

Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz

- Amt Bergen auf Rügen -
Markt 5
18528 Bergen auf Rügen



arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Präambel	
1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung	1
1.1 Anlass der Planaufstellung	1
1.2 Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes	1
1.3 Landes-, Regional- und Kreisentwicklungsplanung	2
1.3.1 Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP M-V)	2
A) Allgemeine Aussagen und Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Buschvitz	3
B) Spezielle Aussagen zum Gemeindegebiet Buschvitz	4
1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP)	5
A) Allgemeine Aussagen und Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Buschvitz	5
B) Spezielle Aussagen zum Gemeindegebiet Buschvitz	6
1.3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	6
1.3.4 Kreisentwicklungsplanung des Landkreises Rügen	7
1.3.5 Tourismuskonzept	7
1.4 Entwicklungsziele der Gemeinde Buschvitz	7
2. Angaben zur Gemeinde	8
2.1 Gemeindestruktur	8
2.2 Strukturdaten	9
3. Geschichte der Gemeinde Buschvitz und Denkmalschutz	9
3.1 Historische Entwicklung/Boden-, Kultur- u. Baudenkmale	9
3.1.1 Bodendenkmale	9
3.1.2 Baudenkmalschutz	10
4. Natürliche Gegebenheiten	12
4.1 Allgemeines	12
4.2 Landschaftliche Gegebenheiten	12
4.3 Klima	13
4.4 Relief, Geologie, Bodentypen und -arten	14
4.5 Hydrologische Gegebenheiten	15
4.6 Naturräumliche Gliederung	16
4.7 Schutzgebiete und –objekte	17
4.7.1 FFH-Gebiete	17
4.7.2 Naturschutzgebiete	19
4.7.3 Landschaftsschutzgebiete	20
4.7.4 Naturdenkmale	21
4.7.5 geschützte Biotope und Geotope	22
4.7.6 Geschützte Landschaftsbestandteile	22
4.7.7 Schutz der Alleen	22
4.7.8 Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. LNatG M-V	23
4.7.9 Bauverbotszone gem. LWaG M-V	23
4.7.10 Waldgesetz	24
4.7.11 Trinkwasserschutz	24

	<u>Seite</u>
5. bauliche Entwicklung/ Siedlungsstruktur – Wohnbauflächen/ Gemischte Bauflächen	24
5.1 Bevölkerungsentwicklung	25
5.1.1 Gemeinde	25
5.1.2 Verteilung der Bevölkerung in den Ortsteilen	26
5.1.3 Voraussagen zur zukünftigen Bevölkerungsstruktur	27
5.2 Wohnbauflächenbedarf	28
5.2.1 Wohnungsbestand/ Haushaltsstruktur und Prognose	28
5.2.2 Wohnungsbedarf/Eigenentwicklung – innerer Bedarf	29
5.2.3 Wohnbedarf aus Wanderungsbewegungen	30
5.2.4 besonderer Wohnbedarf	31
5.2.5 Gesamtbedarf an zusätzlichem Wohnraum	31
5.2.6 Wohnbedarf als Flächenausweisung	32
5.3 Ausweisung in Wohnbauflächen	33
5.3.1 Allgemeines	33
5.3.2 Darstellung des Bestandes	33
5.3.3 Darstellung von neuen Wohnbauflächen	34
5.4 Zusammenfassung	36
6. Wirtschaftliche Entwicklung – Gewerbliche Bauflächen	36
6.1 bisherige wirtschaftliche Entwicklung und Ausgangssituation	36
6.2 zukünftige wirtschaftliche Entwicklung	37
6.3 Ausweisungen für Gewerbe	38
7. Tourismus und sonstige Angebote – Sondergebietsflächen	39
7.1 Touristischer Entwicklungsstand in der Gemeinde Buschvitz	39
7.2 Entwicklungsmöglichkeiten und Potentiale	40
7.3 angestrebte touristische Ziele und Ausweisung im Flächennutzungsplan	40
7.4 sonstige Sonderbauflächen	42
8. Landwirtschaft	42
9. Waldnutzung/ Forstflächen	44
10. Soziale und kulturelle Infrastruktur - Einrichtungen des Gemeinbedarfes	45
10.1 Verwaltungsgliederung	45
10.2 Schulische Einrichtungen	45
10.3 Kindereinrichtungen	46
10.4 Altenheime	46
10.5 Kirchliche Einrichtungen	46
10.6 Brandschutz	46
10.7 Gesundheitswesen	46

	<u>Seite</u>
11. Grünflächen	47
11.1 Allgemeines	47
11.2 Friedhof	47
11.3 Parkanlagen	47
11.4 Spiel-, Bolz- und Sportplätze	47
11.5 Kleingartenanlage	47
12. Technische Infrastruktur – Erschließung	48
12.1 Verkehrliche Erschließung	48
12.1.1 Vorhandene Verkehrsadern (Schiene, Straße)	48
12.1.2 Straßenverkehrssituation	48
12.1.3 Ruhender Verkehr – Parkflächen	49
12.1.4 Radverkehr/ Reit- und Wanderwege	49
12.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr	50
12.1.6 Schienenverkehr	50
12.2 Versorgung mit Trinkwasser	51
12.3 Abwasserbeseitigung	51
12.3.1 Schmutzwasserbeseitigung/ Gewässersituation	52
12.3.2 Niederschlagswasserentsorgung	55
12.3.3 Oberflächenentwässerung	55
12.4 Gasversorgung	56
12.5 Kommunikation	56
12.6 Postdienststellen	57
12.7 Versorgung mit Elektroenergie	57
12.8 Abfallbeseitigung – Altlastverdachtsflächen	59
12.9 Bodenschätze/ Lagerstätten	60
13. Eingriffe in Natur und Landschaft	60
13.1 Gesetzliche Regelungen	60
13.2 Möglichkeiten der Vermeidung und des Ausgleiches	60
13.3 Übertragung auf die Gemeinde Buschvitz	62
13.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	63
14. Windkraft	65
15. amtliches geodätisches Grundlagennetz	65
16. Zusammenfassung	66

Anlagen

- Karte „Lage im Raum“
- Karte, Erweiterung NSG „Insel Pulitz“
- Karte, geplantes NSG „Ossen“
- Karte, geplantes NSG „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln Bulitz und Thiessow“
- Auszug aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Rügen

Flächennutzungsplan

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden für ihr gesamtes Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in einem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) in den Grundzügen darzustellen.

Nach dem Gesetz haben alle Städte und Gemeinden die hoheitliche Aufgabe, für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Vor allem in den neuen Bundesländern, in denen ein großer Teil der Gemeinden noch keinen Flächennutzungsplan besitzt, aber dennoch mittels verbindlicher Bauleitplanung die bauliche Tätigkeit vorantreiben will, hat die „Entwicklungsplanung“ für das gesamte Territorium eine große Bedeutung. Dieser Aufgabe kommt die Gemeinde Buschvitz mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes nach.

Gemäß § 5 BauGB besteht der Flächennutzungsplan aus zwei Elementen, dem Plan und dem Erläuterungsbericht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Maßstab von 1 : 5 000 gewählt.

1.2 Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes

Mit dem BauGB ist für den Flächennutzungsplan die Aufgabe zur Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, aber auch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde festgesetzt worden.

Für die Erfüllung seiner Funktionen in Bezug auf die verbindlichen Bauleitplanungen bedarf es einer hinreichend aussagefähigen Darstellung für die städtebauliche Entwicklung. Dabei hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die ihm aus einer gemeindlichen Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung oder aus vorrangigen Fachplanungen gesetzt werden. Aus dieser Aufgabe erwächst seine Programmierungsfunktion, d. h. die Umsetzung übergeordneter Planungen und die Steuerung nachfolgender Planungen, ggf. auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dem Flächennutzungsplan kommt dabei die Aufgabe eines koordinierenden Fachplanes insoweit zu, als dass er die auf die Bodennutzung bezogenen Inhalte anderer Fachplanungen zusammengefasst darstellt und ggf. in einen Einklang bringt. Dabei ist die genaue Lage bestimmter Vorhaben, Anlagen oder Flächen in dem Plan zu bestimmen bzw. soweit vorhanden als Information zu übernehmen. Der § 1 BauGB fasst die verschiedenen Ziele der Bauleitplanung, somit auch der Flächennutzungsplanung zusammen, wobei

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten ist,
 - eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist,
 - die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sind,
 - die zukünftige und vorhandene bauliche und sonstige Nutzung der Grundflächen im Gemeindeterritorium vorzubereiten sind,
 - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind,
 - die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sind
- sowie

- die Belange des Umweltschutzes, des Denkmalschutzes, Bedürfnisse von Kirchen und Religionsgemeinschaften, Belange der Wirtschaft, Versorgung, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, der Ver- und Entsorgung usw. zu beachten sind.

Dabei handelt es sich um die Aufnahme gleichrangiger unbestimmter Rechtsbegriffe. Speziell in dem § 5 BauGB werden die vornehmlichen Inhalte eines Flächennutzungsplanes festgelegt, wobei es sich nicht um einen abschließenden Katalog der Darstellungen und Festschreibungen handelt. Es werden vorwiegend flächenhafte Darstellungen hinsichtlich ihrer bodenrechtlichen Nutzung z. B. Bau-, Verkehrs-, Wald-, Grün-, Ver- und Entsorgungsflächen usw. bestimmt. Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen sowie nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Gemäß § 5 Abs. 5 ist dem „zeichnerischen“ Flächennutzungsplan ein Erläuterungsbericht beizufügen, der die beabsichtigten und nachrichtlichen Bodenutzungen „textlich“ präzisiert und beschreibt.

Dem Flächennutzungsplan kommt keine Rechtsnormqualität zu. Er besitzt „nur“ verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Bebauungsplan. Er stellt eine Art „Selbstbindung“ der Gemeinde und der beteiligten Planungsträger (hoheitliche Maßnahme eigener Art) dar.

Anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit eines unmittelbaren Rechtsschutzes gegen die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes. Allerdings ergeben sich Auswirkungen auf der Basis des Flächennutzungsplanes aus den gesetzlichen Festlegungen des BauGB selbst, so wie mit dem Entwicklungserfordernis der Bebauungspläne und § 34er- Satzungen (z. Z.) aus dem Flächennutzungsplan. Aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes einer Gemeinde werden durch den Übergang in die zweite Phase der Bauleitplanung, die verbindliche Beplanung (Bebauungspläne u. a.), Festsetzungen erfolgen, welche als Satzung der jeweiligen Gemeinde beschlossen und damit verbindliches Recht darstellen.

Die Forderungen aus dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg- Vorpommern (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 390), geändert durch das Gesetz vom 10.04.2002 (GVOBl. M-V, S. 170) sind, da wo sie zur Anwendung gelangen, zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde.

1.3 Landes-, Regional- und Kreisentwicklungsplanung

Bei der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Buschvitz sind hinsichtlich der Erfüllung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) die Ziele und Aussagen der Landesplanung, der Regionalen Raumordnung der Region Vorpommern und die Planungsziele des Landkreises Rügen zu beachten.

1.3.1 Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LROP M-V)

Die Gemeinde Buschvitz liegt im ländlichen Raum auf der Insel Rügen, im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bergen. Entsprechend der für die gesamte Insel Rügen gültigen

Festsetzung ist auch die Gemeinde Buschvitz als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum) sowie als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen. Mit der Halbinsel Pulitz verfügt die Gemeinde über einen Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege.

A) Allgemeine Aussagen und Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Buschvitz

- Punkt 2. LROP M-V – überregionale Achsen

Das Plangebiet der Gemeinde Buschvitz ist durch einen Teilabschnitt der Bundesstraße B 96 Greifswald – Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz als Bestandteil überregionaler Achsen gekennzeichnet.

Überregionale Achsen:

a) [Lübeck] – Wismar – Rostock – Stralsund – Sassnitz – [Skandinavien/ Baltikum]

f) [Skandinavien/ Baltikum] – Sassnitz – Greifswald/ Demmin – Neubrandenburg – Neustrelitz – [Berlin]

Der Verlauf dieser Achsen folgt dem großräumigen funktionalen Straßennetz und wichtiger Eisenbahnlinien. Die geplante A 20 wird Verbindungsfunktion im Verlauf der Achsen z. B. a) und f) wahrnehmen. Im Zuge dieser Achsen sind leistungsfähige Verkehrswege und eine attraktive Verkehrsbedingung zu schaffen bzw. zu sichern

- Punkt 3. LROP M-V – Natürliche Lebensgrundlagen/ Vorranggebiete Naturschutz

Das LROP M-V sagt allgemein aus, dass die natürlichen Lebensgrundlagen (Tiere, Pflanzen, Boden, Gewässer, Wald – komplexe Ökosysteme) zum Erhalt des Lebensraumes der Menschen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt zu sichern und zu entwickeln sind.

Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz zu sichern und zu schützen.

- Punkt 4. LROP M-V

Bei der Gemeinde Buschvitz handelt es sich um einen ländlichen Raum. Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen und dieses möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen. Dadurch wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel an der Eigenentwicklung orientieren. Dabei soll die Entwicklung unter Beachtung ihrer Funktion und Struktur erfolgen.

Das landschaftstypische Ortsbild soll gesichert, erhalten und gepflegt werden.

Dorferneuerungsprogramme sollen zur Verbesserung dörflicher Strukturen beitragen.

Ein zweckmäßig angelegtes und ausreichend befestigtes Wegenetz als Voraussetzung für eine rationelle Landbewirtschaftung und eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung ist anzustreben.

- Punkt 5. LROP M-V - Wirtschaft

Das vorhandene, ausbaufähige wirtschaftliche Potential der einzelnen Regionen ist zu entwickeln. Dazu gehören die Ressourcen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie des Fremdenverkehrs.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen soll erhalten und möglichst verbessert werden. Wegen ihres volkswirtschaftlichen Nutzens und als Erholungsraum sind Wälder als Landschaftsbestandteile mit wichtigen ökologischen Funktionen zu sichern,

zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

- Punkt 6. LROP M-V – Fremdenverkehr und Erholung

Planungen und Maßnahmen in Räumen mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. Natur und Landschaft sind deshalb so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden. Dabei sind unbebaute, das heißt naturbetonte und ungestörte Räume als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft in einer für ihre Funktionsfähigkeit ausreichenden Größe zu erhalten.

- Punkt 8. LROP M-V – Straßen- und Schienenverkehr

Das *Straßennetz* soll so ausgebaut werden, dass eine gute Erreichbarkeit der Siedlungen, Wirtschafts- und Erholungsstandorte gewährleistet ist. Die Gemeinde Buschvitz ist durch einen Teilabschnitt der Bundesstraße B 96 berührt. Dazu sollen Planungen und Maßnahmen auf die funktionelle Gliederung des Straßennetzes ausgerichtet werden. Bei allen Straßenbaumaßnahmen ist schonend mit Landschaft und Natur umzugehen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der umweltfreundlichen Erschließung soll das Radwegenetz ausgebaut werden.

Durch die Gemeinde Buschvitz führt die Schienenstrecke Bergen - Sassnitz. Der *Schienenverkehr* ist als umweltverträgliche Verkehrsart mit einer hohen Massenleistungskapazität für den Güterverkehr weiterzuentwickeln. Die Attraktivität des Schienenpersonenverkehrs soll durch verstärkte Einführung von Taktverkehr generell erhöht werden.

Folgende Strecken sollen in das InterCity-Netz aufgenommen werden:

z. B. - Sassnitz/ Binz – Stralsund – Rostock – Schwerin – [Hamburg- Köln]

Auf folgenden Strecken soll InterRegio-Verkehr eingeführt werden:

z. B. - Sassnitz/ Binz – Stralsund – Greifswald – Anklam – Pasewalk – [Berlin]

- Sassnitz – Bergen – Stralsund – Grimmen – Demmin – Neubrandenburg -
Neustrelitz – [Berlin]

B) Spezielle Aussagen zu Gemeindegebiet Buschvitz

- Punkt 3.3 LROP M-V - Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehalts-, Vorsorgeraum)

Das Gemeindegebiet Buschvitz liegt im Vorsorgeraum (Vorbehaltsraum) mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Dieser ist zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorragenden Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

- Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege

Gebiete, hier die Halbinsel Pultz, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

- Punkt 6. LROP M-V – Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung

Die Aussagen des LROP M-V zielen dabei auf die sehr guten natürlichen Voraussetzungen, geringe Siedlungsdichte, welche vorrangig für ruhe-, erlebnis- und sportorientierte landschaftsgebundene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden sollen. Kapazitive Maßnahmen sollen behutsam erfolgen, wobei qualitative Verbesserungen und Maßnahmen der Saisonverlängerung den Vorrang vor quantitativen Maßnahmen haben sollen.

Im o. g. Eignungsraum soll die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigt werden. Auch die Planungen und Maßnahmen für den Fremdenverkehr sollen die natürliche Eignung und die langfristige Sicherung der ausgewiesenen Funktion nicht beeinträchtigen.

1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP V)

A) Allgemeine Aussagen und Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Buschvitz

- Punkt 1. RROP V - Raumkategorien

Die Gemeinde Buschvitz liegt außerhalb des nächsten Ordnungsraumes Stralsund und ist somit Bestandteil des ländlichen Raumes der Planregion. Die ländlichen Räume sind als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung ihrer typischen Eigenarten zu entwickeln.

Ihre Entwicklung soll so verlaufen, dass für die Bevölkerung auch zukünftig ausreichende Grundlagen einer wirtschaftlichen Existenz bestehen. Die vorliegenden Wirtschaftspotentiale (Land- und Forstwirtschaft, Fremdenverkehr usw.) sind bestmöglich in sorgfältiger Abwägung und Abstimmung untereinander und mit den Erfordernissen der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Landes zu entwickeln bzw. zu nutzen.

Der Bevölkerung sollen vielfältige und attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung (vornehmlich in den zentralen Orten) zugänglich sein. Die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur soll in den ländlichen Räumen gesichert und weiterentwickelt werden.

- Punkt 3. RROP V – Achsen – überregionale Achsen

Wie bereits schon im LROP M-V ausgesagt ist das Gemeindegebiet Buschvitz durch die Bundesstraße B 96 gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den im LROP M-V ausgewiesenen überregionalen Achsen (im RROP V als A und D genannt), erfolgt noch die Nennung einer weiteren Achse

C) [Skandinavien/ Baltikum] – Sassnitz/ Mukran – Stralsund – Greifswald – Anklam – Pasewalk – [Berlin bzw. Stettin].

- Punkt 4. RROP V – Natur und Landschaft

Die Aussagen des LROP M-V werden hinsichtlich der allgemeinen Ziele zum Schutz und zur Sicherung der Natur und Landschaft aufgegriffen. Der Erhalt der gewachsenen Kulturlandschaften wird besonders hervorgehoben.

- Punkt 5. RROP V - Siedlungswesen

Die Aussagen und Inhalte des LROP M-V den ländlichen Raum betreffend werden bestätigt und weiter untermauert.

- Punkt 6. RROP V – Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Die Aussagen und Inhalte des LROP M-V werden bestätigt

- Punkt 7. RROP V – Tourismus und Naherholung

Die Tourismusbranche soll für die Bevölkerung der Region dauerhaft Erwerbsmöglichkeiten bereitstellen und den Gemeinden Einnahmequellen sichern. Dabei sind ausgewogene touristische Angebotsstrukturen anzustreben. Anlagen des Tourismus und der Erholung sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge einpassen. Die für die Entwicklung und Etablierung verschiedener Tourismusformen notwendige Infrastruktur ist in Dimension und Ausbauzustand ökologisch vertretbar und ökonomisch sinnvoll zu schaffen.

In Räumen, die eine besondere Eignung für Tourismus und Erholung aufweisen, sollen Planungen und Maßnahmen diese natürliche Eignung und die langfristige Sicherung der ausgewiesenen Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.

