutzzone II liegen, kann der Zweckverband nach Bestätigung seines Abwasserkonzeptes (liegt z.Z. im Entwurf

vor) auf Antrag von der Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde teilweise befreit werden (§ 40 Abs. 3, Ziffer 7 LWaG). In solchen Fällen wird die Abwasserentsorgungspflicht demjenigen übertragen, bei dem das Abwasser anfällt, in der Regel dem Grundstückseigentümer. Die Befreiung des Zweckverbandes für diese Grundstücke trifft nicht für die Schlamm Entsorgung aus Grundstückskläranlagen zu.

In den TWSZ III dürfen nur vollbiologische Kleinkläranlagen mit Abwasserbelüftung mit anschließender Ableitung des Abwassers aus der TWSZ errichtet werden.

Die vorhandenen Gewässerbenutzungen sind im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 13 LWaG zu sanieren bzw. anzupassen. Der Arbeitsbereich von 7 m beidseitig der Vorfluter ist von Bepflanzung und baulicher Nutzung freizuhalten.

Zur Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Festlegungen in die Satzungen aufzunehmen:

- Im ländlichen Raum in allgemeinen Wohngebieten soll das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.
- Die Wasserbehörde behält sich vor, zusätzliche Anforderungen zur Behandlung und Beseitigung des verschmutzten bis stark verschmutzten Niederschlagswassers von den stark frequentierten Verkehrsflächen, Parkplätzen insbesondere bei deren Lage im TWSG, im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Vor weiteren Planungen ist vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen die Erschließung zu sichern. Das gilt auch wenn erforderlich für das Niederschlagswasser.

Alle Anlagen sollen künftig von ausgebildeten Fachleuten betrieben und gewartet werden. Die Darstellung der Standorte, die nicht an eine zentrale Anlage anzuschließen sind, erfolgt gemäß Planzeichen VO. Der beabsichtigte Standort der Kläranlage Dreschwitz ist dargestellt. An die Kläranlagen sind wegen der geologischen und biologischen Besonderheiten im Gemeindegebiet besonders hohe Anforderungen gestellt. Die Kläranlage Gütin liegt im Gebiet der Gemeinde Samtens.

- Energie, Erzeugung und Verbrauch

Außer Heizungs- und Netzersatzanlagen gibt es in der Gemeinde keine Energieumwandlungsanlagen. Die Elektroenergieversorgung ist an allen Standorten gegeben. Versorgungsunternehmen ist die HEVAG Rostock. Die Gemeinde beabsichtigt zur Zeit nicht einen eigenen Versorgungsbetrieb zu bilden. Gefordert wird jedoch, das mindestens 20 % des Bedarfes aus erneuerbaren Aufkommen gedeckt werden.

Die Versorgung mit Erdgas ist für Dreschwitz und Gütin möglich. Erd- und Flüssiggas sowie Erdöl sollen möglichst bald die festen Brennstoffe ablösen.

Die Solarenergie ist zu nutzen. Die Energiegewinnung aus Biogas und anderen natürlichen Gewinnungsmöglichkeiten werden befürwortet. Die Energiegewinnung aus Raps mittels Kraft-Wärmekopplung ist auch für den kleineren Bedarf bereits heute eine wirtschaftliche Lösung. Energiesparen durch Reduzierung des Verbrauches, durch Wärmedämmung, moderne Heizungs- und Beleuchtungsanlagen ist gefordert. Windkraftanlagen zur Elektroenergiegewinnung sind nicht zugelassen.

Die Umsetzung des Energiekonzeptes des Landkreises wird unterstützt.

- Fernmeldeanlagen

Die Fernmeldeanlagen werden zur Zeit modernisiert und erweitert. Damit ist auch der künftige Bedarf gesichert.

Es wird angestrebt, daß möglichst alle Leitungen unterflur verlegt werden oder daß dies später, zusammen mit anderen Baumaßnahmen, erfolgt.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes sind bauliche Anlagen für Funkanlagen im Gemeindegebiet nur bei nachgewiesener Notwendigkeit und dann nur im Bereich des neuen Wasserwerkes zugelassen, die Höhe darf 20 m über Gelände nicht überschreiten. Die Anlagen sind so auszubilden, daß eine gleichzeitige Nutzung durch mehrere Betreiber möglich ist. Im Bereich des Flugplatzes verlaufen Richtfunktrassen der Telecom. Hier ist auf die zulässige max. Bauhöhe zu achten.

