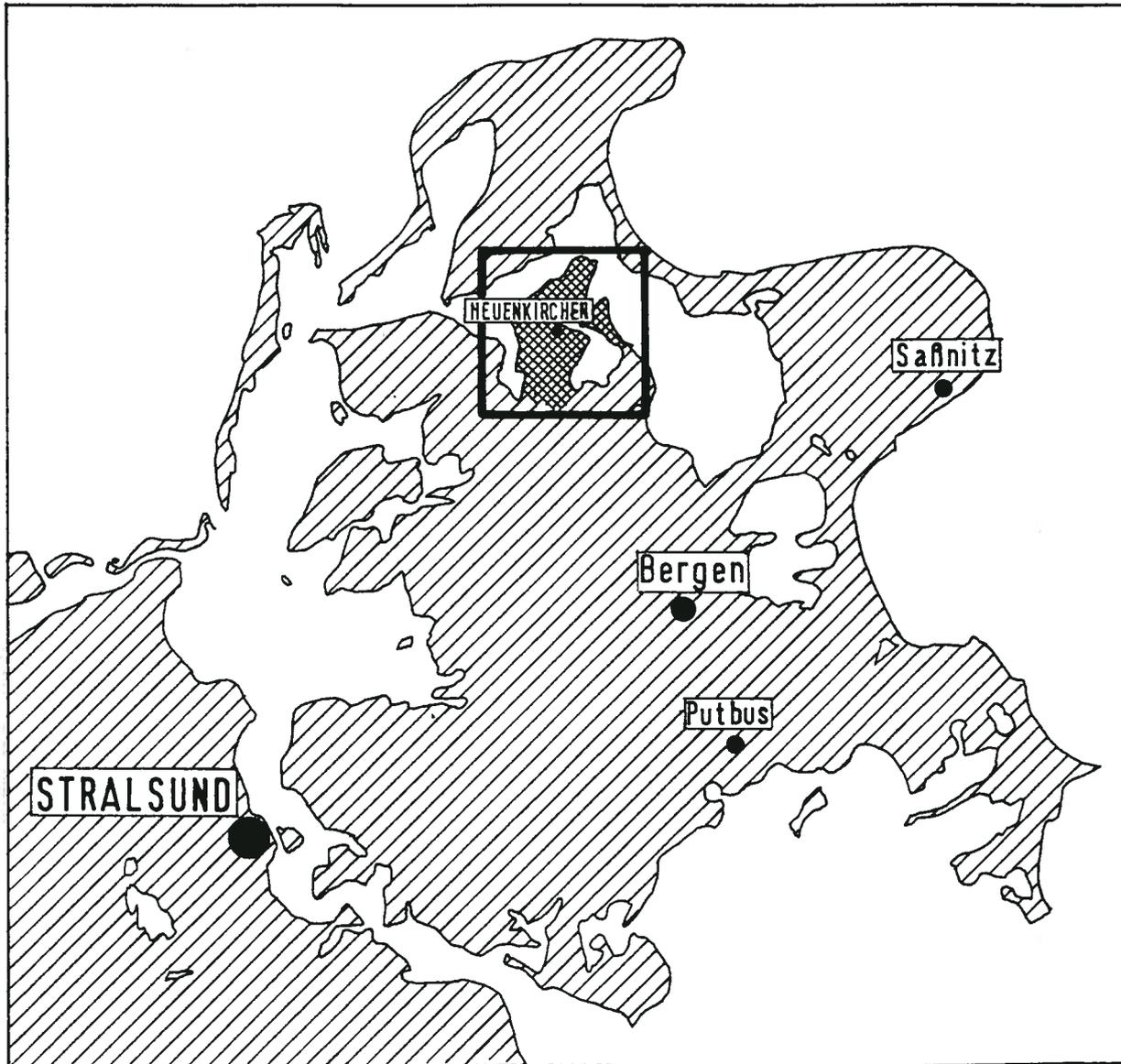


# ERLÄUTERUNGSBERICHT zum FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN/RÜGEN

Übersichtsplan M 1: 10.000



## Ausgearbeitet:

Jürgen Scharlach Dipl.-Ing. Architekt DWB  
Hannoversche Str. 56 A, 30916 Isernhagen  
Tel. (0511) 61659620 Fax (0511) 6151650

Ausfertigung:

## Genehmigungsfassung



*D. Rall*

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN, KREIS RÜGEN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 5. Fassung

*mit Ergänzungen und Korrekturen laut Beitrittsbeschluss zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweisen aus der Genehmigung vom 31. Juli 2001 – kursiv!*

Inhalt:

1.	Einleitung	S. 3
2.	Lage des Gemeindegebietes	S. 3
3.	Bestandsaufnahme	S. 3
3.1	Topographie	S. 3
3.2	Sozioökonomische Struktur	S. 4
3.3	Bauliche Struktur	S. 4
3.4	Ortsteile	S. 5
3.5	Verkehr	S. 6
3.6	Technische Infrastruktur	S. 7
4.	Landesplanerische Zielvorstellungen	S. 7
5.	Strukturkonzept der Gemeinde, kommunalpolitische Zielsetzungen	S. 11
5.1	Planerische Grundsätze	S. 11
5.2	Wohnen	S. 11
5.3	Gemeinbedarf	S. 11
5.4	Gewerbe - Handwerk	S. 11
5.5	Landwirtschaft	S. 12
5.6	Forstwirtschaft	S. 12
5.7	Jagd und Fischerei	S. 12
5.8	Tourismus	S. 12
5.8.1	Ferienquartiere - Feriensiedlungen	S. 13
5.8.2	Golfplatz Lebbin	S. 13
5.8.3	Sportboothafen Vieregge	S. 13
5.8.4	Tagungshotel Grubnow	S. 14
5.8.5	Moritzhagen	S. 14
5.8.6	Liddow	S. 15
5.8.7	Tribbevitz	S. 15



5.9	Bauliche Struktur	S. 15 – 18
5.9.1	Neuenkirchen	S. 16
5.9.2	Vierегge	S. 16
5.9.3	Grubnow	S. 18
5.9.4	Laase	S. 18
5.9.5	Reetz	S. 18
5.9.6	Neuendorf	S. 18
6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	S. 19
7.	Landschaftsräume	S. 20
7.1.	Hochwasserschutz	S. 20
8.	Naturschutz	S. 21
8.1	Kiessand-Lagerstätte Trent-Zessin	S. 21
9.	Siedlungsentwicklung und Zusammenstellung der Bauflächen	S. 24
10.	Erschließung und Verkehr	S. 26
11.	Technische Infrastruktur	S. 26
12.	Kosten, Finanzierung	S. 30
14.	Verfahrensvermerke	S. 30

## ANLAGE

~~Plan-Ausschnitt Bergwerksfeld Zessin, Bestand M 1: 10.000~~

Bericht HSW GmbH Rostock zur Wasserefassung Vierегge vom 14.08.1995



*D. Poff*

## 1. EINLEITUNG

Laut Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates vom Herbst 1990 soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen erstmalig aufgestellt werden. Es ist das Ziel der Gemeinde, durch die vorbereitende Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB eine geordnete bauliche Entwicklung in den Ortsteilen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Schutz und Weiterentwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen schließt Landschafts- und Denkmalschutz und -Pflege ein.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erscheint angesichts der zahlreichen Investitionsvorhaben innerhalb der Gemeinde besonders dringlich.

## 2. LAGE DES GEMEINDEGEBIETES

Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich landschaftlich sehr reizvoll über eine Landzunge südlich der Halbinsel Wittow, von dieser durch die Breetzer und Breeger Boddengewässer getrennt. Im Osten umschließen Lebbiner Bodden und Tetzitzer See, im Westen die Neuendorfer Wiek das Gemeindegebiet. Die ebenfalls zur Gemeinde gehörende Halbinsel Liddow liegt zwischen Tetzitzer See und Großem Jasmunder Bodden. Im Süden grenzen die Gemeindegebiete Trent und Rappin an.

Das Gebiet umfaßt ca. 2.522 ha, mit ca. 2.495 ha Grün-, Wald- und Wasserflächen; mit ca. 25 ha Bauflächen und derzeit weniger als 0,2 Einwohnern je ha ist es dünn besiedelt.

Die Nachbargemeinden sind: Trent im Westen und Rappin im Osten.

## 3. BESTANDSAUFNAHME

### 3.1 TOPOGRAPHIE

In weiten Teilen findet sich die für West-Rügen typische, flach gewellte Agrarlandschaft.

Weite Acker- und Weideflächen werden teils durch Alleen und kleinere Waldstücke gegliedert, teils führen sie unvermittelt "soweit das Auge reicht" bis zu den Ufersäumen der Boddengewässer. Im Westen, zum Breetzer Bodden, finden sich teils Steiluferbereiche, während im Norden und Osten zum Lebbiner Bodden und zum Tetzitzer See die Ufer in Flachwasserzonen auslaufen.

Hügelbildend verläuft die Landschaft im Bereich Hoch-Hilgor (43,5 m ü.NN.)/ Neuenkirchen / Laase / Liddow, entsprechend groß ist hier der bewahrenswerte landschaftliche Reiz - keine Zersiedelung!

Eine Besonderheit bilden die Moritzhagener Berge mit den alten Raketenanlagen der ehemaligen NVA, die sich in hügeliger Formation bis auf 31 m ü.NN. erheben.

### 3.2 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

Hauptgewerbebezweig war und ist die Landwirtschaft; betrieben durch die ehemalige LPG-Pflanzen- und Tierproduktion, jetzt Agrar-Produkt-GmbH. Die Landwirtschaft hat den Landschaftsraum geprägt, landwirtschaftliche Bauten mit ihrem größtenteils industriellen Charakter haben die vormals dörflichen bzw. durch Gutshofanlagen dominierten Ortsteile in der Zeit nach 1950 verändert.

Die wirtschaftliche Situation innerhalb der Gemeinde ist zur Zeit noch durch die Landwirtschaft geprägt. Ein Teil der Bevölkerung ist noch hier beschäftigt, die Zahl der in der Landwirtschaft tätigen Gemeindemitglieder ist jedoch durch die Anpassungs-vorgänge an den europäischen Agrarmarkt in den vergangenen Jahren weiter zurückgegangen.

Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen - in anderen Wirtschaftszweigen als der Landwirtschaft - ist daher vordringlich. Handel und Kleingewerbe ist derzeit nur in geringem Umfang vorhanden: neben einer Gaststätte und Läden bzw. Verkaufsstätten in Neuenkirchen finden sich Handwerks- und Kunsthandwerksbetriebe mit nur geringer Beschäftigtenzahl, bzw. als 1- Personen - Firma.

Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten beschränkt sich auf wenige Privatzimmer, Pensionen finden sich derzeit nicht.

### 3.3 BAULICHE STRUKTUR

Touristisch ist die Gemeinde mit ihren landschaftlichen Schönheiten wenig erschlossen, Wanderwege sind kaum angelegt, weite Bereiche der ausgedehnten, schönen Uferzonen sind nicht zu erreichen.

Im Sommer 93 wurde der Aussichtsturm Hoch-Hilgor fertiggestellt, welcher eine anschauliche Rundumsicht auf West-Rügen bis nach Hiddensee, Kap Arkona und Bergen vermittelt. Die ehemaligen Gutshöfe sind teils verfallen - Lebbin (abgerissen) - Neuen-dorf, (stark baufällig), teils erhalten, aber sanierungsbedürftig und der Öffentlichkeit nicht zugänglich - Grubnow, Tribbevitz.

Das Gut Laase wird als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt, ist aber ebenso sanierungsbedürftig. Das Gut Liddow ist erhalten.

Für die als sanierungsbedürftig zu bezeichnenden Ortsteile Vieregge, Neuenkirchen, Neuendorf und Tribbevitz gelten die Kriterien: Strukturschwäche und Substanzschwäche.

Erstere resultiert im wesentlichen aus der rein landwirtschaftlichen Strukturierung, welche nicht nur die landwirtschaftlichen Gewerbegebiete selbst, sondern auch ganze Ortsteile geprägt hat - und allen Problemen, die eine Monostruktur mit sich bringt.

Ehemals - vor bzw. zur Gründerzeit der DDR - dörflich geprägte Ortsteile weisen heute verfallene bzw. bereits abgebrochene landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen, Ställe usw. auf, lediglich die Wohnhäuser sind erhalten. Im Zuge von Umbau und Erhaltung zu Zeiten knappen Baumaterials, sind die ursprünglichen Erscheinungsformen von Gebäuden und Hof- bzw. Ortslagen teilweise nicht in wünschenswertem Bau- und Gestaltungszustand. Hier gilt es ursprüngliche Bilder, wenn möglich, wiederherzustellen.

### 3.4 ORTSTEILE (Stichworte)

#### **Lebbin**

Allee auf dem Weg von Vieregge,  
Landschaftlich schöne Lage auf allseits vom Wasser umschlossener Halbinsel,  
ehemalige Gutsanlage mit Blick auf den Großen Jasmunder Bodden, teilweise  
abgebrochen.

#### **Vieregge**

Weilerdorf,  
Vom Wasser abgewandtes Dorf ohne Infrastruktur,  
Endpunkt der RÜG 5,  
Ausbaufähiger Anleger,  
Bademöglichkeit,  
Gebäudestruktur teilweise stark sanierungsbedürftig.

#### **Grubnow**

Einzelhöfe und Doppelhäuser in lockerer Bebauung längs des Weges am Lebbiner  
Bodden, Satteldach mit ehemaliger Gutsanlage am Lebbiner Bodden: Erhaltenes  
Gutshaus (Putzbau, Krüppelwalm), sanierungsbedürftig,  
Guts-Scheunen nicht mehr vorhanden,  
auf Halbinsel reetgedecktes Gebäude mit Anleger,  
ca acht bis zehn Liegeplätze für Yachten und kleinere Boote,  
abgeschiedene, ruhige, landschaftlich schöne Lage ,zum Wasser orientiert.

#### **Moor**

Kleine Ortslage aus wenigen Wohnhäusern bestehend, umgebende Feuchtwiesen,  
Gebäude teilweise sanierungsbedürftig.

#### **Moritzhagen**

Wenige Wohnhäuser, Einzelhöfe,  
aufgegebener Armeestützpunkt auf einer Anhöhe der "Moritzhagener Berge gelegen,  
erdüberdeckte Bunker, Hallenbauten und -Dächer, Plattenbauten unmaßstäblich.  
neuerbauter Aussichtsturm auf Hoch-Hilgor.

#### **Breetz**

Kleine Ortslage am Breetzer Bodden, dem Wasser nicht zugewandt, Einzelhöfe,  
Erhaltungszustand gut bis zufriedenstellend, Herrenhaus: (einfacher Putzbau, Satteldach).

#### **Neuenkirchen**

Räumlich ungefaßter Ortseingang,  
Störende landwirtschaftliche Gewerbebauten,  
Der Dorfstruktur nicht angemessene, dreigeschossige Wohnzeilen mit Flachdächern,  
im Neubauteil des Ortes,  
lebendiges, räumlich gefaßtes Straßendorf im alten Ortsteil.  
Vorhandener Gebäudebestand zeigt dörflichen Charakter,  
Ortsbild insgesamt: anierungsbedürftig.

#### **INFRASTRUKTUR - EINRICHTUNGEN**

Kirche, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Gemeindesaal, Post, Bank,  
Einkaufsmöglichkeiten, Gastwirtschaft.

**Laase**

Erhaltenes Gutshaus (Putzbau, Satteldach), Gutshofanlage, Scheunen Ziegelbau, flache Satteldächer, landschaftlich reizvoll gelegen.

**Sylvin**

Kleine Wohnsiedlung, am Lebbiner Bodden abgeschieden gelegen.

**Reetz**

Gutshofanlage, Gutshaus erhalten (einfacher Putzbau, Satteldach), landwirtschaftliche Gewerbebauten.

**Neuendorf**

Negatives Erscheinungsbild von der Kreisstraße RÜG 5 durch landwirtschaftliche Gewerbebauten in Plattenbauweise.

Erhaltenswertes Gutshaus mit klassizistischer Putzfassade, verfallen, landschaftlich reizvoll gelegen (Ufernähe Neuendorfer Wiek), sonstiger Gebäudebestand (ehemaliger Pferdestall, Ziegelbau, flaches Satteldach, sanierungsbedürftig).

**Liddow**

Einzigartiger Naturraum, Holzbrücke über den Liddower Strom, Gutsanlage, erhaltene Gutshäuser (altes und neues Gutshaus, teilweise noch sanierungsbedürftig, mit Satteldächern, Krüppelwalm), Scheune am Wasser, Ziegelbau, flaches Satteldach, ehemals reetgedeckte Fachwerkscheunen nicht mehr vorhanden, Abgeschiedene, ruhige Lage.

**Tribbevitz**

Erhaltenes historisches Gutshaus, (befriedigender Zustand), verfallene Scheunen und Nebengebäude, Schlechte verkehrstechnische Anbindung, Durch landwirtschaftliche Nutzung geprägtes Ortsbild, Gebäudebestand stark sanierungsbedürftig.

**Zessin**

Kleine Ortslage an der Neuendorfer Wiek, Einzelhöfe und - Gebäude

### 3.5 VERKEHR

Haupterschließungsachse ist die Kreisstraße "RÜG", die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung von Süd (Neuendorf) nach Nord (Vierегge) erschließt.

Das öffentliche Straßennetz wird im wesentlichen beibehalten und ist im Sommer 93 teilweise bereits ausgebaut bzw. erneuert. Der öffentliche Nahverkehr benutzt die Kreisstraße "RÜG" als Hauptverkehrsachse in Süd-Nord-Richtung, die Buslinie endet in Vierегge.

Zahlreiche Wege sind derzeit noch nicht befestigt und bei feuchter Witterung schlecht passierbar:

- Hoch-Hilgor - Lebbin - Sandweg
- Moritzhagen - Vieregge - ehem. Gut - Sandweg
- Neuendorf - Tribbevitz
- Ortsteildurchfahrten Tribbevitz-Helle

### **3.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

#### **STROM:**

Es besteht ein Netz aus 20 KV-Leitungen mit Umspannern. Die Leitungskapazitäten zu den einzelnen Ortsteilen sind teilweise nur knapp ausreichend, (bezogen auf die derzeit noch geringe Abnahmeleistung!)

#### **POST**

Das Telefonnetz ist größtenteils bereits erneuert und wird weiter ausgebaut.

#### **GAS**

In Neuenkirchen besteht bereits ein zentraler Gas-Erdtank

#### **WASSER**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral vom Wasserwerk Neuenkirchen und ist derzeit ausreichend.

#### **ABWASSER**

Die vorhandenen dezentralen Anlagen erfüllen die Anforderungen an neuzeitliche Anlagen zur Klärung häuslicher und betrieblicher Abwässer kaum. Die Vielzahl von Anlagen ist vom Wartungs- und Kontrollaufwand her nicht aufrecht zu erhalten; unkontrollierte Einleitungen sind zu vermuten.

#### **ABFALL**

Der Abfall wird derzeit auf Kreisebene entsorgt.

## **4. LANDESPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

### **4.1 LANDES- UND REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Im ersten Landesraumordnungsprogramm vom Mai 1993 wird die Insel Rügen als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" bezeichnet. Das gilt besonders für das Gemeindegebiet Neuenkirchen, gleichzeitig ist die Gemeinde : "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege".

Der aktuelle Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern führt im einzelnen aus:

(Zum Siedlungswesen)

"Siedlungsstruktur:

- (1) Die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Sie soll unter Berücksichtigung der aktuellen gesellschaftlichen Ansprüche und Erfordernisse im Interesse des Gemeinwohls weiterentwickelt werden.
- (2) Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung stellen die (...) festgelegten Zentralen Orte der Region dar. Sie sollen sich entsprechend den dort formulierten Zielen funktionsgerecht entwickeln. In den zentralen Orten wird eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angestrebt."....."
- (4) In den ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
- (5) Die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, daß sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. Eine Kooperation benachbarter Gemeinden ist bei größeren Baulandausweisungen anzustreben.
- (6) Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. Die Siedlungsentwicklung soll auf eine ausgewogene Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung gerichtet sein.
- (7) Die geplante Siedlungsentwicklung soll vorwiegend dort stattfinden, wo eine gute Erreichbarkeit auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist oder realisiert werden kann.
- (8) Die Siedlungstätigkeit sollte nach den vorhandenen oder realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden und mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden abgestimmt werden.
- (9) Bei Siedlungserweiterungen sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird.
- (10) Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung sind das Landschaftsbild sowie die Belange bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandorte zu berücksichtigen.

Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z.B. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer, Waldränder) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Flächen in die Bebauungsstrukturen zu integrieren."

In der Begründung heißt es:

(Zur Bedeutung von Naturschutz und Landschaftspflege)

" Zu 3: Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte ist das Bestreben nach Freihaltung bzw. Schonung der Landschaft außerhalb der Schwerpunkte verbunden. Damit wird der Gefahr einer breit gestreuten Siedlungstätigkeit und einer Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.".....

(Zur Zielrichtung und Dimensionierung von Siedlungsentwicklung)

" Zu 4 und 5: Die gegenwärtige Siedlungsentwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund einer im allgemeinen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Deshalb ist in den Gemeinden vor allem der Nachhole- und Ersatzbedarf bei der Bestimmung der Eigenentwicklung von Bedeutung. 'Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung bezieht. Zur Eigenentwicklung gehört nicht der Bedarf, der durch unangemessene Wanderungsgewinne verursacht wird. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk), sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind.' (vgl. Richtlinie zur Ausarbeitung und Aufstellung Regionaler Raumordnungsprogramme...)

Als Orientierungswert kann dafür ein WE-Zuwachs von maximal 15 % im Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1993, angesetzt werden. In Ausnahmefällen kann der Bedarf wegen generell qualitativ und quantitativ schlechter Wohnraumversorgung oder zum Ausgleich von Restitutionsansprüchen auch darüber liegen. Durch Kooperation und Abstimmung benachbarter Gemeinden können Planungs- und Erschließungskosten optimiert, Landschaftsverbrauch reduziert und Infrastruktur bestmöglich ausgelastet werden."

(Zum Erhalt der Landschaft und zum Verbrauch von Flächen)

" zu 9 und 10. Die Region Vorpommern ist durch eine noch weitgehend intakte, sehr vielfältige, attraktive Landschaft gekennzeichnet. Die Erhaltung dieses Potentials und die Entwicklung der Siedlungen im Einklang mit Einklang Natur und Landschaft ist deshalb besonders wichtig. Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Potentiale minimiert werden"

### **"Stadt- und Dorferneuerung, Denkmalschutz und -pflege**

- (1) Städte und Dörfer sollen sich unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Funktion weiterentwickeln. Dazu sollen in allen Teilen der Planungsregion Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung durchgeführt werden."..."
- (5) Landschaftstypische Ortsbilder und historische Stadtviertel mit ortsbildprägenden Gebäuden, Ensembles und Quartieren sollen den Möglichkeiten und Erfordernissen der Siedlungsentwicklung entsprechend gesichert, gepflegt und erhalten werden.

- (6) Mit den Maßnahmen der Dorferneuerung soll vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d.h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum zu erneuern bzw. weiterzuentwickeln."

In der Begründung heißt es:

zu 5 und 6: Die Dörfer in der weitgehend ländlich strukturierten Region sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung. Deshalb ist es wichtig, durch Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen auch für die ländliche Bevölkerung beizutragen. Damit soll einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden.

In der Planungsregion Vorpommern waren 1994 insgesamt 51 Gemeinden in Fördermaßnahmen der Dorferneuerung einbezogen. Dadurch können typische Dorf- und Landschaftsstrukturen erhalten, die Lebensverhältnisse der Familien und die Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert sowie die überkommenen Siedlungsstrukturen entsprechend den modernen Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im ländlichen Raum fortentwickelt werden.

Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für den Fremdenverkehr verbessert, der in dieser Region zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen gehört."

### **"Wohnungswesen**

(1) Durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des Bestandes soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden. Dabei ist auf die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes zu achten, in dem der soziale Mietwohnungsbau und behindertengerechte Wohnungen entsprechende Berücksichtigung findet.

(3) Eine soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete ist insbesondere durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie den Bau von Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen anzustreben.

(4) Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden."

Die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Neuenkirchen folgen den vorgenannten Entwicklungszielen im Ganzen und im Detail.

## **4.2 STRUKTURKONZEPT RÜGEN**

Die Aussagen des Strukturkonzeptes Rügen sind Ausgangslage für die Formulierung gemeindlicher Entwicklungsziele.

Die Entwicklungsbereiche:

- " - eine im Grundsatz auch zukünftig überlebens- und entwicklungsfähige Landwirtschaft und
  - ein Potential für die qualitative Weiterentwicklung der Fremdenverkehrswirtschaft"
- treffen direkt auf die Gemeinde Neuenkirchen zu.

## **5. STRUKTURKONZEPT DER GEMEINDE - KOMMUNALPOLITISCHE ZIELVORSTELLUNGEN -**

### **5.1 PLANERISCHE GRUNDSÄTZE**

Der Forderung nach § 1 Abs. 5 BauGB folgend, soll bei allen Planungen und Entwicklungsvorhaben schonend mit Grund und Boden umgegangen werden.

Das wird erreicht, indem speziell größere touristische Projekte "im Bestand" geplant werden, das heißt an vorhandenen Standorten, z.B. ehemaligen Gutshöfen, in vorhandenen Ortslagen.

So wird Umnutzung und Umstrukturierung auch bei der Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbe der Vorrang gegenüber Neuausweisung gegeben.

### **5.2 WOHNEN**

Ergänzung der Wohnbauflächen im Hauptort Neuenkirchen. Hier wird östlich der alten Ortslage eine Baufläche für maximal 15 WE ausgewiesen.

Weitere Baugrundstücke ergeben sich durch Baulückenschließung und Abrundung im Ortsteil Vieregge, für diesen Ortsteil befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 im Verfahren.

Die Ausweisung wird zum einen mit der Bereitstellung von Baugrundstücken für bauwillige Gemeindeglieder und zum anderen mit dem langfristig zu erwartenden Bedarf aus den verschiedenen Tourismusprojekten wie z.B. Golfhotel, Yachthafen und Tagungshotel Grubnow, Reiterhof Tribbewitz, sowie der Gewerbefläche Moritzhagen begründet.

### **5.3 GEMEINBEDARF**

Zentrale Einrichtungen, wie Kindergarten, Gemeindehaus, Post, Bank, Läden, Sportstätten, Feuerwehr usw. sollen im Hauptort Neuenkirchen mit seiner Lage inmitten des Gemeindegebietes verbleiben und in ihrer Entwicklung gestärkt werden. Die Schule wurde mit Jahresende 1997 wegen rückläufiger Schülerzahlen aufgelöst. An den zur Disposition stehenden Standorten (Gelände der ehemaligen Schule und Gemeindeverwaltung) können die zentralen Funktionen im Bestand entwickelt werden.

### **5.4 GEWERBE – HANDWERK**

Auf dem ehemaligen Armeestützpunkt Moritzhagen soll der Bereich der Hochbauten als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Somit wird eine maßvolle Entwicklung von Gewerbe und Handwerk in der Gemeinde ermöglicht.

## 5.5 LANDWIRTSCHAFT

Die Landwirtschaft behält -wie im gesamten Kreisgebiet- erhebliches Gewicht, auch in Anbetracht der marktwirtschaftlichen Umstrukturierung. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der verkehrlichen und siedlungspolitischen Entwicklung deutlich berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist die Landbewirtschaftung umweltverträglicher zu gestalten, was auch den bislang vernachlässigten Aspekt der Landschaftspflege beinhaltet. Die geplanten Nutzungen sind mit den landwirtschaftlichen Nutzungen abzustimmen, und umgekehrt.

## 5.6 FORSTWIRTSCHAFT

Der vorhandene Waldbestand wird vom Forstamt Werder bewirtschaftet. Im Flächennutzungsplan wird der Bestand gesichert, zukünftig sollen die "Waldflächen im Kreis vermehrt werden, indem geeignete, aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallende Flächen aufgeforstet werden." - Zitat Strukturkonzept Rügen.  
Zur Bestandssicherung gehört gegebenenfalls auch die Neupflanzung geschädigter Bäume.

## 5.7 JAGD UND FISCHEREI

Boddenfischerei wird von einigen Fischern betrieben, die Jagd auf das reichlich vorhandene Wild soll - über entsprechende Jagdpachten - geordnet und verstärkt werden. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft - um beides zu erhalten und für die Gemeinde wie für Besucher einen hohen Erlebnischarakter zu sichern - sind auch hier oberstes Gebot.

## 5.8 TOURISMUS

Entsprechend den im Struktur-Rahmenplan der Insel Rügen vorgegebenen Entwicklungsdaten sieht die Gemeinde als zweiten - evtl. später wichtigsten - Erwerbszweig den Tourismus, denn kleinere Gewerbebetriebe, wieder entstehendes mittelständiges Handwerk, werden vermutlich eher eine untergeordnete Rolle spielen.

Touristisches Konzept:

Im Kontrast zur "Bäderküste" im Osten der Insel ist eher an "stille Erholung" gedacht: Wandern, Reiten, Golfen, Radfahren, Angeln usw.

Störende Anlagen mit starken Eingriffen in Natur und Landschaft sollen möglichst vermieden werden. Somit scheidet die Anlage von Caravan- und Zeltplätzen aus. Ein Netz von Fuß- und Radwegen soll die einzelnen Orte von touristischem Interesse bzw. landschaftlichem Reiz miteinander verbinden. Die Wegeführung wird dabei mit den strukturellen Überlegungen zur Landschaftsgestaltung in Einklang gebracht. Interessante Einzelprojekte: Prähistorische Wanderpfade; Aussichtsturm Hoch-Hilgor (inzwischen fertiggestellt).