B) Spezielle Aussagen für das Gemeindegebiet Buschvitz

- Punkt 4.3 RROP V – Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Festlegungen des LROP M-V werden durch das RROP V bestätigt und das gesamte Gemeindegebiet als „Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Das Naturschutzgebiet Insel Pulitz ist ebenfalls als Vorranggebiet Naturschutz dargestellt worden. In diesem Gebiet ist dem Naturschutz Vorrang vor allen anderen Nutzungen einzuräumen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

- Punkt 7.2 RROP V - Tourismusentwicklungsräume

Die Aussagen des LROP M-V werden bestätigt, wobei vor allem vielfältige Formen der landschaftsbezogenen Erholung begrüßt werden.

- Punkt 9.3 RROP V - Schienenverkehr

Zusätzlich zu den Aussagen des LROP M-V ist eine qualitative und kapazitive Aufwertung des Schienensystems anzustreben wobei die Streckenleitgeschwindigkeit angehoben und die Zweigleisigkeit erreicht werden soll. Eine Orientierung an den Fährverbindungen und zur Anbindung an den Tourismusschwerpunkträumen ist anzustreben, um somit eine bestmögliche Integration in den Taktfahrplan des Fernverkehrs vornehmen zu können.

Ein abgestimmtes System im Nah- und Fernverkehr ist zu sichern und auszubauen. Der Schienenabschnitt ist dabei Bestandteil einer Regionallinie.

1.3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan und Gutachtliches Landschaftsrahmenprogramm

Gemäß § 12 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LNatG M-V) werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land im Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogramm (nur als „vorläufig“ aus dem Jahr 1992 vorhanden) und für die Region (hier Vorpommern) i. V. m. § 12 Landesplanungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LPIG) in Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (Stand April 1996) dargestellt.

Die Gutachtlichen Landschaftsrahmenpläne vertiefen und konkretisieren die Aussagen des vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogramms. Gemäß § 6 Abs. 4 LPIG werden die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der obersten Naturschutzbehörde im Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogramm erarbeitet und nach Abwägung mit den anderen Belangen Bestandteil des LROP M-V. Die regionalen Raumordnungsprogramme sind aus dem LROP M-V zu entwickeln (§ 8 LPIG). Gemäß Abs. 3 fließen auch in diese Pläne die Aussagen der Gutachtlichen Landschaftsrahmenpläne ein. Somit ist ein rechtliches System geschaffen worden, bei dem sichergestellt wird, dass die Belange des Natur- und Landschaftshaushaltes ausreichend Beachtung finden.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) erfolgt für die Gemeinde Buschvitz mit der naturräumlichen Gliederung eine Einstufung in das Ostseeküstengebiet, in welchem die Halbinseln Fischland Darß-Zingst, die Darß-Zingster-Boddenkette, die Inseln

Rügen und Usedom sowie der Küstenbereich des Festlandes eingeordnet wurden. Spezialisiert wurde der Gemeindebereich in das Gebiet „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ eingestuft. Des Weiteren wurde aufgenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“, mit geplanten Naturschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen befindet, Es vertieft sich weiter in Aussagen zu den Forstgebieten, Siedlungsrändern und der Bedeutung für den Naturhaushalt.

1.3.4 Kreisentwicklungsplanung des Landkreises Rügen

Die Kreisentwicklungsplanung für den Landkreis Rügen liegt noch nicht abschließend vor (Sachstandsbericht vom März 1993). Ein *aktuell* anwendbarer Planungsstand ist nicht vorhanden (Strukturkonzept hat Stand Mai 1991).

In dem vorliegenden Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung des Landkreises Rügen werden verschiedene andere Entwürfe von Konzepten (z. B. Tourismuskonzept) erwähnt und zusammengefasst.

1.3.5 Tourismuskonzept

Das Tourismuskonzept des Landkreises Rügen erteilt, neben der Einstufung nach unterschiedlichen Tourismusformen, auch für einzelne Gemeinden Vorschläge in welche Richtung sich ihr Tourismusangebot entwickeln soll.

Für die Gemeinde Buschvitz sind die Tourismusformen des grünen, internationalen und braunen Tourismus vorgesehen worden.

Ziel der grünen Tourismusform ist die Umsetzung eines ökologischen Grundgedankens. Dabei wird die ökologische Orientierung der touristischen Entwicklung auf Rügen als wichtigstes Fundament betrachtet. Als ein Teilaspekt des grünen Tourismus werden Aktivitäten vorgeschlagen, die auch als brauner Tourismus bezeichnet werden können. Dabei werden alle Tourismusaktivitäten erfasst, die im ländlichen Raum („Urlaub auf dem Lande“ oder „Land- Tourismus“) und unter der Einbeziehung der Landwirtschaft (und Fischwirtschaft) stattfinden können. Die Aussagen zu den internationalen Tourismusangeboten beziehen sich auf die allgemeine Ausrichtung der Initiativen der Insel Rügen auch ausländische Besucher und Aktionen auf die Insel zu lenken bzw. diese anzusprechen.

1.4 Entwicklungsziele der Gemeinde Buschvitz

Neben den in Punkt 1.3 aufgeführten übergeordneten Planaussagen zur gesamten Region und speziell für die Gemeinde Buschvitz sind ebenfalls gemeindliche Planungen in den Flächennutzungsplan einzubringen. Die Gemeinde Buschvitz verfügt derzeit über eine genehmigte Außenbereichssatzung für den Ortsteil Stedar; eine „Innenbereichssatzung“ für den Ortsteil Buschvitz sowie ein Bebauungsplan für den „Grünen Weg“ in Buschvitz befinden sich in Aufstellung.

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Stedar

Mit der Außenbereichssatzung ist der gesamte bebaute Ortsteil Stedar erfasst worden, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt war und in dem eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden war. Mit dieser Satzung wurde für den Standort Stedar die Wohnbebauung im festgesetzten Rahmen zusätzlich privilegiert.

Die Satzung ist rechtskräftig genehmigt sowie sind deren Planungsinhalte durch die sofort danach einsetzende Bauantrags- und Bautätigkeit fast vollständig umgesetzt.

Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Buschvitz

Mit dieser Satzung wird der gesamte baulich genutzte Hauptort Buschvitz erfasst. Dabei sind alle bebauten Grundstücke bzw. Teile von ihnen, Baulücken und abzurundende Außenbereichsflächen eingebunden und für eine zukünftige dem § 34 BauGB (Innenbereich) entsprechende bauliche Nutzung vorgesehen worden.

Die Satzung ist rechtskräftig genehmigt.

B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“ Buschvitz“

Dieser Bebauungsplan befindet sich ebenfalls noch in der Aufstellung. Mit diesem Plan wird die derzeit günstigste und einzige, für eine Wohnentwicklung nutzbare Freifläche der Gemeinde Buschvitz überplant. Es ist die Entwicklung eines reinen Wohngebietes für ca. max. 12 Einzelwohnhäuser vorgesehen. Mit diesem Plan soll die Absicherung der Flächen für die Eigenbedarfsentwicklung vorgenommen werden.

2. Angaben zur Gemeinde

2.1 Gemeindestruktur

Das Gemeindeterritorium wird im Norden und Nordwesten von der Gemeinde Ralswiek, im Nordwesten und Süden vom Stadtgebiet Bergen und im Osten vom Kleinen Jasmunder Bodden begrenzt.

Die Gemeinde Buschvitz ist in vier Ortsteile gegliedert:

- Buschvitz
- Stedar
- Strüßendorf
- Prisivitz

Die Gemeinde ist dem Amt Bergen- Land angeschlossen.

Das Planungsgebiet Buschvitz mit ca. 1.014 ha liegt im Mittel- bis Ostrügenschon Bereich. Die Karte „Lage im Raum“ zeigt, dass die Gemeinde durch wichtige Verkehrsverbindungen gekennzeichnet ist, zum einen durch die B 96 Bergen - Lietzow - Sassnitz (oder Halbinsel Wittow) und zum anderen durch die Eisenbahnverbindung Bergen - Lietzow - Sassnitz (Binz). Zu den Haupt- und Nebenorten der Nachbargemeinden besteht neben der B 96 ein ausbaufähiges Netz an Gemeindestraßen sowie unbefestigten Nebenwegen.

Für den Gemeinderaum ist landwirtschaftliche Fläche primär. Produktionsanlagen der Tierhaltung sind in der Gemeinde von den baulichen Anlage vorhanden, werden aber nicht mehr genutzt. Das gesamte Gemeindegebiet ist durch kleinere und größere Waldgebiete gekennzeichnet. Die größten Bestände befinden sich auf der Halbinsel Pulitz, im Burnitzer Bruch und um den Ossen.

Große Tourismusgebiete sind in der Gemeinde nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Gemeinde unterstützt die Privatvermietung von Ferienunterkünften und den Bau von Pensionen in den Ortsbildern angepassten Formen.

2.2 Strukturdaten

Die Fläche des Gemeindebereiches umfasst: 1.014 ha = 10,14 km²

- ca. 620 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
- ca. 233 ha forstwirtschaftliche Nutzfläche
- ca. 20 ha Gebäude- und Hoffläche
- ca. 30 ha Verkehrsfläche
- ca. 51 ha Wasserfläche
- ca. 60 ha sonstige Fläche (Fläche, die nicht in die o. g. Kategorien einzugliedern sind, z. B. Schutzfläche, Röhrichte, Uferbereiche)

3. Geschichte der Gemeinde Buschvitz und Denkmalschutz

3.1 historische Entwicklung/ Boden-, Kultur- und Baudenkmale

Die Denkmale sind Zeugen der Siedlungsgeschichte im Planungsgebiet. Einige historische Gebäude sind durch Zweckentfremdung und der nicht erfolgten erforderlichen Werterhaltung in einem schlechten baulichen Zustand. Aus geschichtlicher Sicht ist es deshalb wichtig, alle bestehenden erhaltungswürdigen historischen Gebäude zu erhalten, zu rekonstruieren und geeigneten Verwendungszwecken zuzuführen.

3.1.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmale bekannt.

Im Einzugsbereich der Gemeinde Buschvitz sind u. a. folgende Kultur- und Bodendenkmäler zu finden (Auszug):

- . Gemarkung Buschvitz
Gruppe von 11 Hügelgräber nordwestlich der Ortslage die sich auf freiem Feld in Buschgruppen befindet
- . Hügelgrab bei 42,2 in einer Waldecke am Schnittpunkt mehrerer Wege westlich von Zittvitz

Die als BD1 gekennzeichneten Bodendenkmale, erfassen diejenigen bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder

Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Die als BD2 gekennzeichneten Bereiche, erfassen diejenigen in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). 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 zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg- Vorpommern (GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte der 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). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Eine Gefährdung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des großen Hügelgrabfeldes westlich von Buschvitz erkennbar. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, die Hügelgräbergruppe als zusammenhängendes Flächendenkmal zu kennzeichnen und langfristig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Die dafür notwendigen Abstimmungen und Verfahren sind durch die Betroffenen und die zuständigen Behörden in einem gesonderten Verfahren durchzuführen. (siehe Stellungnahme Landkreis Rügen vom 23.08.2002, Pkt. V. Belange der Bodendenkmalpflege)

3.1.2 Baudenkmalerschutz

Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtigen von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalberechtigt instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Des Weiteren sind im DSchG M-V Angaben über genehmigungspflichtige Maßnahmen, die Veräußerungs- und Veränderungsanzeige, die Auskunft- und Duldungspflicht enthalten (§§ 7 bis 9 DSchG M-V). Alle Denkmäler werden entsprechend dem § 6 DSchG M-V instandgesetzt und gepflegt. So

werden auch in Zukunft die Baudenkmäler der Gemeinde Buschvitz von der Geschichte erzählen und für Generationen erhalten bleiben.

Buschvitz

Die Lage wird unmittelbar an der Niederung zum Kleinen Jasmunder Bodden beschrieben.

Der Name ist slawischen Ursprungs („Božkovići“ = Leute eines Božek“). Buschvitz wurde erstmals um 1283 erwähnt als Fürst Jaromar II. dem Kloster Bergen einen Ackerhof verlieh. Bis 1525 erlangte das Kloster Bergen durch weitere Ankäufe in den Besitz des gesamten Ortes. Die ursprüngliche Ortsform bestand als Einzelhof (um 16. bis 18. Jh.) bis eine spätere Erweiterung zu Büdnerstellen (seit 1811) erfolgte. Diese wurden anfangs als „Bootsstellenkaten“, später als „Buschvitzer Anbau“ bezeichnet.

Buschvitz verfügt über einen Gutshof. Es ist ein von Fachwerkgebäuden umstellter schlichter viereckiger Hof. Die Gebäude stammen wahrscheinlich aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts.

Stedar

Die Lage wird auf der gleichnamigen Halbinsel beschrieben, unmittelbar an der Niederung zum Kleinen Jasmunder Bodden. Die Ortsform bestand als Weiler, später als Einzelhof (Gut).

Der Name ist ebenfalls slawischen Ursprungs („Ščedry“ = „freigiebig, reichlich“). Die erste Erwähnung erfolgte um 1314. Die frühesten nachweisbaren Besitzer waren Mitglieder der Familie v. Vitzen. Seit dem 15. Jh. war der Ort dann bis um 1700 im Besitz der Familie v. Bonow. Von 1703 bis 1769 war Steдар im Besitz der Familie v. Nordmann, dann wechselten die Besitzer in schneller Folge.

Strüßendorf

Die Lage wird im hügeligen Gebiet nördlich von Bergen und die Ortsform als Weiler beschrieben.

Der Name ist deutschen Ursprungs – „Dorf eines Strusmar“. Der Ort wurde erstmals 1318 erwähnt, angeblich waren Gründer und erste Besitzer des Ortes Mitglieder einer deutschen Familie Strützemann. Seit 1334 tritt Strüßendorf in allen Urkunden als Besitz der Bergener Marienkirche auf (nur Grund und Boden). Im Laufe der Jahre erhöhte sich die Anzahl der Bauernhöfe (um das 19. Jh. noch 3 Höfe).

Prisvitz

Prisvitz wird als Einzelhof am Rand der Niederung mit dem See „Der Ossen“ beschrieben. Es handelt sich um einen slawischen Namen („Prisovici“ = „Leute des Priš“). Erste Erwähnung erfolgte 1300 über Wizlaw II. der den Ort an A. Pape verpfändete von wo er um 1338 an das Kloster Bergen ging. Das Gut selbst war vom 14. Jh. bis 1702 im Besitz der Familie v. Bonow, um dann auf die Fam. v. Barnekow auf Kubbelkow überzugehen (bis 1836).

Das Gut selbst besteht seit dem 19. Jh. als eingeschossiges massives Traufenhaus komplettiert durch 2 geräumige Fachwerkscheunen.

Burnitz

Der ehemalige Ort wird als Weiler, später Einzelhof (Vorwerk) beschrieben und befand sich am Niederungsrand „Der Ossen“.

Auch hier handelt es sich um einen slawischen Namen („Borenici“ = „Leute eines Boren“). Ähnlich wie bei Prisvitz erfolgte die erste Erwähnung um 1300 als Burnitz von Wizlaw II. an den Lübecker A. Pape verkauft wurde und um 1338 an das Kloster Bergen übergang. Dieses

brachte im 14. Jh. auch die restlichen Dorfteile in seinen Besitz, so dass es um 1525 den gesamten Ort besaß. Nach der Reformation war Burnitz Domanialbesitz.

Folgende historische Bauwerke und Gegenstände befinden sich auf der *Denkmalliste*:

Stedar

- . Gutsanlage mit Gutshaus, Landarbeiterhaus, Stall und Park

4. Natürliche Gegebenheiten

4.1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan hat nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen. Mit dem Erläuterungsbericht ist somit auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen, sowie die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auf die vorhandenen natürlichen Gegebenheiten wird mit diesem Kapitel eingegangen.

Für die Gemeinde Buschvitz besteht kein zu berücksichtigender Landschaftsplan als fachliches Gutachten für die Belange von Natur und Landschaft. Aus diesem Grund ist mit dem Flächennutzungsplan ausführlicher auf diese Belange einzugehen. Dabei ist der Flächennutzungsplan nicht als eigenständige landschaftsbezogene Planung der Gemeinde unanhängig von den Landschaftsplanungen nach den Naturschutzgesetzen der Länder zu etablieren. Der Flächennutzungsplan stellt dabei keinen Ersatz für den Landschaftsplan noch für eine mögliche Umweltverträglichkeitsprüfung für konkrete Vorhaben dar. Schutzgebietsflächen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und zu beschreiben.

4.2 Landschaftliche Gegebenheiten

Das Gemeindegebiet Buschvitz befindet sich in der flachen bis hügeligen Landschaft Mittelrügens.

Die naturräumliche Gliederung und die räumliche Anordnung der Siedlungsbebauung im Gemeindegebiet ist ein Ergebnis der historischen Entwicklung. Vor allem die Bodennutzung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, hat das Landschaftsbild entscheidend geprägt und die natürlichen Verhältnisse stark verändert.

Das Wirkungsgefüge zwischen Relief und Substrat des Bodens und den klimatischen Bedingungen ist die Basis für das Gedeihen einer mannigfaltigen Flora und Fauna. Buchenwälder, Eichen- und Kieferngehölze, Erlenbrüche, Röhrichte, Quellenmoore, Nieder- und Zwischenmoore gehörten zum natürlichen Bestand und waren einst landschaftsprägend. Sie standen in vielfältigen ökologischen Wechselbeziehungen zueinander.

Umfassende Rodung und Entwässerung im Sinne einer intensiven Ackernutzung und Weidewirtschaft sowie eine forstwirtschaftliche Bearbeitung auf Flächen mit weniger Ertragsaussichten haben eine Kulturlandschaft entstehen lassen, wie sie sich uns heute darstellt und umgibt. Die natürliche Flora und Fauna ist häufig auf ein Minimum zurückgedrängt und von einer gewissen Monokultur abgelöst worden. Ökologische Prozesse sind unterbrochen bzw. stark eingeschränkt, so dass der Mensch ständig in verschiedener Form zur Bestandserhaltung - in seinem Sinne regulierend - eingreifen muss.

Die natürlichen Gegebenheiten bestimmen die Nutzungseignung für Land- und Forstwirtschaft. Darüber hinaus bietet das Landschaftspotential einen nicht geringen Erholungswert.

4.3 Klima

Die klimatischen Verhältnisse des Gemeindegebietes Buschvitz sind dem Klima der relativ hochgelegenen Landschaft Mittelrügens zuzuordnen.

Das Klima Rügens weist aufgrund seiner exponierten Insellage gegenüber dem Festland einige Besonderheiten auf.

- Die Temperaturen sind relativ ausgeglichen. Während die Sommer kühl sind (mittlere Höchsttemperaturen nicht über 30° C), sind die Winter hingegen in der Regel recht mild (mittlere Tiefsttemperaturen nicht unter -13° C).
- Das Klima ist gegenüber dem Binnenland deutlich kühler.
- Durch die langsamere Erwärmung und Abkühlung des Wassers setzt der Frühjahrsbeginn ein bis zwei Wochen später ein. Es ist also eine im Jahresverlauf verzögerte und geringfügig kürzere Vegetationsperiode festzustellen.
- Die Witterung Rügens ist darüber hinaus durch seine exponierte Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegt maritime westliche und südwestliche Strömung. Verursacht durch kontinentale östliche Kaltluftströmung sind insbesondere die Monate Oktober/ November und Januar/ Februar oft sehr stürmisch.

Besonders die hochgelegenen Teile Rügens weisen infolge von Stauwirkung eine hohe mittlere Niederschlagstätigkeit von 620 bis 700 mm pro Jahr auf und zählen damit zu den niederschlagsreichsten Gebieten Mecklenburgs und Vorpommerns. Die Bewölkungsverhältnisse sind durch eine hohe durchschnittliche Anzahl trüber Tage gekennzeichnet. Juli und August sind die niederschlagsreichsten Monate. Trockenster Monat ist der Februar. In der Regel sind die Monate März und April, also das Frühjahr, ebenfalls niederschlagsarm.