- Abfallentsorgung, Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis. Die Altlastentsorgung ist trotz der Schließung aller Deponien auf Rügen gesichert. Alle Möglichkeiten der Müll- und Abfallvermeidung werden von der Gemeinde unterstützt. In die Entsorgung sind alle Haushalte einbezogen.

Altlastenverdachtsflächen sind die ehemalige Müllkippe an der Wegegabelung zum Sportplatz, zwei wilde Deponien in der Nähe des Flugplatzes und der ehemalige Technikstützpunkt am Ortsausgang nach Ralow und die ehemalige Broika. Standorte auf denen Dünger, Chemikalien oder sonstige Schadstoffe gelagert oder konzentriert angewendet wurden, sind vor der weiteren Nutzung auf Belastungen zu überprüfen.

3.9 Lagerstätten

In der Gemeinde sind Kies oder Sandlagerstätten nur in geringem Umfang vorhanden. Grundwasservorkommen werden genutzt, sie sind zu schützen. Weiteres siehe Pkte. 2.3; 2.7; 3.1.1 und 3.8 -Wasserversorgung, sowie Pkt. 4.2.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm ist die Sandlagerstätte im Bereich um Burkvitz als "Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung Sand" bestimmt.

Die Gemeinde legt fest, daß in diesem Bereich eine bauliche Nutzung und eine Nutzungsänderung nicht zulässig ist. Der mögliche Abbau hat so zu erfolgen, daß weder Abraum noch Abfuhr das Gemeindegebiet über Gebühr belasten. Der künftige Abbau hat so eng begrenzt wie möglich, von einer Anschlußstelle nahe der öffentlichen Straße aus, zu erfolgen. Der kürzeste Weg zur B 96 für den Abtransport ist vorgegeben.

4 Umweltschutzelange

4.1 Naturschutz

Die geringe Besiedlungsdichte, die auch künftig im Vergleich zu den Tourismuszentren geringe Besucherzahl und das niedrige Verkehrsaufkommen, bieten der Gemeinde hervorragende Möglichkeiten, den Naturreichtum zu erhalten und beschädigte Bereiche zu reparieren.

Die Land- und Forstwirtschaft müssen in kurzer Zeit zu einem angemessenen Umgang mit den Recourcen finden, d. h. Verzicht auf den Einsatz von Schadstoffen zur Schädlingsbekämpfung, kein Anbau von genmanipulierten Pflanzen und keine Gülle in den Flächen westlich der L 30.

Keine Brachen sollen länger als zwei Jahre liegen. Mehr Vielfalt in den Kulturen und kleinere Schläge sind gefordert. Die Sölle und Gehölze sind wiederherzustellen oder zu reparieren.

Wichtige Feldwege sind wiederherzustellen und als Wander- oder Reitwege einzurichten.

Der Einsatz von festen Brennstoffen ist in den nächsten 10 Jahren für die Wärmeerzeugung auf 10 % des derzeitigen Verbrauchs zu senken.

Die Maßnahmen zur Erhaltung der Standorte sind unverzüglich zu beginnen. Vorhandene Schäden und Verfremdungen sind sobald als möglich zu beseitigen.

Bauplanungen, auch für Einzelgebäude, sind grundsätzlich mit grünordnenden Planungen zu verbinden, sobald das Vorhaben die freie Landschaft berührt.

4.2 Schutz vor schädigenden Einflüssen, Minderung und Ausgleich

Altlastverdachtsflächen sind überwiegend bekannt, es sind jedoch ehemalige Dunglagen, Flächen, die längere Zeit für die Düngerlagerung genutzt wurden und Gebäude in denen Intensivhaltung betrieben wurde auf noch vorhandene Schadstoffe zu prüfen.

Das Betreiben der Landwirtschaft insbesondere innerhalb der TWSZ hat nach der guten landwirtschaftlichen Praxis zu erfolgen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nur auf das für das Pflanzenwachstum erforderliche Maß zu beschränken.

Die Dung- und Jauchelagerung am Standort der landwirtschaftlichen Betriebe ist gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu realisieren.

Die Abwasserbehandlung ist an allen Standorten, die an Wasserversorgungsanlagen angeschlossen sind, unverzüglich zu sichern. Es können Einzel- und Gruppenanlagen nach den Vorgaben des Zweckverbandes Wasserversorgung- Abwasserbehandlung Rügen errichtet werden.

