



29.10.1998

Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast

Landkreis Nordvorpommern

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Übergeordnete Grundlagen

- 2.1 Lage
- 2.2 Geographische und geologische Grunddaten
- 2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege
- 2.4 Planerische Einordnung in die Region

3. Ziele der Planung

4. Siedlungsstruktur

- 4.1 Wohnbauflächen
- 4.2 Gemischte Bauflächen
- 4.3 Gewerbliche Bauflächen
- 4.4 Sonderbaufläche Schwerstbehindertenheim
- 4.5 Siedlungen im Außenbereich

5. Gemeinbedarfsvorsorge

- 5.1 Gemeindeverwaltung
- 5.2 Kindereinrichtung, Schule
- 5.3 Sportstätten
- 5.4 Kirche
- 5.5 Schwerstbehindertenheim

6. Grünstruktur

- 6.1 Allgemeines
- 6.2 Genutzte Grünflächen
- 6.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.4 Gewässer
- 6.5 Landwirtschaft
- 6.6 Wald

7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Gemeindestraßen
- 7.3 Sonstige Wegeverbindungen
- 7.4 Ruhender Verkehr
- 7.5 Bahnanlagen
- 7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasser und Abwasser
- 8.2 Energie
- 8.3 Abfallentsorgung
- 8.4 Kommunikation

9. Rohstoffversorgung

10. Flächenbilanz

- 10.1 Flächen der Ortsteile
- 10.2 Zusammenfassung

11. Hinweise

1. Allgemeines

Die Gemeinde Velgast stellt zur Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde einen Flächennutzungsplan (F-Plan) auf. Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung entsprechend den vorhersehbaren Erfordernissen der Gemeinde unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Velgast legt damit ihre städtebaulichen Ziele fest, die sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren verfolgen will.

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes erfolgt zu einer Zeit, in der einige Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, noch nicht vollständig bestimmt sind: Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern wurde am 18.03.1998 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde am 08.09.1998 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt mit Auflagen erteilt. Die Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind jedoch noch nicht endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Velgast betrifft dies z. B. die Ergänzung von Schutzgebieten für Natur und Landschaft sowie den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region. Desweiteren trat am 01.01.1998 das neue Bau- und Raumordnungsgesetz in Kraft, das für die vorbereitende Bauleitplanung viele geänderte bzw. neue Rechtsgrundlagen schafft, die bei der weiteren Bearbeitung des F-Planes beachtet werden müssen.

Dieser Erläuterungsbericht gehört zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast in der am 29.10.1998 abschließend beschlossenen Fassung. Durch die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und durch die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes eingebrachten Anregungen und Bedenken sind noch Änderungen und Ergänzungen gegenüber der vorangegangenen Entwurfsfassung vorgenommen worden.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Velgast liegt ca. 16 km westlich der Hansestadt Stralsund und ca. 11 km südlich der Stadt Barth. Nachbargemeinden sind innerhalb des Landkreises Nordvorpommern die Gemeinden Löbnitz, Karnin und Groß Kordshagen im Norden, die Gemeinden Kummerow, Niepars, Steinhagen und Jakobsdorf im Osten, die Stadt Richtenberg und die Gemeinden Millienhagen, Weitenhagen und Schlemmin im Süden sowie die Gemeinde Trinwilershagen im Westen. Die Gemeinde Velgast ist verwaltungstechnisch dem Amt Fanzburg-Richtenberg zugeordnet.

2.2 Geographische und geologische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt rund 7.140 Hektar, von denen der Großteil land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Die Zahl der Einwohner in den zum Gemeindeterminitorium gehörigen Ortschaften Velgast, Bussin, Altenhagen, Starkow, Manschenhagen, Lendershagen, Schuenhagen, Neuseehagen, Buchenhorst, Sternhagen und Hövet beträgt 2.335 (Stand 22.10.1997).

Das Plangebiet liegt entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten in der Zone des Talnetzes und der flachwelligen Ackerplatten Vorpommerns. Innerhalb dieser Zone gehört die Gemeinde Velgast zur Barthe-Trebel-Platte. Obwohl die Höhen nur 20 m über NN überschreiten, ist die Gemeinde geologisch sehr vielseitig zusammengesetzt. Der höchste Punkt ist die Bussiner Höhe mit 33,2 m über NN. Während im nördlichen Teil der Gemeinde die flache Grundmoräne (Geschiebelehm und -mergel) dominiert, zieht sich südlich davon, in einem nach Norden offenen Halbkreis, die Velgaster Staffel (eine eiszeitliche Randschutzzone - Sand und Kiessand, Geschiebemergel, Blockpackung in Endmoränen) durch das Gemeindegebiet. Südlich schließt sich die Niederung der Barthe an, die als ausgeprägte Abflußbahn des Schmelzwassers im Bereich großflächiger Eisauflösung entstand.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich der Bauflächen überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen (*Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V als Träger öffentlicher Belange [TöB], Schwerin, 21.04.1998*).

Innerhalb des Gemeindegebietes ist ein großer Anteil zu schützender Landschaftsbestandteile (Landschaftsschutzgebiet „Barthe“, Niederungsgebiete, ehemalige Tonabbauflächen, Teiche und Tümpel, Ackersölle und Gräben) vorhanden.

Nördlich von Velgast und östlich von Lendershagen sind Sandvorkommen der Hochfläche (glazifluvial) vorhanden, die im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern vom April 1996 (RROP Vorpommern) jedoch weder als Vorranggebiet noch Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen sind. Südlich von Sternhagen ist im Entwurf des RROP Vorpommern ein Tonvorkommen als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Östlich von Lendershagen ist im Waldgebiet „Ender Bruch“ ein Niedermoortorfgebiet, zum Teil über Mudde, vorhanden.

Klimatologisch liegt Velgast in einem Übergangsgebiet zwischen dem maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental betonten Klima in Osteuropa, wobei die Ostsee ihren Einfluß geltend macht. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt zwischen 7,75 °C und 8,0 °C, im Sommerhalbjahr zwischen 13,0 °C und 13,25 °C, im Winterhalbjahr zwischen 2,5 °C und 2,75 °C. Das mittlere Datum des ersten Frostes liegt zwischen dem 25. und dem 31. Dezember, das mittlere Datum des letzten Frostes zwischen dem 15. und dem 20. April. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt bei 600 mm. Im Sommerhalbjahr fallen etwa 325 bis 350 mm und im Winterhalbjahr 250 bis 275 mm Niederschlag.

Hydrogeologisch gehört das Gemeindegebiet zum Einzugsgebiet der Barthe. Der nördliche Teil der Gemeinde entwässert allerdings über die „Uhlenbäk“ und den „Zipker Bach“ in den Grabow. Die Belastung der Gewässer im Bereich von Velgast durch Abwasser hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen, so daß die Gewässerbeschaffenheit sich verbessert hat. Die Gewässerbeschaffenheitsklasse der Barthe z. B. hat sich von Klasse 4 auf Klasse 2 verbessert. Damit ist eine Reihe von Nutzungen wieder möglich.

Der obere Grundwasserleiter ist im Gemeindegebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. Die ungeschützten Bereiche liegen zwischen Velgast und Bussin, östlich von Velgast, nordöstlich von Manschenhagen, im Löbnitzer Holz und südlich sowie westlich von Lendershagen. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach HK 50 im Bereich mit ungeschütztem Grundwasser von ≤ 2 m bis $> 2 - 5$ m und im geschützten Grundwasserbereich überwiegend > 10 m. Von einer von Nordwest nach Ost verlaufenden Grundwasserscheide orientiert sich die Grundwasserfließrichtung im wesentlichen zur Barthe (Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V als TöB, Schwerin, 21.04.1998).

Innerhalb des Gemeindegebietes bestanden mehrere Schutzzonen für Grund- und Oberflächenwasser (Trinkwasserschutzzonen). Da die Versorgung der Ortslagen Velgast und Manschenhagen über das Wasserwerk Eickhof erfolgt, waren die in den genannten Ortslagen vorhandenen Trinkwasserfassungen zur öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht mehr notwendig. Daher wurde von der Betreibergesellschaft, der REWA GmbH Stralsund die Aufhebung dieser Schutzzonen und der Rückbau der Brunnenanlagen beantragt. Die Gemeinde Velgast stimmte diesem Antrag zu. Durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt wurden mit Bescheid vom 02.07.1997 die Trinkwasserschutzzonen aufgehoben. Innerhalb des Gemeindegebietes sind dadurch keine Trinkwasserschutzzonen mehr vorhanden (siehe hierzu Kap. 6.4).

2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege

„Die Bezeichnung Vorpommern ist erst in jüngster Zeit - nach der Wende - als offizieller Name für die Region wieder aufgetaucht. Zu DDR-Zeiten wurde das ganze an die Ostsee grenzende Gebiet unter dem Namen Mecklenburg geführt“ und in die drei Bezirke Schwerin, Rostock und Neubrandenburg geteilt. Die Gemeinde Velgast gehörte zum Bezirk Rostock. „Seit 1990“ sind diese Bezirke zu einem Bundesland zusammengefaßt und „Vorpommern wird wieder im Namen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern genannt.“

Das Gebiet war und ist wirtschaftlich hauptsächlich von Fischfang, Ackerbau und Viehzucht geprägt. Kaufmännische Zentren entstanden lediglich in den größeren Städten, der Hansestadt Stralsund und der Hansestadt Greifswald. Traditionell gab es in Vorpommern wenige Bauerndörfer. Die meisten Dörfer standen unter der Verwaltung eines Großgrundbesitzers oder Pächters. Diese beschäftigten Landarbeiter, die Ernte wurde häufig von Wanderarbeitern eingebracht. Nach dem zweiten Weltkrieg entstanden in der DDR die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, die wiederum eine großflächige Ackerwirtschaft betrieben. Seit 1989 werden diese Flächen durch Agrargesellschaften, die aus den LPG'n und dem VEG hervorgegangen sind, oder durch größere Höfe betrieben.

Die Besiedlung des Raumes zwischen Stralsund und Barth erfolgte in den einzelnen Dörfern annähernd zur gleichen Zeit. Bereits in der jüngeren Steinzeit, ca. 3300 v.Chr. sind hier Ackerbauern und Viehzüchter nachweisbar. Das während der Völkerwanderung von den Germanen verlassene Land wurde um 660 n.Chr. von slawischen (wendischen) Stämmen besiedelt. Im 12. Jahrhundert wurde das letzte slawische Fürstenhaus auf Rügen von den Dänen besiegt und das Gebiet christianisiert.“

Velgast ist ursprünglich eine slawische Siedlung der Lutizen. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte am 25.09.1242. Von 1168 bis 1325 gehörte Velgast zum Fürstentum Rügen, danach zum Herzogtum Pommern-Wolgast. Das älteste erhaltene Bauwerk ist die Kirche, die von Zisterzienser Mönchen aus Neuenkamp (Franzburg) um die Jahrhundertwende vom 13. zum 14. Jahrhundert erbaut wurde.

„Das 13. und 14. Jahrhundert war die Zeit der Gründung vieler Dörfer und Städte im heutigen Vorpommern. Von den Fürsten gerufen, kamen deutsche und dänische Siedler ins Land, Ihnen wurde Boden zur Verfügung gestellt und Steuerfreiheit und andere Vergünstigungen gewährt. Mit der Entwicklung der Feudalherrschaft verloren die Bauern aber bald wieder Grund und Boden. Kaufleute und Gutsbesitzer eigneten sich den Boden an, die Bauern wurden leibeigen, die Güter entstanden. Diese umfaßten meist die gesamte Dorfflur. Kurz vor dem 30-jährigen Krieg sind in Velgast 20 Bauern nachgewiesen. Während des Krieges kam es in der gesamten Region zu Plünderungen und Einquartierungen. Die Region verarmte und konnte sich nur langsam vom Krieg erholen.“

Pommern wurde im westfälischen Frieden von 1648 in einen schwedischen und einen preußischen Einflußbereich aufgeteilt. Der nördliche Teil, in dem auch die Gemeinde Velgast liegt, gehörte zu Schweden, der südliche Teil zu Preußen. 1653 wird die Grenze zwischen Vor- und Hinterpommern entlang der Oder festgelegt.

1650 erfolgt der Zusammenschluß von 16 verödeten Höfen zur „Domäne“, deren Verwalter im Dienste des schwedischen Königs steht. 1790 wird in der Gemeinde eine Meierei mit etwa 80 Kühen aufgebaut. 1806 wird vom schwedischen König die Leibeigenschaft aufgehoben.

Bald darauf zieht das französische Heer von Ribnitz kommend in Pommern ein. Nach einem längeren Gefecht an der „Barthe-Brücke“ in Redebas marschiert eine französische Division am 14.07.1807 in Velgast ein. In der kommenden Nacht wird in einer entscheidenden Schlacht zwischen Velgast und Bussin das schwedische Heer geschlagen. Daraufhin zieht es sich zurück. 1815 wird ganz Pommern im Zuge eines Gebietstausches zwischen Schweden, Dänemark und Preußen zu einer Provinz von Preußen.

In den Jahren 1840 bis 1848 wurde die Ortschaft Bussin Heide liquidiert und an anderer Stelle wieder errichtet. Die Neuansiedlung und der Aufbau der Häuser erfolgte in „Nieder-Velgast“ zwischen den beiden Barthe-Brücken, dem späteren Neu Lendershagen.

Im Jahre 1861 sind in Velgast 508 Einwohner vorhanden. Um 1870 wird die Dampfziegelei errichtet. Im Jahre 1883 wohnen nur noch 469 Einwohner in Velgast. Mit dem Bau der Bahnlagen wird auch der wirtschaftliche Aufschwung in der heutigen Gemeinde Velgast vorangetrieben. Die Bahnlagen Stralsund-Ribnitz und Velgast-Barth werden 1888 fertiggestellt. Im Jahre 1895 wird der Bau der Kleinbahn Velgast-Tribsees beendet.

1898 wird die Molkerei errichtet und in Betrieb genommen. Durch die Erweiterung der Gleisanlage auf dem Bahnhofsgelände im Jahre 1915/16 ist der Abriß der Molkerei notwendig. Sie wird auf der anderen Seite der Bahnanlage, dem heutigen Standort, wieder aufgebaut. Durch Kriegsgefangene wird die Straße unter der Bahndurchführung gebaut. Der bisherige Bahnübergang mit Schranken in der Bahnhofstraße wird daraufhin geschlossen.

Die Gemeinde Velgast hat 38 Gefallene im 1. Weltkrieg zu beklagen. Ihnen zu Ehren wird Anfang der 20er Jahre das Kriegerdenkmal aufgestellt.

1911 wird die Freiwillige Feuerwehr Velgast gebildet. 1912 leben bereits 759 Einwohner in Velgast. 1914 wird der erste Schulneubau in Velgast (heutige „alte“ Schule) errichtet. Sie verfügt über 3 Klassenräume und darüberliegende Wohnräume für das Lehrpersonal. Die Verbindung zur Schule war die „Alte Schulstraße“. 1937 wohnen in den zur Gemeinde gehörigen Ortschaften Velgast, Bussin und Manschenhagen 1090 Einwohner. 1939 werden Alt und Neu Lendershagen zu einer Gemeinde zusammengefaßt.