Folgende Klimadaten sind für das Gemeindegebiet zutreffend:

	<u>im Jahr</u>	<u>So.-Halbj.</u>	<u>Wi.-Halbj.</u>
mittlere durchschnittliche Temperatur (°C)	7,5	12,5	2,5
mittlerer durchschnittlicher Niederschlag (mm)	650 - 700	350 - 400	300 - 325
mittleres Datum des ersten Frostes:	30.10. - 05.11.		
mittleres Datum des letzten Frostes:	10.04. - 15.04.		
mittleres Datum des ersten Schneefalls:	05.11. - 10.11.		
mittleres Datum des letzten Schneefalls:	11.04. - 14.04.		

Die klimatischen Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind günstig, weil extreme Wetterlagen während der Vegetationsperiode im langjährigen Durchschnitt nicht zu erwarten sind. Jedoch ergaben sich in den letzten 20 Jahren hervorgerufen durch die Großflächenbewirtschaftung und die damit verbundene Ausräumung der Landschaft nicht zu übersehende Bodenerosionsschädigungen, insbesondere bei Jungpflanzenbewuchs, auf leichten sandigen Böden.

Zum Zweck der Erholung und Genesung sind die klimatischen Bedingungen der Rauigkeit wegen, durch die starke Windtätigkeit und die hohe Luftfeuchte verbunden mit starker Nebelbildung im Frühjahr und Herbst dauerhaft nur bedingt positiv zu bewerten. Begrenzte Aufenthalte im Sinne einer Luftveränderung für Erholungssuchende aus stark emissionsbelasteten Industriegebieten sind jedoch empfehlenswert.

4.4 Relief, Geologie, Bodentypen und -arten

Das Relief des Gemeindegebietes ist unterschiedlich. Um den Ossen herum stellt sich eine sehr flache Moorniederung dar. Von hier aus steigt das Gelände nach allen Seiten mit unterschiedlichen Höhen an. Die größten Geländehöhen des stark kupierten Territoriums betragen im Süden 48 m (Rugard), im Westen 60 m (Langer Berg), im Norden 30 m (bei Strüßendorf) und im Osten 25 m (Mühlenberg). Auf der Halbinsel Pulitz im Kleinen Jasmunder Bodden liegt mit 52 m die höchste Erhebung der Gemeinde (Königsberg). Der Ort Buschvitz liegt am Rande einer schmalen flachen Küstenzone des Kleinen Jasmunder Boddens, die durch markant ausgebildete Anstiege zum Rugard ausgeprägt ist.

Geologisch wird das Gebiet vorwiegend von Ablagerungen der Mittelrügenschens Stillstandsstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Geschiebesand und Geschiebemergel als Bildungen der Hochflächen beherrschen das gesamte Gemeindegebiet. Im allgemeinen überwiegen die bindigen und stark bindigen Substrate. Gering und nicht bindig (flächenmäßig wenig) sind überwiegend nur die Deckschubstrate. Das Vollsubstrat Sand ist nur gering anzutreffen. Etwas häufiger ist schon der lehmunterlagerte Sand. Die am häufigsten vorkommenden Bodentypen sind Fleckenstaugley, Bleichstaugley, Rostabsatzgley und Amphigley

Die Niederungsbereiche und Senkenpositionen werden von Bildungen des Holozäns ausgefüllt. So stehen in den Niederungen des Ossen Abschlammungen unterschiedlicher Herkunft und Niedermoortorfbildungen an.

Das Wechselgefüge zwischen den anstehenden Bodensubstraten, den Reliefverhältnissen, den makro- und mikroklimatischen Verhältnissen und insbesondere den Bodenwasserhältnissen hat während der nacheiszeitlichen Entwicklung im Oberbodenbereich zu unterschiedlichen Bodenbildungsprozessen geführt. In gut durchlässigen Substraten mit der entsprechenden Grundwasserdistanz haben sich sicklerwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme (Braunerden, Fahlerden, Braungley) herausgebildet. Bei geringem Wasserdurchlässigkeitsvermögen oder durch schwer durchlässige Staukörper und durch Verdichtungshorizonte im Boden sowie bei entsprechender Grundwassernähe sind staunasse- und grundwasserbestimmte Tieflehm und Lehmstandorte zu verzeichnen (Parabraunerden, Staugley, Grundgley, Amphigley).

Die Niederungslagen und Senkenpositionen mit hohem Wasserzulauf, mit einer höheren Wasserzufuhr als dem Abflussvermögen (positive Wasserbilanz), haben sich Moorerden und Niedermoortorf entwickelt. Eine flächenmäßige Darstellung der einzelnen Bodentypen und -arten ist wegen des für die jungpleistozänen Böden typischen starken Verschiebens in kleinerem Maßstab nicht möglich. Ursache ist der häufige, kleinflächige Wechsel der Textur

der Substrate, der Substrate selbst und der Substratformen, aber auch der häufige Wechsel der Reliefbedingungen und des damit oft verbundenen Wechsels der Wasserverhältnisse. Die häufig und kleinflächig wechselnden Bodenbedingungen auch im Gemeindegebiet bekannt.

Generell kann gesagt werden, dass sich die im Gemeindegebiet Buschvitz anzutreffenden Bodentypen und -arten durchweg, doch mit unterschiedlicher Effizienz landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich nutzen lassen. Die grundwassernahen Standorte (Niedermoorstandorte, Moorerden und mit Einschränkungen Grundgley) werden und sollen als Grünland bewirtschaftet werden. Die grundwasserferneren Standorte (Ranker, Podsole, Rosterden und mit Einschränkungen Fahl- und Braunerden) lassen sich gegebenenfalls besser forstwirtschaftlich nutzen.

Seit über 100 Jahren, aber insbesondere in den letzten 30 Jahren, haben die Landwirte durch meliorative wasserbauliche Maßnahmen mit erheblichen Aufwendungen und unterschiedlichem Erfolg in das natürliche Bodenwasserregime eingegriffen, um die schädlichen Auswirkungen von Grund- und Staunässe in bezug auf die Kulturen abzubauen und zu beseitigen. Diese meliorativen wasserbaulichen Objekte sind heute und auch zukünftig eine der Grundlagen für eine effiziente ackerbauliche Bewirtschaftung und sollten auch zukünftig, soweit erforderlich, erhalten und unterhalten werden.

Im Zuge der Eingliederung der hiesigen Landwirtschaft der Insel Rügen in den EG-Raum sind Flächenstilllegungen wahrscheinlich. Dabei sind in erster Linie ökonomische Gesichtspunkte der landwirtschaftlichen Nutzung maßgeblich. In zweiter Linie spielen die Bodenbedingungen eine wesentliche Rolle.

Im Rahmen dieser Planungsphase können jedoch diesbezüglich, außer dem bereits Gesagten, keine weiteren Angaben gemacht werden. Es wird aber empfohlen, neben den ackerbaulichen Erfahrungen und den ökonomischen Erfordernissen des Landwirts wegen der Komplexität der Bedingungen Fachleute des Kulturbauens am Entscheidungsprozeß zu beteiligen und den Renaturierungsprozess weiter voranzutreiben.

Als Baugrund eignen sich generell alle im Planungsgebiet anstehenden Bodenformen außer dem Niedermoorort. Grundwasserfernere Standorte haben dabei den Vorzug. Für ingenieurtechnische Bauwerke sind bindige Substrate besser geeignet (Geschiebemergelstandorte).

4.5 Hydrologische Gegebenheiten

Zwischen Bodenart, Relief und Wasserhaushalt besteht ein enges Wirkungsgefüge, das in starkem Maße von der Tätigkeit der Menschen beeinflusst wird.

Wie unter 4.4 festgestellt wurde, verändern regulierende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt teilweise erheblich die Standortbedingungen für Land- und Forstwirtschaft. Darüber hinaus wirken sich der Umgang mit chemischen Mitteln in Haushalt, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft in bedeutendem Maße auf die Qualität der Oberflächengewässer wie auch das Grundwasser aus. Gerade der Umgang mit Abprodukten (Gülle, Abwasser) hat in der Vergangenheit die Gewässer erheblich beeinträchtigt.

Durch die Bauleitplanung muss erreicht werden, dass die Sicherung der Qualität und Nutzbarkeit des Grund- und Oberflächenwassers gewährleistet wird. Die Planung von Bebauungsflächen muss im besonderen die Trinkwasserschutzgebiete berücksichtigen. In der Gemeinde Buschvitz befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Die Gemeinde Buschvitz liegt im Nutzungsgebiet folgender Vorfluten:

- . Der Ossen entwässert Strüßendorf, Prisivitz und Bergen - Storchennest an der alten B 96.
Es werden vorrangig landwirtschaftliche Flächen entwässert.
- . In Stedar, Prisivitz und Strüßendorf werden unwesentliche Mengen ablaufendes, mechanisch geklärtes Abwasser aus Kleinkläranlagen von der Vorflut aufgenommen. Die Gewässerqualität liegt bei II - III.

Die Gewässer sind in den zurückliegenden Jahren ausgebaut worden. Ihr Unterhaltungszustand muss verbessert werden. Renaturierungen an den Gewässern sind möglich und sollten zur Wiederherstellung landschaftlicher Werte und der Schaffung von Lebensräumen für eine Vielzahl von Tieren in der freien Landschaft durchgeführt werden. In den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen eine Vielzahl von Hohlformen (Sölle, Teiche, Tümpel), deren Erhalt zu sichern ist und die vor weiterer Vermüllung geschützt werden müssen.

4.6 Naturräumliche Gliederung

Im Planungsgebiet war bisher die Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft für die Zielstellungen bei der Entwicklung der Standort- und Wuchsbedingungen entscheidend.

Durch den Vorrang der Agrarstrukturmaßnahmen, der großflächigen Bewirtschaftungstechnologie mit intensiver monokultureller Nutzung, sind eine Vielzahl von Arten verloren gegangen bzw. ihr Lebensraum stark eingeschränkt worden, die Garant für einen ökologisch gesunden und stabilen Landschaftshaushalt und ein attraktives Landschaftsbild sind. Deshalb sind Schutzmaßnahmen zur Erhaltung von Ressourcen, die die Regenerationsfähigkeit von Landschaftsfaktoren sichern und erholungswirksame Bereiche schaffen, unbedingt erforderlich.

So sind zum Beispiel durch die Minderung der Wassergüte und Oberflächengewässer, die Senkung des Grundwasserspiegels und die Beseitigung von Feldgehölzen vornehmlich der Pflanzenbestand von Feuchtgebieten, Amphibien, der Fischbestand und die Vogelwelt bedrängt. Auch hier ist nur durch Renaturierungsmaßnahmen Abhilfe schaffbar.

Das Gemeindegebiet Buschvitz befindet sich hauptsächlich im Vegetationsbereich von Buchenmischwäldern, die mit zahlreichen Ausbildungsformen, entsprechend der Standortbedingungen, sowohl die Grund- wie auch die Endmoränen bestocken. In grundfrischen Talsenken gewinnt die Esche an Bedeutung und bei ständig hohem Grundwassereinfluss breitet sich die Erle aus. Die natürliche Vegetation kommt aber im Gemeindegebiet, durch Landnahme und Landnutzung, so gut wie nicht zum Tragen. Außer eines naturnahen Buchenwaldes auf der Halbinsel Pulitz sind die urtypischen Buchenmischwälder größtenteils gerodet und ackerbaulich oder forstwirtschaftlich genutzt.

Wo natürlich Buchen, Stieleichen, Hainbuchen, Winterlinden, Haselsträucher stocken, entwickeln sich unter der Einflussnahme des Menschen Ersatzvegetation aus Getreide, Hackfrüchten und Ackerwildkräutern bzw. Nadelholzforsten aus Fichten, Kiefern, Lärchen und Douglasien.

Durch Entwässerung, Eindeichung verbunden mit Umbruch und Neuansaat ist die natürliche Vegetation der Moorniederungen verdrängt und durch artenarmes Kulturgrasland ersetzt worden. Zum Teil haben sich aber auch hier durch weniger intensive Bearbeitung artenreiche Staudengrasfluren entwickelt. Eigentlich nur an den Hängen der Ufer (z. B.

Pulitz), für die Nutzung durch den Menschen kaum interessant, hat sich natürliche Vegetation in den verschiedenen Stadien und Ausbildungsformen erhalten können. Deshalb sind auch die Ossenniederung, ein Teil des Ufers zum Kleinen Jasmunder Bodden sowie die Halbinsel Pulitz mit dem RROP V als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft bzw. mit dem GLRP als neu auszuweisende sowie zu erweiternde Naturschutzgebiete dargestellt worden. Durch diese Aussagen und Festlegungen sollen gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll dabei die Erfordernisse und Maßnahmen erfassen, die für die o. g. Vorhaben notwendig sind. Dabei ist der Erholungswert der Landschaft zu berücksichtigen, da neben den ökologischen und ökonomischen Betrachtungs- und Wertungsweisen auch der Empfindungs- und Erholungswert von hoher Bedeutung ist.

Um Natur und Umwelt gesunden zu lassen, sind die bestimmenden Elemente zum Schutz der Landschaft nachhaltig leistungsfähig, vielseitig nutzbar, in allen Arten, Formen und Farben standortgebunden, abwechslungsreich stabil zu erhalten und zu entwickeln. Darum sind jene Gebiete in ihrem Bestand zu erhalten,

- . in denen sich Landschaftsfaktoren regenerieren können,
- . die Be- und Überlastungen der Menschen und der Landschaft anderer Bereiche ausgleichen können,
- . die den Lebensraum seltener, vom Aussterben bedrohter Arten und Formen der Flora und Fauna erhalten,
- . in denen ökologische Entwicklungen erforscht werden können.

4.7 Schutzgebiete und –objekte

4.7.1 FFH- Gebiete

Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH – Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, einschließlich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Ergänzungssatzungen durchzuführen. Demnach sind in der Abwägung nach § 1 a BauGB auch zu berücksichtigen: „... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder

Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH-RL)“.

Im Gemeindeterritorium befindet sich teilweise das FFH- Gebiet Nr. 51 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide“.

Durch die FN-Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen des o. g. FFH- Gebietes vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Flächennutzungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 BauGB darzustellende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 – Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 1 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet, hier die gesamte Gemeinde Buschvitz teilweise innerhalb bzw. teilweise in einem näheren Abstand als 300 m zu dem FFH-Gebiet.

Die Gemeinde hätte unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ hier eine Vorprüfung/ Verträglichkeitsprüfung im Planaufstellungsverfahren durchzuführen.

Das FFH-Gebiet Nr. 51 berührt die Gemeinde Buschvitz in einem großen nördlichen und nordöstlichen Bereich sowie in den Uferbereichen zum Kleinen Jasmunder Bodden. Dabei sind Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wasserflächen (Ossen) und Schilfgürtelbereiche erfasst worden. Die Landwirtschaft wird weiterhin in der Art und Weise wie bisher dort betrieben. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft ist im Rahmen der guten fachlichen Praxis nicht als Eingriff zu bewerten. Ebenso kann die waldbauliche Nutzung wie bisher stattfinden.

Es sind keine Ortschaften oder andere bebaute Bereiche enthalten. Die o. g. Nutzungen sind mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes auch als solche erfasst und dargestellt worden. Im FFH-Gebiet sind seitens der Gemeinde oder der Bewirtschafter keine Einrichtungen baulicher Anlagen, Nutzungsänderungen oder andere Maßnahmen, die das FFH- Gebiet negativ beeinträchtigen können, geplant oder in Aufstellung. Die bestehenden Ortsteile der Gemeinde Buschvitz sind außer dem Hauptort nicht als bauliche oder sonstige Entwicklungsflächen ausgewiesen. Lediglich der Hauptort selber ist entsprechend seines Bestandes als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb des 300 m Bereiches zu dem FFH-Gebiet Nr. 51 befindet sich ausschließlich die vorhandene, gewachsene „Innenbereichsbebauung“ des Ortes Buschvitz.

Die mit dieser Flächennutzungsplanung erfassten Entwicklungsflächen gelangen in Umfang und Qualität nicht zu einer solchen Intensität, dass erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietsvorschlages entstehen. Die dem FFH- Gebietsvorschlag zugewandte Seite der Wohnbaufläche umfasst ausschließlich die bereits baulich und wohntechnisch genutzten Bereiche der Ortslage Buschvitz. Der „Innenbereichscharakter“ ist bereits durch die rechtskräftige „Klarstellungssatzungssatzung mit Abrundung und erweiterte Abrundung für den Ortsteil Buschvitz“ bestätigt. Die einzige Erweiterungsfläche „Grüner Weg“ befindet sich auf der dem Schutzgebiet abgewandten Ortsseite und außerhalb des 300 m – Bereiches zu dem FFH-Gebiet (Regelvermutung). Die bauliche und danach folgende wohnliche Nutzung ist im Verhältnis zur Gemeinde und seinem Hauptort ausgewogen.

Die Erfassung/ Meldung und Ausweisung des FFH-Gebietes Nr. 51 erfolgte unter Kenntnis der zuständigen Behörden, dass die Gemeinde Buschvitz mit ihren Ortsteilen und sonstigen Nutzungen vorhanden ist. Dennoch erfolgten die entsprechenden Sicherungen zum o. g. FFH-Gebiet, so dass die Gemeinde daraus schlussfolgern kann, dass von ihrem

vorhandenen Bestand, einschließlich der dazu bestehenden bekannten Planungen, keine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen erwartet wird bzw. auch nicht ausgehen wird. Vielmehr ist mit Verbesserung der Erschließungsbedingungen sogar eine verbesserte Situation in den Gewässern zu vermuten.

Die Gemeinde Buschvitz berücksichtigt das Prüfschema der Anlage 4 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“.

Erheblichkeitsprüfung nach Prüfschema

1. Abschnitt

- mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz liegt ein Plan i. S. v. § 10 Abs. 1 Nr. 12, 1. HS BNatSchG vor;
- er erlaubt keine über den Rahmen des derzeitigen Bestandes hinausgehende Handlungen innerhalb des Natura 2000 Gebietes;
- Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Rahmen des Bestandes, der §§ 34 und 35 BauGB sowie für den Erweiterungsbereich der Ortschaft außerhalb des 300 m Bereiches zum FFH-Gebiet;
- nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen werden nicht geplant;
- nach dem WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzungen werden nicht geplant;

Ergebnisantwort – Ja, da ein Plan vorliegt.

2. Abschnitt

- die Handlungen im 300 m Bereich sind, auch unter Berücksichtigung anderer Handlungen, nicht dazu geeignet eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes herbeizuführen;
- es handelt sich um Handlungen des Regelbeispielkataloges (Anlage 5B);
- Vorhaben im Geltungsbereich einer wirksamen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB;
- Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB (Berücksichtigung § 35 Abs. 6 BauGB);
- es liegt kein atypischer Fall vor;

Ergebnisantwort – Nein, da die Handlungen nicht geeignet sind eine Natura 2000 Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Fazit:

§ 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG stehen der Zulassung der Planung nicht entgegen.

Es sind keine Beeinträchtigungen des FFH– Gebietes Nr. 51 zu erwarten, die eine Erheblichkeit erlangen. Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz wird durch die zuständigen Naturschutzbehörden ebenfalls keine Erheblichkeit, die Entwicklungsplanung betreffend, festgestellt.

4.7.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) sind gemäß § 22 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „... Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

1. zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen

oder

3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit

erforderlich ist, ...". Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beeinträchtigung, Veränderung des NSG führen sind verboten. Neben den Nationalparks bilden sie die strengste Schutz-kategorie. In ihnen haben die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Nutzungen und Anforderungen.