Die Trinkwasserschutzgebiete werden in absehbarer Zeit geändert, um das Wasserdargebot besser zu schützen. Die Bauliche Nutzung in den Gebieten ist unter diesem Sachverhalt zu beurteilen.

In Gütin ist die Schutzzone II bebaut. In diesem Bereich ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) untersagt.

Gewerbebetriebe, in denen Abwasser anfällt, sind verpflichtet, dieses soweit aufzubereiten, daß es keine anderen Anforderungen an den Klärprozeß stellt, als häusliches Abwasser.

Die Aufforstungen, die Neuanlage und Reparatur von Alleen, sowie von weiteren natürlichen Landschaftsbestandteilen, sind als Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben oder über Fördermöglichkeiten zu tätigen. Die Aufforstung muß in Abstimmung mit dem Landschaftsplan erfolgen. Wichtige Sichten sind zu erhalten. Noch vorhandene illegale Deponien sind zu schließen.

Bauvorhaben an der L 30 sind auf Immissionsschutz zu prüfen. Die Immissionen durch den Flugplatz sind in Gütin ständig zu prüfen (2 mal jährlich).

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer grenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungskante.

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb vom Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

Die Ortsteile Rugenhof und Landow liegen innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifens. Hier dürfen gemäß § 89 Abs. 2 LWaG bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nur mit Ausnahmegenehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß der erforderliche Ausgleich für die Versiegelung auf der jeweiligen beplanten Fläche erfolgt und nur in Ausnahmefällen Ersatzleistungen erforderlich sind.

Für diese Fälle sind die Ersatzleistungen zu tätigen:

1. Für die Wiederherstellung von Biotopen außerhalb der Schutzgebiete, nach Konsultation mit der Unteren Naturschutzbehörde.
2. Für die Anlage von Baumreihen und Alleen, bzw. das Schließen von Lücken in vorhandenen Alleen, nach Vorgabe der Gemeinde.
3. Für die weitere Gestaltung der öffentlichen Grünflächen in den Bauflächen, nach Vorgabe der Gemeinde.

5 Weitere Planungen in Verbindung mit dem FNP

5.1 Übernahme von Beschlüssen der Gemeinde zu Bauplanungen

- Einfamilienhäuser in der Ortslage Dreschwitz und in den Ortsteilen als Verdichtung der Bebauung, B-Plan Nr. 2 und B-Plan Nr. 3, sowie die Planungsabsicht in Dußvitz 2.

5.2 Erforderliche weitere Planungen

- Antrag auf Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm an den Landkreis, mit Aufgabenstellung und begründet, auch mit den Einschränkungen aus dem Wasserschutzgebiet.
- Aufstellen eines Landschaftsentwicklungsplanes in Fortsetzung der Pläne des Nationalparks, einschließlich der Planungen der Land- und Forstwirtschaft.
- Wirtschafts- und Tourismuskonzept.
- Abwasserkonzept und Planung der Kläranlage für Dreschwitz.
- Wege, Alleen und Wanderwege in einem Konzept, einschließlich Reitwege.
- Wasserwanderstützpunkt in Rugenhof. (Bauleitplan erforderlich)
- B-Plan Dußvitz 2, Landow, sowie der Aufbau der Höfe

5.3 Finanzierung

Es ist zu erwarten, daß die Gemeinde mittelfristig zu den wirtschaftlich schwächergestellten Kommunen gehört. Die Einnahmesituation bessert sich erst, wenn für alle arbeitsfähigen Bürger Erwerbsmöglichkeiten geschaffen sind und wenn die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erreicht ist.

Fördermöglichkeiten und Beiträge sind auf lange Sicht die einzigen Finanzierungsquellen. Zeitverzögerungen bedeuten jedoch Wettbewerbsnachteile. Die Fördermöglichkeiten gehen ebenfalls zurück.

5.4 Zusammenfassung

Die weitere Entwicklung der Gemeinde wird von drei Faktoren maßgeblich bestimmt:

- Der Ernsthaftigkeit des Bundes, die Aufgabe zu erfüllen, den Ausgleich der Lebensqualität zwischen Stadt und Land zu erreichen, um so der Entvölkerung des ländlichen Raumes zu begegnen;
- Dem Vermögen der Gemeinde eine gute Infrastruktur zu schaffen und Gewerbe anzusiedeln, insbesondere solches für die Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen.
- Die Landschaft und ihre Ausstattung zu erhalten oder noch zu verbessern, die Standorte zu erhalten und landschaftsverträglich abzurunden.