### **5.8.1 FERIENQUARTIERE – FERIENSIEDLUNGEN**

Neben Sanierung und Ausbau bestehender Übernachtungsmöglichkeiten bei Privatleuten ist die Errichtung von Pensionen, Hotels (letzteres in den bestehenden Gutshäusern bzw. im räumlichen Zusammenhang mit ihnen) sowie von Ferienhäusern zur qualitativen und quantitativen Entwicklung der Fremdenverkehrswirtschaft in der Gemeinde erforderlich. Ein Schwerpunkt der Ferienhausentwicklung und der Beherbergung ist in Vieregge geplant und somit dem Sportboothafen zugeordnet. Anstelle einer über alle Ortsteile verstreuten Entwicklung soll in Vieregge der Entwicklungsschwerpunkt mit der Möglichkeit entstehen, entsprechende Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich und nachhaltig zuordnen zu können! Einer Zersiedelung des Landschaftsraumes wird dadurch wirksam entgegengewirkt. An größeren Vorhaben innerhalb der Gemeinde sind ferner zu nennen:

### **5.8.2 GOLFPLATZ LEBBIN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Entwicklung eines Golf- und Kongresshotels mit einer Kapazität von 200 Betten sowie einer 18-Loch-Golfanlage ist genehmigt. Zur Einbindung in das übrige Planungskonzept innerhalb der Gemeinde wurde festgelegt: Der Golfplatz muß umweltverträglich, landschaftsangepaßt und -gerecht sowie ökologisch verträglich realisiert werden, das heißt: Die Golfplatzplanung soll ein gerecht abgewogener Kompromiß aus einerseits golftechnischen und andererseits ökologischen Anforderungen für dieses Gebiet sein. Die freie Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende wie z. B. Spaziergänger und Radfahrer, darf durch die Golfanlage nicht eingeschränkt werden. Der Golfplatz darf keine Sperrwirkung haben. Das Vorhaben Golfplatz Lebbin fügt sich in das touristische Konzept der Gemeinde ein und ergänzt sich mit den übrigen Angeboten wie Wandern, Reiten, Angeln, Segeln usw.

### **5.8.3 SPORTBOOTHAFEN VIEREGGE:**

In Übereinstimmung mit dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen soll der vorhandene Anleger zu einem Sportboothafen mit ca. 100 Liegeplätzen ausgebaut werden. Auch hier ist an schonenden Umgang mit Natur und Landschaft gedacht: Neben dem vorhandenen Anleger wird eine neue Hafenanlage mit Schwimmstegen erstellt. Der vorhandene Schilfgürtel wird nicht in Anspruch genommen.

Der vorhandene Anleger wird instandgesetzt und erweitert. Die Nutzung als Wirtschaftsanleger für die Landwirtschaft bleibt erhalten und wird durch das seitlich angeordnete, neue Hafenbecken nicht beeinträchtigt. Es soll eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe geschaffen werden, das vorhandene Hafenbecken ist dafür ausreichend groß.

Die an Land geplanten Hafenanlagen und -gebäude sind auf dem ehemaligen LPG-Stützpunkt am Anleger vorgesehen und liegen damit größtenteils auf bereits abgeräumtem Gelände.

Für den Sportboothafen Vieregge mit Hafendorf wurde der V. + E.-Plan Nr.2 inzwischen genehmigt und das Bauvorhaben im Sommer 1998 begonnen.

#### 5.8.4 TAGUNGSHOTEL GRUBNOW

Am Lebbiner Bodden, der Halbinsel Liddow gegenüber, steht das ehemalige Gutshaus als eingeschossiger, sich über einem kräftigen Sockelgeschoß erhebender Bau. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.

Von den ursprünglich vorhandenen, großen Scheunen- und Hofgebäuden ist lediglich ein kleineres Nebengebäude neueren Datums erhalten.

Dem angestrebten Konzept der "stillen Erholung" - Wandern, Reiten, Golfen, Radfahren, Angeln, Segeln - entspricht die Planungsabsicht, in Grubnow ein Kur-Hotel in eigenem Landschaftspark zu errichten.

Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Rügen bestimmt, die durch Einzelhöfe an einem mit Kopfweiden bestandenen Weg am Rande des Sylviner Boddens gekennzeichnete bauliche Situation in Klein Grubnow als Beispiel für die "rügentypische Boddenlandschaft" nicht durch weitere Zubauten zu verändern. Im Bereich des Gutshauses Grubnow ist hingegen eine bauliche Ergänzung in Art und Maß der ehemaligen Dimensionen erwünscht und denkbar. Das "Gutshotel Grubnow" wird in seiner Gesamtanlage das Erscheinungsbild rügenscher Gutshofanlagen des ausgehenden 19. Jahrhunderts, wie sie an manchen Orten auf der Insel noch vorhanden sind, aufnehmen: Dominante bleibt das Gutshaus.

Für die Hotelanlage Grubnow wird der V. + E.-Plan Nr. 3 der Gemeinde überarbeitet .

#### 5.8.5 MORITZHAGEN - ehem. NVA-Gelände

Die Fläche der ehemaligen Raketenstation, Gemarkung Moritzhagen, Flur 1, Flurstück 4/11 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Rückbauten der Anlagen sollen über ein sogenanntes Ökokonto stufenweise finanziert werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche der Moritzhagener Berge ist insbesondere auch für die geplanten Neubauf Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen.

Beabsichtigt ist jeweils, den Ausgleich zunächst im Geltungsbereich vorzunehmen, wenn dieses jedoch nicht möglich sein sollte, dann soll jedoch grundsätzlich die Fläche "Moritzhagener Berge" in Anspruch genommen werden, welche grundsätzlich auch hervorragend zum Einsatz von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet ist: So kann zum Beispiel durch Maßnahmen zum Rückbau der Raketenanlagen und zur Entsiegelung des Bodens mit anschließender Renaturierung entsprechen Ausgleich und Ersatz für Versiegelungen und Inanspruchnahmen von Grund und Boden an anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden.

Im Bereich der bestehenden Baulichkeiten am ehemaligen Haupttor im Süd-Osten des Geländes wird ein Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird auf den jetzt bereits versiegelten Bereich beschränkt.

Die Flächenausweisung beträgt: Gewerbegebiet: 16.800 m<sup>2</sup>

Es handelt sich beim überplanten Bestand um bestehende Gebäude im Außenbereich. Das heißt konkret: nicht wesentlich störendes Gewerbe, mit Rücksicht auf die benachbarten vorhandenen Wohnhäuser!

## 5.8.6 LIDDOW

Herausragende Lage im Landschaftsraum und ältestes Gutshaus in der Gemeinde (mittelalterliche Fluchtburg) führen zu den Planungsgrundsätzen:

- keine bauliche Weiterentwicklung!
- Schutz des Natur- und Landschaftsraumes;
- Historisches Gutshaus mit Öffnung für den Tourismus,
- Nutzung als Ausstellungsraum/Museum, kleines Café/Pension

Für die Gemarkung Liddow, Flur 1, Flurstücke 4,5,13,14,15,16/1,16/2,19/1,19/2,20,21,22,29, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Planungsziele: Mehrfachnutzung :

- Museum mit integriertem Café,
- Gewerberaum für Werkstätten von Kunsthandwerkern,
- Wohnraum für Feriengäste,
- Wohnraum

## 5.8.7 TRIBBEVITZ

Zum Gesamtprojekt "Gut Tribbevitz" wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Planerische Ziele sind: Erhalt und Sanierung des Gesamtensembles an Gutshaus und Scheunen

Die Flächen-Darstellung erfolgt entsprechend dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 3, Gutshofanlage Tribbevitz.

Die Flächendarstellungen weisen:

SO- Gestüt, sowie SO Hotel aus, eine kleinere Fläche stellt Gartenland dar.

Die Flächen sind mit dem B.- Plan deckungsgleich, welcher sich im Verfahren befindet.

## 5.9 BAULICHE STRUKTUREN

Sanierung und Entwicklung der baulichen Strukturen in den einzelnen Ortslagen:

Gebäude von historischer Bedeutung wie die alte Kirche im Hauptort Neuenkirchen aus dem 14. Jahrhundert sowie die noch vorhandenen Gutshäuser sollen die attraktiven Kristallisationspunkte der "Erholungslandschaft Neuenkirchen" sein.

Entwicklungsziel: - Revitalisierung der ehemaligen Gutshöfe!-

Die "rügentypischen" kleinen Rohrdachhäuser sollen erhalten und saniert werden.

Neue Baustrukturen an jeweils unterschiedlichen Standorten wie z.B. Wohnungs-Neubau oder Neuinvestitionen wie Feriensiedlungen, Hafen-Neubau, Hotelstandorte usw., müssen den vorgenannten Bedingungen selbstverständlich ebenfalls unterworfen werden: Kleinmaßstäbliche Strukturen, unter Beachtung des baulichen Bestandes und der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sind hier jeweils zu entwickeln.

### 5.9.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT NEUENKIRCHEN

Der problematische Ortseingang mit den wenig ansehnlichen Hallen- und Flachbauten wird in Struktur und Nutzung stufenweise umgebaut.

- Abbruch des Flachbaus östlich der Straße nach Laase;
- landwirtschaftliches Gewerbe im Bestand: Ausweisung : Fläche für die Landwirtschaft. Baumalleen zur Fassung des Straßenraumes, auch vor den Wohn-Großbauten!
- Wohngebiet am südöstlichen Ortseingang

Auf der dargestellten Fläche wird durch den Eigentümer ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung mit maximal 15 Wohneinheiten aufgestellt. Über einen Städtebaulichen Vertrag n. § 11 BauGesB sollen die Kostentragung von Planung und Erschließung, die notwendigen Gutachten für Maßnahmen zum Schallschutz (Emitenten: Stützpunkt Agrar-GmbH und Sportplatz), sowie für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden. Die Sportplatzanlage wird im Bestand festgeschrieben.

Nach dem Einheimischenmodell soll die teilweise (kostengünstige)Vergabe an Ortsansässige geregelt werden.

Der landwirtschaftliche Standort wird erhalten, Ziel ist jedoch eine langfristige Verlagerung nach Reetz, um hier einen zentralen, gut funktionierenden Standort aufzubauen.

Die Entwicklung des Kleingartengebietes am Kirchhügel soll planerisch nicht festgeschrieben werden.

- Ebenso wird eine bauliche Weiterentwicklung im Kirchenbereich nicht angestrebt.

### 5.9.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT VIEREGGE

Das Konzept für die Entwicklung von Vieregge geht von folgenden Grundsätzen aus, (die für die übrigen Vorhaben ebenso gelten): Entwicklung stufenweiser, elastischer Planungskonzepte. Damit sind Konzeptionen gemeint, die schon mit verhältnismäßig bescheidenem Aufwand funktionieren, in der Zukunft aber ausbaufähig und erweiterbar sind!

Es sollen Konzepte entwickelt werden, die nicht an einer ersten, bereits hoch angesiedelten Kostenstufe scheitern, vielmehr werden zunächst kostengünstige, ausbaufähige Teillösungen bevorzugt, für die spätere Entwicklung sind Erweiterungsflächen vorgesehen.