Nach Beendigung des 2. Weltkrieges 1945 erfolgt wiederum eine Teilung Pommerns. Ein kleinerer Teil Vorpommerns kommt unter polnische Verwaltung, der größte Teil kommt unter sowjetische Verwaltung und gehört später zur ehemaligen DDR. 1947 - 1990 wird der Name der Region Vorpommern nicht mehr erwähnt, sondern als Mecklenburg bezeichnet.

1945 wird die Domäne Velgast ein Volkseigenes Gut, das bis 1989 besteht. 1946 wohnen in den zur Gemeinde gehörenden Ortslagen Velgast, Bussin und Manschenhagen 1793 Einwohner. 1952 entsteht die erste Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft in Manschenhagen, der später die Velgaster Großbauernbetriebe angegliedert wurden. 1953 beginnt die Berufsausbildung in der Landwirtschaft an der Beruflichen Schule in Velgast. 1955 entstehen die Zentralschule und der Kindergarten in Velgast. 1960 wird in Velgast das Kulturhaus gebaut und eingeweiht. Ebenfalls im Jahre 1960 erfolgt die Eingemeindung von Alt und Neu Lendershagen. Ab 1961 wird an der Beruflichen Schule in Velgast die Ausbildung als Berufsausbildung mit Abitur in der Landwirtschaft weitergeführt. Der Anschluß des gesamten Ortes an die zentrale Wasserversorgung ist 1968 abgeschlossen.

1964 leben in Velgast 1.480, in Lendershagen 365, in Bussin 223 und in Manschenhagen 153 Einwohner. Insgesamt wohnen in den vier zur Gemeinde gehörenden Ortsteilen damit 2.221 Einwohner.

1965 wird die Kläranlage gebaut. Gleichzeitig erfolgt der Bau der Kanalisation. 1968/70 wird der Neue Friedhof angelegt. 1972 werden Rekonstruktionsmaßnahmen an der Ziegelei durchgeführt. Zeitgleich entsteht eine neue Aufbereitungs- und Formgebungsanlage. 1986 wird eine zweite Rekonstruktion der Ziegelei durchgeführt, bei der ein neuer Tunnelbrennofen errichtet wird.

In den 70er Jahren wird in Velgast eine 2000er Milchviehanlage errichtet. Gleichzeitig entstehen ferngeheizte Wohnblöcke (Plattenbauten) und Einfamilienhaussiedlungen (Grüner Weg, Am Mühlenberg) im Ort. Die Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen in Velgast werden ebenfalls verbessert.

1974 wird das Aufnahmeheim für Umsiedler in die heute noch bestehende Neuro-Psychiatrische Einrichtung umgewandelt.

Ab 1984 wird in der Beruflichen Schule in Velgast die Berufsausbildung und die Berufsausbildung mit Abitur in der Landwirtschaft angeboten. 1990 erfolgt eine Neuprofilierung der Beruflichen Schule. Es wird das Fachgymnasium Ernährung/Hauswirtschaft gebildet. 1992 folgt die Bildung des Fachgymnasiums Wirtschaft und 1993 die Bildung des Fachgymnasiums Agrarwirtschaft. Gleichzeitig endet die Berufsausbildung in der Landwirtschaft. 1994 wird in Velgast die Fachoberschule (Berufsausbildung) eingeführt. 1995 wird die Berufliche Schule in Velgast im Zuge der Neuordnung des Landkreises Nordvorpommern neustrukturiert. Die Berufliche Schule in Velgast ist ab 1995 die Berufliche Schule des Landkreises Nordvorpommern mit Nebenstelle in Grimmen.

1993 vergrößert sich die Gemeinde Velgast nochmals durch die Eingemeindung von Hövet, Schuenhagen, Altenhagen und Starkow. 1996 lebten in allen zum Gemeindeterritorium gehörenden Ortschaften 2424 Einwohner. *(Auszüge zur Geschichte aus dem Bericht zur Dorferneuerung Bussin von der Planungsgruppe QuerSCHNITT, Architektur und Stadtplanung, Hamburger Straße 36/38, 28 205 Bremen, September 1996. Dank gilt Herrn Tews aus Velgast für weitergehende Angaben zur Geschichte der Gemeinde Velgast.)*

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich einige dem Denkmalschutz unterliegende Objekte bzw. Gebäude, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

- Schmiede in Altenhagen, Dorfstraße 23 (Pos. 44)
- Gutspark mit Eichenallee und Meilenstein in Altenhagen (Pos. 45)
- Gutshaus mit Nebengebäude und Lindenrondell in Bussin (Pos. 248)
- Gutshaus mit Park in Hoebet, Hofstraße 6 (Pos. 464)
- Siedlung aus Landarbeiterhäusern mit Stall und Schule in Hoebet; Dorfstraße 7 a/b, 8 a/b, 9 a/b, 10 a/b, 11 a/b, 12, 13 a/b, 14 a/b (Pos. 465)
- Wohnhaus mit Schuppen in Lendershagen, Hasenherberge 2 (Pos. 568)
- Bauernhaus mit Scheune in Lendershagen, Hauptstraße 1 (Pos. 569)
- Bauernhaus in Lendershagen, Hauptstraße 5 (Pos. 570)
- Bauernhaus in Lendershagen, Hauptstraße 7 (Pos. 571)
- Bauernhaus in Lendershagen an Hauptstraße zwischen Nr. 1 und Nr. 5 (Pos. 572)
- Bauernhaus in Lendershagen, Hauptstraße 12 (Pos. 573)
- Bauernhaus in Lendershagen, Hauptstraße 15 (Pos. 574)
- ehemalige Schule in Lendershagen, Hauptstraße 17 (Pos. 575)
- Wohnhaus in Lendershagen, Hauptstraße 18 (Pos. 576)
- Forsthaus in Schuenhagen, Hauptstraße 1 (Pos. 1028)
- ehemalige Schule mit Stall in Starkow, Dorfstraße 3 (Pos. 1045)
- ehemaliges Pfarrhaus in Starkow, Dorfstraße 8 (Pos. 1046)
- ehemaliger Gutsspeicher mit Stallanbau (1921) in Starkow, Hofstraße (Pos. 1047)
- Kirche mit Friedhof, Feldsteinmauer, Glockenstuhl und zwei Glocken, drei Grabstelen 18./19. Jahrhundert sowie vier gußeiserne Kreuze in Starkow (Pos. 1048)
- Bahnhofsensemble mit Empfangsgebäude (Nr. 3), Toilettenhaus, Stellwerk (Bahnhofstraße), drei Wohnhäusern Bahnhofstraße 1, 2 und 5) und dem Postgebäude (Bahnhofstraße 4) in Velgast (Pos. 1143)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 12 (Pos. 1144)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 15 (Pos. 1145)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 18 (Pos. 1146)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 19 (Pos. 1147)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 24 (Pos. 1148)
- Wohnhaus in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 29 (Pos. 1149)
- Schule in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 44 (Pos. 1150)
- Straßenpflaster der Ernst-Thälmann-Straße in Velgast von Wilhelm-Pieck-Straße 1 bis Ernst-Thälmann-Straße 22 (Pos. 1151)
- Katen in Velgast, Grüner Weg 3/4 (Pos. 1152)

- Spritzenhaus mit Schlauchturm in Velgast, Grüner Weg (Pos. 1153)
- Hof, Gutshaus (Nr. 2) und Platanenalle mit Pflasterstraße zum Gutshof in Velgast (Pos. 1154)
- Kirche mit Friedhof, Feldsteinmauer, Glockenstuhl mit zwei Glocken und vier Grabstelen 18. Jahrhundert in Velgast (Pos. 1155)
- Katen in Velgast, Alte Schulstraße 3/4 (Pos. 1156)
- Katen (ehemalige Schule) in Velgast, Alte Schulstraße 5/6 (Pos. 1157)
- Kriegerdenkmal 1914/1918 und 1939/1945 in Velgast, Straße der Einheit (Pos. 1158)

Aus Maßstabsgründen werden nicht alle aufgeführten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Objekte in die Planzeichnung übernommen. Gesetzliche Grundlage für die Denkmalliste ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande M-V (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998. Hieraus leitet sich auch die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) und die Genehmigungspflicht bei Veränderungen des Baudenkmals (§ 7 DSchG M-V) ab (*Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege M-V als TöB, Stralsund, 16.03.1998*).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Gebiet der Gemeinde Velgast sind einige Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Es handelt sich zum einen um Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt wird. Diese Bereiche liegen innerhalb der Gemeinde außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Eine Überbauung bzw. Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt. Zum anderen handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (*Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege – Archäologisches Landesmuseum – M-V als TöB, Stralsund, 23.04.1998*).

2.4 Planerische Einordnung in die Region

Die Gemeinde Velgast ist der Planungsregion Vorpommern zugeordnet und liegt westlich des funktionsteiligen Oberzentrums Stralsund/Greifswald, südlich des Unterzentrums Barth und nördlich des Unterzentrums Franzburg-Richtenberg.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 18.03.1998, das am 08.09.1998 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V mit Auflagen genehmigt wurde, ist die Gemeinde Velgast dem Nahbereich des Unterzentrums Franzburg-Richtenberg zugeordnet. In der Gemeinde Velgast ist ein Großteil von Einrichtungen zur Deckung des Bedarfes der Bevölkerung vorhanden. Dazu zählen u. a. Einzelhandelseinrichtungen, Post, Geldinstitut, Arztpraxis, Kindereinrichtung und Schule. Der darüber hinaus gehende Versorgungsbedarf kann durch das Unterzentrum Franzburg-Richtenberg abgedeckt werden. Desweiteren sind in der Gemeinde Velgast kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Erhaltung sowie Neuansiedlung von derartigen Einrichtungen und Betrieben ist eine Rahmenbedingung, um der Abwanderung der Bevölkerung aus der Gemeinde entgegenzuwirken und den Bevölkerungsstand damit zu halten.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Velgast ist auf die Deckung des Eigenbedarfes auszurichten, wobei als Schwerpunkt der Ortsteil Velgast entwickelt werden soll. Die Gemeinde Velgast verfügt derzeit über einen Wohnungsbestand von ca. 1.042 Wohneinheiten (WE). Da keine detaillierten Erhebungen zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, daß zu Beginn der Planung am F-Plan entsprechend der Durchschnittswerte in der ehemaligen DDR der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes ca. 27 m² Wohnnutzfläche (WNF) pro Person zur Verfügung standen. Die Gemeinde geht davon aus, aufgrund ihrer zentralen Lage und Größe, die Einwohnerzahl zukünftig stabilisieren zu können. Dies erfordert bei dem allgemeinen Trend der Abwanderung aus der Region insgesamt und in die Randbereiche der kreisfreien Städte im einzelnen sowie der rückläufigen Geburtenentwicklung in den ersten 5 Jahren nach der Vereinigung, auch einen gewissen Zuzug. Für die Verhinderung einer Abwanderung der Bevölkerung aus der Gemeinde ist es erforderlich, neben der Gewährleistung eines ausreichenden Angebotes an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes und eines Arbeitsplatzangebotes, auch qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten. Ziel der Gemeinde Velgast ist es daher, die WNF pro Person dem Standard in den westlichen Bundesländern anzugleichen. Daher wird beabsichtigt, die WNF pro Person in der Geltungsdauer des F-Planes (10 bis 15 Jahre) auf ca. 37 m² zu erhöhen. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2 sind außerdem die Voraussetzungen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Neuansiedlung von Einwohnern gegeben.

Die Erhöhung der WNF pro Person von derzeit ca. 27 m² auf ca. 37 m² bedeutet, innerhalb der Gemeinde Velgast ca. 23.350 m² WNF neu zu schaffen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 37 % WNF bei gleichbleibender Einwohnerzahl. Die Gemeinde geht davon aus, daß ca. 1/3 dieser zu schaffenden WNF durch die Sanierung des Bestandes oder durch die Bestandsreserven (z. B. Wiedernutzung leerstehender Wohnungen, Ausbau von Dachgeschossen) realisiert wird. Daher sind nur 2/3 dieser WNF, also ca. 15.570 m², durch Neubauten zu schaffen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den geplanten 37 m² WNF pro Person ergeben sich ca. 210 erforderlich neue Wohneinheiten (WE), für die die Gemeinde Velgast zur Verwirklichung ihres Zieles Bauflächen zur Verfügung stellen muß. Daraus resultierend geht die Gemeinde Velgast von einem Eigenbedarf von 210 WE aus.

Selbst nachdem die zusätzlichen 10 m² WNF pro Person geschaffen wurden, wird sich die WNF pro Person innerhalb der Gemeinde Velgast nicht auf 37 m² erhöht haben. Da ein Teil der Einwohner weiterhin in kleineren Wohnungen verbleibt, wird sich die durchschnittliche WNF pro Person zwischen den vorhandenen 27 m² und den geplanten 37 m² einpegeln. Für die Gemeinde Velgast ist jedoch die Schaffung der 210 WE für die Deckung des Eigenbedarfes ein Ziel, das in den nächsten Jahren zu verwirklichen ist.

Der Verdichtung der vorhandenen Ortslagen ist der Vorrang gegenüber der Ausweisung von neuen Bauflächen zu geben. Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung soll dabei erreicht werden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hamburg/Schwerin – Rostock – Ribnitz-Damgarten – Stralsund. Ein Haltepunkt ist innerhalb der Gemeinde in Velgast vorhanden. Von Velgast aus führt eine Bahnlinie nach Barth, die noch in Betrieb ist. Die nach Tribsees führende Bahnlinie dagegen wurde im September 1996 endgültig stillgelegt. Desweiteren verlaufen durch das Gemeindegebiet die überregionale Achse Lübeck – Wismar – Rostock – Stralsund – Saßnitz (B 105) und die innerregionale Achse Demmin – Franzburg – Barth – Zingst (L 23).

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP Vorpommern) ist die Gemeinde Velgast als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Durch die Gemeinde verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Barthe“. Die Velgaster Heide, der Knirkhorst/Kronenwald sowie ein Bereich östlich von Lendershagen sind im RROP Vorpommern als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Desweiteren ist im RROP Vorpommern innerhalb der Gemeinde Velgast ein Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dieser Vorsorgeraum umfaßt innerhalb der Gemeinde den Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Barthe“ sowie fast den gesamten Waldbestand.

Das Gebiet um die Ortslagen Manschenhagen und Velgast ist im Entwurf des RROP Vorpommern als Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung ausgewiesen. Trinkwasserschutzzonen bestehen allerdings innerhalb der Gemeinde Velgast nicht mehr. Die ehemals vorhandenen Schutzzonen wurden mit Bescheid vom 08.02.1995 und vom 02.07.1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt aufgehoben.