Im Gemeindegebiet Buschvitz ist derzeit ein NSG vorhanden.

- NSG „Pulitz“

Die Rechtsgrundlage ist eine VO d. Reg.- Präsidenten d. Preuß. Reg. in Stettin v. 28.06.1937; Erw.: Beschl. RdB Rostock Nr. 143-28/72 v. 17.11.1972. Das Naturschutzgebiet umfasst eine Fläche von 250 ha. Der Schutzgegenstand ist die Endmoränenbildung im Küstenhinterland mit naturnahen Waldbeständen und es werden die bewaldeten Inseln (Pulitz und Altrügen) mit Perlgras- Buchenwald mit einer besonderen avifaunischen Bedeutung sowie die Bucht von Stedar im Kleinen Jasmunder Bodden erfasst.

Im Gemeindegebiet Buschvitz sind Veränderungen zum Grenzeverlauf des bestehenden NSG bzw. weitere NSG geplant.

- Für das bestehende NSG „Pulitz“ ist eine Veränderung/ Erweiterung geplant.
- neue Schutzbereiche
 - NSG „Ossen“
 - NSG „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln Buhlitz und Thiessow“

Die Erweiterung des bestehenden NSG „Pulitz“ hat den Schutz der Strauchgabel-Endmoräne mit Hakenbildungen und Verlandungszonen im Boddenuferbereich; des Buchenaltholzbestandes; der Steilhangwälder und Erlenbrüche sowie der hohen avifaunischen Bedeutung zum Gegenstand.

Die Ausweisung eines NSG „Ossen“ dient folgendem Schutz: Restsee mit Röhrichtufern, Großseggen- und Reitgrasriedern und Feucht- und Magerwiesen in Randbereichen; hohe avifaunistische Bedeutung für zahlreiche Entenarten und für Groß- und Kleinvögel (u. a. Eisvogel, Jagdrevier für sieben Greifvogelarten).

Das o. g. NSG „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinsel Buhlitz und Thiessow“ erfasst vorhandene und geplante NSG, welche um den Kleinen Jasmunder Bodden gelegen sind. Die dadurch enthaltenen Schutzziele vereinen sich somit in einem einzigen Schutzgebiet und gehen in ihm ein.

Für die geplanten Neuausweisungen von NSG, die Erweiterung des bestehenden NSG sowie die Zusammenfassung dieser gebiete in einem NSG „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln Buhlitz und Thiessow“ mit den dafür notwendigen Flächenarrondierungen laufen derzeit die erforderlichen Rechtssetzungsverfahren bei der obersten Naturschutzbehörde.

In der Flächennutzungsplanung wurden die „Schutzgebiete sowie –planungen“ durch die Gemeinde berücksichtigt. In den betroffenen Bereichen wurden keine Planungen vorgesehen, die den einzelnen Schutzziele zuwiderlaufen.

4.7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Gemeindegebiet Buschvitz liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind gemäß § 23 LNatG M-V i. V. m. § 15 BNatSchG „... Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungs- oder Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,

2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist,...“. In LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Das LSG „Ostrügen“ besitzt als Rechtsgrundlage den Beschluss (Nr. 18-3/66) des RdB Rostock vom 04.02.1966; Änd.- VO Nr. 1 v. 26.10.1992; Änd.- VO Nr. 2 v. 26.10.1992, Änd.- VO Nr.3 v. 01.08.1993; Änd.- VO v. 01.02.1994 usw. Es umfasst ca. 47 500 ha und nimmt somit fast die gesamte östliche Hälfte der Insel Rügen ein.

Die Intensität und der Umfang des Schutzes eines LSG sind im Wesentlichen geringer als der von Naturschutzgebieten. Ganz konkrete, nur auf dieses LSG zutreffende Schutzaussagen sind der Verordnung von 1966 nicht zu entnehmen, wohl liegen aber Aussagen zu LSG allgemein vor, die zu beachten sind.

So umfasst der Schutzzweck z. B.

- die Sicherung von Lebensräumen, geschützten Biotopen, Vegetationsbeständen mit Schutzfunktion, Grundwasser, Wasser-, Waldflächen und siedlungsnahen Freiflächen, Erhaltung kulturhistorischer Bausubstanz.

Auf entsprechenden Antrag sind Ausnahmen von den Verboten möglich, wenn Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nicht zu befürchten sind oder Gründe des Allgemeinwohls vorwiegend nachgewiesen werden können. Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Entlassung des betreffenden Plangebietes aus dem LSG - dieses im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Unvereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck eines LSG. Im Zuge der Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die zuständige Naturschutzbehörde (hier Landkreis Rügen) eine naturschutzfachliche Prüfung, welche Aussagen zur Entlassung des betreffenden Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ enthält.

Für den Gemeindebereich Buschvitz ist bislang ein Verfahren zur Herausnahme von Ortsteilen oder Plangebietes vorgenommen worden. Dieses erfolgte im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“ Buschvitz sowie der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Buschvitz. Mit der 22. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 01.11.2001 ist die Ortslage Buschvitz mit den durch die o. g. Planungen betroffenen bebaubaren Bereichen aus dem LSG entlassen worden.

4.7.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale gemäß § 25 LNatG M-V i. V. m. § 17 BNatSchG sind „... Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen
Gründen

oder

2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart, Schönheit oder repräsentativen Bedeutung
in einem Landschaftsraum

erforderlich sind ...“. Es sind alle Maßnahmen, die zu einer Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können gemäß LNatG verboten.

Die Gemeinde Buschvitz hat 1 Naturdenkmal. Es handelt sich dabei um 1 Eibe, die sich auf dem Flurstück der alten gastronomischen Einrichtung „Bootsstelle“ befindet. Als Besonderheit ist für dieses Naturdenkmal die Teilung in 13 Einzelstämme genannt. Beeinträch-

tigungen sind durch Planungen und Maßnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

4.7.5 geschützte Biotop und Geotope

Geschützte Biotop und Geotope werden in § 20 LNatG M-V i. V. m. § 20 c BNatSchG aufgezählt und benannt. Dazu zählen unter anderem Moore, Sümpfe, naturnahe unverbauete Bach- und Flussabschnitte, bestimmte Heiden, Kreidbrüche usw. Zu diesen o. g. geschützten Biotop und Geotop hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eine Liste erstellt, in der diese Schutzbestandteile benannt werden. Ihr Schutz, ihre Pflege und ihre Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich aus dem ihnen zugewiesenen Schutzcharakter als geschütztes Biotop oder Geotop. Bei der Planung sind diese Objekte und ihr Schutzstatus zu berücksichtigen. Im Laufe der Jahre kann es zu Veränderungen in der Liste kommen. Einige Objekte erweisen sich z. B. als nicht schützenswert wobei andere aufgenommen werden, die den Schutzkriterien entsprechen. Es wird also zu einer laufenden Überarbeitung der Liste kommen. Diese ist zukünftig bei allen Entwicklungsplanungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Gemeinde Buschvitz verfügt über eine große Anzahl an geschützten Biotop und hat ein geschütztes Geotop im Gemeindebereich zu verzeichnen (siehe dazu auch Punkt 13.4 dieses Erläuterungsberichtes).

Im Plangebiet sind Anlagen in Rechtsträgerschaft des Geologischen Dienstes nicht vorhanden und aus derzeitiger Sicht auch nicht geplant. Sonstige Planungen und Maßnahmen sind weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet. Der Geologische Dienst hat zum o. g. Vorhaben aus hydro- und rohstoffgeologischer sowie geotopschutzrechtlicher Sicht keine Hinweise und Anregungen abgegeben.

4.7.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß § 26 LNatG M-V i. V. m. § 18 BNatSchG „... Landschaftsbestandteile, deren besonderer Schutz

1. zur Sicherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder gefährdeter Tier- und Pflanzengemeinschaften,
3. wegen ihrer außergewöhnlichen Entstehungsgeschichte oder Besonderheit des Reliefs,
4. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung und Erhaltung des Kleinklimas
oder
5. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

erforderlich ist ...“. Es sind keine Maßnahmen, die zur Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können gemäß LNatG M-V verboten.

Die Gemeinde Buschvitz besitzt zum jetzigen Zeitpunkt keine gemeldeten geschützten Landschaftsbestandteile.

4.7.7 Schutz der Alleen

„Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind ...“ gemäß § 27 LNatG M-V verboten.

Das Gemeindegebiet Buschvitz ist durch Alleeabschnitte und einseitige Baumreihen geschützt, die es zu erhalten und zu sichern gilt. Dazu zählt:

- die Allee von Buschvitz nach Stedar
- die Allee von Stedar zum Ossen
- die Baumreihe von Stedar zur Halbinsel Pulitz
- eine Allee auf der Halbinsel Pulitz
- die Allee an der B 96 (Bergen – Augustenhof)
- ein Alleeabschnitt vor Prisivitz von Buschvitz kommend.

4.7.8 Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß LNatG M-V

Das Gemeindegebiet Buschvitz ist durch die Einhaltung und Beachtung des Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V gekennzeichnet. Danach dürfen an Gewässern I. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr, bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 Meter land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Dieser Abstand erhöht sich auf 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei Küstengewässern. Zuständige Behörde ist die jeweilige Untere Naturschutzbehörde.

Das Gemeindegebiet Buschvitz ist durch diese Schutzzonen hinsichtlich der Lage am Kleinen Jasmunder Bodden sowie dem Ossen gekennzeichnet. Durch die historische Entwicklung des Hauptortes Buschvitz befinden sich ca. 20 – 30 % der Siedlung innerhalb dieses o. g. Schutzstreifens. Es handelt sich dabei um den alten „Ortskern“ Buschvitz der bereits fast vollständig baulich genutzt ist und mit diesem Flächennutzungsplan als bestehende „Innenbereichsfläche“ erfasst wurde. Für diesen Bereich ist die § 34 – Qualität vorhanden und durch die zuständige Behörde bereits mehrfach bestätigt worden. Für die Flächen, die bereits Innenbereichsqualität besitzen, gilt das o. g. Verbot nicht, „... Abs. 1 gilt nicht für 3. ... für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht, ...“. (§ 19 Abs. 2 LNatG M-V) Die Gemeinde wird auch zukünftig ihre „Innenbereichsentwicklung“ innerhalb der dargestellten Fläche orientieren. Eine Verschiebung der historischen Ortsgrenzen ist nicht gewollt, ein weiterer Einschnitt in den Schutzbereich ist allerdings nicht vorgesehen. Die übrigen Flächen, vor allem die Entwicklungsflächen liegen außerhalb des Schutzstreifens, allerdings in angrenzender Nähe.

4.7.9 Bauverbotszone gemäß LWaG M-V

Das Gemeindegebiet Buschvitz ist weiterhin durch die Bauverbotszone gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) gekennzeichnet. Danach dürfen außerhalb eines Bebauungsplanes bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dabei ist eine Entfernung bis zu 100 Meter landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers, 200 Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch 50 Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen einzuhalten. Auf dem Strand gilt vollständig das o. g. Verbot.

Auch für diese gesetzliche Regelung sind Ausnahmen (§ 89 Abs. 3) zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind und im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würden oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Entscheidungsbehörde ist hierbei das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund. Das o. g. Verbot nach Abs. 1 gilt nicht „... 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden, ...“. (§ 89 Abs. 2 LWaG M-V)

4.7.10 Waldgesetz

Als Weiteres ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) ein 50 Meter Abstand zum Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten. Dabei können auch durch die zuständige Forstbehörde Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde. Der Waldabstandserlass gibt dafür die Regelungen und einheitlichen Handhabungen bei der Entscheidung sowie die Erteilung der Abstandsunterschreitungen. Die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen sind beim Forstamt Rügen zu beantragen.

Im Geltungsbereich sind Waldflächen enthalten für die die o. g. gesetzliche Regelung in Kraft tritt. Mit den verbindlichen Bauleitplanungen sind die entsprechenden Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde vorzunehmen. Die Bestands- und Entwicklungsplanungen der Gemeinde Buschvitz bewegen sich außerhalb der Wald- und der o. g. Abstandsflächen.

4.7.11 Trinkwasserschutz

Das Gemeindegebiet Buschvitz ist nicht durch Wasserfassungen und ihre Trinkwasserschutzzonen gekennzeichnet.

5. bauliche Entwicklung/ Siedlungsstruktur - Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen

Die für die Gemeinde bedeutendste Aufgabe des Flächennutzungsplanes besteht in der Analyse des Bestandes und der Ermittlung des Bedarfes an Bauflächen. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm besitzt jede Gemeinde „... die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.“ (Punkt 5.1 [4] RROP V).

Aus kommunaler Sicht ist die gezielte Vorbereitung von Flächen im Gemeindegebiet für die Entwicklung des Wohnungsbaus von großer Bedeutung. Eigentumsverhältnisse spielen dabei eine untergeordnete Rolle, vielmehr ist die Erfüllung dieser hoheitlichen Aufgabe von Belang.

- Zunächst ist auszusagen, dass die zur Wohnbebauung genutzten Flächen den größten Teil aller bebauten Gebiete in einer Gemeinde einnehmen.
- Weiterhin ist von der Größe der Wohnbaunutzung erheblich die vorhandene und geforderte Qualität und Quantität der technischen und der sozialen sowie kulturellen Infrastruktur einer Gemeinde abhängig.
- Zur Sicherung des Weiterbestehens ist jede Gemeinde bestrebt, bestehende Wohnbauflächen zu sichern und neue Wohnbauflächen in dem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Rahmen auszuweisen.
- Mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Möglichkeit aufgrund detaillierter und begründeter Aussagen ihre beabsichtigte Wohnbauentwicklung darzulegen.
- Die Aussagen über die Wohnbauentwicklung im Flächennutzungsplan ist wichtig für eine Aussagemöglichkeit zur finanziellen Lage der Gemeinde in den nächsten

Jahren, z. B. höhere Einnahmen aufgrund steigender Einwohnerzahlen, eventueller Grundstücksverkäufe, Ausgaben aufgrund von Erweiterungen zur Erschließung, stärkere Auslastung von sozialen und kultureller (infrastrukturellen) Einrichtungen der Gemeinde usw. .

Priorität bei der Entscheidungsfindung hat dabei die Sicherung und Pflege des baulichen Kulturguts, die Sicherung und Entwicklung qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnraumes sowie auch die Nutzung und Förderung bestehender Gebäude. Der Gemeinde Buschvitz ist keine über den Rahmen der Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit zugeordnet. Somit hat sie neben der Darstellung der vorhandenen Wohnnutzung nur für die für den Eigenbedarf notwendigen Flächen zu sichern und auszuweisen.

Der Eigenbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen orientiert sich an

- der Bevölkerungsentwicklung,
- dem Ersatzbedarf, bedingt durch Gebäudealter und Umnutzungen,
- dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte pro Wohnung, und
- von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und ihrer Bürger.

5.1 Bevölkerungsentwicklung

5.1.1 Gemeinde

Nachfolgender Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung anhand von Zahlen anschaulich ablesbar.

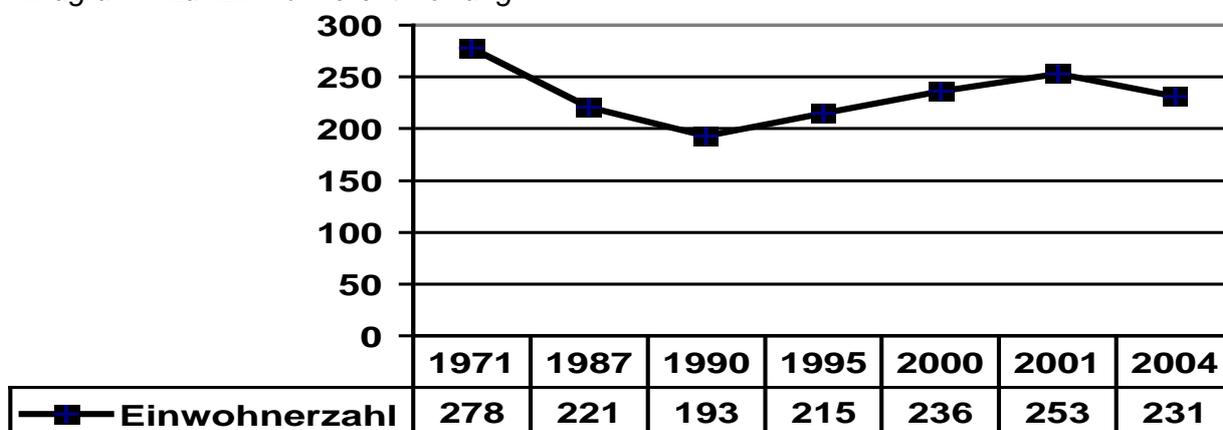
Jahr	Zahl der Einwohner	durchschnittliche Veränderung
1964	265	
1971	278	+ 4,9
1981	252	- 9,4
1987	221	- 12,3
1989	205	- 7,2
1990	193	- 5,9
1991	198	+ 2,6
1992	206	+ 4,0
1993	201	- 2,4
1994	208	+ 3,5
1995	215	+ 3,4
1996	203	- 5,6
1997	206	+ 1,5
1998	209	+ 1,5
1999	225	+ 7,7
2000	236	+ 4,9
30.06.2001	253	+ 7,2
31.03.2004	231	- 9,1

Die Bevölkerung der Gemeinde ist im Zeitraum von 1964 bis 1990 um ca. 30 % gesunken. Der Rückgang der Einwohnerzahl hat für die Gemeinde Buschvitz also vornehmlich bereits vor der Wende 1990 stattgefunden. Zu vermuten ist, dass dieses mit den unkomfortableren Wohnbedingungen im ländlichen Bereich zu tun (im Vergleich zu den modernen

Plattenwohnungen) hat bzw. die Mangelwirtschaft einen Ausbau des Vorhandenen nicht zuließ. Nach der Wende (Zahlen bis 31.03.2004) hat sich die Einwohnerzahl von 1964 fast wieder eingestellt. Das ist für die kleine Gemeinde eventuell damit zu erklären, dass die Gemeinde fast ausschließlich über Wohnhäuser verfügt, die sich in Privateigentum befinden. Damit fällt ein Wegzug in andere Regionen aus persönlichen Motivationen heraus, möglicherweise nicht so leicht. Des Weiteren sind die Ortsteile der Gemeinde Buschvitz durch ihre zentrale Lage auf der Insel Rügen und ihre unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Bergen als Wohnstandorte sehr beliebt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in den Jahren nach der Wende modernisiert und saniert worden, so dass eine Bestandsfestigung erfolgte. Wie schon im Vorfeld beschrieben hat die Gemeinde ihr Hauptaugenmerk auf Satzungen nach den §§ 34 und 35 BauGB gelegt und nachvollziehbare Bauinteressen, die diesen Satzungen entsprachen, unterstützt. So sind in den letzten Jahren vorhandene Baulücken und privilegierte Bereiche in der Gemeinde zu Wohnungsbauzwecken genutzt worden, die den Anstieg der Einwohnerzahlen erklären können.

* *Diagramm zur Einwohnerentwicklung*



Auch bei Betrachtung des Diagramms für die Einwohnerentwicklung für die Gemeinde Buschvitz ist im Gegensatz zu den meisten Gemeinden der Insel Rügen zu erkennen, dass sich nach dem „Tiefstpunkt“ im Wendejahr 1990, ein leichter Bevölkerungszuwachs ergeben hat.

5.1.2 Verteilung der Bevölkerung in den Ortsteilen

Wie in den meisten Gemeinden der Insel Rügen zu verzeichnen, so konzentriert sich auch in Buschvitz die Bevölkerung im Gemeindehauptort.