Die vorgeschlagene Siedlungsentwicklung geht von den vorhandenen Ortsstrukturen aus und entwickelt sie weiter. So soll ein völliges "Zuwachsen" des Ortes vermieden und einer aufgelockerten Struktur mit viel Freiraum, d. h. öffentlichem Grün zwischen bebauten Grundstücken der Vorzug gegeben werden.

Die fingerartig in die Landschaft greifende Außenform soll vom Grundsatz beibehalten werden. Im Innenbereich besteht das öffentliche Grün aus dem Ortspark "Dorfanger", im Außenbereich aus Festwiese bzw. Strandbereich.

Am Hafen werden im Osten Bauflächen für dem Hafen zugeordnete Nutzungen wie Hafenmeister, Bootscharter, Sanitärräume, Gaststätte vorgesehen, aber auch Flächen für Wohnbebauung am Wasser - evtl. mit kleinen Läden, Café etc. im Erdgeschoß.  
Strand und Festwiese: Östlich des Hafens und der Dorf-Straße werden Festwiese und Badestrand, ebenfalls als öffentliches Grün, angeordnet.  
Abpflanzung des Parkplatzes zur Wasser- und zur Landseite.

Festsetzung "W", mit genereller Zulässigkeit von

- Pensionen mit max. 30 Betten
- Ferienhäuser

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Festsetzung eines Sondergebietes SO2 im Bereich des V. + E.-Planes Nr. 2 der Gemeinde Neuenkirchen.



**Maßgabe:**

**übergeordnete Zweckbestimmung des SO-Gebietes SO 2= "Hafengebiet" entsprechend § 11 (2) BauNVO.**

**Art der Nutzung sind: - Beherbergung, - Gastronomie - Verkaufseinrichtungen für Wassersport, -Hafendienstgebäude, Segelclubhaus.**

*D. Röll*

**Begründung:**

Zur Baufläche "W": Die einheitliche Festsetzung "W" als Baufläche im Rahmen der F-Planung entspricht der derzeitigen Grobplanung besser als die vorherige Differenzierung in "W" und SO-Ferienwohnen. (Plan-Fassung vom März 1994)

Die Darstellung erlaubt die spätere Festsetzung bzw. Planung eines WA- Gebietes im B. - Plan mit Ausnahmen, die einerseits Ferienhäuser und Pensionen zulassen, andererseits aber störende Nutzungen wie: Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen.

Das so umgrenzte Nutzungsspektrum entspricht in etwa dem nördlich angrenzenden Hafendorf. Das "Hafendorf" V. + E. Plan Nr. 2 wird Baugebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung:

- ~~Beherbergung~~
- ~~Gastronomie~~
- ~~Verkaufseinrichtungen für Wassersport~~



*D. Röll*

**Maßgaben:**

**Es wird für die Baugebiete SO1 und SO 2 (Hafendorf, V.+E.-Plan Nr. 2 der Gemeinde) der übergeordnete Zweck "Hafengebiet" entsprechend § 11 (2) BauNVO bestimmt.**

**Art der Nutzung sind: - Beherbergung, - Gastronomie - Verkaufseinrichtungen für Wassersport, -Hafendienstgebäude, Segelclubhaus.**



*D. Röll*

- Die aufgelassene Tankstelle des ehemaligen LPG-Stützpunktes wird als Altlast-Verdachtsfläche nachgetragen.
- Nach dem städtebaulichen Entwurf befindet sich auf Beschluß der Gemeinde zur Zeit der Bebauungsplan. Vieregge mit dem eingearbeiteten Grünordnungsplan im Verfahren.

### 5.9.3 GRUBNOW

-Beibehaltung des Charakters der "Einzelhöfe" längs des Weges zum ehemaligen Gutshaus.

Die typische Situation -Einzelgebäude längs eines mit Kopfweiden bestandenen Boddenweges- soll nicht durch massive Zubauten gestört werden.

Der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 "Schloß Gut Grubnow" stellt die Abrundung der Bebauung mit Einzelgebäuden um das Gutshaus dar:

-Errichtung einer Hotelanlage in Grünanlage entsprechend zugehörigem Grünordnungsplan.

-Angelsteg; Bootsanleger mit Charterstützpunkt ist vorhanden, er wird jedoch nicht erweitert, hierfür steht der Sportboothafen Vieregge zur Verfügung.

Begründung der Größe des Geltungsbereiches: Der Geltungsbereich wird größtenteils für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt. Zitat.

"Durch den naturnahen Ausbau dieser Anlagen und die niedrig festgelegte bauliche Dichte bleibt das Maß der Eingriffe denkbar gering.

Zum Teil wird durch Anlage von Bepflanzungen auf den Baugrundstücken bereits ein Ausgleich geschaffen.

Für die nicht durch Regelungen des Bebauungsplanes abgedeckten Eingriffe weist der aufgestellte Grünordnungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im zugeordneten 6,8 ha großen Landschaftspark aus. "

### 5.9.4 LAASE

Erhalt der Gutshofanlage (evtl. Ferien auf bzw. am Bauernhof), Wiederherstellung des Parkes; Schutz des einzigartigen Natur- und Landschaftsraumes in der Umgebung der Gutshofanlage, deshalb keine Baugebietsausweisung.

Die Außenbereichslage des ehemaligen Gutshofes Laase legt den Verzicht auf eine Baufläche nahe, hier ist jederzeit die Nutzung und Umnutzung des Bestandes möglich und ausreichend.

Am Liddower Strom besteht ein Anlegersteg für max. 20 Angelboote.

### 5.9.5 REETZ

Die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft erlaubt die bisherige Nutzung als landwirtschaftliches Gewerbegebiet.

### 5.9.6 NEUENDORF

Wiederherstellung der Gutshofanlage, keine weitere bauliche Ausweisung!

Geplant ist der Abbruch der landwirtschaftlichen Hallen- und Bauruinen aus Stahlbeton und die Herstellung einer symmetrischen Gesamtanlage mit räumlicher Öffnung zur Neuendorfer Wiek; - "Tor zur Gemeinde" -!

Geplante Nutzung des Gutshauses nach Rekonstruktion: Wohnen.

## 6.1. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Die in der nachfolgend genannten Liste der unteren Denkmalschutzbehörde aufgeführten Anlagen und Gebäude sind zu erhalten, indem sie wiederhergestellt und, so derzeit nicht gegeben, einer angemessenen Nutzung zuzuführen sind. (s. Einzelmaßnahmen in den Ortsteilen, 5.8 bis 5.9.6).

Die Denkmallisteneinträge des Landkreises Rügen nennt für den Bereich der Gemeinde Neuenkirchen:

Tribbevit:	-Gutsanlage mit Gutshaus, Verwalterhaus und Park
Neuendorf:	-Gutshaus
Reetz:	-Traföhäusschen
Breetz:	-Gutshaus
Grubnow:	-Gutshaus
Lebbin:	-Gutshaus mit Speicher, Stall, Scheune und Park -Transformatorhaus
Vieregge	-Dorfstraße 12, Wohnhaus
Liddow:	-Gutsanlage mit Gutshaus, Scheune, Stall und Park
Neuenkirchen:	-Pfarrhaus -Kirche -Nr. 25, Wohnhaus -Brücke nach Liddow

Stand: August 1998, Landkreis Rügen, Dez. IV, Kulturamt.

## 6.2. BODENDENKMALPFLEGE

In der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege werden folgende Hinweise gegeben:

"Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg- Vorpommern (...) ebenfalls geschützt sind.

Es werden zwei Kategorien von Fundstellen genannt, deren Lage absolut vertraulich behandelt werden muß, also folglich nicht im F.- Plan erscheinen darf:

1. "...Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung- auch der Umgebung- (...) nicht zugestimmt werden kann."

2." Bodendenkmale (...), deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf."

Direkte Kollisionen mit Bauflächen der F.- Planung sind derzeit nicht festzustellen. Gleichwohl sind vor Beginn von Baumaßnahmen im Landschaftsraum, etwa für Ver- und Entsorgungsleitungen, die notwendigen Überprüfungen hinsichtlich ev. vorhandener Bodendenkmale vorzunehmen.

Im Bereich der zur Renaturierung vorgesehenen Flächen der Raketenanlage Moritzhagen gilt dies in besonderem Maße!

## 7. LANDSCHAFTSRÄUME

### Strukturierung und Landwirtschaft

Ein wesentliches Entwicklungsziel ist die Erhaltung der Landschaft als einem stark durch die Agrarproduktion geprägten Wirtschaftsraum - mit typischen langen Schlägen ohne gliedernde Baum- und Heckengruppen - mit bestenfalls an Industrieproduktion erinnernde Anlagen und Gebäude der ehemaligen LPG -und ihre Entwicklung zu einem gegliederten Landschaftsraum mit hohem Erholungs- und Freizeitwert. Landschaft und Bebauung sollen dabei eine harmonische Einheit bilden.

Neben der Entwicklung der Landschaft ist das Entwicklungsziel: Verbesserung des Lebensraumes in den Ortsteilen gleichbedeutend.

Diese Ziele werden ohne Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Belange der Landwirtschaft definiert. Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die touristischen Nutzungen nicht berührt oder verändert. Die neuen Entwicklungsziele reduzieren die bisherigen Standorte der Landwirtschaft lediglich auf die betriebswirtschaftlich sinnvolle Ausdehnung unter Beachtung des Schutzes und der Pflege der Landschaft.

### Wegenetz und Grünzüge

Ein neu anzulegendes Netz von Wanderwegen wird benutzt, um zusammen mit gliedernden Grünzügen neue Erlebnisbereiche im Landschaftsraum zu schaffen. Grünzüge im Landschaftsraum und neu anzulegende bzw. zu ergänzende Alleen sollen als Ausgleichsmaßnahmen der Großprojekte im Gemeindegebiet - gem. Landesnaturschutzgesetz - geplant und finanziert werden.

### Uferschutzbereiche

1. Insbesondere werden die Uferbereiche zu den Boddengewässern mit breiteren Zonen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft versehen. Hierbei wird eine Abwägung zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes (mit den vorgenannten weitergehenden Zielen) und den Belangen der Landwirtschaft erforderlich. Gleiches gilt z.B. für den Bereich Sportboothafen.