Südlich von Sternhagen ist im Entwurf des RROP Vorpommern ein Tonvorkommen als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Weitere Vorrang- und Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung sind im RROP Vorpommern nicht ausgewiesen. Eignungsräume für Windenergieanlagen sind im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3. Ziele der Planung

Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten werden die Hauptfunktionen der Gemeinde Velgast im Wohnen und in der Landwirtschaft gesehen. Dem untergeordnet ist der Freizeit/Tourismusbereich, der den Handwerks- und Dienstleistungsbereich ergänzt. Die Gemeinde ist daher bestrebt, ihre Ortslagen Starkow, Altenhagen, Manschenhagen, Bussin, Lendershagen, Hövet und vor allem Velgast entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden in Velgast als zentralem Ort der Gemeinde neben der Hauptfunktion Wohnen Mischgebiete für Handel, Handwerk und Versorgung vorgesehen. In den anderen Ortslagen erfolgt neben der Sicherung vorhandener Nutzungen die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Der Ortsteil Velgast hat aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gemeinde und der guten Anbindung an das Oberzentrum Stralsund über die B 105 in Zukunft vielfältige Aufgaben zu übernehmen. Die Gemeinde Velgast sieht für ihren zentralen Ort neben der Entwicklung als Wohnstandort die Festigung und Verbesserung der Bedeutung des Ortes in Bezug auf die Wirtschaft sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur vor. Daher soll die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe des Handwerks, des Handels und der privaten Dienstleistungen durch entsprechende Ausweisungen von Mischgebietsflächen innerhalb des Ortsteiles erfolgen. Desweiteren sollen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei werden sich die entsprechenden Ausweisungen am tatsächlichen Bedarf orientieren.

Die anderen Ortsteile Altenhagen, Manschenhagen, Starkow, Hövet, Bussin und Lenderhagen sollen in ihrem Bestand gesichert bzw. wiederhergestellt und zu lebensfähigen Ortsteilen abgerundet werden. Es ist ausdrücklich nicht daran gedacht, sie räumlich auszuweiten.

Entsprechend den Ausweisungen im Entwurf des RROP Vorpommern soll die Gemeinde Velgast als Tourismusentwicklungsraum ausgebaut werden. Es ist die Schaffung neuer touristischer Kapazitäten vorgesehen, wobei mit den natürlichen Grundlagen des Fremdenverkehrs schonend umgegangen wird.

Mit dem vorliegenden F-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden.

Für die Belange von Forst- und Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger werden ausreichend Freiräume gesichert.

4. Siedlungsstruktur

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen bzw. Baugebiete, die nicht der Verdichtung der vorhandenen Ortslagen zuzuordnen sind, sind bereits Bebauungspläne vorhanden. Dies betrifft die allgemeinen Wohngebiete sowie das Sondergebiet „Schwerstbehindertenheim“ in Velgast, die im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Velgast enthalten sind. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 07.10.1997 rechtskräftig. Desweiteren ist für die Gewerbegebiete südlich von Velgast der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Velgast vorhanden, der von der Gemeindevertretung als Entwurf beschlossen wurde und öffentlich ausgelegen hat.

Für den Ortsteil Bussin ist ein Dorferneuerungsprogramm vorhanden. Die in diesem Programm enthaltenen Ziele wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

4.1 Wohnbauflächen

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl liegt bei 2 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE). Bei den vorhandenen Ortslagen ist nur eine geringe Bestandsverdichtung möglich, die anhand der als Bauflächen ausgewiesenen vorhandenen Baulücken und der gem. § 34 BauGB möglichen Ausnutzung dieser ermittelt wird. Für die geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (W, WA) werden 10 WE/ha angenommen. Der angenommene Wert resultiert aus dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Velgast, der auf einer Fläche von 11,1 ha die Schaffung von 110 WE ermöglicht.

Um das in Kap. 2.4 ermittelte Wohnbaupotential (210 neue WE) abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 81,17 ha bestehende Siedlungsfläche (W und M) für ca. 64 Wohnungen als Bestandsverdichtung bzw -überplanung
- 14,67 ha neue Wohnbauflächen für ca. 146 Wohnungen

In Velgast ist im Anschluß an die vorhandene Ortslage entlang des Bussiner Weges ein geschlossenes allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 11,1 ha ausgewiesen, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 enthalten ist. Damit werden dort die Voraussetzungen ca. 110 neue WE geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung der Gebiete mit Einzel- und Doppelhäusern. Gleichzeitig sind die Errichtung eines Spielplatzes und die Schaffung von Grünflächen zur Eingliederung der neuen Bebauung in das vorhandene Ortsbild vorgesehen. Außer diesen neuen Wohngebietsflächen ist nur die vorhandene Ortslage als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei die Verdichtung des Bestandes ermöglicht wird. Desweiteren wurde am südlichen Ortsausgang in Richtung Altenhagen sowie in Richtung Hövet die sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslage vorgesehen. Diese Flächen umfassen ca. 1,55 ha. Damit werden dort die Voraussetzungen für ca. 16 neue WE geschaffen. Am Ende des Planungszeitraumes wird sich in Velgast die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE um ca. 140 erhöhen, die sich aus der Verdichtung der vorhandenen Ortslage und aus dem neuen Wohngebiet ergeben.

In Altenhagen wurden neben der vorhandenen Ortslage ca. 1,12 ha zwischenliegende Grün- bzw. Ackerflächen als Wohnbaufläche ausgewiesen, wodurch eine sinnvolle Ergänzung bzw. Abrundung der Ortslage erreicht werden und eine attraktive Alternative zum B-Plangebiet in Velgast geschaffen werden soll. Durch die Ausweisung will die Gemeinde verhindern, daß die Entwicklung des Wohnungsbaues sich nur im Ortsteil Velgast vollzieht. Der Ortslage Altenhagen wird diese Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. In den anderen Ortslagen und auch an anderer Stelle im Ortsteil Altenhagen ist die Ausweisung neuer Bauflächen in diesem Umfang nicht möglich, da dies zu einer flächenmäßigen Ausdehnung über die Grenzen der vorhandenen Ortslage führen würde. Dies wird von der Gemeinde Velgast jedoch nicht beabsichtigt. Die vorhandenen Ortslagen sollen lediglich abgerundet werden. In Altenhagen wird dies durch die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ermöglicht. Die ausgewiesenen Flächen bieten sich für eine Bebauung aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung an. Außerdem erstrecken sie sich zwischen der vorhandenen Bebauung und bewirken eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslage. Es wird dabei aber keine flächenmäßige Ausdehnung der vorhandenen Ortslage erreicht. Durch die Ausweisung werden die Voraussetzungen für ca. 11 neue WE geschaffen. Die Teilung der Ortslage durch die Barthe in zwei Bereiche wurde bei der Ausweisung der Wohnbauflächen berücksichtigt. Dadurch bleibt das historisch gewachsene Bild zweier bebauter Bereiche innerhalb einer Ortslage erhalten. In Altenhagen wird sich durch die Verdichtung und die sinnvolle Ergänzung des Bestandes am Ende des Planungszeitraumes die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE um ca. 20 WE erhöhen.

Die Ortslage Starkow stellt im Verhältnis zu den übrigen Ortsteilen eine Bebauung von einigem Gewicht dar. Folgerichtig wurden durch das Bauordnungsamt des Landkreises Nordvorpommern Baugenehmigungen für Neu- und Umbauten nach § 34 BauGB ausgestellt. Die Ortslage ist ebenfalls durch die Barthe geteilt. Historisch sind dadurch drei bebauter Bereiche entstanden. Zwei dieser Bereiche werden als Wohnbaufläche, ein Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Bauflächen orientiert sich am derzeitigen Be-

stand, wobei eine angemessene Bestandsverdichtung berücksichtigt wurde. Eine flächenmäßige Ausdehnung ist hier nicht vorgesehen, das historisch gewachsene Ortsbild wird hier ebenfalls erhalten. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE innerhalb der Ortslage Starkow wird sich am Ende des Planungszeitraumes um ca. 12 WE erhöhen.

In Lendershagen erfolgte die Ausweisung der Flächen, die größtenteils im Zusammenhang bebaut sind, als Wohnbauflächen. Desweiteren wurden zwischenliegende Flächen einbezogen, um ein geschlossenes Ortsbild zu entwickeln. Größtenteils handelt es sich bei diesen Flächen um ehemalige Hofstellen, die inzwischen leerstehen bzw. verfallen sind und als Baulücken gem. § 34 BauGB anzusehen sind. Um in Lendershagen eine ansehnliche Siedlungsgestalt und –struktur wiederherzustellen wurden diese, zwischen der vorhandenen Bebauung liegenden Flächen als Wohnbauflächen zur Bestandsverdichtung ausgewiesen. Damit ist auch in Lendershagen keine flächenmäßige Ausdehnung der Ortslage geplant. Es wird der ehemals vorhandene Zustand dieser Ortslage angestrebt, um Lendershagen als lebensfähigen Ortsteil zu erhalten und zu entwickeln. Am Ende des Planungszeitraumes wird sich die Anzahl der in Lendershagen zur Verfügung stehenden WE um ca. 12 WE erhöhen.

Bei der Ausweisung der Bauflächen in Bussin wurden die Empfehlungen der Dorferneuerung für den Ortsteil berücksichtigt. Die Dorferneuerung sieht die sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie eine geringfügige Abrundung vor. Daher wurden bei der Ausweisung der Bauflächen ca. 0,90 ha zwischenliegendes heutiges Acker- bzw. Grünland einbezogen. Damit werden die Voraussetzungen für ca. 9 neue WE geschaffen. Gleichzeitig wird der Bereich, der den Blick auf die freie Landschaft und die Luisenhöhe ermöglicht, von jeglicher Bebauung freigehalten. Eine flächenmäßige Ausdehnung der historisch gewachsenen Ortslage ist nicht geplant. Damit entspricht die Ausweisung der Bauflächen den Empfehlungen der Dorferneuerung, die zum Ziel hat, dem Ortsteil eine ansehnliche Siedlungsstruktur und –gestalt zu geben und ihn zu einer lebensfähigen Ortschaft zu entwickeln. Die Anzahl der in Bussin zur Verfügung stehenden WE wird sich aufgrund der Bestandsverdichtung und Abrundung um ca. 15 WE erhöhen.

Für die Ortslagen Hövet und Manschenhagen erfolgte die Ausweisung der Bauflächen anhand der vorhandenen Bebauung. Beide Ortslagen stellen eine Bebauung von einigem Gewicht dar. Durch das Bauordnungsamt des Landkreises Nordvorpommern wurden folgerichtig Baugenehmigungen für Neu- und Umbauten gem. § 34 BauGB erteilt. Beide Ortslagen sind relativ dicht bebaut und eine Bestandsverdichtung ist nur in geringem Umfang möglich. Die Gemeinde Velgast räumt den beiden Ortslagen mit der Ausweisung von Bauflächen eine Entwicklungsmöglichkeit ein, damit sie lebensfähig bleiben und nicht als leerfallende Siedlungen aufgegeben werden müssen. Die Ausweisung der Bauflächen umfaßt hier lediglich bereits bebaute Bereiche. Eine Abrundung der Ortsteile ist ebensowenig geplant, wie eine flächenmäßige Ausdehnung. In Hövet wurden innerhalb der vorhandenen Ortslage ca. 2,27 ha Wohnbaufläche ausgewiesen. In Manschenhagen ist die vorhandene Ortslage mit ca. 2,63 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der geringfügigen Verdichtung des Bestandes wird sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE in Hövet um ca. 5 WE und in Manschenhagen um ca. 6 WE erhöhen

Die Ausweisung der Wohnbauflächen ermöglicht je nach gesetzlicher Grundlage die Ergänzung und Abrundung der Bebauung in den einzelnen Ortslagen. Es ist im weiteren zu prüfen, ob Baurecht gem. §34 BauGB besteht oder ob Baurecht durch entsprechende Satzungen der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan, Abrundungssatzung) geschaffen werden muß.

4.2 Gemischte Bauflächen

In Velgast werden an der Ernst-Thälmann-Straße im Bereich des Bahnhofes und der Kirche gemischte Bauflächen von ca. 2,85 ha ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich bereits kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen befinden, deren weitere Entwicklung nicht behindert werden soll. Durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen im Bereich der Kirche wird außerdem die Bildung eines Ortskernes angestrebt. Das Gebiet zwischen dem Bussiner Weg und dem landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem sich auch der ehemalige Gutshof befindet, ist ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. In diesem Bereich sind ebenfalls Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorhanden. Die Entwicklung dieser soll nicht behindert werden und gleichzeitig hält die Gemeinde in diesem Bereich ein ausreichendes Potential zur Entwicklung ihres zentralen Ortsteiles vor. Diese gemischten Bauflächen umfassen eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Desweiteren ist in Velgast das Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes am östlichen Ortsrand, resultierend aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung beschränkt sich auf die tatsächlich genutzte Fläche in einer Größe von 8,82 ha. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen genießen, genau wie die angrenzende Wohnbebauung, Bestandsschutz. Beide Nutzungen standen in einem funktionalen und ökonomischen Zusammenhang, da es sich um die Wohnungen handelt, die überwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet wurden. Diese Wohnungen befinden sich nach wie vor in einem durch die Landwirtschaft immissionsbelasteten Bereich, der einen darüber hinausgehenden Schutzanspruch nicht rechtfertigt. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist entweder auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens oder aber eines ggf. erforderlichen verbindlichen Bauleitplanverfahrens das Gebot der Nichtverschlechterung der Immissionssituation zu beachten. Ein weiteres Heranrücken von (sonstiger) Wohnbebauung an die Landwirtschaftsgebäude ist nicht möglich. Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Anlagen wird von der Gemeinde nicht befürwortet, da durch die direkt an die Wohnbebauung grenzende Tierhaltung bereits jetzt dieser Konfliktherd vorhanden ist. Für eventuelle Neubauten kann der landwirtschaftliche Betrieb ein Gebiet im Außenbereich wählen, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 BauGB handeln würde.

In Starkow wird einer der drei bebauten Teilbereiche als gemischte Baufläche ausgewiesen, da in diesem ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung und Ansätze von Handwerk vorhanden sind. Die vorhandenen Betriebe sollen in ihrer Entwicklung nicht behindert werden, da durch die vorhandenen Nutzungen keine Konflikte mit der Wohnbebauung ausgehen. Die ausgewiesene gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 2,97 ha.

In Bussin ist der Bereich des ehemaligen Gutshofes, der derzeit wieder landwirtschaftlich durch einen Wiedereinrichter genutzt wird, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch diese Ausweisung soll die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes in diesem Ortsteil nicht behindert werden. Die angrenzenden Flächen, die mit Ansätzen von Handwerk sowie Nebenerwerbslandwirtschaft durchsetzt sind, sind ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Gleichzeitig werden durch diese Ausweisung Konflikte mit der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Tierhaltung vermieden. Die gemischten Bauflächen umfassen eine Fläche von ca. 4,66 ha.