Ortsteil	1981		1989		1997		30.06.2001		31.03.2004	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Buschvitz	158	61,2	97	47,3	107	52,0	129	51,0	108	46,7
Stedar	45	17,4	39	19,0	40	19,4	59	23,3	63	27,3
Strußendorf	28	10,9	37	18,1	34	16,5	36	14,2	36	15,6
Prisvitz	27	10,5	32	15,6	25	12,1	29	11,5	24	10,4

Anhand der Tabelle ist zu erkennen, dass vor allem in den Ortsteilen Buschvitz und Stedar vor 1990 ein Rückgang der Einwohner zu verzeichnen ist. Nach 1990 erfolgte in diesen Orts-

teilen aber auch wieder der Anstieg an EW. Zu begründen ist dieses mit der genehmigten Außenbereichssatzung Stedar, die Wohnbauten innerhalb ihres Geltungsbereiches privilegiert und fast vollständig realisiert ist sowie den genehmigten Lückenschließungen/ „Innenbereichssatzung“ innerhalb der Ortslage Buschvitz.

In den Orten Strüßendorf und Prisvitz sind die Bevölkerungszahlen über den Zeitraum von 1981 bis 31.03.2004 als einigermaßen stabil zu betrachten. Auf Grund der geringen Siedlungsdichte in diesen beiden Ortsteilen ist eine maßgeblich beeinflussende Entwicklungsplanung für die Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Buschvitz nicht gegeben.

5.1.3 Voraussagen zur künftigen Bevölkerungsstruktur

Eine Prognose zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung kann und soll nur vorsichtig erfolgen. Für eine ländliche Gemeinde mit geringer Einwohnerzahl in direkt angrenzender Nähe zur Kreisstadt Bergen, verbunden mit der noch immer instabilen Situation in den neuen Bundesländern sowie der aus landschaftlichen, kulturellen und denkmalpflegerischen Gründen eingeschränkten Baumöglichkeiten in den Ortsteilen, ist nur eine Schätzung möglich, welche aber schon einen Rahmen geben soll.

Für die Bevölkerungsprognose sind folgende Kriterien für die Gemeinde zu beachten:

- die Geburtenzahl ist nach den Unsicherheiten für die neuen Bundesländer nach der Wende derzeit wieder ansteigend,
- die Abwanderungsstärke ist etwas gebremst,
- es besteht der weitverbreitete Wunsch nach den eigenen vier Wänden, wobei diese Form des Wohnens auch durch die Medien und den Staat als günstigste Form sein Leben positiv zu gestalten, propagiert wird,
- dabei wird der ländliche Raum zumeist bevorzugt (Ruhe, unverfälschte landschaftliche Eindrücke usw.), wobei auf die Nähe von Zentren Wert gelegt wird, um die notwendigen Wege so kurz wie möglich zu halten,
- die Altersstrukturen verschieben sich weiter zu Ungunsten der Anteile Jüngerer da die Wirkung der geburtenschwachen Jahrgänge weiter zum Tragen kommen wird.

Bei gleichbleibender Sterbezahll wird aufgrund der nach dem Tief erreichten Steigerung der Geburtenzahl ein Geburtenüberschuss wieder möglich sein. Allerdings ist er allgemein betrachtet, auch unter Berücksichtigung der geringen Bevölkerungsdichte sowie der Altersstruktur, nicht in der Größenordnung wie vor 1990 zu erwarten.

Die auf der Insel Rügen ansonsten als sehr hoch anzusehenden Abwanderungsgrößen, waren für die Gemeinde Buschvitz nicht so zu verzeichnen. Dies ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass es sich um eine „kleine“ Gemeinde im Sinne der Einwohnerzahlen handelt. Die eigentliche Reduzierung hat bereits in den 70er – 80er Jahren stattgefunden. Schon heute sind die Zahlen der 90er Jahre fast wieder aufgeholt. Der Wunsch sowie die finanziellen wie materiellen Möglichkeiten eigene vier Wände zu realisieren, konnte nach der Wende besser als zuvor erfüllt werden. Günstige Baukredite sowie staatliche Fördergelder unterstützten diese Bemühungen. So konnte der ehemalige Verlust schnell wieder aufgeholt werden. Für die Gemeinde Buschvitz und ihre Ortsteile spricht dabei noch die einmalige Lage in der Natur und Landschaft sowie die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Bergen.

Da sich vor allem die natürlichen Bedingungen zu Umfeld und Lage der Gemeinde nicht gravierend ändern werden, ist von einem Sinken der Bevölkerungszahlen in relevanten Größenordnungen, wie ihn andere Gemeinden zu verzeichnen haben, nicht auszugehen. Mit der Schließung der innerörtlichen vorhandenen Baulücken der einzelnen Ortsteile sowie der Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“ Buschvitz kann von einer weiteren Erhöhung der Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

5.2 Wohnbauflächenbedarf

5.2.1 Wohnungsbestand/ Haushaltsbestand und Prognose

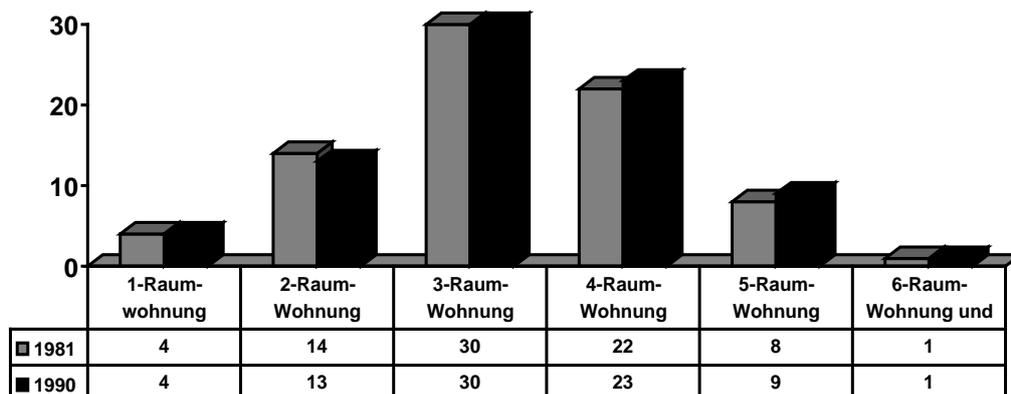
Statistische Erhebungen des Landkreises Rügen und des Statistischen Landesamtes M-V in Schwerin liefern Angaben über den Wohnungsbestand und die Haushaltsstruktur. (Leider sind keine aktuelleren Daten zu den Wohneinheiten vorhanden – es haben in der jüngeren Vergangenheit keine weiteren Zählungen stattgefunden.)

Für die WE – Anzahl stehen folgende Angaben zur Verfügung:

Jahr	1971	1981	1987	1990	1995	1998
WE- Anzahl	76	79	82	80	82	111

Durchschnittlich lag die Anzahl der Wohnungseinheiten über einen langen Zeitraum bei 80 WE. Erst nach 1995 erfolgte eine sichtbare Anhebung der Kapazitäten.

Die Aufteilung der Wohnungen nach Raumanteilen für die Jahre 1981 und 1990 ist nachfolgender Grafik zu entnehmen. Spätere Zählungen konnten nicht gefunden werden, da die zugänglichen Statistiken sich auf andere Prämissen bezogen, so z. B. Personenhaushalte.

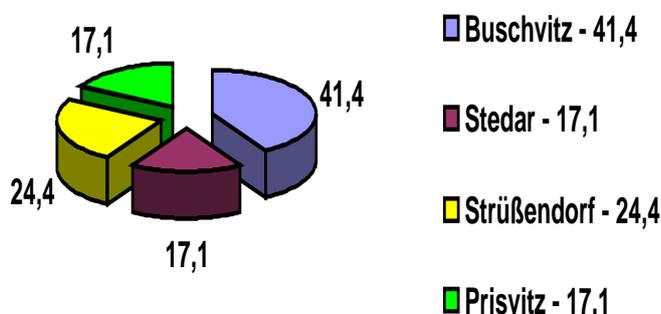


Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass sich hinsichtlich der Wohnraumverteilung in der Gemeinde Buschvitz in den letzten Jahren keine gravierenden Veränderungen ergeben haben. Den größten Anteil nehmen die 3- und 4- Raumwohnungen ein. Dies ist vornehmlich damit zu erklären, dass in der Gemeinde der ländlichen Wohnungsbau für „große“ Familien vorherrscht. Die Ortsteile sind durch „Einfamilienwohnhäuser“ gekennzeichnet, in denen lediglich durch Einliegerwohnungen geringere Raumanzahlen miterrichtet wurden. Vorliegende Anfragen bauwilliger Bürger sowie auch der Rückblick auf die bereits nach der Wende realisierten Vorhaben bestätigen den Trend nach den „eigenen vier Wänden“ mit bis zu 4- 6 Räumen in einem Wohnhaus.

Eine Entwicklung für eine deutliche Erhöhung der Anzahl der kleinen Wohnungen (1 – 2 Raumwohnungen) wird auch in nächster Zukunft nicht zu verzeichnen sein. Wohnraumstatistiken zeigen, dass diese „kleinen“ Wohnungen vornehmlich durch „Singles“, Jugendliche und alte alleinstehende Leute bewohnt werden, welche aber die Lage in den Mittel- und Oberzentren bevorzugen. Dieses liegt im Vorhandensein der Infrastruktureinrichtungen (Verkaufseinrichtungen, medizinische, kulturelle und sportliche Einrichtungen usw.) die der ländliche Raum sehr oft nicht bietet bzw. auch nicht bieten kann. Die Nutzung dieser, in den Zentren vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist aus dem ländlichen Raum heraus mit erhöhtem Aufwand verbunden, der durch die o. g. Altersgruppen nicht erbracht werden kann.

Betrachtet man, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, die prozentuale Aufteilung der Wohnungseinheiten je Ortsteil der Gemeinde (leider liegen hier nur Werte aus dem Jahr 1987 vor), so ist sie der prozentualen Verteilung der Einwohnerzahlen je Ortsteil (s. Tabelle Seite 26) ähnlich gleichmäßig verteilt. Das belegt, dass die Belegungsdichte in den 4 Ortsteilen der Gemeinde Buschvitz etwa gleichgroß ist.

Wohnungsverteilung aus dem Jahr 1987



5.2.2 Wohnungsbedarf/ Eigenentwicklung – innerer Bedarf

Unter Betrachtung der vorgenannten Punkte ist für die Gemeinde Buschvitz sowohl im Punkt der Einwohnerstatistik als auch für die Wohnungsentwicklung nach 1990 ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Entwicklungen für Wohnneubauten vollzogen sich ausschließlich innerhalb der Ortslagen Stedar und Buschvitz.

- A) Für Buschvitz basieren die positiven Entscheidungen für Neubauten auf Einzelentscheidungen für Privatantragsteller im Rahmen der gewachsenen Ortsgrenzen. Im Weiteren liegt eine rechtsverbindliche Satzung nach § 34 BauGB als Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den OT Buschvitz vor.
- B) Für Stedar beruhen die getroffenen Entscheidungen auf der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung für diesen Ortsteil.

Beide Entscheidungswege (A + B) finden keine Berücksichtigung bei der Berechnung der „Eigenentwicklung“ – des inneren Bedarfes der Gemeinde.

Bei den innerhalb von Buschvitz erteilten Baugenehmigungen handelt es sich größtenteils um Entscheidungen auf Grundstücken, die bereits Innenbereichsqualität besitzen; für die baulichen Anlagen in Stedar beruhen die Entscheidungen auf dem § 35 Abs. 2 und 6 BauGB. Den o. g. Entscheidungen kann das „Nichtvorhandensein“ bzw. eine Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald in einem FNP nicht entgegengehalten werden. Die innerörtlich vorhandenen Baulücken werden für die Berechnung des verfügbaren Wohnbaulandes nicht angerechnet, da diese Flächen bereits weitgehend erschlossen sind. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Flächen aufgrund privater Grundstücksbevorratung nur zu einem geringen Prozentsatz verfügbar sind und im Planungszeitraum bebaut werden. Diese Lücken können durch kommunale Maßnahmen nur sehr begrenzt für eine Bebauung mobilisiert werden.

Das bedeutet wiederum, dass diesem Flächennutzungsplan und seiner Eigenbedarfsberechnung auch nicht entgegengehalten werden kann, dass die o. g. Entwicklungen bereits erfolgt und durchgeführt sind. Den Gemeinden wird eine Eigenbedarfsentwicklung unabhängig von den ohnehin bebaubaren Flächen eingeräumt, die einem Entwicklungszeitraum von 10 – 15 Jahren zur Verfügung stehen soll.

Bei der Basisermittlung des „inneren Bedarfes“ orientiert sich die Gemeinde Buschvitz an dem im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern angegebenen Orientierungswert von 15 % auf der Basis des Wohnungsbestandes von 1993 (81 WE).

* 15 % von 81 WE ergibt einen Orientierungsbedarf von 13 WE

In der Berechnung mit dem Orientierungswert von 15 % sind bestimmte Kriterien berücksichtigt worden, die für die Gemeinde Buschvitz belegt werden können.

So sind die Werte für zu berücksichtigenden *sanierungsbedingtem Wohnraumverlust* mit enthalten. Aus den Erhebungen des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 1999 ist z. B. zu entnehmen, dass sich in der Gemeinde 8 Wohngebäude mit schweren Schäden an mindestens einem Bauteil und 26 Wohngebäude die vor 1948 erbaut wurden, befinden. Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet haben das Vorhandensein der o. g. bestandsgefährdeten baulichen Anlagen bestätigt. Aus diesen sanierungsbedürftigen Anlagen ergibt sich ein zu berücksichtigender Anteil für den Eigenbedarf, denn es ist davon auszugehen, dass nicht alle gehalten werden können; viele von diesen Anlagen im Außenbereich liegen und der Bestandschutz bereits erloschen ist und somit eine Wiedererrichtung nicht in Frage kommt sowie bei ihrer Sanierung Wohnungszusammenlegungen zu erwarten sind.

Die *Altersstruktur* in der Gemeinde lässt ebenfalls einen zukünftigen Bedarf an Wohnraum für den Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren erkennen. So ist den Erhebungen des Statistischen Landesamtes von 1999 z. B. zu entnehmen, dass in der Gemeinde ca. 77 Einwohner unter 30 Jahren leben, für die ein zukünftiger Bedarf zu berücksichtigen ist. So ist neben dem Punkt der wirtschaftlichen Sicherheit des Einzelnen, spricht dem sicheren Arbeitsplatz, auch die Möglichkeit eines gesunden Wohnumfeldes von hohem Belang. Die Gemeinde will auch für diese Generationen an potenziellen Bewohnern die Möglichkeit sichern, in ihrer Heimatgemeinde, in der Nähe ihrer Familie, ein eigenes Wohnhaus zu errichten. Durch die Bereitstellung von Bauland in der Gemeinde soll den Abwanderungen der Jüngeren entgegengewirkt werden. Auch hier soll ein Anteil berücksichtigt werden, der angemessen erscheint und sich im Land Mecklenburg – Vorpommern bestätigt hat, da nicht davon auszugehen ist, dass alle jüngeren Bewohner in der Gemeinde leben werden.

Die *Belegungsdichte* der vorhandenen Wohnungen in der Gemeinde hat sich bereits den statistischen Orientierungswerten angepasst, so dass sich daraus kein Eigenbedarf ableiten lässt.

Die o. g. Kriterien berücksichtigt die Gemeinde Buschvitz in Höhe des für das Land Mecklenburg – Vorpommern ermittelten und raumordnerisch bestätigtem Orientierungswert von 15 %. D. h. aus dem sanierungsbedürftigen Wohnraum sowie der Alterstruktur für potentielle Bewohner der Gemeinde wird ein Anteil von 15 % für den Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren berücksichtigt und in der Gemeinde bereitgestellt.

- 15 % aus dem sanierungsbedürftigen Wohnraumverlust	=	5,1 WE
- 15 % der unter 30- jährigen als Bewohner für die Gemeinde mit je 1 WE	=	<u>11,55 WE</u>
		16,65 WE

Unter Berücksichtigung dieser Zahlen sieht die Gemeinde den Bedarf von 17 WE für die Eigenbedarfsentwicklung gerechtfertigt.

5.2.3 Wohnungsbedarf aus Wanderungsbewegungen

Eine Kapazität an Wohnraum aus Wanderungsbewegungen wird für die Gemeinde Buschvitz nicht eingeräumt.

Diese Kapazitäten sind den Ober- und Mittelzentren vorbehalten.

5.2.4 besonderer Wohnungsbedarf

Einen weiteren, zu berücksichtigenden Bedarf ermittelt die Gemeinde aus der touristischen Privatvermietung.

Neben der reinen Dauerwohnnutzung muss für die Gemeinde auch der Bedarf an Zweitwohnraum berücksichtigt werden. Die Gemeinde besitzt bereits eine Anzahl an touristisch vermieteten Wohnungen innerhalb ihrer bestehenden Ortsbereiche. Diese Entwicklung will die Gemeinde fortführen und plant somit auch für diesen Zweck Kapazitäten ein. Die Gemeinde verzichtet unter Anwendung dieser benannten Ermittlung auf Ausweisungen von speziellen Sonderbauflächen für Ferienwohnungen/ -häuser oder Wochenendwohnungen/ -häuser. Die Durchmischung dieser von der Grundnutzung „Wohnen“ geprägten Einrichtungen entspricht dem gewachsenen Bild, ist für die Gemeinde Buschvitz verträglich und soll aufgenommen, fortgeführt und sichergestellt werden. Da diese Kapazitäten aufgrund der Eingliederung in die Wohnbauflächen nicht über spezielle Sonderflächen dargestellt werden können, sollen sie über diesen Weg berücksichtigt werden. Dies unterstützt in einem privaten Rahmen die Schaffung von Arbeitskapazitäten und/ oder Nebeneinnahmen der Bewohner der Gemeinde Buschvitz.

Auch Kommentierungen zu den einzelnen Paragraphen der BauNVO, hier zu § 3 „Reine Wohngebiete“ stellen z. B. auf die Entwicklung von Zweitwohnsitzen innerhalb eines WR ab. Dabei kann die Möglichkeit eingeschlossen werden, dass neben der „Dauerwohnung“ eine Zweitwohnung/ -wohnhaus als Wochenend- bzw. Feriendomizil errichtet wird, welche in unregelmäßigen Abständen regelmäßig bewohnt wird. Ganz entscheidend für die Berücksichtigung dieses Bedarfes innerhalb von Wohnbauflächen und der Ausdehnung des Begriffes Wohnen auf den Zweitwohnsitz ist, dass über diese eine Besitzherrschaft derart besteht, dass über Miete, Pacht oder Eigentum eine Nutzungsberechtigung besteht. (siehe Baunutzungsverordnung; Kohlhammer; Fickert/ Fieseler; § 3, Rn 1.2)

Die beiden obigen Absätze beschreiben grundsätzlich die durch die Gemeinde angestrebte und verträgliche Entwicklung mit Bezug auf das Erholungswohnen. Diese Entwicklung vollzieht sich seit Jahren bereits innerhalb der Ortsteile. Die Erforderlichkeit ergibt sich für die Gemeinde aus der zugesprochenen Funktion als Tourismusentwicklungsraum unter Berücksichtigung der Vorsorge für Natur und Landschaft. Große, ausgedehnte, separate Sonderbauflächen entsprechen unter Berücksichtigung des Landschaftsgefüges nicht den Zielen der Gemeinde Buschvitz. Deshalb muss die Funktion der Tourismusentwicklung anders bewältigt werden. Dieses kann nur in den gewachsenen Ortsteilen und ihren Entwicklungsflächen erfolgen und ist hier in o. b. Form zu berücksichtigen.

Für die o. g. Nutzung plant die Gemeinde einen besonderen Bedarf von weiteren **10 WE** ein.