Wanderwege werden nur dort angelegt, wo die zu schützenden Röhrichtbereiche nicht gestört werden können.

### **Maßgabe:**

#### **Hochwasserschutz**

**Die Bezeichnung des Planzeichens: "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelungen des Wasserabflusses (z.B. Uferschutzzone) wird durch "Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LnatG M-V) und nach §89 Landeswassergesetz (LwaG)" ersetzt.**

**Rechtsbezug: § 5 Abs. 4 BauGB.**



*D. K. W.* 20

*Ferner gilt in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen gem.*

*§ 5 Abs.3 Nr. 1. BauGB innerhalb des 200 m breiten Bereiches: Hier sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen. Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund wurde in der Stellungnahme vom 2.2.1999 u.a. darauf hingewiesen, dass die niedrig liegenden Flächen bei Sturmflutereignissen überflutungsgefährdet sind. Dies ist durch Festsetzung von Erdgeschosshöhen in Bebauungsplangebieten zu berücksichtigen.*

*Nachrichtlich beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) + 2,10 m HN- ohne Wellenlauf. Das Land Mecklenburg-Vorpommern plant für einen mittelfristigen Zeitraum für das Gemeindegebiet keine Sturmflutmaßnahmen, so daß sich Bauplanungen an solchen Standorten an dem festgeschriebenen Bemessungshochwasser zu orientieren haben.*

*Die entsprechenden Bereiche des Küsten- und Gewässerschutzstreifens werden im Plan gesondert kenntlich gemacht*



## 8. NATURSCHUTZ

Das Gemeindegebiet befindet sich in dem geplanten Landschaftsschutzgebiet der Inseln Rügen und Hiddensee sowie dem geplanten "Naturpark Rügen". Mit der Gemeinde abgestimmte Siedlungsbereiche werden aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung ausgegrenzt.

In Aufstellung bzw. Planung befinden sich die Schutzgebiete:

NSG "Neuendorfer Wiek mit Insel Beuchel" gem.

Hier soll jede Störung des Natur- und Landschaftsraumes - Vogelschutzinsel Beuchel - vermieden werden. Lediglich von einem schonend angelegten Wanderweg -Lehrpfad- kann die Natur beobachtet und erfahren werden.

NSG "Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitzer Berge":

Liddow: Das Naturschutzgebiet Liddow wird nicht besonders erschlossen, es soll ungestörter Naturraum bleiben. Wanderer können den südlichen Bereich der Halbinsel um das Gutshaus erleben sowie über den Reddeliner Berg nach Osten zu den Banzelvitzer Bergen ziehen (Gemeinde Rappin).

Die Naturschutzgebiete werden noch durch die durchgängig zu beachtenden Uferschutzzonen mit 200 m Breite an allen Boddengewässern ergänzt.

### 8.1. Kiessand-Lagerstätte Trent-Zessin -s. Plan Ausschnitt Anlage 1

*Ergänzung gem. Beitrittsbeschluss zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus der Genehmigung vom 31. Juli 2001:*

*Maßgabe: Die Fläche Trent-Zessin, für die Bergwerkseigentum in Form einer Bergbau-berechtigung besteht, wird gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB, als nach einer anderen gesetzlichen Vorschrift in Aussicht genommene Festsetzung im Flächennutzungsplan vermerkt.*



**Das Planzeichen 11.2 der Planzeichenverordnung 1990 wird angewendet.  
Begründung: Entsprechend dem Ziel 6.2(3) RRÖP VP sind Vorsorgegebiete für die Rohstoffsicherung Gebiete mit besonderer Funktion für die Sicherung wirtschaftlich bedeutender Lagerstätten.**

~~(Keine Darstellung im F-Plan, lediglich Hinweis mit Signatur K und Bestandsdarstellung in Anlage 1 dieses Erläuterungsberichtes.)~~

Begründung:

**Zitat der Raumordnerischen Abwägung der durch die Besitzer des Bergwerkeigentums Trent-Zessin angestrebten Rohstoffgewinnung aus der Lagerstätte:**



In der landesplanerischen Beurteilung vom 28.03.1995 für das Vorhaben -Kiessandabbau Berkwerksfeld Trent/Zessin- wird die zusammenfassende raumordnerische Abwägung folgendermaßen vorgenommen:

*"Das beantragte Abbaugelände liegt nach den Festlegungen des Ersten Landesraumordnungsprogramms in einem Vorsorgegebiet für Rohstoffsicherung und zugleich in einem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und in einem Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Insoweit werden diese Belange grundsätzlich gleichgewichtig berücksichtigt. Aufgrund der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens muß aber den der Rohstoffgewinnung entgegenstehenden Belangen von Naturschutz - und Landschaftspflege sowie Fremdenverkehr und Erholung insbesondere aus folgenden Gründen Vorrang eingeräumt werden:*

*Teile des Abbaugeländes haben herausragende Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Nach Ansicht der Naturschutzbehörde und teilweise auch -verbänden ist das abzubauen Vorkommen Teil eines Oszuges, einer geologischen Formation die nach § 2 Ziffer 3 NatSchG MV als Biotop unter Schutz steht und gemäß Erstem Landesraumordnungsprogramm als Vorranggebiet einzustufen ist. Alle Planungen und Maßnahmen müssen hier mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar sein.*

*Zugleich ist diese Formation wesentlich mitbestimmend für die landschaftliche Attraktivität der Halbinsel Lebbin.*

*Die wirtschaftliche Entwicklung der Halbinsel Lebbin und die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen hängen entscheidend von der künftigen Entwicklung des Tourismus ab. Die dazu geplante Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen würde durch die vorgenannte Veränderung des Landschaftsbildes, durch die Inanspruchnahme von für die Erholung wichtigen Landschaftsteilen und durch die erhebliche Verkehrsbelastung auf der einzigen Zufahrtsstraße in einem Maße behindert, das durch die unmittelbar von der Kiesgewinnung zu erwartenden wirtschaftlichen Effekte nicht ausgeglichen werden kann.*

*Diesen Belangen kann derzeit nicht entgegen gehalten werden, die Kiesgewinnung am Standort Trent-Zessin sei für die sichere und preiswerte Versorgung der Insel Rügen zwingend erforderlich.*

*Nach den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens kann diese Versorgung vorläufig aus anderen Quellen gesichert werden. Zugleich wird auf die an verschiedenen Stellen Rügens noch laufenden Aufsuchungen hingewiesen.*

*Nach den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens konkurrieren mit den Belangen der Rohstoffsicherung auch Belange der Land- und Forstwirtschaft. Sie werden aber im wesentlichen für ausgleichbar gehalten und haben deshalb für die abschließende Beurteilung geringere Bedeutung.*

*Zusammenfassend wird deshalb festgestellt, daß der geplante Kiessandabbau am Standort Trent-Zessin insbesondere wegen der entgegenstehenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Fremdenverkehr und Erholung derzeit nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.*

*Ein Abbau in Trent-Zessin sollte zu späterer Zeit nach erneuter raumordnerischer Prüfung gegebenenfalls dann erfolgen, wenn sich die Versorgung Rügens aus anderen, hinsichtlich der o.g. Belange weniger sensiblen Vorkommen bzw. Lieferquellen als definitiv nicht realisierbar oder nicht wirtschaftlich vertretbar erweist. Aus diesem Grunde ist die Sicherung des Kiessand-Vorkommens Trent-Zessin gegen anderweitige, einen möglichen späteren Abbau verhindernde Nutzungen aufrechtzuerhalten."*

Diese Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist in allen wesentlichen Punkten deckungsgleich mit dem Beschluß der Gemeinde Neuenkirchen vom 2.06.94, in dem der Kiesabbau abgelehnt wird. Da über dem Vorkommen keinerlei Planungen baulicher Art vorgenommen werden, ist auch die Bestandssicherung hinreichend gegeben.

Die Gemeinde wird im übrigen in einem nachfolgenden Verfahren gegen diesen Kiesabbau Einspruch mit folgender Begründung erheben:

1. **Der geplante Kiesabbau stellt einen erheblichen Eingriff in ein geschlossenes Landschaftsbild und in einen intakten Naturhaushalt dar.**

Das Gelände grenzt direkt an das geplante Naturschutzgebiet "Neuendorfer Wiek", ein Drittel der künftigen Abbaufäche überschneidet es. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Vogelbrutinsel Beuchel, die bereits als NSG ausgewiesen wurde.

Das gesamte Gebiet liegt zudem im geplanten Landschaftsschutzgebiet Rügen, dessen Durchsetzung Voraussetzung für die Anerkennung des Status "Naturpark Rügen" ist. Das Gebiet ist Gänserastplatz und Lebensraum des Seeadlers und hat große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

2. Eine 10 ha große Forstfläche auf dem Abbaugelände, mit hoher Schutz-, ökologischer und Erholungsfunktion, ist zu erhalten, sie würde auch dann in ihrem Bestand gefährdet, wenn nur benachbart Kies abgebaut würde.

3. **Die Zufahrtsstraßen** der gesamten Region zum geplanten Kiestagebau sind für die erwartete Belastung nicht ausgelegt und müssen langfristig angepaßt werden. Lärm und Verkehrsbelastung zerstören die Lebensqualität der Einwohner.

4. **Schwerlasttransporte zerstören Alleeen:**

Die Verfassung des Lande Mecklenburg -Vorpommern stellt die Alleeen unter besonderen Schutz, indem sie deren Erhaltung zum Staatsziel erklärt. (Art. 12)

Der Schwerlastverkehr gefährdet die Alleeen, die in Breite und Zustand nicht dafür ausgelegt sind und stellt zudem ein hohes Sicherheitsrisiko für andere Verkehrsteilnehmer dar. Die Straße von Kluis nach Neuenkirchen muß erneuert werden, nur wenn sie auch verbreitert wird, fließen Fördermittel - damit würde die 5,3 km lange Rüster- und Ahornallee fallen.