6 Quellenangaben

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden neben den gesetzlichen Vorgaben, den Gemeindevertreterbeschlüssen und Satzungen genutzt:

- 1. Entwurf des Ing. Büros Timm in Bergen, eingeschlossen die Stellungnahme der Genehmigungsbehörde
- Die Kunstdenkmale der Insel Rügen, W. Ohle/G. Beyer
- Der überarbeitete Entwurf zum Strukturkonzept Rügen
- Nachrichtliche Übernahme von bereits erarbeiteten Plänen
- Tagungsbericht "Ländliche Räume und ihre Dörfer" Suhl Nov. 1993
- Empfehlungen des Bauausschusses und des begleitenden Ausschusses, sowie Anregungen von Bürgern
- Eigene Erhebungen
- Rügener Heimatkalender 1908, 1933, 1993.

7 Bearbeitungsvermerk

Dieser 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde vom
ENVITEC-Ingenieurbüro GmbH Rampe/ Schwerin
Niederlassung Putbus
Alleestr. 14
18581 Putbus

entsprechend den gesetzlichen Anforderungen mit Ergänzungen durch

Ingenieurbüro Ziehnert
Straßen- und Tiefbauplanung
Alleestr. 14
18581 Putbus

nach den Vorgaben der Gemeinde Dreschwitz erarbeitet. Im 2. Entwurf wurden die Ergebnisse der TÖB- Beteiligung und der Bürgerbeteiligung beachtet. Die Beschlüsse und Planungen der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange sind übernommen. Der Erläuterungsbericht umfaßt 33 Seiten, einschließlich Inhaltsverzeichnis, Übersichtskarte und zwei Anlagen.

Der Plan ist im Maßstab 1:10 000 nach der amtlichen topographischen Karte des Landesamtes für das Vermessungswesen und der Planzeichen VO in zwei Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar pausfähig und eines farbig. Die Darstellungen der amtlichen Karte sind im Plan im wesentlichen erhalten.

Dreschwitz im Oktober 1998

Bestätigung:

Der Flächennutzungsplan und dieser Erläuterungsbericht wurden auf der Gemeindevertreter-sitzung am 28.10.1998 bestätigt und zur Genehmigung eingereicht.



Bürgermeister

Anlage 2, Tabelle zur baulichen Entwicklung

Lfd Nr.	Standort	Neubau flächen	Abrundg./ Verdichtg	Erhalt	Um-nutzung	Bemerkung
1	Ort Dreschwitz	x	x	x	x	
2	Siedlung Dreschwitz Baust.			x		
3	Siedlung Pagelsdorf			x		
4	Siedlung Haide			x		
5	Siedlung Mönkvitz			x		
6	Siedlung Bußvitz			x	x	
7	Ortsteil Landow		x	x	x	
8	Ralow Hof			x		
9	Siedlung Ralow			x		
10	Siedlung Rugenhof			x		
11	Dußvitz 1			x		
12	Ortsteil Dußvitz 2		x	x		
13	Dußvitz 3			x	x	
14	Dußvitz 4			x	x	
15	Bick			x		
16	Dreschwitz 1			x	x	
17	Mölln Stallanlage			-	-	
18	Siedlung Mölln			x	x	
19	Mölln 2			x	x	
20	Mölln 3			x	x	
21	Mölln 4			x	x	
22	Burkvitz			x		
23	Ort Gütin		x	x	x	
24	Gütin Hof			x	x	
25	Gütin Flugplatz	x				
26	Insel Libitz			x		

Bauflächenbilanz

vorhandene Baufläche: 45 ha	1. Außenbereich:	13 ha	
	2. Dreschwitz:	10 ha	
	3. Gütin:	8 ha	
	4. Ortsteile:	4 ha	
	5. Flugplatz u. Wasserwerk	10 ha	
		45 ha	darin SO 3 – SO 5
Zuwachs:	1. Außenbereich:	0 ha	
Neubauf Flächen 12 ha	2. Dreschwitz:	10 ha	darin SO 1 u. SO 2
	3. Gütin:	0 ha	
	4. Ortsteile:	0 ha	
	5. Flugplatz u. Wasserwerk	2 ha	
		12 ha	
Künftig:		57 ha	

8 Erläuterungsbericht zur 1.Änderung des FNP

8.1 Beschreibung der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Standorte:

A: Die ehemalige Hoffläche Mölln

Hier soll eine Ferienanlage mit neun Ferienwohnungen entstehen. Die Hoffläche umfaßt ca. 1,5 ha. Zur Zeit sind auf dem ehemaligen Hof nur die beiden Wohngebäude und ein Stallgebäude genutzt.