5.2.5 Gesamtbedarf an zusätzlichem Wohnraum

Insgesamt entsteht damit für einen Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren folgender geschätzter Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungseinheiten:

Gesamtbedarf an zusätzlichem Wohnraum der Gemeinde Buschvitz

neu entstehender Wohnraumbedarf zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung – Eigenbedarf	17 Wohnungseinheiten
zusätzlicher Wohnraumbedarf zur touristischen Privatvermietung – besonderer Bedarf	ca. 10 Wohnungseinheiten
zusätzlicher Gesamtbedarf	ca. 27 Wohnungseinheiten

Mit den landesplanerischen Stellungnahmen für diese Bedarfsermittlung wird eine Raumverträglichkeit unter Bezug auf die einzig erfasste Entwicklungsfläche (B-Plan Nr. 2) festge-

stellt, da bei einer Flächennutzungsplanlaufzeit von 10 – 15 Jahren eine mittlere jährliche Zunahme von 1 – 2 WE keine raumbedeutsamen Wirkung auf die regionale Siedlungsstruktur entfalten wird. Die geringe städtebauliche Erweiterung und Abrundung der Ortslage Buschvitz (siehe Punkt 5.3 Ausweisung in Wohnbauflächen) ist insgesamt mit den Zielen 5.1(4) und (5) RROP VP vereinbar.

5.2.6 Wohnbedarf als Flächenausweisung

Traditionell erfolgt in den ländlichen Räumen die Umsetzung des Bedarfes an Wohnraum vornehmlich durch die Errichtung von „Einfamilienhäusern“.

Vor 1990 ist für die Gemeinde Buschvitz ein steter Rückgang der Wohnraumkapazitäten zu verzeichnen, der vornehmlich mit der finanziellen Situation der einzelnen Familien sowie mit der wirtschaftlichen und ideologischen Strategie des Systems zu tun hatte. Nach 1990 verbesserte sich die Lage dahingehend, dass eine bauliche Entwicklung allgemein gesehen, für Interessenten einfacher wurde. Allerdings erschwerten finanzielle und wirtschaftliche Gegebenheiten vielen Familien die Entscheidung für ein Wohnhaus. Diese Situation hat sich bis heute allerdings verändert. Zum Teil bauten sich gesicherte Existenzen auf, Eigenkapital bildete sich, aufgrund von staatlichen Förderungen und der zur Zeit noch relativ günstigen Zinslage wird das Bauen von Einfamilienwohnhäusern attraktiv gestaltet.

Für die Gemeinde Buschvitz ist entsprechend der vorhandenen gewachsenen Strukturen weiterhin mit freistehenden „Einfamilienwohnhäusern“ zu rechnen. Zu ca. 95 % ist dies die vorherrschende Gestaltungsform der Wohnhäuser in der Gemeinde. Als nächste Wohnform kommt lediglich das Doppelhaus noch in Frage, da diese Form der Gestaltung dem „Einfamilienwohnhaus“ am ehestens entspricht. Für eine Berechnung wird aber auch diese Hausform nicht berücksichtigt, da derzeit in der gesamten Gemeinde lediglich 2- 3 Doppelhäuser vorhanden sind. Mit anderen Bauweisen, wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäusern in Mehrgeschossbauweise ist ebenfalls nicht zu rechnen. Sie entsprechen in keiner Weise dem gewachsenen vorhandenen Ortsbild.

So wird für die Wohnbauflächenberechnung in der Gemeinde Buschvitz die Einzelhausbebauung als Wohnform angesetzt und die Baufläche durch die Lage in einem ländlichen Bereich, dessen städtebauliche Strukturen sehr weitläufig sind, mit folgender Nettogrundstücksgröße angenommen:

freistehende Einzelhäuser (Einfamilienwohnhäuser) ca. 700 m².

Zu dieser Nettobaufläche sind die erforderlichen Flächen für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzurechnen. Erst so ist der für die Flächenplanung repräsentative Wohnbauflächenbedarf im Ergebnis zu erhalten. Aus anderen bereits realisierten Planungen anderer Gemeinden und der vorhandenen Ortsstruktur kann von einem Flächenbedarf von 15 % für die Erschließungs- und Ausgleichsflächen ausgegangen werden. Somit ergibt sich folgender Bedarf an Entwicklungsflächenausweisung für die Gemeinde Buschvitz:

Nettobaufläche	ca. 700 m ²
+ Flächenbedarf für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen (15 %)	ca. 120 m ²

Bruttobaufläche je Wohneinheit	ca. 820 m ²
--------------------------------	------------------------

Bruttobaufläche gesamt: 820 m² x 27 WE = ca. 22 140 m² entspr. ca. 2,2 ha

In der Gemeinde Buschvitz sind somit für den Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren ca. 2,2 ha Bruttobaufläche für Wohnbauland bereitzustellen. Diese Baulandausweisung bezieht sich hier vollständig auf nur eine WE je Grundstück. Die Gemeinde sieht diese Entwicklung als dem allgemeinen Entwicklungstrend (auch unter Berücksichtigung von 5.2.4) nicht mehr ganz entsprechend an. So sind in den letzten Jahren, auch durch entsprechende staatliche Förderungen, die Entwicklungen von vermieteten Wohnräumen gefördert worden. Zahlreiche „Einfamilienwohnhäuser“ mit Einliegerwohnung wurden errichtet. Diesen Trend sieht die Gemeinde auch für ihre Entwicklung, so dass von einer Reduzierung des o. pauschal berechneten Bruttobaulandbedarfes ausgegangen werden kann. Damit entspricht die Gemeinde auch dem § 1 a BauGB der in seinem Abs. 1 fordert, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. (siehe dazu 5.3 dieses Erläuterungsberichtes)

5.3 Ausweisung in Wohnbauflächen

5.3.1 Allgemeines

Mit den Bauflächenausweisung entscheidet sich die Gemeinde für die Darstellung nach der allgemeinen Art der Nutzung.

Neben den Entwicklungsflächen für den Eigenbedarf sind die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen als „Wohnbauflächen – W“ im Flächennutzungsplan zu erfassen. Die Gemeinde sichert damit den allgemeinen Inhalt des Bestandes und bringt ihre Entwicklungsabsichten hinsichtlich der „Bedarfsflächen“ zum Ausdruck.

Aufgrund der langjährigen Geschichte der Gemeinde Buschvitz haben sich eindeutige Sonderbauflächen sowie Gewerbe- oder Industriegebiete nicht entwickelt. Einrichtungen der vorgenannten Nutzungen sind in der Gemeinde vorhanden, haben sich aber im bestehenden Ortsgefüge entwickelt und diesem angepasst, so dass eine Zuordnung entsprechend einem „allgemeinen Wohngebiet – WA“ mit Orientierung auf ein „reines Wohngebiet – WR“ gerechtfertigt ist. Dies vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass in allen Ortsteilen der Gemeinde Buschvitz die Wohnnutzung vorherrschend ist. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Ausweisung für eine „gemischte Baufläche – M“, da bei der Betrachtung der daraus entwicklungsfähigen Baugebiete (MI, MK, MD), keine den Ortsteilen entsprechende nachvollziehbare Tendenz zu erkennen ist. Die Gemeinde beabsichtigt ihre Entwicklung vornehmlich auf den Wohnungsbau mit touristischen „Kleinelementen“ (Erholungswohnen) zu setzen. Die in den gemischten Bauflächen gleichberechtigt neben den Wohngebäuden z. B. möglichen Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft, Gewerbe- und Handelsbetriebe entsprechen nicht den gewachsenen Strukturen. Aus einer solchen Entwicklungsplanung heraus sind negative Beeinträchtigungen zu befürchten.

Aus vorgenannten Gründen heraus beschließt die Gemeinde Buschvitz ihre Flächenausweisungen als „Wohnbaufläche“ vorzunehmen.

5.3.2 Darstellung des Bestandes

Als Wohnbauflächen im Bestand sind die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Flächen auszuweisen.

Für die Ortsteile Stedar, Strüßendorf und Prisvitz werden keinen Ausweisungen hinsichtlich einer Bauflächendarstellung vorgenommen. Die dort vorhandenen Baulichkeiten dienen vorwiegend Wohnzwecken. Die städtebauliche Struktur ist in den § 35 BauGB – Außenbereich

– einzustufen. Für den Ortsteil Stedar hat unter Berücksichtigung der Anregungen zur ersten Planungsanzeige (dort war der Ort noch als Baufläche ausgewiesen) bereits die Aufstellung einer Außenbereichssatzung stattgefunden. Die darin privilegierten Vorhaben haben auf den erfassten Grundstücken bereits fast vollständig eine Umsetzung erfahren. Planungen, die über diesen Rahmen hinausgehen sind vorerst nicht vorgesehen. Eine Entwicklung der Ortsteile Strüßendorf und Prisivitz ist unter Berücksichtigung des geringen Eigenbedarfes des Gemeinde und den teilweise ungünstigen infrastrukturellen Gegebenheiten vorerst nicht vorgesehen.

Die Gemeinde orientiert ihre Siedlungsentwicklung auf die Stärkung ihres Hauptortes Buschvitz. Die dort baulich genutzten Grundstücke (Bestand) sowie die innerörtlich vorhandenen Baulücken sind mit einer Wohnbauflächenausweisung erfasst worden. Dabei hat sich die Gemeinde an den Grenzen der „Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung“ für den Ortsteil Buschvitz sowie den dazu getroffenen Abstimmungen und Entscheidungen durch Fachbehörden gehalten.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Ausweisung an **bestehender** Wohnnutzung in Wohnbauflächen:

Fläche	Größe	Ort	Bemerkung
W	ca. 6,2 ha	Buschvitz	Ortsbereich, der durch Wohnnutzung geprägt ist

5.3.3 Darstellung von neuen Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz ist bei der Ausweisung von neuen Flächen für eine Wohnungsbauentwicklung darauf geachtet worden, dass die vorhandene Ortsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unterstrichen wird. Dabei sind unnötige Flächenausweisungen in die freie, bisher nicht beeinträchtigte Landschaft durch Anbindung an die vorhandene Ortsentwicklung unterbunden worden.

Diesen Vorgaben entsprechend ist eine kleine Flächen in direkter Anbindung an die vorhandene Ortsbebauung für die Eigenbedarfsentwicklung ausgewiesen worden.

Dabei handelt es sich um eine Straßenzeilenbebauung am „Grünen Weg“ (B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“). Dieser Plan erfasst die Flächen westlich des benannten Weges, die zwischen einem vorhandenen Wohnhaus und einem ehemaligen Gaststätten- und Hotelgebäude liegen. Hier soll, unter Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung, eine einzeilige Wohnbebauung gesichert werden. Der Bereich bietet sich nach Auffassung der Gemeinde für eine Wohnnutzung an. Die gegenüberliegende Bebauung ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Einzelne Wohngebäude beinhalten daneben noch kleinere Ferienwohnungen. Eine Prägung durch die zusammenhängende Wohnbebauung ist also durch die gegenüberliegende und angrenzende Bebauung gegeben und die Formen der Ortsstruktur (Straßenzeilenbebauung) werden durch die Planung gewahrt. Die Tiefe der Wohnbaufläche wird, unter Zugrundelegung der Ortsbebauung, mit 40 m festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen und Einzeldenkmälern. Durch die 22. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ liegt das B-Plangebiet außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzes. Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von ca. 1,0 ha und soll einen Bedarf von maximal 24 WE aufnehmen. Wie schon unter Punkt 5.2.5 „Wohnbedarf als Flächenausweisung“ beschrieben, hält die Gemeinde Buschvitz unter Berücksichtigung des § 1 a BauGB und dem erkennbaren Bautrend, diese Entwicklungsplanung für den Wohnungsbau als ausreichend an. Auf dieser Fläche können unter Berücksichtigung der angrenzenden Ortsstrukturen und der Festsetzung, dass je Baufeld max. 2 WE möglich sind, fast 90 % des ermittelten Bedarfes abge-

sichert werden. Damit kann bei angemessenen Grundstücksgrößen um die 750 m² mit festgesetzten Grundflächenzahlen für 2 WE, der Verbrauch an Grund und Boden sowie auch die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. So reduziert die Gemeinde ihren Baulandverbrauch, sichert einen Rahmen für bauliche Anlagen die den umgebenden gewachsenen Strukturen entsprechen und ermöglicht die Umsetzung des Bedarfes an Wohnungen. Die Gemeinde hält ihre Planung für vernünftig und nachvollziehbar zumal, um es hier noch mal zu nennen, keine neuen Wohngebiete erschlossen werden, sondern die Bedarfsentwicklung auf eine bereits begonnene Straßenzeilenbebauung gelegt wird.

Diese Siedlungsentwicklung befindet sich organisch im Einklang mit der Größe der Gemeinde, ihrer Funktion und Ausstattung. Die Entwicklungsfläche ist so dimensioniert, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes Buschvitz integriert ist. Sie befindet sich im Einklang mit der Eigenart von Buschvitz. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine ausgewogene Mischung der örtlich vorhandenen Funktionen Wohnen und Erholung berücksichtigt worden.

Damit ist der erforderliche Bedarf der Gemeinde Buschvitz mit diesem Plangebiet fast vollständig verbraucht. Die Flächenbilanz entspricht nicht dem unter Punkt 5.2.5 dargelegten Flächen. Dort ist von 1 WE je Grundstück ausgegangen worden. Die Gemeinde sieht auch eine Flächenausweisung in Höhe der verbleibenden 1,2 ha (2,2 ha – 1,0 ha der Entwicklungsfläche am Grünen Weg) für den Ort Buschvitz als städtebaulich ungünstig an. Da sich der Ort Buschvitz an der Küste zum „Kleinen Jasmunder Bodden“ historisch entwickelt hat (Ostgrenze), ist er heute teilweise durch „Küstenschutzkriterien“ gekennzeichnet. Aus diesen ergibt sich eine „Grenze“ derart, dass eine weitere Entwicklung in Küstennähe nicht mehr möglich ist. Eine Entwicklung in Richtung Norden oder Süden stößt an städtebauliche und Gemeindegrenzen. Eine Planung, den Ort im Norden weiter „auseinander zu ziehen“ wird städtebaulich als ungünstig betrachtet, im Süden gehen die baulichen Anlagen der Gemeinde Buschvitz und des Gebietes der Stadt Bergen ineinander über, vielmehr stoßen hier die Gemeinde- Stadt- Grenze aneinander. Da im Westen keine „Grenzen“ in direkter Nähe vorhanden sind kann sich die Gemeinde in diesem Bereich entwickeln und beabsichtigt dieses in der oben beschriebenen Art und Weise und den benannten Flächen.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Auflistung der über den Bestand hinaus ausgewiesenen Wohnbauflächen dar:

Fläche	Größe	Ort	Realisierung	Bemerkung
W	ca. 1,0 ha	Buschvitz	zu 100 %	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“ derzeit parallel in Aufstellung

Für den B-Plan Nr. 2 wird mit Bereitstellung einer gesicherten Erschließung (z. B. Abwasser), eine 100 %ige Realisierbarkeit eingeschätzt. Dem derzeitigen Verfahren für seine Aufstellung wird eine günstige Akzeptanz unter den berührten Trägern öffentlicher Belange entnommen und auch das Interesse in der Bevölkerung an den einzelnen Baugrundstücken unterstützt die o. g. Auffassung.

Die rechnerisch verbleibenden 3 WE aus der Bedarfsberechnung sollen auf Einzelflächen (z. B. erweiterte Abrundungsfläche der „Innenbereichssatzung“) umgesetzt werden.

5.4 Zusammenfassung

In der Gemeinde Buschvitz werden nur Wohnbauflächen, nach ihrer allgemeinen Art der Nutzung, für eine Entwicklung im Sinne des Wohnungsbaus ausgewiesen.

Für den erforderlichen Bedarf ist unter Berücksichtigung der parallel laufenden Planungen zum B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Grüner Weg“ eine Fläche von ca. 1,0 ha gesichert worden. Da in diesem Plan ca. max. 24 WE errichtet werden können, kann hier der Bedarf bis zu 90 % abgesichert werden.

Weitere große Flächen für die Entwicklung im Sinne des Wohnungsbaues werden nicht vorgesehen, da die Gemeinde mit ihrem entwicklungsfähigen Hauptort Buschvitz in drei Himmelsrichtungen an städtebauliche und örtliche Grenzen stößt und wie bereits gesagt, durch die Ausweisung am Grünen Weg den größten Teil des Bedarfes problemlos absichern kann.

Zukünftig wird eine Entwicklung in westlicher Richtung nicht ausgeschlossen. Dies soll aber zu diesem Flächennutzungsplan nicht Gegenstand der Diskussion sein, zumal mit dem 90 %igen Verbrauch des Bedarfes am „Grünen Weg“ keine Basis für weitere großflächige Baulandausweisungen gegeben sind. Für einen Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren sieht die Gemeinde diesen Flächennutzungsplan mit seinen Inhalten bezüglich der Wohnungsbauentwicklung als realistisch und realisierbar ein.

6. Wirtschaftliche Entwicklung – Gewerbliche Bauflächen

In unmittelbarem Zusammenhang zur Komponente Bevölkerungsentwicklung ist die wirtschaftliche Entwicklung zu sehen. Ist genügend wirtschaftliches Potential vorhanden, ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl über den Eigenbedarf einzukalkulieren. Ebenso sind entsprechende Flächen im Plan zur Sicherung des ausbaufähigen Wirtschaftspotentials vorzusehen. Neben gemischten Bauflächen zählen dazu auch die gewerblichen Flächen.

Zur Ermittlung der Größe der notwendigen Ausweisungen dieser Flächennutzungen ist die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung mit Hilfe des derzeitigen Standes und dessen Entwicklung bis zu diesem Zeitpunkt einzuschätzen.

6.1 bisherige wirtschaftliche Entwicklung und Ausgangssituation

Vor der Wende boten neben der Landwirtschaft als Haupterwerbszweig vor allem kleine Handwerks- und Gewerbetriebe, die Fischerei sowie der Lebensmittelladen in Buschvitz Arbeitsplätze für die erwerbsfähige Bevölkerung der Gemeinde. Allerdings sind auch damals schon die meisten Leute in die Kreisstadt Bergen oder Umlandgemeinden zur Arbeit gefahren.

Nach der Wende und den darauffolgenden Jahren konnte sich von diesem geringen Anteil an gewerblichen Einrichtungen eine Großteil nicht halten bzw. ist umgesiedelt. Lediglich der landwirtschaftliche Zweig (hier auch nur die reine Flächenbewirtschaftung) und die Fischerei konnten bis heute bestehen.

Allerdings siedelten sich auch neue Betriebe an und der touristische Bereich hat zusehends an Bedeutung gewonnen. Für die Gemeinde Buschvitz stellt sich dieses in der Entstehung eines Hotels und eines Pensionsgebäudes dar sowie in der Zunahme der privat betriebenen Ferienzimmer und -wohnungen / Wochenendhäuser und -wohnungen. Neben diesen touristischen Einrichtungen siedelten sich Firmen für die Handelsvertretung von Fertighäusern, Fliesenlegearbeiten, Gebrauchswerbung, Wärmeschutzisolierung, Unternehmens- und Anlageberatung (Maklertätigkeit) und für Planungsleistungen (Wohn- und Gewerbebauten) an. Die Fischerei ist ebenfalls noch gewerblich in der Gemeinde vorhanden. Die Steganlage befindet sich östlich des Hauptortes Buschvitz am Kleinen Jasmunder Bodden. Bei dieser Steganlage befinden sich auch noch die Einrichtungen für die Wasserstands-, Pegel- und Wasserqualitätsmessungen, die durch den Fischer abgelesen und gewartet werden.

Diese bestehenden Gewerbe sind seit mehreren Jahren in der Gemeinde Buschvitz ansässig und haben sich in das Wirtschaftsgefüge der Insel Rügen eingegliedert.