5. **Die Zukunft der regionalen Wirtschaftsstruktur ganz Nord-West-Rügens steht auf dem Spiel**

Als Gemeinde Nord-West-Rügens ist Neuenkirchen auf den Wirtschaftsfaktor Tourismus angewiesen. Sie arbeitet konsequent daran, das Gemeindegebiet als Erholungsziel für den naturverträglichen Tourismus zu entwickeln. Das erheblich höhere Verkehrsaufkommen, die Lärmbelastigung und der daraus resultierende Imageverlust, zerstören die schon erreichten Ziele und blockieren jede zukünftige Entwicklung. Der Fahrradtourismus ist ein wichtiger Faktor der regionalen Tourismusentwicklung - Verkehrs- und Lärmbelastung durch die Kiestransporter gefährden ihn und machen die Hoffnung auf dessen Ausbau zunichte.

6. **Arbeitsplätze werden zerstört**

Neben privaten Vermietungen von Ferienquartieren, haben sich kleine und mittlere Betriebe entwickelt, die nur im Rahmen einer regionaltypischen und an Traditionen orientierten Entwicklung existieren können, die das Landschaftsbild erhält.

Handwerksbetriebe leben von der Arbeit für Einheimische und Zugezogene, die bereit und in der Lage sind in einer strukturschwachen Region zu leben - weil sie die Landschaft lieben. Eine touristische Infrastruktur durch Einrichtungen im therapeutischen und künstlerischen Bereich ist im Entstehen. Die Belastung durch das Kieswerk gefährdet die Zukunft all dieser Betriebe und damit Arbeitsplätze.

Im Bereich Neuenkirchen sind verschiedene Vorhaben geplant, die eine Bereicherung der touristischen Infrastruktur Nord-West-Rügens darstellen würden.

Diese Aktivitäten wurden teilweise eingestellt, die Pläne müßten aufgegeben werden, sollte der Kiesabbau genehmigt werden. Die Agrarprodukt GmbH & Co.KG Neuenkirchen als LPG - Nachfolger befürchtet den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch den Bergwerksbetrieb, der über eine Absenkung der Erträge zum Verlust von Arbeitsplätzen führen kann.

9. **SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND ZUSAMMENSTELLUNG DER BAUFLÄCHEN**

Im Jahre 1989 betrug die Einwohnerzahl in der Gemeinde 561 Personen. Bis zum Sommer 1998 verringerte sich die Einwohnerzahl, der allgemeinen Entwicklung auf Rügen folgend, auf 483 Einwohner.

Neuenkirchen:	281 Einwohner
Grubnow:	18 Einwohner
Laase:	14 Einwohner
Liddow:	15 Einwohner
Neuendorf :	37 Einwohner
Reetz:	22 Einwohner
Tribbevitz:	29 Einwohner
Vieregge:	55 Einwohner
Breetz:	12 Einwohner

Langfristig geht die Gemeinde allerdings im Zusammenhang mit den geplanten touristischen Vorhaben von einem Wiederanstieg in begrenztem Maße aus. Dabei wird der Bedarf an Mietwohnungen nicht wesentlich ansteigen, ein begrenzter Bedarf an Flächen für den Eigenheimbau ist wahrscheinlich.

Flächenzuweisungen an Wohnbaufläche erfolgen nur in Neuenkirchen und in Vieregge, hier als Flächen zum Eigenheimbau und für Ferienhäuser. Dadurch wird das vorhandene, für ländliche Räume normalerweise untypische Verhältnis zwischen Mietwohnungen und Eigenheimen zu Gunsten der letzteren Bauform gemildert.

Bei der Dimensionierung dieser Flächen zum Eigenheimbau, wie auch der zum Ferienwohnen, ist von einer minimalen Grundstücksgröße von 800 bis 900 m<sup>2</sup> ausgegangen worden, um eine dem landschaftlichen Charakter nicht entsprechende, untypische Dichte zu vermeiden.

In Teilbereichen der Ortslagen, so z. B. in Neuenkirchen und in Vieregge am Hafen, sind jedoch auch größere Dichten denkbar. Dies wird in den Bebauungsplänen geregelt.

Wie aus nachfolgender Übersicht erkennbar, erfolgt in den übrigen Ortslagen keine Siedlungsentwicklung. Die konzentrierte Ausweisung stärkt die Entwicklungsschwerpunkte sowie die Infrastruktur und schont die Umwelt.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN/RÜGEN ZUSAMMENSTELLUNG DER BAUFLÄCHEN; FASSUNG SEPTEMBER 1998

### A : BAUFLÄCHE

Ortsteil	Bauflächen			
	W	Gemeinbedar	So	Ge
Vieregge	6,15	0,86	1,80	1,68
Neuenkirchen	7,41			
Moritzhagen				
Tribbevitz			4,39	
Grubnow			1,51	
Lebbin			4,45	
Σ in ha	13,56	0,86	10,52	1,68

Gesamtsumme der Bauflächen: 26,62 ha = 1,05 %  
(Einschließlich Bestand!)

### B : SONSTIGE FLÄCHEN

Waldflächen	194,59 ha =	7,72 %
Grünflächen	169,69 ha =	6,73 %
Landwirtschaft	1.886,78 ha =	74,80 %
Uferbereich	244,64 ha =	9,70 %

Gesamtfläche Gemeinde Neuenkirchen 2.522,30 ha = 100,00 %

## 10. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Haupterschließungsachse ist die Kreisstraße "RÜG 5", die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung von Süd (Neuendorf) nach Nord (Vieregge) erschließt.

Das öffentliche Straßennetz wird im wesentlichen beibehalten und ausgebaut bzw. erneuert. Der öffentliche Nahverkehr benutzt die Kreisstraße "Rüg 5" als Hauptverkehrsachse in Süd-Nord-Richtung, die Buslinie endet in Vieregge.

Von Lebbin (Golfplatz) nach Hoch-Hilgor wird - auf der Trasse des alten Wirtschaftsweges - eine mit dem Auto befahrbare, direkte Verbindung gebaut. Somit wird der Verkehr direkt zum Golfhotel geführt und eine störende Ortsdurchfahrt durch Vieregge vermieden. Andererseits entsteht die Möglichkeit des Rund- und Weiterfahrens (Fahrrad und Auto) - wo derzeit nur Stichstraßen existieren, die den Neugierigen jeweils zur Umkehr und zum Zurückfahren zwingen! (Unnötiger Verkehr!) Der Ausbau soll ökologisch verträglich erfolgen. (z.B. Zwei-Spuren-Weg mit Ausweichen)

Begründung:

1. Der Ausbau des Weges in umweltverträglicher Bauweise ist im Erschließungsvertrag zum V.- und E.- Plan Golfplatz und -Hotelanlage Lebbin enthalten, die Investoren sind an den Straßenbaukosten beteiligt bzw zur Realisierung verpflichtet!
2. Der Weg ist als Hauptzufahrt zum Gut Lebbin historisch belegbar, es bestand bis in dieses Jahrhundert eine Pflasterstraße !
3. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr soll nicht gänzlich durch Vieregge geführt sondern auf zwei Verbindungsmöglichkeiten verteilt werden, um die Störungen der dortigen Wohnnutzung zu mindern!

Ein Netz von Fuß- und Radwegen soll die einzelnen Orte von touristischem Interesse bzw. landschaftlichem Reiz miteinander verbinden. Dabei werden die Verbindungen von und zu den Nachbargemeinden abgestimmt und berücksichtigt.

## 11. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Regionalen Raumordnungsprogramm, Entwurf, heißt es zur Energieversorgung:

### WÄRMEVERSORGUNG

Vorhandene Fern-/Nahwärmenetze sollen erhalten, saniert und gegebenenfalls erweitert werden. In Räumen mit ausreichender Wärmebedarfsdichte ist ein weiterer Ausbau bzw. Errichtung des Fern-/Nahwärmenetzes anzustreben. Dabei sollen vorrangig in Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung bzw. in Blockheizkraftwerken emissionsarme Energieträger, in geeigneten Gebieten auch Geothermie eingesetzt werden.

### Regenerative Energien

- (1) Die Entwicklung sowie Nutzung weiterer regenerativer Energien soll in Ergänzung und als Ersatz für fossile Energieträger ausgebaut werden.
- (2) Die natur- und landschaftsvertägliche Nutzung günstiger Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben.

- (3) Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf die in der Grundkarte der räumlichen Ordnung ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig.  
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig in den Boddengewässern, in der Regel auch nicht in Küstengewässern.  
Der Rückbau von endgültig außer Betrieb gesetzten Windenergieanlagen ist durch den Betreiber zu gewährleisten.
- (4) Die Biogaserzeugung und -nutzung sowie die thermische Nutzung nachwachsender Rohstoffe soll weiter entwickelt werden.
- (5) Die in der Region vorhandenen Geothermieressourcen sollen zur Energieerzeugung sowie zu balneologischen Zwecken genutzt werden.
- (6) Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.

In der Begründung heißt es:

Zu 2 und 3: Die konzentrierte Ansiedlung von Windenergieanlagen in den Eignungsräumen soll Nutzungskonflikte mit Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und der Naherholung vermindern und eine technische Überformung der Landschaft verhindern. Darüber hinaus beschleunigt die Zusammenfassung zu Windfarmen an konfliktarmen Standorten die Genehmigungsverfahren und optimiert den Erschließungsaufwand.

Diese raumordnerische Ziel ist nur zu verwirklichen, wenn es auch gegenüber Einzelanlagen durchgesetzt wird. Ausnahmen sollten auf die gesetzlich begründeten Einzelfälle beschränkt bleiben, für die der Planungsvorbehalt gemäß § 35 Absatz 3 (BauGB) nicht zutrifft. Ein besonderer Ausnahmefall liegt insbesondere vor, wenn ein Standort bei der Ausweisung der Eignungsräume allein deshalb nicht berücksichtigt werden konnte, weil er noch durch eine andere Nutzung bzw. beabsichtigte Nutzung, beispielsweise Bergbau, belegt war.

Die Ausweisung der Eignungsräume erfolgte auf der Grundlage von Fachgutachten nach landesweit einheitlichen Kriterien. Eine detaillierte Prüfung der Einspeisungsmöglichkeiten in das Energienetz ist noch nicht erfolgt.

Es wurden folgende Ausschlusskriterien entsprechend der Definition einer landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern angesetzt.