In Hövet ist ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden. Daher wurde dessen Fläche sowie der angrenzende Bereich des Gutshofes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird den vorhandenen Nutzungen entsprochen und die Entwicklung dieser nicht behindert. Die gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 3,24 ha.

Die in Starkow und Manschenhagen vorhandenen Stallanlagen werden nicht mehr genutzt. Die Stallanlagen befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine Wiederinbetriebnahme ist derzeit nicht absehbar. Durch die Gemeinde Velgast wird dies auch nicht befürwortet, da sich aus der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Konfliktsituationen ergeben würden. Die Immissionsbelastung der Wohnbebauung durch diese neuen Anlagen wäre unzumutbar. Die Gemeinde verweist zur Errichtung von landwirtschaftlichen Anlagen mit Tierhaltung auf den Außenbereich, da es sich um privilegierte Vorhaben gem. § 35 BauGB handelt.

Bei konkreten Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die der Haltung von Tieren, der Be- und Verarbeitung tierischer Rohstoffe, dem Verkehr mit Lebensmitteln (einschließlich Gastronomie) oder dem Handel mit Tierarzneimitteln dienen, ist zu beachten, daß die entsprechenden Planungsunterlagen dem Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorzulegen sind.

Im Rahmen der F-Planung werden nur gemischte Bauflächen ausgewiesen. Entsprechend des Bestandes erfolgt die Darstellung derjenigen Siedlungsflächen, die den alten Ortslagen zuzurechnen und größtenteils noch mit Ansätzen landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie ländlichem Handwerk durchsetzt sind, als gemischte Bauflächen. Grundlage dieser Verfahrensweise sind Empfehlungen aus der Dorfentwicklungsplanung, wie sie in den einschlägigen Veröffentlichungen zahlreicher namhafter Wissenschaftler z.B. der Universitäten Hannover, Berlin, Kaiserslautern usw. gegeben werden, nach denen mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in alten Ortskernen sehr zurückhaltend verfahren werden sollte. Überlegungen zur Neuetablierung einer bäuerlichen Landwirtschaft, wie sie auf Landesebene angestellt werden und die Grundlage des Erhalts der vorpommerschen Kulturlandschaft sind, erfordern die planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Darstellung von gemischten Bauflächen.

Die Gemeinde Velgast macht außerdem von der Möglichkeit der Festsetzung von Baugebieten (Mischgebiete MI, Dorfgebiete MD) keinen Gebrauch, da eine entsprechende Festsetzung für diese Flächen aus den derzeit absehbaren Entwicklungen nicht erkennbar ist. Weiterhin möchte die Gemeinde derzeit aus dem Gebot der planerischen Zurückhaltung keine entsprechende Festsetzung treffen. Für Einzelvorhaben innerhalb der vorhandenen gemischten Bauflächen (M-Gebiete) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Einfügen nach § 34 BauGB nach der Art der Nutzung zu prüfen. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten. Sollte darüber hinaus das Planerfordernis entstehen, über die verbindliche Bauleitplanung die Entwicklung zu steuern, kann die Gemeinde diese Flächen aus dem F-Plan sowohl zu MI- als auch zu MD-Flächen entwickeln.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Südlich von Velgast ist ein geschlossenes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Velgast, der als Entwurf bereits öffentlich ausgelegen hat, enthalten. Die Erschließung des Gebietes ist bereits abgeschlossen. Auf dem Gelände hat sich bisher ein Baustoffhandel angesiedelt. Mit diesem Gebiet sollen innerhalb der Gemeinde Flächen geschaffen werden, auf denen sich Gewerbebetriebe ansiedeln können, die in gemischten Bauflächen nicht zulässig sind, aber der Entwicklung von Velgast als ländlichem Zentralort dienen. Das ausgewiesene Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13,18 ha.

Desweiteren ist die Fläche der ehemaligen Ziegelei mit einer Größe von ca. 2,95 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dadurch soll die Möglichkeit der erneuten gewerblichen Nutzung der bestehenden Gebäude geschaffen werden. Es ist kein Abriss der Gebäude angedacht. Vielmehr soll das dort vorhandene Potential wieder gewerblich genutzt werden, um den vollständigen Verfall zu verhindern. Durch die innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen, die keine Betriebsbezogenheit aufweisen, müssen sich eventuell ansiedelnde Gewerbebetriebe immissionsseitig auf deren Schutzbedürftigkeit einstellen. Trotzdem will die Gemeinde Velgast die erneute gewerbliche Nutzung generell ermöglichen.

Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit der Stellungnahme vom 27.04.1998 positiv bewertet.

4.4 Sonderbaufläche Schwerstbehindertenheim

Das in Velgast vorhandene Schwerstbehindertenheim ist aufgrund der Kapazitätsbegrenzung nicht in der Lage, den Bedarf an Heimplätzen zu decken. Außerdem ist der vorhandene Bestand mangelhaft, die funktionelle Lösung beengt und die Möglichkeit der individuellen Betreuung durch das Fachpersonal der Einrichtung sehr begrenzt. Daher soll in Velgast ein Ersatzneubau entstehen, im Oktober 1997 fand bereits die Grundsteinlegung statt. Für den Neubau ist eine Fläche am Bussiner Weg im Anschluß an die vorhandene Ortslage Velgast innerhalb der neuen allgemeinen Wohngebiete vorgesehen. Diese Fläche ist ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Velgast als Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO enthalten. Die Ausweisung als Sonderbaufläche erfolgt aufgrund der Komplexität des Vorhabens. Es ist vorgesehen, 72 Schwerstbehinderte in funktionell abgeschlossenen Bereichen zu betreuen. Desweiteren sind Anlagen für die Pflege, Betreuung und soziale Zwecke, einschließlich Werkstätten, Anlagen für die Freizeitbeschäftigung sowie Spiel- und Sportanlagen, vorgesehen. Gleichzeitig werden Wohnungen für das Dienstpersonal geschaffen. Die Sonderbaufläche umfaßt insgesamt 1,92 ha.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche Schwerstbehindertenheim stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.04.1998).

4.5 Siedlungen im Außenbereich

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten Siedlungen zählen zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Da die im Außenbereich liegenden Teile der Ortslage Neu Lendershagen jedoch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll im Rahmen von Außenbereichssatzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB Baurecht für bestimmte Vorhaben geschaffen werden. Dadurch soll planerisch die Wiederherstellung der historischen Siedlungsstruktur und -gestalt gesichert und der Entstehung von Wüstungen vorgebeugt werden, ohne daß dadurch neue Wohneinheiten in nennenswertem Umfang entstehen. Die Neuerrichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die zu keiner Zeit bebaut waren, ist damit nicht beabsichtigt.

Die historische Siedlungsstruktur ist geprägt von Einzelgehöften mit zwischenliegenden Flächen größeren Umfangs. Diese Struktur entspricht dem vorherrschenden Landschaftsbild in Vorpommern. Es soll der Wiederaufbau der ehemals vorhandenen Hofstätten, die derzeit leerstehen und dem Verfall preisgegeben sind, ermöglicht werden. Ebenso soll die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zu Wohnzwecken möglich sein, auch wenn der Besitzer nicht in der Landwirtschaft tätig ist. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe wird dadurch nicht beeinträchtigt.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

An Gemeinbedarfseinrichtungen existieren in der Gemeinde Velgast diverse Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, Grundschule, verbundene Haupt- und Realschule, Berufliche Schule mit Fachgymnasium, Postamt, Bahnhof mit Haltepunkt und Kirchen. Zusätzlich sind eine Apotheke und Banken als private Dienstleistungsunternehmen vorhanden.

Die Vielfältigkeit der Einrichtungen zeichnet Velgast als Hauptort der Gemeinde aus und gleichzeitig gewinnt Velgast dadurch an Bedeutung. Ein darüber hinaus gehender Bedarf an Einrichtungen des Gemeinbedarfes ist derzeit nicht erkennbar.

5.1 Gemeindeverwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Velgast erfolgt durch das Amt Franzburg-Richtenberg. Daneben wird wöchentlich ein Sprechtag des Bürgermeisters in der Gemeindeverwaltung in Velgast durchgeführt, bei dem gleichzeitig das Bauamt und das Sozialamt für die Angelegenheiten der Bürger vor Ort sind.

5.2 Kindereinrichtung, Schule

Die Kindertagesstätte der Gemeinde befindet sich in Velgast. Die Gemeinde Velgast ist bestrebt, die Einrichtung auch weiterhin zu erhalten, um einer Abwanderung von Einwohnern vorzubeugen und eine Grundlage zur Neuansiedlung von Einwohnern zu sichern.

In Velgast befinden sich zur Zeit eine Grundschule und eine verbundene Haupt- und Realschule. Bis zum Schuljahr 2002/2003 ist die Existenz der Schulen ohne Einschränkungen gesichert. Durch die Gemeinden des Amtes Franzburg-Richtenberg wird eine Schulbündelung im Amt angestrebt. Perspektivisch ist es angedacht, daß die Hauptschüler des Amtes in Velgast und die Realschüler in Franzburg unterrichtet werden. Die Gemeinde Velgast ist bestrebt, ihren zentralen Ort Velgast weiterhin als Schulstandort zu sichern. Mit der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, schafft die Gemeinde Velgast dafür die Vorraussetzung.

Das Gymnasium für die Schüler der Gemeinde Velgast befindet sich in Franzburg.

Desweiteren ist in Velgast die Berufliche Schule des Landkreises Nordvorpommern vorhanden, in der drei Schularten unter einem Dach vereint sind. Dabei handelt es sich um Fachgymnasium, Berufsschule und Fachoberschule. Es werden folgende Berufsrichtungen angeboten:

- Wirtschaft (Fachgymnasium und Fachoberschule)
- Ernährung/Hauswirtschaft (Fachgymnasium und Berufsschule)
- Agrarwirtschaft (Fachgymnasium)
- Bautechnik (Berufsschule)
- Metalltechnik (Berufsschule)

Das Berufsfeld Ernährung/Hauswirtschaft umfaßt die Ausbildung von Hauswirtschaftlern und Hauswirtschaftshelfern sowie eine Ausbildung im Gastgewerbe. Das Berufsfeld Bautechnik ermöglicht die Ausbildung von Maurern, Tief-, Straßen- und Kanalbauern, Baugeräteführern sowie Hochbaufacharbeitern. Im Berufsfeld Metalltechnik werden Karosserie- und Fahrzeugbauer, Autofachwerker und Metallbauer ausgebildet. An der beruflichen Schule Velgast wird die theoretische Berufsausbildung in den genannten Berufsrichtungen für die Lehrlinge des Landkreises Nordvorpommern gewährleistet.

5.3 Sportstätten

In Velgast ist die Fläche des Neubaus einer Turnhalle als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Neubau wird voraussichtlich 1997 fertiggestellt. Diese Turnhalle soll für den Schul- und Vereinssport in der Gemeinde Velgast genutzt werden.

5.4 Kirche

Die für Gemeinde Velgast verfügt über eine eigene evangelisch-lutherische Kirchgemeinde. Kirchen befinden sich in Velgast und Starkow. Beide Kirchen sind in die Denkmalliste des Amtes für Denkmalpflege aufgenommen worden.

5.5 Schwerstbehindertenheim

In Velgast ist ein Schwerstbehindertenheim vorhanden. Da dieses aufgrund der Kapazitätsbegrenzung nicht in der Lage ist, den Bedarf an Heimplätzen zu decken, und außerdem der vorhandene Bestand mangelhaft, die funktionelle Lösung beengt sowie die Möglichkeit der individuellen Betreuung durch das Fachpersonal der Einrichtung sehr begrenzt ist, soll ein Ersatzneubau entstehen. Im Oktober 1997 fand bereits die Grundsteinlegung für den Neubau statt. Der Neubau entsteht auf einer Fläche am Bussiner Weg im Anschluß an die vorhandene Ortslage Velgast innerhalb der neuen allgemeinen Wohngebiete (siehe hierzu Kap. 4.4).

6. Grünstruktur

6.1 Allgemeines

Vorpommern besteht aus zwei unterschiedlichen Landschaftstypen, dem Küstenland und dem Landesinneren. Das Landesinnere ist eine flachwellige Agrarlandschaft. Da traditionell große zusammenhängende Ackerflächen bestellt wurden und werden (zuerst durch die Güter, dann von den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und jetzt durch Agrargesellschaften oder größere Höfe), sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen sehr weiträumig und ausgedehnt. Hecken als Gliederung kommen wenig vor. Dafür sind typischerweise alle kleinen und großen Landstraßen und Wirtschaftswege als Alleen angelegt, die für eine Gliederung der Landschaft sorgen. Als Alleebäume kommen viele Laubbaumarten vor, z. B. Kastanien, Eichen, Linden, Ahorn, Birken oder verschiedene Obstbaumarten. Leider sind viele dieser Alleen in den 70er Jahren der rationellen Bewirtschaftung der Felder und in den 90er Jahren dem Straßenbau zum Opfer gefallen. Mittlerweile werden allerdings viele Alleen wieder neu angelegt, um die negativen Folgen des forcierten Straßenbaus zu beheben.

In Vorpommern sind viele Großvogelarten heimisch, wie Schwäne, Reiher, Kraniche und Störche. Das Storchennest auf dem Stalldach gehört zu den typischen Bildern, die in vielen Dörfern Vorpommerns anzutreffen sind.

6.2 Genutzte Grünflächen

In Altenhagen ist eine Parkanlage vorhanden, die im F-Plan in einer Größe von ca. 13,68 ha ausgewiesen ist. Der Teil dieser Anlage, der zum ehemaligen Gutspark gehört, wurde als geschützter Park in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen. Desweiteren ist im Ortsteil Starkow eine Parkanlage in einer Größe von ca. 2,20 ha vorhanden. Beide Parkanlagen grenzen an die „Barthe“ und liegen größtenteils im Landschafts-

schutzgebiet „Barthe“. Derzeit befinden sich die Parkanlagen allerdings in einem schlechten Zustand. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen, wie z. B. Entfernen der Verjüngung, Regulierung des Wasserhaushaltes, sollen diese Anlagen in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Friedhöfe in Velgast, Starkow und Bussin vorhanden. Die Friedhöfe in Velgast und Starkow liegen direkt an der Kirche. Sie entsprechen den bundesdeutschen Richtlinien und werden für Bestattungen genutzt. Der Friedhof in Bussin liegt nördlich von Bussin an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund. Er verfügt über keinen Kühlraum und entspricht daher zur Zeit nicht den bundesdeutschen Richtlinien, so daß dort keine Bestattungen stattfinden können. Im Dorferneuerungsprogramm Bussin ist die Prüfung der Richtlinien dahingehend vorgesehen, daß Bestattungen wieder stattfinden können, wenn die Verstorbenen bis zur Bestattung in Velgast verbleiben. Desweiteren soll auf dem Friedhof eine einfache Aussegnungshalle für die Trauerfeiern entstehen. Der Friedhof ist als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Widmung in einer Größe von ca. 0,21 ha im F-Plan ausgewiesen.