Es ist der Ausbau von zwei Stallgebäuden geplant ohne wesentliche Änderungen deren äußerer Gestalt. Die notwendigen Erschließungen sind innerhalb der Hoffläche herzustellen. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließung ist nicht vorgesehen. Die Grünanlagen werden so wieder hergestellt, wie zur Zeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

B: KFZ-Werkstatt und Autohandel

Am südlichen Ortseingang Dreschwitz, aus Richtung Samtens vor der Gärtnerei, ist die Nutzung der bebauten Fläche für das Autohaus geplant. Eine Teilnutzung erfolgt bereits.

Die vorhandene Bebauung soll abgetragen und ein neues Gebäude errichtet werden. Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

8.2 Planänderung

A: Ferienwohnungen Mölln

Die bisherige Widmung für Landwirtschaft wird in eine Sonderbaufläche verändert. Die Baufläche beträgt ca. 1,5 ha. Es werden zwei land-wirtschaftliche Gebäude zu neun Ferienwohnungen umgenutzt. Die Fläche erhält die Bezeichnung SO 4 – Sonderfläche für Erholung (9 Ferienwohnungen) und wird so im geänderten Plan dargestellt.

Die Zielstellung der Gemeinde, Erhalt bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Landschaftsbildes, wird mit diesem Vorhaben für Mölln erfüllt. Die gesamte Baufläche der Gemeinde erhöht sich von 57 ha auf rund 59 ha.

Die Sonderbaufläche Mölln SO 4 Ferienwohnen ist als ehemalige Hofanlage von Flächen der Landwirtschaft umgeben. Die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie u. a. Geruch und Geräusche sind von den Nutzern der Ferienwohnungen hinzunehmen, soweit sie die üblichen Werte nicht überschreiten.

B: KFZ-Werkstatt und Autohandel

Die bisherige Widmung für Landwirtschaft wird in eine gewerbliche Nutzung verändert. Die Baufläche hierfür beträgt ca. 0,2 ha.

Die Auswirkungen auf die gesamte Planung sind sehr gering, da das Gewerbe bereits vorhanden ist und nur der Standort geändert wird. Die Fläche wird im Plan als „G“ dargestellt und ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

8.3 Gründe für die Planänderung

A: Ferienwohnungen Mölln

Die Umnutzung der Gebäude nach § 35 Bau-GB wurde von den Genehmigungsbehörden nicht empfohlen. Es wurde angeregt, die Investition über einen vorhabenbezogenen B-Plan vorzubereiten. Eine Änderung des F-Planes ist somit erforderlich.

B: KFZ-Werkstatt und Autohandel

Der derzeit von dem Unternehmen genutzte Standort wird aufgegeben. Der Betrieb soll auf dem neuen Standort weitergeführt werden, wobei das vorhandene und bereits genutzte Gebäude nicht geeignet ist. Es soll ein neues Gebäude errichtet werden.

Da dieser neue Standort im Außenbereich liegt und eine Umnutzung technisch nicht sinnvoll ist, muß diese Planänderung als Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit erfolgen.

Der Standort liegt in der Trinkwasserzone III B. Die besonderen Anforderungen sind bei der weiteren Planung zu beachten.

8.4 Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung hat insgesamt geringe Auswirkungen sowohl auf die Festlegungen des F-Planes als auch auf die Aufgaben der Träger öffentlicher Belange.

Die Festlegungen im Erläuterungsbericht zum F-Plan sind zu beachten und insbesondere zum F-Plan sind zu beachten und insbesondere die Aussagen zur Eingriffsregelung (S. 28 Abs. 12).

Die Forderungen der Träger öffentlicher Belange sind bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen. Erforderliche Genehmigungen und Stellungnahmen sind vom Vorhabenträger einzuholen. Der Nachweis für die Sicherung der öffentlichen Ver- und Entsorgung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Dreschwitz, den 08.03.
2001

O. Bant
Bürgermeister
(Braumann)