Ausschluß:

- \* Arten und Lebensraumpotential hoch bis sehr hoch (Stufe 3)
- \* Arten und Lebensraumpotential mittel bis hoch (Stufe 2)
- \* Landschaftsbildpotential hoch bis sehr hoch (Stufe 3)
- \* Gebiete mit hoher bis sehr hoher Dichte ziehender Vögel (Zone A)

In der Regel Ausschluß (Ausnahmen nach Einzelfallprüfung möglich):

- \* Landschaftsbildpotential mittel bis hoch (Stufe 2)

Desweiteren wurden die Abstandsempfehlungen entsprechend den "Hinweisen zur Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne für Windkraftanlagen" (Amtsblatt für M-V Nr. 1/1996) berücksichtigt.

Die Errichtung von Windenergieanlagen in Boddengewässern kommt wegen deren zumeist herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Schutz als Biotop gemäß § 2 NatSchG M-V) nicht in Betracht. In Küstengewässern sind ebenfalls die Belange des Schutzes von Fauna und Flora zu berücksichtigen.

Darüber hinaus kommt an allen Küsten, die zu den Tourismusschwerpunkträumen gehören, der Erhaltung des Landschaftsbildes sehr große Bedeutung zu. Dieses Kriterium, das u.a. auch der Ausweisung der Eignungsräume für Windenergieanlagen zu Lande zugrundeliegt, muß auch für die Küstengewässer gelten und hat dort wegen der großräumigen Sichtbeziehungen besonders hohes Gewicht. Die vor der Ausweisung von Eignungsräumen für Windenergieanlagen erfolgten landesplanerischen Beurteilungen mit positivem Ergebnis werden, sofern sie zeitnah umgesetzt werden sollen, als Planungsbestand gewertet."

Inzwischen wurden die Eignungsräume nach den vorgenannten Kriterien bestimmt, im Gemeindegebiet liegt keiner dieser Eignungsräume.

(Der nächstbenachbarte Eignungsraum liegt bei Kluis)

Ebenso, wie die Eignungsräume für Anlagen über 300 KW-Leistung nach der Raumbedeutsamkeit gesteuert werden, kommt es auch bei Anlagen unter 300 KW Leistung auf die Raumbedeutsamkeit der Anlagen an.

Im Genehmigungsverfahren soll dem Schutz des Natur- und Landschaftsbildes besondere Bedeutung beigemessen werden, generell wird die Aufstellung auch von kleineren Windkraftanlagen nicht gewünscht.

## STROM

Es besteht ein Netz aus 20 KV-Leitungen mit Umspannern, das stufenweise dem jeweils neuen Bedarf angepaßt wird. Neue Leitungstrassen sind bis auf den Ringschluß Neuenkirchen derzeit nicht geplant.

Für die zahlreichen Bauvorhaben muß die Leitungskapazität überprüft und gegebenenfalls ausgebaut werden.

## TELEKOM

Das vorhandene Telefonnetz ist unzureichend und wird erneuert. Dazu wurde ebenfalls in Neuenkirchen ein Dienstgebäude mit Empfangsstation errichtet.

## GAS

In Neuenkirchen ist bereits ein zentraler Gas-Erdtank installiert, dieses System der umweltschonenden Energieversorgung soll auch in weiteren Ortsteilen Anwendung finden.

## WASSER

Die Wasserversorgung der einzelnen Ortsteile erfolgt derzeit zentral vom Wasserwerk in Neuenkirchen.

Die Gemeinde sichert die Wasserfassung zudem durch Verlegung des jetzigen Brunnens (Genehmigung durch das Geologische Landesamt M.V.P. vom 16.06.94). Die erforderliche Wassermenge und Qualität sind vom Grundsatz her durch die vorliegenden hydrologischen Gutachten und Stellungnahmen nachgewiesen. (Bericht der H.S.W. GmbH Rostock vom 14. August 1995, Anlage 2.

Dem Konflikt zwischen vorhandenen sowie neu ausgewiesenen Baugebieten im O.T. Neuenkirchen und dem Trinkwasserschutzgebiet um den derzeitigen Brunnen (dargestellt sind die Schutzzonen II und III) begegnet die Gemeinde damit ebenfalls. Für die im F.-Plan nachrichtlich mitgeteilten neuen Brunnenstandorte werden die Schutzzonen derzeit ermittelt und nach Feststellung nachgetragen.

## WASSERWIRTSCHAFT

Bei der langen Boddenküste im Gemeindegebiet sind die niedrig liegenden Flächen bei Sturmflutereignissen überflutungsgefährdet. Das Land Mecklenburg-Vorpommern plant für einen mittelfristigen Zeitraum für das Gemeindegebiet keine Sturmflutschutzmaßnahmen. Bauplanungen an solchen Standorten haben sich an dem festgeschriebenen Bemessungshochwasserstand zu orientieren. Diesem Umstand wird durch Festsetzung von entsprechenden Erdgeschosshöhen in B-Plangebieten Rechnung getragen.

## ABWASSER

Als Anlage zur Abwasserentsorgung befindet sich das neu zu errichtende Klärwerk zwischen Vieregge und Lebbin in der Planung. Lage der Anlage, Nachklärung und Einleitbedingungen sind nach § 38 Wassergesetz durch die Wasserbehörden genehmigt worden.

Über Druckleitungen und Pumpwerke sollen Vieregge, Lebbin (und Grubnow) angeschlossen werden.

In Lebbin ( und Grubnow) wird ein Hotel mit erheblichen Belastungen geplant, in Vieregge sind an den Schwerpunkten der neuen Baugebiete bzw durch das Hafendorf entsprechende Belastungen für das Abwassernetz zu erwarten. Die Abwasserentsorgung wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Investor und Zweckverband geregelt. Ver- und Entsorgungspflichtiger bleibt der Zweckverband.

Die angesprochenen Vorhaben in Tribbevitz und Neuendorf müssen eigene Entsorgungsanlagen erhalten. Entsorgung der dezentralen, von dem Anschluß an die öffentliche Entsorgung befreiten Ortslagen über dezentrale Kleinkläranlagen:

***Dies trifft für Neuenkirchen ebenso zu wie für Moritzhagen, beide Ortslagen sind zu weit von oben erwähnten Klärwerk entfernt!.***

***Die im Bestand befindliche Kläranlage in Neuenkirchen wurde inzwischen auf den neusten Stand der Technik gebracht und dient der Schmutzwasserentsorgung von 400 EW des Ortes.***

Gegebenenfalls können für Einzellagen auch Pflanzenkläranlagen (in privater Trägerschaft) zugelassen werden.

Somit wird den Belangen des Umweltschutzes, zu denen auch die Verbesserung der Qualität der Boddengewässer gehört, entsprochen.  
Vermerk: Für die Gewässer II. Ordnung sowie die Schöpfwerke im Gemeindegebiet gilt:  
"Gemäß Landeswassergesetz M-V (LWaG) vom 30. November 1992, § 81 Abs. 1 und 2, ist ein Uferbereich in einer Breite von 7 m von der Böschungsoberkante zu schützen, bauliche oder sonstige Anlagen zu errichten ist unzulässig."



## 12. KOSTEN, FINANZIERUNG

Die über Vorhaben- und Erschließungspläne und B-Pläne entwickelten Vorhaben werden in den entsprechenden Verträgen mit der Gemeinde angemessen an den Kosten der Ver- und Entsorgung wie auch den entsprechenden Straßenbaukosten beteiligt.  
Die durch die Bodenordnung entstehenden Kosten sind derzeit noch nicht erfaßbar.  
Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen können erst nach Abschluß der einzelnen Planungen angegeben werden.

## 13. FINANZIERUNG

Die der Gemeinde durch die Verwirklichung der Bebauungspläne entstehenden Kosten werden teilweise über Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB von den Grundstückserwerbern erhoben. Für den nicht über Erschließungsbeiträge abgedeckten Kostenanteil wird noch ein gesonderter Finanzierungsplan aufgestellt.

## 14. Verfahrensvermerke

Dieser Erläuterungsbericht mit Anlagen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen in seiner Sitzung am ..... als Erläuterung gemäß § 5, Abs. 5 BauGB beschlossen.

Neuenkirchen, den 12.09.2005.....

P. Reff.....

Der Bürgermeister



Der Entwurf des Erläuterungsberichtes mit Anlagen hat zusammen mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen, den 12.09.2005.....

P. Reff.....

Der Bürgermeister



Rostock, 14. August 1995

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Dokumentzeichen

Direktwahl

Datum

## Bericht

zum derzeitigen Sachstand beim Bau der Wasserfassung Vieregge,  
Gemeinde Neuenkirchen, Rügen

### 1. Technische Arbeiten

Es wurden 2 Brunnen errichtet:

Teufe:	ca. 35 m
Wasserleiter:	ca. 19 - 34 m Fein- und Mittelsand
Ausbau:	Aufsatzrohr PE ca. -25 m Filter (Drahtwickelfilter) ca. von 25 - 33 m
Brunnenleistungen je Brunnen:	ca. 15 m <sup>3</sup> /h, Absenkung ca. 5 m spez. Ergiebigkeit ca. 3 m <sup>3</sup> /m · s
Entfernung der Brunnen zueinander:	ca. 100 m

### 2. Möglichkeiten der Grundwasserförderung

Beiden Brunnen ist eine Wassermenge von

$$Q_d = 500 - 600 \text{ m}^3$$

zu entnehmen.

Der zu erwartende Bedarf liegt bei ca.  $Q_d = 400 \text{ m}^3/\text{d}$ . Damit sind alle Versorgungsaufgaben für die geplante Entwicklung des Raumes risikolos zu erfüllen.

Vorsitzender des Beirates:  
Dr.-Ing. Horst Jenzewski

Gesellschaftsführende Gesellschafter:  
Jürgen Hanschke, Horst Sander

Telefon:  
(05 81) 5 70 15

Telefax:  
(05 81) 5 12 24

Deutsche Bank Rostock  
(BLZ 150 700 00) Kto. 16 221 00

Sitz der Gesellschaft:  
18055 Rostock

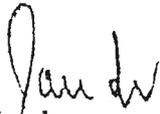
Amtsgericht Rostock  
1180 400

### 3. Grundwasserchemismus

Die Rohwasserqualität entspricht der TVO bis auf die Parameter Eisen und Mangan, die unkompliziert zu entfernen sind.

### 4. Schutzzonenfestlegung

Nach endgültigem Vorliegen aller Ergebnisse (in Schriftform) werden die Anträge zur wasserrechtlichen Genehmigung einschließlich der Erarbeitung eines Schutzzonenvorschlages an die Untere Wasserbehörde Rilgen eingereicht.



Jander  
Geschäftsführer