Kleingartenparzellen befinden sich nördlich der Ortslage Velgast am Bussiner Weg. Die bestehende Anlage, die für die Einwohner von Velgast von Bedeutung ist, soll erhalten bleiben. Eine flächenmäßige Ausdehnung oder Neuanlage wird nicht vorgesehen, da durch landschaftsverbundene Formen des Wohnungsneubaus und der nachlassenden Bedeutung der Gärten für die Versorgung der Bevölkerung, nicht mit einem erhöhten Bedarf gerechnet wird. Die Kleingartenanlage ist im F-Plan in einer Größe von ca. 3,51 ha als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Die südlich von Velgast ehemals vorhandene Kleingartenanlage wird nicht im F-Plan ausgewiesen. Eine Erhaltung dieser Anlage ist aufgrund der zunehmenden Verwahrlosung nicht geplant. Die Flächen werden nicht mehr entsprechend genutzt und eine erneute Nutzung als Kleingartenanlage ist aufgrund der nachlassenden Bedeutung der Kleingärten für die Versorgung der Bevölkerung nicht absehbar. Die Gemeinde Velgast weist daher diese Fläche im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft aus

Der zentrale Sportplatz der Gemeinde mit einer Fläche von ca. 3,72 ha befindet sich in Velgast in direktem Anschluß an den Turnhallenneubau. Desweiteren sind Sportplätze in Altenhagen und Bussin vorhanden.

Der Sportplatz in Altenhagen umfaßt eine Fläche von 0,68 ha und befindet sich zur Zeit in einem schlechten Zustand. Die Gemeinde Velgast will den Sportplatz erhalten und wieder nutzbar machen.

Der Sportplatz in Bussin umfaßt eine Fläche von 0,58 ha. Der Sportplatz wird von dem Hundesportverein Velgast und den Kindern des Ortes gemeinsam genutzt. Der Hundesportverein führt auf dem Platz regelmäßig Veranstaltungen durch.

Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche befinden sich in Manschenhagen, Bussin und Hövet. Der Spielplatz in Bussin ist eine Maßnahme des Dorferneuerungsprogrammes und umfaßt ca. 0,85 ha. Es handelt sich um einen naturnahen Spielplatz, der teilweise bereits realisiert ist. Außerdem ist im Bebauungsplan Nr. 2 im Anschluß an die Allgemeinen Wohngebiete ein Spielplatz mit einer Größe von 0,18 ha vorgesehen.

In Velgast sind die zwischen den Bauflächen liegenden privaten Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gartenflächen“ ausgewiesen. Desweiteren wurde die Fläche zwischen der Bahnlinie Rostock-Stralsund und der Landesstraße 23 als öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 0,77 ha ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche am Kriegerdenkmal ist in einer Größe von 0,05 ha im F-Plan ausgewiesen. Die im B-Plan Nr. 2 enthaltenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Spielplatzes sind ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche umfaßt ca. 1,40 ha.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Velgast (Gewerbegebiet Velgast) festgesetzten Grünflächen sind in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Sie umfassen eine Fläche von ca. 8,03 ha. Größtenteils sind diese Flächen bereits vorhanden.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Charakteristisch für das Gemeindegebiet ist, daß die natürlichen und landschaftlichen Elemente bei dünner Besiedlung und großer Spanne zwischen bewirtschafteten Flächen und überbautem Areal noch eindeutig hervortreten. So sind als typische Landschaftsstrukturen eingesenkte vermoorte Zonen, Gräben und Grünlandbereiche mittlerer Standorte zu nennen.

Durch das Gemeindegebiet verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Barthe“. Dies bedeutet einen besonderen Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Desweiteren hat dieses Gebiet eine besondere Bedeutung für die Erholung. Im Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern bzw. dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Gemeinde weist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine Bauflächen aus. Die Ortsteile Neu Lendershagen und Schuenhagen sind vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Die geplante Außenbereichssatzung Neu Lendershagen wird demzufolge kein im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen beanspruchen. Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich ist in der Baugenehmigung zu prüfen, ob die beanspruchten Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) sind innerhalb der Gemeinde Velgast die Bereiche der Velgaster Heide und des Kronenwaldes/Knirkhorstes sowie ein Bereich östlich von Lendershagen als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist dem Naturschutz der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen daher mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Desweiteren ist im Entwurf des RROP Vorpommern innerhalb der Gemeinde Velgast ein Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese umfaßt den Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Barthe“ sowie den angrenzenden Waldbestand, sofern dieser nicht als Vorranggebiet ausgewiesen ist. Dieses Gebiet ist in seinem Bestand zu sichern und zu schützen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind so zu realisieren, daß dieses Gebiet in seiner hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege nicht beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl zu schützender Landschaftsbestandteile, wie z. B. entwicklungsfähige Flurgeholzformationen, stillgelegte Tonabbauf Flächen, Kleingewässer, Ackersölle, Gräben und Hecken. Biotope gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V) sind nach § 20 c BNatSchG und § 2 1. NatSchG M-V umfassend zu schützen, zu erhalten und ggf. in ihren

ursprünglichen Zustand zu versetzen. Aus Maßstabsgründen können die Biotope im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Für die verbindlichen Bauleitplanverfahren und in den konkreten Baugenehmigungsverfahren können sich eventuell aus Gründen des Biotopschutzes Beschränkungen in der Bebaubarkeit der ausgewiesenen Bauflächen ergeben. Über eventuell erforderliche naturschutzrechtlich definierte Ausnahmeerteilungen vom Biotopschutz kann erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren befunden werden, da erst dann der zur Beurteilung erforderliche Detaillierungsgrad der geplanten baulichen oder sonstigen Nutzung erkennbar ist. Für die Ausnahmeerteilung ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Grundsätzliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung dieser charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie eine Strukturanreicherung der ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Notwendige Sofortmaßnahmen zur Durchsetzung dieser Ziele sind z.B. die Reinigung von mit Müll verunreinigten Söllen und die Rückversetzung in ihren ursprünglichen Zustand, die Einhaltung von angemessenen Abständen zwischen den Söllen und den durch intensive Landwirtschaft genutzten Flächen. Desweiteren sollen Hecken, Alleen, Sölle, offene Wasserflächen und Feuchtgebiete erhalten, ergänzt und gesichert werden. Bisher verrohrte Gräben sollten nach Möglichkeit freigelegt und renaturiert werden.

Ein wichtiges Anliegen stellt der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der typischen Alleen dar. Durch die Belastungen und Erfordernisse des Straßenverkehrs zeigen sich bereits deutliche Schäden, insbesondere an der Landesstraße 212. Im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde Velgast sollen alle nicht klassifizierten Straßen und Wege auf der freien Strecke als Alleen entwickelt, mindestens aber durch einseitige Baumreihen markiert werden.

Die Gemeinde Velgast unterstützt die Sicherung der für einen Siedlungsraum existentiell wichtigen natürlichen Ressourcen. Für die verbindlichen Bauleitplanungen werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange (insbesondere der Ausgleich von Eingriffen gem. § 8a BNatSchG) im Einvernehmen mit den Behörden berücksichtigt und die entsprechenden Maßnahmen gesichert.

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 enthaltenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden, bis auf die öffentliche Grünfläche im Bereich des Spielplatzes, im F-Plan nicht ausgewiesen. Diese Flächen sind in einer Breite von ca. 9 m zur Ausbildung eines Ortsrandes festgesetzt und können daher im Maßstab des F-Planes nicht dargestellt werden. Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Spielplatzes ist entsprechend im F-Plan dargestellt.

Die im B-Plan Nr. 1 (Gewerbegebiet) für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind im F-Plan ausgewiesen.

Bei den neu ausgewiesenen abrundenden Wohnbauflächen handelt es sich um 25 bis 60 Meter tiefe und 0,5 bis 0,9 Hektar große Streifen entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Die für die entsprechenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können innerhalb und am Rande dieser Flächen erfolgen. Damit erfolgt der Ausgleich unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild, die am Ortsrand oder innerhalb der Bauflächen durchgeführt werden sollen. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Maßstab des F-Planes nicht darstellbar, da sie zu kleinteilig sind.

Bei der Verdichtung der bestehenden Wohnbereiche und der Realisierung der vorgesehenen neuen Wohnbauflächen wird auf die weitere Verbesserung bzw. Neugestaltung der Durchgrünung der vorhandenen Ortsteile hingewirkt. Dadurch soll die Sicherung gesunder mikroklimatischer Bedingungen gewährleistet werden. In der verbindlichen Bauleitplanung und in konkreten Baugenehmigungsverfahren wird dies durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen des F-Planes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Wohnbauflächen durchgeführt. Für die im gesamten Gemeindegebiet neu geplanten 3,57 ha Wohnbauflächen werden 1,12 ha Feuchtgrünland, 0,9 ha Ackerfläche, 0,5 ha Dauergrünland und 1,05 ha Brachfläche in Anspruch genommen. Der Ausgleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung von Hecken- und Feldgehölzpflanzungen zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild und zur Biotopvernetzung erbracht.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des „Maßstabs zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ des LfNL Schleswig-Holstein vom 26.02.1992 sowie dem Zusatz „Ausgleichskoeffizienten für Flächenversiegelungen“ der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern dargestellt.

| Eingriffsumfang | Fläche | Ausgleichs- koeffizient | Flächenwert |
|--|---------|----------------------------|-------------|
| Acker | 0,9 ha | 1,0 | 0,9 |
| Grünland | 0,5 ha | 1,5 | 0,75 |
| Brache | 1,05 ha | 1,8 | 1,89 |
| Feuchtgrünland | 1,12 ha | 2,0 | 2,24 |
| Ausgleichender Gesamtflächenwert | | | 5,78 |
| Ausgleich durch Hecken und Feldgehölzpflanzung | 2,80 ha | 2,0 | 5,60 |

Nicht im näheren Eingriffsbereich ausgleichbare Eingriffe sollen durch Ersatzmaßnahmen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Barthe“ nach den Maßgaben der Landschaftsschutzverordnung ausgeglichen werden.

6.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Gewässern vorhanden. Dazu zählen die Barthe und die Uhlenbäk mit ihren Nebengräben. Über diese Vorfluter wird das gesamte Oberflächenwasser abgeleitet. Allein die Vorfluter (Gewässer zweiter Ordnung), die durch den Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ unterhalten werden, haben eine Länge von insgesamt ca. 77.180 m (*Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ als TöB, Stralsund, 27.04.1998*). Ein weiteres bedeutendes Gewässer im Gemeindegebiet ist das „Rote Meer“. Es befindet sich westlich der Ortslage Velgast. Desweiteren sind im Gemeindegebiet mehrere, zumeist kleinere Seen sowie Teiche und Sölle vorhanden. Ziele deren Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung.

In den letzten Jahren hat die Abwasserbelastung der Gewässer im Gemeindegebiet erheblich abgenommen. Dadurch hat sich z. B. die Gewässerbeschaffenheitsklasse der Barthe von Klasse 4 auf Klasse 2 deutlich verbessert. Damit ist eine Reihe von Nutzungen wieder möglich.

An den Uferzonen von Gewässern I. Ordnung sowie von Gewässern mit einer Größe von 1 ha und mehr ist ein bis zu 100 m breiter Schutzstreifen (Gewässerschutzstreifen) von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten (§ 7 Naturschutzgesetz M-V). Für die Uferzonen kleinerer Seen gilt dies für einen mindestens 10 m breiten Schutzstreifen. Dabei sind auch die zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen notwendigen Vorflutverhältnisse zu berücksichtigen. Aus Maßstabsgründen wird nur der Gewässerschutzstreifen entlang der Barthe in der Planzeichnung markiert. Im Siedlungsbereich ist allerdings eine der Bestandssituation angemessene bauliche Entwicklung möglich. Für die Ausnahmeerteilung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Die zuständige Wasserbehörde für Gewässer I. Ordnung ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, für Gewässer II. Ordnung und das Grundwasser der Landrat des Landkreises Nordvorpommern.

Die durch Velgast führende „Barthe“ ist ein Vorfluter (Gewässer I. Ordnung). Die Unterhaltung der „Barthe“ unterliegt als Landesgewässer dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund. Die Unterhaltung der Vorfluter, die Gewässer II. Ordnung sind, unterliegt dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“. Gem. § 81 Abs. 1 Landeswassergesetz ist ein 7 m breiter Gewässerschutzstreifen jeweils landseits der Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Alle Baumaßnahmen und Bepflanzungen, die diese Uferbereiche der Vorfluter im Unterhalt des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ berühren, sowie alle Einleitungen in Gewässer sind vom Verband zu bestätigen und von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu genehmigen. Alle wasserrechtlichen Entscheidungen die Barthe betreffend sind beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund zu beantragen.

Innerhalb des Gemeindegebietes waren mehrere Schutzzonen für Grund- und Oberflächenwasser (Trinkwasserschutzzonen) vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet befand sich bei der ehemaligen Milchviehanlage. Dieses Gebiet mit den vorhandenen Schutzzonen wurde am 08.02.1995 durch die oberste Wasserbehörde aufgehoben. Die Ortslagen Velgast und Manschenhagen lagen vollständig in den Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Velgast bzw. Manschenhagen. Aufgrund der hohen Bewirtschaftungskosten für kleine Wasserversorgungsanlagen werden die Ortslagen Velgast und Manschenhagen über das Wasserwerk Eickhof versorgt. Perspektivisch ist auch eine Einspeisung über Franzburg möglich. Die Trinkwasserfassungen dieser Ortslagen waren daher nicht mehr zur öffentlichen Trinkwasserversorgung notwendig. Die Betreibergesellschaft (REWA GmbH Stralsund) hat die Aufhebung dieser Schutzzonen und den Rückbau der Brunnenanlagen beantragt.

Die Gemeinde Velgast hat diesem Antrag, vorbehaltlich der rechtswirksamen Festlegung der Trinkwasserschutzzonen für die Wasserwerke Eickhof und Franzburg, durch Beschluß vom 25.11.1996 zugestimmt. Die Festsetzungsverfahren für die Trinkwasserfassungen Eickhof und Franzburg sind inzwischen abgeschlossen. Daher wurden mit Bescheid vom 02.07.1997 die Trinkwasserfassungen durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt aufgehoben. Innerhalb des Gemeindegebietes sind damit keine Schutzzonen für Grund- und Oberflächenwasser mehr vorhanden.

6.5 Landwirtschaft

Ein Teil des Gemeindegebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Gemeinde sind vier landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. In Velgast sind dies die Velgaster Bauernhof GmbH & Co KG und die Kromminger GbR, in Bussin betreibt der Wiedeeinrichter Heino de Vries und in Starkow Herr Dr. Schönlau einen landwirtschaftlichen Betrieb. Auf den Ackerflächen im Gemeindegebiet wird der Anbau von u.a. Raps, Gerste, Weizen und Hafer betrieben. Dies muß als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist auch Voraussetzung für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen. Selbst wenn dazu entsprechende Zuschußprogramme landesseitig aufgelegt werden sollten, stehen dem derzeit jedoch oft vakante Eigentumsverhältnisse entgegen.