Zusammengefasst muss festgestellt werden, dass das gewerbliche Angebot in der Gemeinde für die hier lebende Bevölkerung nicht ausreicht. Die vorhandenen Einrichtungen werden als stabil betrachtet, bieten aber keineswegs die benötigte Kapazität auf, der arbeitsfähigen Bevölkerung Arbeit zu geben.

6.2 zukünftige wirtschaftliche Entwicklung

Für die Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind vor allem folgende Fakten zu berücksichtigen:

- regionale und kreisliche wirtschaftliche Eingliederung der Gemeinde
- derzeitiges Angebot an gewerblichen Einrichtungen
- voraussehbare wirtschaftliche Ereignisse.

Als raumordnerisches Ziel wird im RROP V unter Punkt 6.4 „Handel, Handwerk und private Dienstleistungen“ festgelegt, dass vorrangig Zentrale Orte als Standorte für Betriebe des Handwerks, Handels und der privaten Dienstleistungen in Frage kommen. Auch mit dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen wurde ausgeführt, dass die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden soll. Dabei werden z. B. die Orte Bergen, Sassnitz, Samtens und Mukran genannt. Zu diesen Festlegungen für die Hauptfunktion Gewerbe und Dienstleistung kommen weitere Nebenfunktionsstandorte dazu. Die Gemeinde Buschvitz findet allerdings in keiner der genannten Programme und Konzepte im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung Berücksichtigung.

Unter diesem Gesichtspunkt ist festzustellen, dass gewerbliche Ausweisungen im Flächennutzungsplan am Eigenbedarf zu orientieren sind. Dabei ist auf die sensible Beziehung Siedlungsstruktur mit der Natur und Landschaft Rücksicht zu nehmen, da sie die ausschlaggebenden Grundsteine für das heutige Bild der Gemeinde und seiner Siedlungs- und touristischen Struktur sind.

Es ist einzuschätzen, dass gewerbliche Neuansiedlungen nur sehr gering ausfallen werden. In den Ortsteilen hat sich in den letzten Jahren ein gewisses Gleichgewicht zwischen den gewerblichen Einrichtungen und der vorwiegenden Wohn- und Feriennutzung eingestellt. Grundsätzlich Veränderungen sind hier nicht mehr zu erwarten und auch nicht gewollt. Das soll nicht bedeuten, dass es nicht zu Veränderungen kommen wird, aber mehr in der Richtung, dass ein gleichmäßiger Wechsel von Abgang und Zuzug zu erwarten ist.

Gegen größere Neuansiedlungen spricht hier vor allem die Abgelegenheit der Orte der Gemeinde sowie die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Bergen. Vor allem sind hier die

Gewerbebereiche Dienstleistung und Handel betroffen. Wie bereits im Strukturkonzept des Landkreises Rügen aufgenommen und im Laufe der Jahre verfestigt/ bestätigt, vollzieht sich die gewerbliche Neuansiedlung und Entwicklung in den dafür vorgesehenen Zentren Samtens, Bergen, Teschenhagen und Sassnitz/ Mukran. Diese Entwicklung liegt auch in der verkehrsgünstigen Lage zur B 96 begründet. Als wichtigster Fakt ist aber wohl zu nennen, dass die Entwicklung dort passiert, wo auch die größte Kaufkraft ist, also die meisten Einwohner zu finden sind.

Die Gemeinde Buschvitz nimmt hier keine Negativplanung in Bezug auf eine gewerbliche Entwicklung vor, sondern erkennt, dass Gewerbeeinrichtungen, die einer gesonderten Ausweisung bedürfen den gewachsenen Strukturen nicht entsprechen, für die Ortsteile und die umgebende Landschaft nicht verträglich sind und eine Etablierung im Mittelzentrum Bergen für diese Einrichtungen aufgrund der Zentralität als günstiger erscheint.

6.3 Ausweisungen für Gewerbe

Gemäß kreislichen Zielvorstellungen sollen für Gemeinden, für die eine Konzentration von Gewerbe ausgeschlossen werden kann, keine Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen erfolgen, sondern die Integration in gemischten oder Wohnbauflächen vorgenommen werden.

Die in der Gemeinde Buschvitz **vorhandenen** gewerblichen Einrichtungen haben sich im Laufe ihrer Entstehung innerhalb der Ortsteile verträglich mit und in ihnen entwickelt und verfestigt. Es handelt sich ausschließlich um solche Einrichtungen, die nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als mit Wohnbauflächen (hier Orientierung auf WA) verträglich und zulässig betrachtet werden können. Da die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Hauptortes Buschvitz liegen, entspricht die Ausweisung „Wohnbaufläche“ dem Ziel der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie der Erhaltung und Sicherung der gewerblichen Einrichtungen.

In den Orten Stedar, Strüßendorf und Prisivitz entsprechen die Entwicklungen dem Außenbereich, so dass § 35 BauGB bei Entscheidungen in Anwendung gebracht werden muss.

Neue gewerbliche Ansiedlungen, die einer Ausweisung als gemischte oder gewerbliche Fläche bedürfen, werden in der Gemeinde Buschvitz nicht erwartet. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Darstellung von gemischten oder gewerblichen Bauflächen. Die Entwicklung muss im Rahmen der gewachsenen Ortsteile erfolgen und mit den vorhandenen Strukturen, dem Gebietscharakter und den Einrichtungen verträglich sein.

Die Gemeinde geht mit dieser Entwicklungsplanung von keinen weiteren gewerblichen Erweiterungen in den Ortsteilen, die einer gesonderten Ausweisung bedürfen, aus.

7. Tourismus und sonstige Angebote- Sonderbauflächen

Der Tourismus hat auf der Insel Rügen bereits eine lange Tradition. Dies aufgrund der reizvollen Landschaft, der geringen Siedlungsdichte und der damit noch intakten Natur, der vielen Bade- und Wassersportmöglichkeiten sowie der historischen Entwicklung. Den einzelnen Gemeinden auf der Insel kommt dabei seit jeher eine unterschiedliche Bedeutung zu.

Besonders nach 1990 ist die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Insel Rügen enorm angestiegen. Vor allem in den Gemeinden mit der Hauptfunktion Tourismus (Ostseebäder) ist eine verstärkte Entwicklung in diesem Sektor zu verzeichnen. Langsamer hingegen vollzieht sich diese Entwicklung in den nachholebedürftigen Regionen. Dabei ist stets auf die Sensibilität der natürlichen Gegebenheiten zu achten, denn diese sind die Grundfesten des Tourismus auf der Insel Rügen. Vorrang bei der weiteren Entwicklung des Tourismus haben die Erhaltung und der Schutz der Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschafts-, Küsten- und Naturschutzgebiete sowie der anderen möglicherweise vorhandenen Schutzbereichen. Das Hauptziel besteht darin, ein hohes Maß an Naturverbundenheit zu sichern sowie einen wirtschaftlich starken und gleichzeitig sozial sowie ökologisch verträglichen Tourismus zu entwickeln. Typische Landschaftsformen und natürliche Erholungspotentiale sind dabei auf lange Sicht zu sichern.

Aufgrund der unterschiedlichen Stellenwerte des Tourismus für die Gemeinden sowie der Ausweisung von touristischen Angeboten im Gleichgewicht zu den Potentialen, sind Angaben im Flächennutzungsplan zur Darstellung, der Entwicklung und der damit verbundenen Lösungen vorzunehmen.

7.1 Touristischer Entwicklungsstand der Gemeinde Buschvitz

Entsprechend ihrer Lage ist die Gemeinde Buschvitz mit dem Landesraumordnungsprogramm teilweise (ausgenommen ist das Gebiet des NSG „Insel Pulitz“) als „Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ ausgewiesen worden. Präzisiert wird diese Vorgabe durch das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern mit der Einordnung des Gemeindeterritoriums als Tourismusedwicklungsraum. Auch hier sind die Flächen des NSG „Insel Pulitz“ sowie weitere geplante Naturschutzbereiche ausgenommen worden.

In den letzten Jahren hat sich in der Gemeinde ein Tourismuspotential herausgebildet, welches sich aber nicht, wie in anderen Gemeinden der Insel zu verzeichnen, als der Wirtschaftsfaktor herauskristallisiert hat. So sind vornehmlich im Hauptort Ferienwohnungen in den Privathäusern der Einwohner entstanden (gemeldet ca. 10 Betten), welche aber schon wegen ihrer geringen Anzahl nicht dazu reichen, ein nennenswertes Einkommenspotential darzustellen. Die einzelnen Privatvermieter möchten auf diese Art und Weise, etwas zu dem Familieneinkommen beizusteuern nicht verzichten, es kann aber nicht von einem Wirtschaftsfaktor der Arbeitsplätze schafft ausgegangen werden. Im Hauptort Buschvitz ist neben Ferienunterkünften/ Wochenendhäusern das Hotel „Sonnenhaken“ (ca. 50 Betten) mit einem Pensionsgebäude im Ortsteil Stedar (ca. 20 Ferienwohnungen), als einzige wirtschaftliche Größe in diesem Bereich entstanden.

Begründet liegt diese Entwicklung darin, dass Buschvitz über eine äußerst reizvolle Landschaft mit Seen, Teichen, Wälder, Küstenabschnitten usw. verfügt, allerdings nur der passive sehr erholungsorientierte Tourismus möglich ist. Nutzbare öffentliche Badestellen, Strände oder andere maritime Einrichtungen (z. B. Bootsanlegestellen) sind in der Gemeinde nicht vorhanden, wobei dies zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass der gesamte

Küstenbereich der Gemeinde unterschiedlichen Schutzgebieten zuzuordnen ist, die in aller Regel die o. g. Nutzungen ausschließen. Öffentliche, witterungsunabhängige Tourismusangebote, die zur Saisonverlängerung oder allgemeinen Stabilisierung des Fremdenverkehrsgewerbes beitragen, sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Auch andere Tourismusorientierungen, wie Kulturtourismus oder Sporturlaub, um nur einige zu nennen, sind in der Gemeinde Buschvitz nicht nennenswert vorhanden.

7.2 Entwicklungsmöglichkeiten und Potentiale

Unter Berücksichtigung der mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern benannten touristischen Entwicklungsschwerpunkte, zeichnet sich für die Gemeinde Buschvitz vornehmlich die ruhe- und landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsform ab. Dabei sind die Anlagen so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen sowie ökologisch vertretbar und ökonomisch sinnvoll sind. Neben der Ausweisung als Tourismusedwicklungsraum ist die Gemeinde gleichzeitig als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen. Beide Funktionen schließen einander nicht aus. Eine Ausrichtung auf landschaftsgebundene Erholung mit Orientierung auf naturkundliche und Umwelterziehung soll Ziel der Entwicklung sein, so dass auch die Schutzbereiche in begrenztem Umfang für die Erholung nutzbar gemacht werden.

Durch die Nähe der Gemeinde zur Kreisstadt Bergen bieten sich die regionalen Gegebenheiten hervorragend für die Naherholung an.

Unter Betrachtung der Einstufung als Tourismusedwicklungsraum sieht die Gemeinde die Bestätigung, die innerörtlichen Aktivitäten zu unterstützen sowie vielfältige weitere Erholungsformen, wie Wandern, Radwandern, Reiten, Angeln, Naturbeobachten auf der Basis der Sicherung und des Schutzes der natürlichen Gegebenheiten anzubieten.

7.3 angestrebte touristische Ziele und Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Interesse eines sanften Tourismus und der Wahrung der Attraktivität der kleinen Gemeinde sowie dem Erhalt des Gleichgewichtes zur Natur und der Landschaft beabsichtigt die Gemeinde, die vorhandenen Kapazitäten für die Beherbergung zu sichern sowie einen Ausbau im innerörtlichen Rahmen zu unterstützen. (siehe dazu auch Ausführungen dieses Erläuterungsberichtes unter Punkt 5.2 und 5.3 – Berücksichtigung des Erholungswohnens mit dem besonderen Bedarf)

Die Potentiale für Naherholung und Naturtourismus, hier verstanden als Naturerlebnis, sind im Rahmen der Möglichkeiten, bei Berücksichtigung der einzelnen Schutzcharaktere und unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörden zu sichern und verträglich zu erweitern. Schutzzwecke dürfen dieser Entwicklung nicht entgegenstehen. Die landschaftliche Vielfalt soll dabei so in Anspruch genommen werden, dass sie da wo möglich der Allgemeinheit zugänglich ist. Dabei ist auch die Sicherung von Freiräumen für die Erholung, vor allem in der Stadtnähe vorgesehen. Anstrebenswerte Modelle sind in der Gemeinde mit dem Beispiel der „touristischen Erschließung“ des NSG „Insel Pulitz“ bereits vorhanden. Im Vordergrund steht hierbei die Nutzung der natürlichen Schönheit für einen Wandertourismus und die Naherholung. In dieser Art und Weise kann sich die Gemeinde eine Erschließung für

die Gebiete um den Ossen sowie die Küstenbereiche zum Kleinen Jasmunder Bodden vorstellen. Auch hier sind die Möglichkeiten begrenzt und lassen keine bauliche Nutzung zu, allerdings kann mit sinnvollen Wanderwegen die Natur als Erlebnis dargeboten werden. Die Gemeinde hat zu diesem Punkt noch keine ausgereiften, abschließenden Vorstellungen. Dazu bedarf es konkreter Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden, zumal die attraktiven Gebiete bereits einem Schutzstatus unterliegen oder dafür vorgesehen sind. Mit dem Flächennutzungsplan erfolgt hierzu keine Ausweisung.

Die Gemeinde will einen Verbund an Wander-, Radwander- und Reitwegen bedarfsorientiert und verträglich erschließen bzw. ausweisen. Dabei soll vornehmlich auf vorhandene, derzeit bereits als solche genutzte Wege zurückgegriffen werden. Der Anschluss an die Netze der Umlandgemeinden ist dabei zu berücksichtigen, um für die Zukunft einen Netzverbund aufzubauen.

Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern wird die Erhaltung des Bestandes an Kleingartenanlagen vorgegeben, dem die Gemeinde folgen will. Die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen sollen als solche gesichert und in ihrem Bestand fortgeschrieben werden.

Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für die touristischen Planungen der Gemeinde Buschvitz bedarf es keiner Ausweisungen als spezielle Sonderbaufläche mit dem Flächennutzungsplan. Die Entwicklung für Übernachtungskapazitäten orientiert sich auf eine Sicherung und qualitative Verbesserung des Bestandes sowie eine quantitative Entwicklung im Rahmen der innerörtlichen Ortsgrenzen. Diese Einrichtung, die hauptsächlich auf der Privatvermietung basieren, fügen sich in die bestehenden Ortsbilder, auch der Außenbereichsstandorte, ein und sind bei Eingliederung des Hauptortes Buschvitz als Wohnbaufläche verträglich und nach BauNVO möglich. Eine spezielle Ausweisung von Sonderbauflächen für o. g. Übernachtungen wird nicht vorgenommen.

Maßnahmen hinsichtlich witterungsunabhängiger Tourismusangebote sind ebenfalls nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit wird für in der Gemeinde vorhandene Einrichtungen nicht gesehen. Planungen für Umlandgemeinden sind ebenfalls nicht sinnvoll, zumal diese Einrichtungen der Kreisstadt Bergen vorbehalten sein sollten. Durch die direkte Anbindung an die Kreisstadt können dort vorhandene bzw. zukünftig entstehende Einrichtung mit genutzt werden.

Die Vorstellung weitere Landschaftsräume entsprechend dem Modell NSG „Insel Pultz“ für die natürliche Erholung zu erschließen, bedürfen keiner Ausweisungen mit dem Flächennutzungsplan. Diese Gedanken müssen ohnehin vorab intensiv mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden. Bauliche Anlagen, die einer Übernachtung bzw. gastronomischen Versorgung zur Verfügung stehen sollen, sind nicht vorgesehen. Hier soll die Natur und Landschaft als Erlebnis dem Besucher vorgetragen werden und dieses vornehmlich als Wandertourismus. Zeitliche Einschränkungen hinsichtlich der Begehrbarkeit der einzelnen Bereiche sind dabei nicht auszuschließen, wobei diese Fakten auch den konkreten Abstimmungen im Einzelnen vorbehalten werden sollen. Die Schutzcharaktere stehen hierbei im Vordergrund und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Der Bestand an Wander-, Radwander- und Reitwegen ist für die Zukunft zu sichern und möglichst zu vervollständigen. Die in der Gemeinde vorhandene Kleingartenanlage, im südlichen Ortsbereich Buschvitz, ist entsprechend der Planzeichenverordnung im Bestand erfasst und gesichert worden.

7.4 sonstige Sonderbauflächen

Die Gemeinde Buschvitz beabsichtigt unter Berücksichtigung der allgemeinen Aussagen aller übergeordneter Planungsinstrumente in ihrem Gemeindegebiet derzeit keine sonstigen Sonderbauflächen einzuordnen.

Langfristig gesehen bedeutet das nicht, dass die Gemeinde auf Planungen, die in diese Rubrik einzuordnen sind, verzichtet. Derzeit liegen aber keine Planungsvorstellungen in dieser Richtung vor.

8. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft stellt neben anderen möglichen Wirtschaftseinheiten, wie Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung usw., nach wie vor einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor in den ländlichen Räumen unserer Region dar. Aus diesem Grund ist die Landwirtschaft als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft zu erhalten, zu festigen und weiter zu entwickeln.

Die Flächennutzungsplanung, als Entwicklungsplanung der Gemeinde hat dabei die Grundfragen hinsichtlich

- der Erhaltung, Pflege und Entwicklung der naturnahen Kulturlandschaft,
- der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe als Grundelement der ländlichen Siedlungsstruktur,
- der konkurrierenden Nutzungen sowie einer Entscheidung zur rentablen Bodennutzung,
- der umweltverträglichen und standortgerechten Bewirtschaftung

zu beantworten.

Nach der Wende hat die Landwirtschaft in den 5 neuen Bundesländern einschneidende Veränderungen erfahren. Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft Ende der 50er/ Anfang der 60er Jahre entstanden Großfelderwirtschaften, landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG), volkseigene Güter (VEG) mit hohem Einsatz an Maschinen und Chemie, landschaftsbildbeeinträchtigenden baulichen Anlagen und einer hohen Anzahl an Beschäftigten. Diese haben sich aufgelöst und kleinere „Agrargenossenschaften“ oder Familienbetriebe bestimmen das Bild der Landwirtschaft.

Mit der Wende 1989 und der Integration in die Europäische Union mussten die landwirtschaftlichen Betriebe neu organisiert werden. Dabei führten in der Anfangszeit teilweise offene und ungeklärte Eigentumsverhältnisse von Grund und Boden zum Brachliegen zahlreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen, dem Abbau der Tierbestände sowie dem Leerstand landwirtschaftlich genutzter baulicher Anlagen.

Auf der Insel Rügen befinden sich nach statistischen Erhebungen 255 landwirtschaftliche Betriebe, wovon 174 eine Fläche unter 100 ha, 49 eine Fläche von 100 bis 500 ha und 12 Flächen von 500 bis 1 000 ha bewirtschaften. Dabei wird eine Fläche von insgesamt 60 375 ha als Acker- oder Grünland genutzt. Diesen Zahlen ist zu entnehmen, dass sich auf der Insel Rügen vornehmlich kleine landwirtschaftliche Betriebe mit überschaubaren Flächengrößen herausgebildet haben. Den Zahlen des gesamten Amtsbereiches Bergen-Land ist diese Entwicklung ebenfalls zu entnehmen.