Vereinzelt gibt es in den Ortslagen vorsichtige Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof usw. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typik des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, deren Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr mit finanziert werden könnte.

Die vorbereitende Bauleitplanung weist für neue Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig den Außenbereich gem. § 35 BauGB aus. Hier sind privilegierte Vorhaben zulässig, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die angrenzenden bebauten Bereiche in den Ortslagen Bussin, Hövet und Starkow sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Dadurch wird die Entwicklung dieser Betriebe nicht behindert. In Velgast ist der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da die angrenzenden Bereiche jedoch vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sind, wurden diese als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der landwirtschaftliche Betrieb genießt Bestandsschutz. Durch die intensive Tierhaltung auf dem Gelände sind Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden. Eine Erweiterung des Betriebes ist daher nur im Außenbereich gem. § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben möglich.

Die für Neu Lendershagen vorgesehene Satzung zur Bestimmung von Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt weder die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe, noch beansprucht sie landwirtschaftliche Nutzflächen in nennenswertem Umfang. Es ist nur die Wiederbelebung der vorhandenen Hofstellen und die Umnutzung dieser zu Wohnzwecken vorgesehen, um der Entstehung von Wüstungen vorzubeugen.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt. Mögliche Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Von den um die Ortslagen vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen auf die ausgewiesenen Wohnbauflächen einwirken. Die Emissionen sind im ländlichen Raum bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Unerheblichkeit hinzunehmen (*Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft als TöB, Stralsund, 01.04.1998*).

6.6 Wald

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere größere Waldgebiete, deren forstwirtschaftliche Nutzung durch das Forstamt Schuenhagen erfolgt. Der Großteil der Waldflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Barthe“. Das Forstamt hat seinen Sitz innerhalb der Gemeinde im Ortsteil Schuenhagen. Dieser Ortsteil ist vor allem durch die Forstwirtschaft geprägt. Dort befinden sich neben dem Forstamt vor allem Wohnungen für die Beschäftigten. Der Ortsteil ist im F-Plan als Außenbereich gem. § 35 BauGB ausgewiesen. Demnach sind hier privilegierte Vorhaben zulässig, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Dem Wald in der Gemeinde Velgast kommt eine besondere Bedeutung zu. Er prägt das Landschaftsbild, dient der Erholung und hat wesentliche ökologische und ökonomische Bedeutung. Die Gemeinde Velgast trägt diesem Umstand Rechnung. Sie beabsichtigt keine Umwandlung von Waldflächen in andere Nutzungen. Eine Beeinträchtigung des Waldes durch angrenzende Bebauung (privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Außenbereichssatzung) wird durch die Einhaltung des Abstandes von 50 Metern ausgeschlossen. Dieser Abstand ist bei Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Dabei wird berücksichtigt, daß jede Fläche, die mit Waldbaum- und Waldstraucharten bestanden ist, Waldwege, Waldbrachen sowie im oder am Wald liegende Flächen, wie Teiche, Weiher, Gräben und deren Uferbereiche, als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen sind.

7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Im Norden des Gemeindegebietes führt durch das Karniner Holz die Bundesstraße 105 (B105), die die Städte Rostock und Stralsund verbindet. Innerhalb des Gemeindegebietes sind keinerlei Ab- bzw. Zufahrten vorhanden. Die B 105 ist im Entwurf des RROP Vorpommern als überregionale Achse Lübeck – Wismar – Rostock – Stralsund – Saßnitz ausgewiesen.

Das Gemeindegebiet wird in nord-südlicher Richtung von der Landesstraße 212 (L 212) durchzogen, die die B 105 über Velgast und Richtenberg mit der Landesstraße 192 verbindet, die wiederum über Steinhagen an die B 194 anschließt. Außerdem führt die L 212 über die B 105 zur Landesstraße 21, die von Barth nach Niepars verläuft. Dadurch ist die Gemeinde Velgast gut mit dem Oberzentrum Stralsund, dem Unterzentrum Barth und über Richtenberg mit dem Amtssitz Franzburg verbunden. Der Anschluß der L 212 an die B 105 liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

Desweiteren verläuft durch das Gemeindegebiet im Löbnitzer Holz die Landesstraße 23 (L 23). Diese ist im Entwurf des RROP Vorpommern als innerregionale Achse Demmin – Franzburg – Barth – Zingst ausgewiesen.

Die L 212 ist größtenteils in einem sehr schlechten Zustand. Ein Ausbau dieser Straße wäre wünschenswert. Die L 212 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Stralsund, die über den Ausbau der Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt Velgast entscheidet. Innerhalb der Ortsdurchfahrt Velgast ist die Landesstraße in Teilen bereits ausgebaut worden.

An der L 212 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Velgast Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Direkte Zugänge und Zufahrten dürfen zur freien Strecke der L 212 nicht angelegt werden. Sie sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig anzulegen. Einzelheiten eventuell notwendig werdender Ausbauten der Straßeneinmündungen sind mit Vorlage des B-Planes nachzuweisen. Bei den aufgeführten Bedingungen ist folgendes zu beachten: „Der ausgewiesene Ortsdurchfahrtsbereich ist durch die Verkehrsschilder (Ortsbeginn/Ortsende) gekennzeichnet und unterliegt somit dem Verkehrsrecht. Hinsichtlich der Zulässigkeit und der Bedingungen für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind außerdem die Begrenzung der Ortsdurchfahrt nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V § 5 (1) und die Ortsdurchfahrtsrichtlinie zu beachten. Der Innenbereich nach Baurecht kann demzufolge von der Begrenzung der Ortsdurchfahrt nach Straßenbaurecht abweichen und damit die Entscheidung über die Zulässigkeit und die Bedingungen maßgeblich beeinflussen.“ (Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund als TöB, Stralsund, 20.03.1998) Die Einhaltung der Bestimmungen ist im konkreten Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung und bei konkreten Bauvorhaben ist bei Baumaßnahmen im Straßenbereich gem. § 45 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 6 der StVO und VwV eine Anordnung zur Verkehrsraumeinschränkung einzuholen. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Baulastträgers. Sind im Rahmen von Baumaßnahmen Veränderungen bzw. eine Neubeschilderung oder Markierung mit Verkehrszeichen erforderlich, so sind diese grundsätzlich vor der Übergabe zu beantragen und ein Termin für die Übergabe ist zu vereinbaren.

7.2 Gemeindestraßen

Durch das Netz der Gemeindestraßen wird die Verbindung der Ortsteile untereinander und mit den überörtlichen Hauptverkehrszügen gewährleistet. Gleichzeitig ermöglichen sie die Erschließung der Baugebiete.

Um eine bessere Verbindung der Ortsteile zu gewährleisten, sind im Rahmen des Ausbaus und der Unterhaltung allerdings noch umfangreiche Maßnahmen notwendig. Der Großteil der Gemeindestraßen befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Der Ausbaubedarf wird hohe finanzielle Aufwendungen erfordern, für die die Gemeinde Velgast auf die Unterstützung von Kreis und Land angewiesen ist.

Im Rahmen der Landschaftsgestaltung wird angestrebt, die Gemeindestraßen auf der freien Strecke als Alleen zu entwickeln, mindestens aber durch einseitige Baumreihen zu markieren. Vorhandene Alleen bzw. Baumreihen sollen ergänzt bzw. wieder hergestellt werden. Die Verwirklichung dieses Zieles ist von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Velgast abhängig (vgl. Kap. 6.3).

7.4 Sonstige Wegeverbindungen

Als sonstige Wegeverbindungen sind im F-Plan landwirtschaftliche, gleichermaßen befahr- und begehbare Wege dargestellt, die als kurze Verbindungsstrecken zwischen den einzelnen Ortsteilen und darüber hinaus als attraktive Spazierwege der Naherholung dienen.

Im Rahmen der Landschaftsgestaltung wird angestrebt, die an den Wegen vorhandenen Alleen und Baumreihen zu ergänzen bzw. wieder herzustellen. Die Verwirklichung ist aber ebenfalls abhängig von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Velgast.

7.4 Ruhender Verkehr

Zentrale, größere Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden im Maßstab des F-Planes in der Gemeinde Velgast für nicht erforderlich erachtet. Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen sind und werden öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die infrage kommenden Flächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen.

7.5 Bahnanlagen

In Velgast ist ein Bahnhof vorhanden, der für die Personenbeförderung und den Güterverkehr genutzt wird. Das Gemeindegebiet wird von drei Trassen der Deutschen Bahn AG durchquert. Bei der einen handelt es sich um die Bahntrasse Hamburg/Schwerin – Rostock – Ribnitz-Damgarten – Stralsund. Velgast ist Umsteigebahnhof. Es führt eine Bahntrasse nach Barth, die noch befahren wird, und eine Bahntrasse nach Tribsees, die im September 1996 endgültig stillgelegt wurde.

In Velgast ist das Angebot an Zugverbindungen sehr hoch. Die Bahntrasse Hamburg/Schwerin – Stralsund wird im Stundentakt durch InterRegio-Züge und Regionalbahnen befahren. Der InterRegio und die Regionalbahnen verkehren jeweils im 2-Stundentakt. Alle Züge halten in Velgast. Dort besteht die Möglichkeit, in eine Regionalbahn nach Barth umzusteigen. Neben den Zügen aus Stralsund in Richtung Rostock verkehren Züge aus Stralsund in Richtung Barth, die ebenfalls in Velgast halten. Die Gemeinde Velgast ist durch den Bahnverkehr sehr gut an das Oberzentrum Stralsund und das Unterzentrum Barth angebunden. Die Einwohner der Gemeinde können damit ein umweltfreundliches Verkehrsmittel zur Beförderung wählen. Desweiteren hat Velgast eine große Bedeutung als Umsteigebahnhof in Richtung Barth.

Es wäre wünschenswert, die Bahnstrecke Velgast – Tribsees wieder in Betrieb zu nehmen. Dies liegt in der Entscheidung der Deutschen Bahn AG, die anhand des Bedarfes über eine Wiederinbetriebnahme entscheidet. Zur Zeit ist diese allerdings nicht abzusehen.

Langfristig ist durch die Deutsche Bahn AG der zweigleisige Ausbau der Strecke Rostock – Stralsund vorgesehen. Somit sind geplante Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Bahnanlagen (ca. 20 m-Bereich) rechtzeitig mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Gegenwärtig sind derartige Baumaßnahmen jedoch nicht absehbar.

Bei Nutzung des Geländes oder Näherung an die Grundstücksgrenzen der Deutschen Bahn AG (DB AG) bzw. an die Bahnanlagen sind entsprechende Anträge an die zuständige DB Immobiliengesellschaft mbH zu stellen. Die gem. § 6 und 7 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) geforderten Abstände sind zu gewährleisten. Wird eine Begrünung bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Bahnstrecken vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01 Anlage 10 und 11, die u. a. die Mindestabstände zur Gleismitte festlegt, einzuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muß zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge sowie die Profelfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Nutzung der DB AG eigenen Be- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließungsplanung ist die Einhaltung dieser Forderungen nachzuweisen.

Es besteht die Möglichkeit, daß auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sind. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden (*Stellungnahme der DB AG als TöB, Pasewalk, 14.05.1998*).

7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben dem Schülerverkehr besteht wochentags eine Buslinie von bzw. nach Stralsund. An schulfreien Tagen bestehen wochentags drei Busverbindungen. Am Wochenende verkehren keine Busse innerhalb der Gemeinde Velgast.

Die Buslinien werden durch die Verkehrsbetriebe GmbH Grimmen-Stralsund betrieben. Der Ausbau der Busverbindungen, vor allem am Wochenende, wäre wünschenswert. Allerdings hängt dies, ebenso wie bei den Bahnverbindungen, vom tatsächlichen Bedarf ab, anhand dessen die Verkehrsbetriebe GmbH Grimmen-Stralsund über die Erweiterung des Angebotes entscheidet.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Velgast gewährleistet die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA GmbH) Stralsund in deren Auftrag. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Velgast erfolgt über das Wasserwerk Eickhof. Die Versorgungsleitungen werden teilweise seit Mai 1997 in der Ortslage Velgast erneuert. Die Dimensionierung der Leitungen berücksichtigt die von der Gemeinde in diesem F-Plan angestrebte Gesamtentwicklung. Im neuen Wohngebiet in Velgast (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Velgast) sind die Versorgungsleitungen bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung hat aus dem öffentlichen Netz zu erfolgen. Dazu ist mit dem Betreiber der Wasserversorgungsanlage ein Wasserlieferungsvertrag abzuschließen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Gemeinde Velgast. Der REWA GmbH Stralsund wurden die Aufgaben zur Wahrnehmung der Abwasserbeseitigungspflicht übertragen. Sie tritt als Betreiber der im Gemeindegebiet vorhandenen öffentlichen Anlagen auf. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keine abwasserintensiven Industrie- und Gewerbeansiedlungen, so daß hauptsächlich häusliches Schmutzwasser zu entsorgen ist.

In allen Ortslagen der Gemeinde Velgast hat die Abwasserbeseitigung entsprechend dem Stand der Technik zu erfolgen. Für das Gemeindegebiet ist eine Abwasserbeseitigungskonzeption vorhanden, die für die einzelnen Ortslagen den derzeitigen Bestand der Abwasserentsorgung analysiert und Empfehlungen für die Gestaltung der künftigen Abwasserbeseitigung gibt.

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Velgast erfolgt zentral in den dort vorhandenen Oxydationsgraben. Der Ablauf wird dem vorhandenen Vorfluter Uhlenbäk zugeleitet. Ein Großteil der in der Ortslage anfallenden Abwässer werden diesem zugeführt. Daneben existieren noch Gruppenkläranlagen und Kleinkläranlagen, die jedoch nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Durch die Gemeinde Velgast werden die entsprechenden Entwässerungsgenehmigungen erteilt. Seit Mai 1997 werden die vorhandenen Abwasserleitungen teilweise erneuert und es erfolgt der Ausbau der Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Das bisher vorhandene Mischsystem wird durch ein Trennsystem ersetzt. Im Zuge dieser Bauarbeiten ist die Ablösung der Gruppen- und Grundstückskläranlagen geplant bzw. teilweise bereits erfolgt. Bei der Dimensionierung der Leitungen wurde die von der Gemeinde in diesem F-Plan angestrebte Gesamtentwicklung berücksichtigt. Der Anschluß des neuen Wohngebietes ist ebenfalls schon vorhanden. In Zukunft sollen die

Grundstücke der gesamten Ortslage einen Anschluß an die zentrale Kanalisation erhalten, so daß die Entsorgung des Schmutzwassers durch die Oxydationsgrabenanlage mit Vorflut zur Uhlenbäk erfolgen wird. Die Anlage wird derzeit ebenfalls rekonstruiert und ertüchtigt, so daß die ordnungsgemäße Reinigung des anfallenden Abwassers gewährleistet wird. Die für den Bau und die Stilllegung der öffentlichen Abwasseranlagen notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen sind erteilt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des biologisch gereinigten Abwassers in die Uhlenbäk liegt ebenfalls vor. Die vorhandene Oxydationsgrabenanlage ist im F-Plan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Zweckbestimmung Abwasser, mit einer Größe von ca. 0,75 ha ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet Velgast verfügt über eine eigene biologische Kläranlage als Kompaktanlage. Diese wird derzeit nicht für die Abwasserentsorgung anderer Flächen in der Gemeinde Velgast genutzt, da die Dimensionierung der Kläranlage in Velgast ausreichend ist. Die neue Kläranlage dient der Entsorgung des Gewerbegebietes und ist im F-Plan ebenfalls als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Zweckbestimmung Abwasser in einer Größe von ca. 0,79 ha ausgewiesen. Zur Zeit wird über diese Anlage jedoch lediglich das häusliche Abwasser einer im Gewerbegebiet vorhandenen Firma gereinigt.

In der Ortslage Bussin erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Einzellösungen und es sind keine öffentlichen Anlagen vorhanden. Von den Kleinkläranlagen entsprechen nur einzelnen anerkannten Regeln der Technik. Die Vorflut für den südöstlichen Teil der Ortslage wird durch den Graben 25/7 gebildet. Der nordöstliche Teil der Ortslage entwässert über einen Teich in Richtung Uhlenbäk. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Velgast empfiehlt, aufgrund der unwirtschaftlichen Anschlußkosten keine gemeinsame Gruppenkläranlage für die einzelnen Anwesen zu errichten. Jedem Grundstückseigentümer wird die Entscheidung überlassen, seine Abwasserlösung den allgemeingültigen Vorschriften in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu erneuern. Bei einer Erneuerung der derzeitigen Lösung sollte die kostengünstige Verrieselung genutzt werden. Als Alternative verbleibt eine vollbiologische Kläranlage, die allerdings einen größeren Kostenaufwand erfordert.

In Lendershagen ist die Abwasserentsorgung in einem ungenügenden Zustand. Die Entsorgung erfolgt über Einzellösungen, teilweise sind Trockentoiletten vorhanden. Öffentliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über die Gräben 25/5-1 und 25/5 direkt in die Barthe. Für die Ortslage wird ebenfalls eine dezentrale Abwasserentsorgung empfohlen. Den Grundstückseigentümern wird die Entscheidung überlassen, ihre Abwasserlösung nach den Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern den allgemein gültigen Vorschriften anzupassen. Bei einer Erneuerung vorhandener Anlage wäre auch hier die kostengünstige Variante mit Verrieselung oder die kostenintensivere vollbiologische Kläranlage möglich. Im Einzelfall ist nachzuweisen, ob der anstehende Boden eine Versickerung in den Untergrund zuläßt oder ob das gereinigte Abwasser der Vorflut zugeführt werden muß.

Im Ortsteil Mansenhagen erfolgt die Abwasserentsorgung ebenfalls dezentral und es sind keine öffentlichen Anlagen vorhanden. Die Vorflut für die gegenwärtig zur Abwasserbeseitigung genutzten Kleinkläranlagen bildet der Graben 26. In diesen wird zum Teil direkt und zum Teil indirekt über vorhandene Teiche eingeleitet. Aufgrund des hohen Kostenaufwandes wird diese Art der Entsorgung auch weiterhin empfohlen. Den Grundstückseigentümern bleibt die Entscheidung überlassen, ihre Abwasserlösung nach den Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern den allgemein gültigen Vorschriften anzupassen. Die Nähe einzelner Grundstücke zueinander kann derart ausgenutzt werden,

daß für angrenzende Häuser eine gemeinsame Abwasserlösung geschaffen wird, sofern sie noch nicht vorhanden ist. Dies würde eine erhebliche Kostenminimierung bedeuten. Bei einer Erneuerung der derzeitigen Lösungen sollten die gleichen Möglichkeiten genutzt werden, wie sie für die Ortsteile Bussin und Lendershagen vorgeschlagen wurden. Die indirekte Einleitung über die Teiche in die Vorflut ist nicht erlaubnisfähig. Es wird eine direkte Einleitung des gereinigten Abwassers erforderlich.

Im Ortsteil Hoevet erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral und es ist ein hoher Anteil an Einzellösungen vorhanden, die grundsätzlich erneuert werden müssen. Öffentliche Anlagen sind derzeit nicht vorhanden. Als Vorflut steht in Hövet der Graben 25-14 zur Verfügung, der in die Barthe entwässert. In der überwiegenden Mehrzahl erfolgt derzeit jedoch die Versickerung des gereinigten Abwassers. Aufgrund der derzeitigen ungenügenden Situation der Einzellösungen in Bezug auf die Erfordernisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz wird deshalb im Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Velgast empfohlen, eine zentrale Ortsteillösung zu schaffen. Dies wird auch durch die relativ hohe Siedlungsdichte begünstigt. Die Anschlußkosten sind durch die zur Straße hin relativ schmalen Grundstücke grundsätzlich günstiger als die Errichtung neuer Einzelanlagen. Der geplante Standort der Kläranlage ist im F-Plan gekennzeichnet. Für die Ableitung des gereinigten Abwassers soll zukünftig ausschließlich die Vorflut genutzt werden. Diese Gewässerbenutzung ist von der zuständigen Wasserbehörde als erlaubnisfähig beurteilt und mit Schreiben vom 07.05.1996 wird die Erteilung der Erlaubnis gem. § 38 VwVfG M-V zugesichert.

In Altenhagen sind zur Abwasserbeseitigung zwei Gruppenkläranlagen, über die mehrere Haushalte und ein Wohnblock entsorgt werden, sowie Einzel- und Gruppenlösungen (2 bis 3 Haushalte entwässern in eine Anlage) vorhanden. Eine Gruppenkläranlage befindet sich Ecke Dorfstraße/Schulstraße. Über diese werden 7 Haushalte und ein Wohnblock entsorgt. Sie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die andere Gruppenkläranlage befindet sich an der Parkstraße 7. Diese befindet sich in einem schlechten Zustand. Beide Anlagen reinigen das Abwasser mechanisch und leiten es dann in die Barthe ein. Für den gesamten Ortsteil Altenhagen ist eine zentrale Ortskläranlage aus Kostengründen nicht vertretbar. Aufgrund der derzeitigen ungenügenden Situation der Einzellösungen in Bezug auf die Erfordernisse des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Abwasserbeseitigungskonzept deshalb eine Teillösung vorgeschlagen. Die Kläranlage Ecke Schulstraße sollte aufgerüstet und mit einer biologischen Reinigungsstufe nachgerüstet werden, damit weitere Grundstücke über diese entsorgt werden können. Die neu anzuschließenden Haushalte in Schul- und Dorfstraße können über eine Kombination aus Freigefälle- und Drucksystem entsorgt werden. Der Standort der Kläranlage ist im F-Plan gekennzeichnet. Die verbleibenden Anwesen sollten ihre Abwasserlösungen nach den Erfordernissen sanieren. Das bedeutet für die entsprechenden Gehöfte eine Verrieselung nachzurüsten oder eine Verrieselung mit dazugehöriger Ausfallgrube neu zu errichten. Als Alternative besteht die Möglichkeit einer vollbiologischen Kläranlage, die allerdings mit einem höheren Kostenaufwand verbunden ist. Die vorhandenen Gruppenlösungen auf privatem Grund und Boden sollten aufgerüstet und weiter betrieben werden. Die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser in die Barthe ist grundsätzlich erlaubnisfähig. Vorab ist gem. den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern jedoch die Möglichkeit der Einleitung in eine Gewässer II. Ordnung oder ins Grundwasser zu prüfen, da die Barthe ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet ist.

Im Ortsteil Starkow sind Einzellösungen zur Abwasserbeseitigung vorhanden. Ein Anteil von ca. 30 % dieser entspricht bereits den anerkannten Regeln der Technik oder kann mit einfachen Methoden aufgerüstet werden. Desweiteren sind aber auch 2-Kammergruben, die zwingend saniert werden sollten, sowie abflußlose Gruben und Trockentoiletten, die grundsätzlich zu erneuern sind, vorhanden. Die Barthe als Hauptvorfluter teilt den Ort. Aufgrund der zu erwartenden hohen Anschlußbeiträge ist weder eine zentrale Ortsentwässerung noch eine Ortsteilentwässerung zu empfehlen. Jeder Grundstückseigentümer sollte die Sanierung seiner Anlage selbst übernehmen, da dies den geringsten Kostenaufwand für die einzelnen Bürger bedeutet. Nach Möglichkeit und Erfordernis sind die vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen mit einer biologischen Reinigungsstufe nachzurüsten und gegebenenfalls zu erweitern. Bei einer Erneuerung der derzeitigen Einzellösungen sollte die kostengünstige Verrieselung genutzt werden. Als Alternative verbleibt eine vollbiologische Kläranlage, die allerdings einen erheblich größeren Kostenaufwand erfordert. Die Einleitung des biologisch gereinigten Abwassers in die Barthe ist ebenfalls erlaubnisfähig. Hier ist, genau wie in der Ortslage Altenhagen, die Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beachten

Die Ortsteile Schuenhagen und Neuseehagen sind im F-Plan als Außenbereich definiert. In der Abwasserbeseitigungskonzeption der Gemeinde Velgast wurde für diese Ortsteile dennoch eine Untersuchung der möglichen Abwasserbeseitigung durchgeführt.

Der Ortsteil Schuenhagen wurde in die Bereiche Am Buchholz, Hauptstraße/An der Müß und Wolfshäger Weg eingeteilt. Eine gemeinsame Entsorgung dieser drei Bereiche ist aus Kostengründen nicht möglich. Außerdem sind in dem Ortsteil schon gemeinsame Abwasserlösungen vorhanden. Die Häuser An der Müß 1 bis 4 leiten ihr anfallendes Abwasser in eine gemeinsame Kleinkläranlage. Die Anwesen Hauptstraße 5 bis 8 verfügen über eine gemeinsame Abwasserlösung. Die Anwesen Am Buchholz 2 bis 5 und Wolfshäger Weg 1 bis 4 werden über separate Mehrkammergruben entsorgt. Die Nachrüstung dieser Anlagen ist für die Anwohner günstiger als jede andere Art der Abwasserentsorgung. Für die Grundstücke Am Buchholz wäre es noch möglich, über eine Freigefälleleitung und eine vollbiologische Kläranlage zu entsorgen. Die Anschlußbeiträge wären jedoch sehr hoch. Es bestünde allerdings die Möglichkeit, die Anlage in Eigeninitiative zu erstellen, bestimmte Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen und die anfallenden Kosten auf die Grundstückseigentümer aufzuteilen. Für die verbleibenden Grundstücke werden weiterhin Einzellösungen empfohlen. Die bestehenden Lösungen sollten, soweit möglich, saniert oder neue Lösungen errichtet werden. Als Vorflut dienen Nebengräben, die direkt in die Barthe entwässern. Die Einleitung der gereinigten Abwässer in die Vorflut ist erlaubnisfähig.

Im Ortsteil Neuseehagen sind Einzellösungen vorhanden, die unzureichend sind. Eine direkte Vorflut ist nicht vorhanden. Für die Abwasserentsorgung ist es für die Einwohner auch weiterhin günstiger, Einzellösungen zu betreiben. Allerdings ist eine Sanierung der vorhandenen Lösungen schwierig bzw. unmöglich. Aufgrund der derzeit schlechten Situation der Abwasserentsorgung müssen die vorhandenen Einzellösungen durch neue Kläranlagen ersetzt werden, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Es sollte die kostengünstige Variante der Verrieselung genutzt werden. Als Alternative verbleibt noch die vollbiologische Kläranlage, die mit höheren Kosten verbunden ist.

Die Ortsteile Buchenhorst und Sternhagen wurden bei der Planung der Abwasserbeseitigung nicht berücksichtigt, da sie im Außenbereich liegen und aufgrund ihrer geringen Besiedelung von vornherein keine zentrale Abwasserbeseitigung möglich ist. Für diese Ortslagen und abgelegene Einzelgehöfte kann die Entsorgung aufgrund der unwirtschaftlichen Anschlußkosten (nach vorheriger Abstimmung mit der Gewässeraufsicht) auch weiterhin über separate Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen.

Für die Ortsteile und Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, sollte die Gemeinde Velgast bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht beantragen. Der unteren Wasserbehörde obliegt dann die Durchsetzung einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung durch den Erlaß entsprechender Verwaltungsakte gegenüber den Grundstückseigentümern, auf die dann die Pflicht zur Abwasserbeseitigung übergehen würde. Dies betrifft jedoch nicht die Entsorgungspflicht für den in den Kleinkläranlagen anfallenden Schlamm. Hier ist weiterhin die Gemeinde entsorgungspflichtig. *(Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung in den einzelnen Ortslagen der Gemeinde Velgast wurden dem Abwasserbeseitigungskonzept vom Februar 1996 und den dazu vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund aufgeführten Prüfbermerkungen vom 25.09.1998 entnommen.)*

Vor der Erteilung von Baugenehmigungen ist durch die Gemeinde Velgast als Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungspflichtigem der Nachweis einer ausreichenden Wasserversorgung und der geordneten Abwasserbeseitigung zu erbringen.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen, je nach den örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Lediglich in Velgast ist eine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Einleitungen erfolgen für den nördlichen Teil in die Uhlenbäk und für den südlichen Teil in die Tonkuhlen südlich von Velgast. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Dabei ist zu beachten, daß Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne, Abrundungssatzungen) ist bei der Verwertung des Regenwassers neben der Wirtschaftlichkeitsprüfung auch die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken zu prüfen und nachzuweisen.

Das Gemeindegebiet wird über die Vorfluter Uhlenbäk und Barthe entwässert. Die Wasserscheide zwischen beiden Vorflutern verläuft quer durch Velgast. Das Regenwasser aus dem nördlichen Bereich des Gemeindegebietes wird zur Uhlenbäk und über den verrohrten Teil dieser durch den Bahndamm abgeleitet. Der Durchlaß am Bahndamm ist für den Fall eines Dauerregens nicht ausreichend dimensioniert, so daß es zur Zeit zu Rückstauerscheinungen kommt. Im Zuge des Ausbaues der Strecke der Deutschen Bahn AG wird der verrohrte Teil der Uhlenbäk als Ausgleichsmaßnahme naturnah ausgebaut. Damit wird der ungehinderte Abfluß des Oberflächenwassers in Zukunft gewährleistet.

Die Regenentwässerung der Ortslage Velgast erfolgt getrennt von der Abwasserentsorgung. Der Großteil des anfallenden Regenwassers soll in Zukunft über die Uhlenbäk abgeleitet werden. Der Bereich der Ernst-Thälmann-Straße südlich des Bussiner Weges sowie die angrenzenden Nebenstraßen entwässern in südlicher Richtung in den verrohrten Graben mit der Bezeichnung 25/3. Dieser Graben unterliegt der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“. Er mündet letztlich in eine Tonkuhle mit ausreichend großem Fassungsvermögen. Für die Einleitung des Regenwassers entsprechend dem natürli-

chen Gefälle ohne Vorbehandlung in den Graben 25/3 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom 08.04.1997 vor. Für das neue Wohngebiet ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das über die Uhlenbäk entwässert.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes entwässert über die Barthe. Das Gewerbegebiet verfügt über ein eigenes Regenrückhaltebecken, über das die Regenentwässerung des Gebietes erfolgt.

Die zuständige Wasserbehörde für die Gewässer II. Ordnung und das Grundwasser ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund ist für alle Gewässer I. Ordnung zuständig. Dies trifft innerhalb der Gemeinde Velgast auf die Barthe zu.

Für die Benutzung eines Gewässers (Einleitung/Entnahme von Wasser und Abwasser, Grundwassersenkung, Heben und Senken des Wasserstandes u. ä.) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 7 und 7 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in Verbindung mit § 8 des Landeswassergesetzes zu beantragen. Die Erlaubnis ist spätestens zur Bauabnahme vorzulegen. Das Vorliegen dieser Erlaubnis ist im konkreten Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Hydrogeologisch gehört der südliche Teil des Gemeindegebietes zum Einzugsgebiet der Barthe, der nördliche Teil des Gemeindegebietes entwässert über die „Uhlenbäk“ und den „Zipker Bach“ direkt in den Grabow. In den letzten Jahren hat die Abwasserbelastung der Gewässer im Gemeindegebiet erheblich abgenommen. Dadurch hat sich z. B. die Gewässerbeschaffenheitsklasse der Barthe von Klasse 4 auf Klasse 2 deutlich verbessert und eine Reihe von Nutzungen ist wieder möglich.

Innerhalb des Gemeindegebietes bestanden mehrere Schutzzonen für Grund- und Oberflächenwasser (Trinkwasserschutzzonen). Ein Wasserschutzgebiet befand sich bei der ehemaligen Milchviehanlage. Dieses Gebiet mit den vorhandenen Schutzzonen wurde am 08.02.1995 durch die oberste Wasserbehörde aufgehoben. Da die Versorgung der Ortslagen Velgast und Manschenhagen über das Wasserwerk Eickhof erfolgt, waren die in den genannten Ortslagen vorhandenen Trinkwasserfassungen zur öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht mehr notwendig. Daher wurde von der Betreibergesellschaft, der REWA GmbH Stralsund die Aufhebung dieser Schutzzonen und der Rückbau der Brunnenanlagen beantragt. Die Gemeinde Velgast stimmte diesem Antrag zu. Diese Trinkwasserschutzzonen wurden mit Bescheid vom 02.07.1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt aufgehoben. Daher werden sie im F-Plan auch nicht mehr dargestellt (siehe hierzu Kap. 6.4).

In der Erschließungsplanung und im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Bestimmungen des Brandschutzes nachzuweisen. Dazu gehört u. a. der Nachweis der Bereitstellung einer gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. ausreichenden Menge an Löschwasser für eine Dauer von 2 Stunden. Ist es vorgesehen, Kleingewässer oder Bachläufe als Löschwasserentnahmestellen herzurichten, muß entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden. Bei diesen Vorhaben handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BnatSchG. Bachläufe und Kleingewässer fallen unter die Regelungen des § 20 BnatSchG, der den Biotopschutz beinhaltet. Eine Absimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist in jedem Fall empfehlenswert.

8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft, Rostock (HEVAG). Im F-Plan sind die vorhandenen örtlichen Freileitungen und die überregionale 110 kV Freileitung Lüdershagen – Kenz dargestellt. Im Bereich der 110 kV Leitung sind die „Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe von vorhandenen/geplanten 110 kV Freileitungen“ vom 26.08.1996 zu beachten. Es sind vor allem die entsprechenden Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten. Um Neuanschlüsse und Erschließungsmaßnahmen planen zu können, sind der HEVAG rechtzeitig entsprechende Unterlagen zukommen zu lassen (*Stellungnahme der HEVAG als TöB, Grimmen, 21.04.1998*).

Im Entwurf des RROP Vorpommern sind innerhalb der Gemeinde Velgast keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Daher werden gem. § 35 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde Velgast im F-Plan keine Flächen für derartige Anlagen ausgewiesen. Die Gemeinde verweist für die Errichtung von Windenergieanlagen auf die im Entwurf des RROP Vorpommern außerhalb ihres Gemeindegebietes ausgewiesenen Eignungsräume.

Durch das Gebiet der Gemeinde Velgast verläuft die Ferngasleitung Nr. 93 DN 300, die Ferngasleitung Nr. 93.16 DN 150 der Verbundnetz Gas AG. Nordöstlich von Velgast ist eine Übergabestation vorhanden. Damit ist die Versorgung mit Erdgas in der Gemeinde Velgast grundsätzlich möglich und das Erdgas wird bereits zur Wärmeerzeugung genutzt. Sämtliche Baumaßnahmen beidseitig dieser Anlagen in einem Abstand von 200 m sind gesondert bei der Verbundnetz Gas AG zu beantragen.

Desweiteren sind innerhalb des Gemeindegebietes die stillgelegte Ferngasleitung Nr. 93, die größtenteils parallel zur genutzten Ferngasleitung verläuft, und nördlich von Manschenhagen eine Korrosionsschutzanlage, die ebenfalls außer Betrieb ist, vorhanden. Die stillgelegte Ferngasleitung kann bei Behinderung zu Lasten des Verursachers geborgen werden. Im Bereich der außer Betrieb genommenen Korrosionsschutzanlage können sich noch unterirdische Kabel befinden, die nach Absprache mit der Verbundnetz Gas AG überbaut bzw. geborgen werden können (*Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG als TöB, Leipzig, 23.04.1998*).

Die aufgeführten Bestimmungen bezüglich der Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der Verbundnetz Gas AG sind im verbindlichen Bauleitplan- bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und einzuhalten.

Desweiteren sind innerhalb des Gemeindegebietes Hoch- und Niederdruckgasleitungen in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH vorhanden. Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt werden (*Stellungnahme der HGW HanseGas GmbH als TöB, Bützow, 19.03.1998*).

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch ein beauftragtes Unternehmen.

Im Gemeindegebiet sind mehrere Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dazu gehört in Velgast eine wilde Ablagerung an der Straße nach Altenhagen (Nr. 1). In Bussin handelt es sich bei dem ehemaligen Gemeindemüllplatz (ehemaliges Soll) am Plattenweg in Richtung Wald (Nr. 2) um eine Altlastenverdachtsfläche. Desweiteren gehört eine wilde Ablagerung am Wolfsbach im Wald bei der Ortslage Lendershagen (Nr. 3) dazu. In Starkow ist eine wilde Ablagerung am Feldrand östlich der ehemaligen Hofanlage als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 4) ausgewiesen. In Velgast handelt es sich bei der ehemaligen Tankstelle des VEG Velgast (Nr. 5) und bei einer Mülldeponie am Ortsausgang in Richtung Hövet (Nr. 6) ebenfalls um Altlastenverdachtsflächen. Nordwestlich der Tankstelle entwickelt sich eine wilde Müllkippe. Außerdem gehört die von der ehemaligen Ziegelei betriebene Deponie für Asche und Ziegelbruch (Nr. 7) am Ortsausgang von Velgast in Richtung Richtenberg zu den Altlastenverdachtsflächen. Diese Flächen sind im F-Plan gekennzeichnet und mit der entsprechenden Nummer versehen.

8.4 Kommunikation

Dem Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation kommt zentrale Bedeutung zu. Die Deutsche Telekom, Direktion Rostock, plant daher das Netz neu aufzubauen und zu erweitern. Defizite bestehen in der Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Telefonanschlüssen. Im Endausbau sind für die Gemeinde am Ende des Planungszeitraumes nach heutigen Erkenntnissen mindestens 3.000 Anschlüsse einzuplanen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß der Telekom der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt wird.

In der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Erschließungsplanung sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. In den rechtskräftigen B-Plänen und bei der ausgeführten Erschließung ist dies bereits beachtet worden.

Über das Gemeindegebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die Richtfunkverbindungen kreuzen teilweise die ausgewiesenen Bauflächen. Innerhalb dieser Bauflächen darf die maximal zulässige Bauhöhe, die in der Planzeichnung in Metern über NN angegeben ist, durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Die Bauhöhenbeschränkung gilt in einem Bereich von 100 m beidseits der eingetragenen Achse der Richtfunkverbindung.

In Bussin ist eine Funkmastanlage der Mannesmann Mobilfunk AG vorhanden. Der Standort ist im F-Plan gekennzeichnet. Weitere Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden und werden von der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen.

9. Rohstoffversorgung

Im Entwurf des RROP Vorpommern ist südlich von Sternhagen ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung – Ton ausgewiesen. Beim Bergamt Stralsund liegt in diesem Bereich eine Bergbauberechtigung gem. §§ 7, 8 und 9 Bundesberggesetz (BbergG) vor. Das Bergwerkseigentum Velgast ist ein aufrechterhaltenes Berwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BBergG und gewährt das nicht befristete ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes die bezeichneten Tätigkeiten und Rechte auszuüben (§ 151 BbergG). Bei dem Bodenschatz handelt es sich um tonige Gesteine zur Herstellung von Mauerklinkern und Hartbrandziegeln (*Stellungnahme des Bergamtes Stralsund als TöB, Stralsund, 13.03.1998*). Die genaue Lage der Abbaufelder, der Abbaufortschritt und die Koordinierung mit anderen Nutzungen werden im Betriebsplanverfahren durch das Bergamt geregelt. Die entsprechende Fläche ist im F-Plan als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen – Ton ausgewiesen.

Weitere Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung sind im Entwurf des RROP Vorpommern nicht ausgewiesen und werden daher gem. § 35 Abs. 3 BauGB auch nicht im F-Plan ausgewiesen. Für die Gewinnung anderer Bodenschätze verweist die Gemeinde auf die im Entwurf des RROP Vorpommern außerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesenen Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete.

Innerhalb der Gemeinde Velgast sind stillgelegte Tongruben, bei denen das Bergrecht durch das Bergamt Stralsund aufgehoben wurde, vorhanden. Diese Fläche werden nicht mehr zur Gewinnung von Bodenschätzen genutzt. Einige dieser Gruben stellen heute wertvolle Biotope dar, die umfassend geschützt werden müssen.

10. Flächenbilanz

10.1. Flächen der Ortsteile

* einschließlich des bereits rechtskräftigen B- Planes

| Ortsteil | Flächenbezeichnung | vorhandene Flächen [ha] | geplante Flächen [ha] |
|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Velgast | Wohnbauflächen (W) | 32,24 | 1,55 |
| | Allgemeine Wohngebiete (WA) | - | 11,10* |
| | Gemischte Bauflächen (M) | 12,67 | - |
| | Gewerbegebiet (GE) | 16,13 | - |
| | Sondergebiet (SO) | - | 1,92* |
| | Flächen für den Gemeinbedarf | | |
| | - Schule | 4,13 | - |
| | - Sportstätten | 0,84 | - |
| | - Kirche mit Friedhof | 0,31 | - |
| | Öffentliche Grünfläche | 10,25 | - |
| | Dauerkleingärten | 3,51 | - |
| | Sportplatz | 3,73 | - |
| | Spielplatz | 0,18 | - |
| | Private Gartenflächen | 6,15 | - |
| | Flächen für die Ver- und Entsorgung | | |
| - Abwasser | 1,54 | - | |
| | Summe | 91,68 | 14,57 |
| Altenhagen | Wohnbauflächen | 6,87 | 1,12 |
| | Öffentliche Grünfläche | 0,60 | - |
| | Parkanlage | 13,68 | - |
| | Sportplatz | 0,68 | - |
| | Summe | 21,83 | 1,12 |
| Starkow | Wohnbauflächen | 3,75 | - |
| | Gemischte Bauflächen | 2,97 | - |
| | Fläche für den Gemeinbedarf | | |
| | - Kirche mit Friedhof | 0,48 | - |
| | Parkanlage | 2,20 | - |
| | Summe | 9,40 | - |
| Bussin | Wohnbauflächen | 2,50 | 0,90 |
| | Gemischte Bauflächen | 4,66 | - |
| | Öffentliche Grünfläche | 0,66 | - |
| | Friedhof | 0,21 | - |
| | Sportplatz | 0,58 | - |
| | Spielplatz | 0,85 | - |
| | | Summe | 9,46 |
| Neu Lendershagen | Wohnbauflächen | 7,37 | - |
| | Summe | 7,37 | - |
| Manschenhagen | Wohnbauflächen | 2,63 | - |
| | Summe | 2,63 | - |
| Hövet | Wohnbauflächen | 2,27 | - |
| | Gemischte Bauflächen | 3,24 | - |
| | Summe | 5,51 | - |
| Summe gesamt | | 147,88 | 16,59 |

10.2. Zusammenfassung

* einschließlich des bereits rechtskräftigen B- Planes

| Flächenbezeichnung | Vorhandene Flächen [ha] | Geplante Flächen [ha] |
|---|----------------------------|--------------------------|
| Wohnbauflächen | 57,63 | 3,57 |
| Allgemeines Wohngebiet | | 11,10 |
| Wohnbauflächen (W + WA) | 57,63 | 14,67* |
| Gemischte Bauflächen (M) | 23,54 | - |
| Gewerbliche Bauflächen (GE) | 16,13 | - |
| Sonderbauflächen (SO) | - | 1,92* |
| Kirche mit Friedhof | 0,79 | - |
| Schule | 4,13 | - |
| Sportstätten | 0,84 | - |
| Flächen für den Gemeinbedarf | 5,76 | - |
| Öffentliche Grünflächen | 11,51 | - |
| Private Gartenflächen | 6,15 | - |
| Sportplatz | 4,99 | - |
| Spielplatz | 1,03 | - |
| Friedhof | 0,21 | - |
| Dauerkleingärten | 3,51 | - |
| Grünflächen | 27,40 | - |
| Flächen für die Ver- und Entsorgung - Abwasser | 1,54 | - |

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung bedeutet :

- Erhöhung der Siedlungsflächen (incl. SO und GE) von 97,3 ha um 17,1 % auf 113,89 ha,
- Erhöhung der Wohnbau- und gemischten Flächen von 81,17 ha um 18,1 % auf 95,84 ha,

11. Hinweise

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur abschließenden Fassung des Flächennutzungsplanes, der am 29.10.1998 von der Gemeindevertretung Velgast beschlossen wurde. Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf (Stand 17.12.1997) und die während der ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Stand 17.12.1997) geäußerten Anregungen und Hinweise wurden von der Gemeinde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dadurch bedingte Planänderungen wurden berücksichtigt.

Velgast, den 29.10.1998

Griwahn, Bürgermeister



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
 regionalentwicklung umweltschutz GbR
 Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
 Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
 Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23