Die Gemeinde Buschvitz hat keinen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb. Neugründungen bäuerlicher Unternehmen haben auch nach der Wende im Gemeindebereich nicht stattgefunden. Tierproduktionsanlagen sind in der Gemeinde ebenfalls nicht vorhanden. Ehemalig genutzte bauliche Anlagen wurden umgenutzt oder zurückgebaut. Der größte Teil des Gemeindebereiches ist allerdings durch die Landwirtschaft gekennzeichnet und ist größtenteils Bestandteil des Bewirtschaftungsterritoriums der Agrargenossenschaft Neklade, die ihren Sitz in Neklade hat. Die Fläche der Landwirtschaft weist unterschiedliche Bodenarten auf. Vorwiegend sind aber Böden mit schwacher bis mittlerer Nährstoffkraft zu finden.

Das Gemeindeterritorium umfasst ca. 620 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, wobei rund 405 ha durch die Agrargenossenschaft Neklade bewirtschaftet werden. Diese Zahl teilt sich in ca. 105 ha Weideland und ca. 300 ha Ackerfläche auf. Von diesen 300 ha Ackerfläche befinden sich einige Bereiche in einer zeitweisen oder langfristigen (ca. 5 Jahre) Stilllegung. Diese befinden sich im Süden der Gemeinde bei Burnitz - Stedar, beim Hexenberg (alles langfristige Stilllegungen, ca. 5 Jahre) und nochmals bei Burnitz - Stedar (ca. 30 ha als Wechsellnutzung). Die Wechsellnutzung als Stilllegung ist dahingehend zu verstehen, dass der erfolgte Anbau als nachwachsender Rohstoff, nicht für die Ernährung, genutzt wird.

Auf die Weideflächen der Gemeinde werden ca. 200 Färsen getrieben.

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Strukturen im Flächennutzungsplan

Da in der Gemeinde keine genutzten landwirtschaftlichen Produktionsanlagen in Form von baulichen Anlagen vorzufinden und auch nicht geplant sind, bedarf es mit dem Flächennutzungsplan keiner entsprechenden Entwicklungsplanung/ Gebietsausweisung.

Die im Rahmen des § 35 BauGB möglichen Entwicklungen der Landwirtschaft werden durch diese Flächennutzungsplanung nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt.

Die durch die Agrargenossenschaft bewirtschafteten Nutzflächen sind mit dem Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft berücksichtigt worden, so dass ihrer weiteren Bewirtschaftung nichts entgegensteht. Die Flächenausweisungen für den Wohnungsbau stehen der Sicherung und Festigung der Landwirtschaft ebenfalls nicht entgegen. Die Ortsteile Stedar, Strüßendorf und Prisivitz sind als Außenbereichsorte nicht in die Entwicklungsplanung „Wohnungsbau“ eingeflossen. Bei der Ausweisung von Buschvitz sind die Grenzen des gewachsenen Ortes erfasst und zusätzlich eine ca. 1 ha große Entwicklungsfläche am „Grünen Weg“ als Entwicklungsfläche überplant worden. Da diese Fläche nur eine Größe um 1,0 ha verbraucht, bekommt die Umnutzung von Acker in Wohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft.

Berücksichtigung von Natur, Landschaft und Landschaftsbild

Auch das RROP V stellt im Hinblick auf die neu zu strukturierende Landwirtschaft darauf ab, dass sich z. B. in Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege die landwirtschaftliche Nutzung auf die Pflege und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft zu richten hat. Intensive Tierhaltung soll die Raumfunktionen nicht beeinträchtigen. Durch spezifische Förderprogramme erfolgt eine Unterstützung für extensive und naturschutzgerechte Bewirtschaftung von Grünlandbereichen. Hinsichtlich der Förderung bestehen weitere Möglichkeiten im Rahmen des Programms „Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlicher repräsentativer Bedeutung“. Zu den Fördergebieten gehört derzeit auch das LSG „Ostrügen“.

„Ziel dieses Projektes ist es, diesen Teil der Insel Rügen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dauerhaft zu sichern und nach Maßgabe von naturschutzfachlichen Zielen zu entwickeln.“ (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Punkt 2.3.4). Danach soll unter anderem eine den Zielen des Naturschutzes angepasste extensive landwirtschaftliche Nutzung gefördert werden sowie ein Baustein für ein umfassendes Konzept

umweltverträglichen Wirtschaftens in der Modellregion Rügen geschaffen werden, um eine nachhaltige, natur- und landschaftsverträgliche Landnutzung zu fördern.

So sollen z. B. die großen monokulturellen Strukturen, die einer verstärkten Erosion und durch schweren Maschineneinsatz einer verstärkten Bodenverdichtung unterlagen sowie durch intensive Düngung eine Verschlechterung der Wasser- und Bodenqualität verursachten, wieder in einen „ursprünglichen“ natürlichen Zustand versetzt werden.

Folgende Anforderungen werden an die Landwirtschaft im Zusammenhang mit dem Natur- und Umweltschutz gestellt:

- Die großflächige Bewirtschaftung ist zu reduzieren, um kleinflächige wechselnde Kulturen anzubauen. Durch die Verkleinerung der Agrarstrukturen (z. B. kleine Bauernhöfe) wird diesem Ziel Vorschub geleistet. Dadurch wird das Landschaftsbild individueller gestaltet.
- Ehemals meliorierte Flächen, die dadurch einer landwirtschaftlichen zugeführt wurden, sind wieder dem natürlichen Gefüge zurückzugeben. Oft ist auf diesen Flächen kein nennenswerter Ertrag erzielt worden, so dass aus ökonomischer Sicht keine Konflikte mit dieser Entscheidung entstehen sollten. (z. B. beim Ossen)
- Flächen in der Nähe von Gewässern, Niederungen, Ufern u. ä. sollten ebenfalls aus der Bewirtschaftung genommen und der natürlichen Entwicklung (Schaffung von ungestörten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere) überlassen werden.
- Innerhalb der Gewässerschutzstreifen sollte zum Schutz der Wasserqualität keine Bewirtschaftung mit chemischen Mittel erfolgen.
- Im Interesse des Erhaltes der natürlichen Ertragsfähigkeit sowie des Landschaftsschutzes sollten die Landwirtschaftsflächen durch Windschutzpflanzungen und Feldgehölze gegliedert werden.
- Den wechselnden Bodenverhältnissen ist durch entsprechende Bewirtschaftung und Nutzung Rechnung zu tragen. Durch angepasste Nutztierhaltung ist der Bestand an Grünlandflächen zu sichern.

9. Waldnutzung/ Forstflächen

Die Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern ist vom Wald geprägt. Er bildet eine notwendige natürliche Lebensgrundlage der Menschen und ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Neben der Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes von menschlicher Produktion und seiner Umwelt hat der Wald einen hohen holzwirtschaftlichen Aspekt zu erfüllen. In den Industriestaaten zeichnen sich zur Zeit negative Tendenzen ab. Der Wald kann die Umweltbelastungen durch Industrie und Verkehr in vielen Gebieten nicht mehr ausgleichen. Die Folge ist Waldsterben.

Für die Erfüllung der Erholungsfunktion, den Schutz der Ressourcen und den ökologischen Ausgleich für städtische Gebiete ist ein vielfältiges Landschaftsbild und eine artenreiche, natürliche, dem Standort entsprechende Vegetation wichtig. Der Zutritt zum Wald ist den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu gewährleisten (entsprechend dem Waldgesetz von Mecklenburg-Vorpommern). Eine Ausweisung als Erholungswald ist im Plangebiet jedoch nicht vorgesehen, da die Zugänglichkeit in ausreichendem Maße auch ohne diese Festlegung gegeben ist.

Da für den Wald in den landwirtschaftlichen Problemgebieten Flächen als Folgenutzung frei werden können, sind Aufforstungen wünschenswert und sollten gefördert werden. Die einzelnen Standorte sind aber vorher auf ihren Sinn und Nutzen hin zu überprüfen. Nicht für alle

Standorte ist eine Aufforstung erstrebenswert. Die Holzartenwahl sollte dabei in Anlehnung an die potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaften oder entsprechend der langfristigen, regionalen waldbaulichen Planung für die Landesforsten erfolgen. Es sind standortgerechte und heimische Arten zu pflanzen. Die Bewirtschaftung des Waldgebietes hat unter Beachtung des Umweltschutzes und besonders des Artenschutzes zu erfolgen, wobei naturnahe Bewirtschaftung bevorzugt wird. Bei geplanten Aufforstungen ist das Forstamt Rügen zu konsultieren.

Für die Gemeinde Buschvitz wurde als potentiell natürliche Vegetation Buchenmischwälder des Übergangsbereiches ermittelt (laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern – GLRP). Die größten Waldgebiete der Gemeinde Buschvitz befinden sich auf der Halbinsel Pulitz und in der Nähe des Ossen. Das Waldgebiet im Bereich Pulitz ist aus forstwirtschaftlicher Sicht und aus Gründen des Naturschutzes besonders zu behandeln (z. B. ist es unbedingt notwendig, rechtzeitig und abgestimmt die Wegeführungen für das Wandern festzulegen). Bestimmte Gebiete sind dabei besonders zu schonen. Der GLRP sieht für das NSG „Insel Pulitz“ die Förderung der naturnahen Waldbereiche sowie der Erhöhung des Anteil an standortheimischen Laubgehölzen vor.

Das Forstamt Rügen stimmt dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz zu. Die gegenwärtig vorhandenen Waldflächen wurden in der Planzeichnung entsprechend aufgenommen. Zusätzliche Aufforstungsmöglichkeiten werden durch das Forstamt begrüßt. Entsprechend notwendige Aufforstungsgenehmigungen sind beim Forstamt Rügen zu beantragen.

10. Soziale und kulturelle Infrastruktur - Einrichtungen des Gemeinbedarfes

10.1 Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Buschvitz ist dem Amt Bergen-Land zugeordnet. Dort wird der Hauptteil der Verwaltungsarbeit durchgeführt.

Im Gebäude der ehemaligen Gemeindeverwaltung in Buschvitz werden noch Gemeindevertretersitzung oder ggf. Einwohnerversammlungen zu bestimmten Terminen durchgeführt.

10.2 Schulische Einrichtungen

Im Gemeindebereich Buschvitz ist keine schulische Einrichtung vorhanden.

Die schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen der Gemeinde besuchen die schulischen Einrichtungen (Grund-, Real- und Hauptschule, Gymnasium) im Mittelzentrum Bergen.

10.3 Kindereinrichtungen

Kindereinrichtungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Kinder besuchen die Einrichtungen im Mittelzentrum Bergen.

10.4 Altenheime

Altenheime sind derzeit in der Gemeinde Buschvitz nicht vorhanden.

10.5 Kirchliche Einrichtungen

Kirchliche Einrichtungen sind in der Gemeinde Buschvitz nicht vorhanden. Die Bürger besuchen vornehmlich die Einrichtungen der Kreisstadt Bergen.

10.6 Brandschutz

Der Stützpunkt der freiwilligen Feuerwehr befindet sich im Ortsteil Buschvitz. Die Ausrüstungen, technischen Geräte und Baulichkeiten stellt die Gemeinde. Für die Zukunft ist zur Sicherung und qualitativen Verbesserung ein Um- und Ausbau des vorhandenen Feuerwehrgebäudes geplant.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für die baulich genutzten Bereiche ist ein Schutz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist.

Der Löschwassergrundschutz kann für die Gemeinde Buschvitz über die zentrale Wasserversorgung nicht gewährleistet werden. Deshalb sind in der Gemeinde gemäß der technischen Vorschriften lokale Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschteiche) vorzuhalten und bereitzustellen.

10.7 Gesundheitswesen

In der Gemeinde befinden sich keine medizinischen Einrichtungen. Die ärztliche Betreuung erfolgt über private Arztpraxen und das Krankenhaus in Bergen.

11. Grünflächen

11.1 Allgemeines

Grünflächen sind die nicht durch Gebäude genutzten Gebietsstreifen, die durch eine gestaltete oder bestehende, weitgehend geschlossene Vegetationsschicht gekennzeichnet sind. Sie werden vornehmlich durch Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt oder erfüllen sozialkulturelle Funktionen. Ferner sind sie regulierendes Element im durch Bebauung beeinflussten Landschaftshaushalt. Darum wird ihre Sicherung und Schaffung wichtiger, je dichter und großflächiger der Raum bebaut ist.

11.2 Friedhöfe

Die Gemeinde Buschvitz besitzt keinen eigenen Friedhof. Derzeit werden alle Bestattungen im angrenzenden Bereich der Stadt Bergen durchgeführt.

11.3 Parkanlagen

Zu dem ehemaligen Gutshaus in Stedar (heute als Wohnhaus genutzt) besteht eine altertümlich angelegte Parkanlage. Diese ist zu pflegen und zu schützen. Räumungsarbeiten sind im Gutspark bereits vorgenommen worden. Der Denkmalschutz ist im Weiteren in einem angemessenem Rahmen zu berücksichtigen.

11.4 Spiel-, Bolz und Sportplätze

Im Hauptort Buschvitz befindet sich ein Sportplatz, der für gemeindliche Sportveranstaltungen zur Verfügung steht und auf dem jährlich Gemeindeveranstaltungen stattfinden. Für die Zukunft soll der Sportplatz für die o. g. Veranstaltungen weiter zur Verfügung stehen.

11.5 Kleingartenanlage

Im südlichen Ortseingangsbereich Buschvitz befindet sich eine vorhandene Kleingartenanlage mit ca. 2,2 ha, die in ihrer bestehenden Form Bestand erhält. Aus diesem Grund ist die vorhandene Anlage in ihren derzeitigen Ausdehnungen erfasst und als Grünfläche „Dauerkleingärten“ dargestellt worden.

Bei allen Planungen und Vorhaben ist in dieser Flächen das Bundeskleingartengesetz zu berücksichtigen.

12. Technische Infrastruktur - Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

12.1.1 vorhandene Verkehrsverbindungen (Schiene/ Straße)

Die wichtigsten Verkehrsadern sind die als überregionale Achsen erfasste **Schienenstrecke** Bergen – Lietzow – Sassnitz/ Mukran – [Skandinavien/ Baltikum] sowie auch die Bahnverbindung ab Lietzow nach Binz (als regionale Achse) und die **Bundesstraße B 96** (siehe überregionale Achsen Punkte 1.3.1/ 1.3.2).

Diese Hauptverkehrsachsen durchqueren das Gemeindeterritorium annähernd von West nach Nord. Über beide regionale Achsen (Bundesstraße und Schienenachse) wird ein Großteil des Verkehrs zwischen Skandinavien, dem Baltikum, Mitteleuropa absolviert. Im Besonderen die B 96 nimmt den größten Teil des Urlauberverkehrs zu den Halbinseln Wittow und Jasmund sowie des regionalen Berufsverkehrs der Insel Rügen auf.

Zur Schienenstrecke gibt es keinen gesonderten Bahnhof oder eine Haltestelle für die Gemeinde Buschvitz. Diese Punkte befinden sich in Bergen und Lietzow.

Landesstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die **Kreisstraße RÜG 18** von der B 196 über Zittvitz – Buschvitz – bis Stedar kennzeichnet als interne Hauptverkehrsverbindung für die Bewohner das Gemeindegebiet.

12.1.2 Straßenverkehrssituation

Die gesamte Verkehrssituation hat einen erheblichen Einfluss auf das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben sowie auf Natur, Landschaft und Umwelt im Gemeindegebiet. Aus diesem Grund besitzt die Sicherung aber auch die Verbesserung der vorhandenen Straßen und Wege einen hohen Stellenwert im Gemeindeleben. Gemäß RROP V ist das Straßennetz in der Region entsprechend den Erfordernissen, zu sanieren und auszubauen.

- Diese Planungen und Maßnahmen richten sich dabei nach den angestrebten räumlichen sowie der Dringlichkeit der funktionalen Gliederung des Straßennetzes.
- Die flächenhafte Erschließung der ländlichen Räume sowie ihre Anbindung an die Zentralen Orte und Achsen ist durch einen weiteren qualitativen Ausbau der Straßen zu sichern.
- Vorranggebiete Natur und Landschaft sollen nicht durch übermäßige Verkehrsbelastung in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Bei eventuellen Aus- und Neubau von Straßen ist eine weitgehende Schonung und Erhaltung von Natur und Landschaft durch eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden zu gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf die Erhaltung gewachsener Ortsbilder gelegt.
- Tourismusentwicklungsräume sollen in ihrem Bestand und Eigenschaften nicht gefährdet oder mehr als notwendig beeinträchtigt werden.

Die qualitative Verbesserung der Straßenverhältnisse in der Gemeinde besitzt einen nicht zu verachtenden Stellenwert. Vor allem die Wegeverbindungen von Buschvitz – Prissvitz – Strüßendorf oder nach Bergen, die in der Verantwortung der Gemeinde liegen, haben derzeit eine Qualität, die nicht von Dauer sein soll. Die finanzielle Situation der Gemeinde erlaubt momentan allerdings keine Verbesserung dieses Zustandes, für die Zukunft ist eine Wegeverbesserung aber vorgesehen.

Für die RÜG 18 ist der Landkreis Straßenbaulastträger. Die Straße ist von Buschvitz bis Stedar hinein ausgebaut.

Für die B 96 ist das Straßenbauamt Stralsund Straßenbaulastträger. Der betreffende Straßenabschnitt von Bergen nach Ralswiek führend entspricht derzeit noch nicht den für Bundesstraßen vorliegenden Richtlinien. Die Problematik dieses Ausbaus liegt in der vorhandenen Allee, welche im GLRP als „bedeutsamer Alleeabschnitt“ eingestuft wurde. Durch die Allee und den geplanten Ausbau der B 96 entsteht ein Konflikt zwischen Baumaßnahmen und dem Schutz des bedeutsamen Landschaftsbestandteiles (gemäß § 27 LNatG M-V). Dennoch befindet sich dieser Straßenabschnitt, aufgrund seiner Wichtigkeit für die Wirtschaftszweige der Insel Rügen, seit Jahren beim Straßenbauamt Stralsund in Planung, so dass für die Zukunft Entscheidungen zu erwarten sind. „Für die B 96 ist mittelfristig der Ausbau des Abschnittes Strüßendorf – Ralswiek geplant. Für den Ausbau werden verschiedene Varianten untersucht. Die Planungen sehen einen Verlauf der Trasse neben der vorhandenen Straße vor.“ (siehe Stellungnahme Straßenbauamt Stralsund vom 17.07.2002)

Für die durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltete überregionale Straßenverbindung B 96 sind folgende Eckpunkte hinsichtlich der Leitplanung zu berücksichtigen:

1. Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art an der Bundesstraße 96 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn), nicht errichtet werden.
2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 96 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen. Einzelheiten eventuell notwendiger Ausbauten der Straßeneinmündungen sind mit Vorlegen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Mit dem Flächennutzungsplan sind keine Entwicklungsplanungen vorgenommen worden, die gegen die o. g. Punkte verstoßen.

Als Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten werden den Besuchern im Gemeindegebiet in der Zukunft Rad-, Wander- und Reitwege angeboten.

12.1.3 Ruhender Verkehr – Parkflächen

Die Gemeinde verfügt aufgrund ihrer Siedlungsstruktur und vornehmlichen Entwicklung für die Wohnnutzung innerhalb ihrer Ortsteile über keine öffentlichen Parkflächen.

Zu begründen ist dieses vor allem damit, dass sich in den Ortsteilen fast nur private Wohnhäuser in Einzel- oder Doppelhausstruktur befinden, für die Stellplätze auf den Grundstücken durch die einzelnen Nutzer bereitgestellt werden müssen. Das Gleiche ergibt sich für den Hotel und Gaststättenbetrieb.

Lediglich für die Erkundungstouren auf die Insel Pulitz ist eine Sammelparkplatz eingerichtet worden. Da das Naturschutzgebiet autofrei gehalten werden soll, können von hier aus die Wanderungen unternommen werden.

12.1.4 Radverkehr/ Reit- und Wanderwege

In den letzten Jahren hat der Radverkehr für die Erholung und das touristische Angebot wieder an Bedeutung gewonnen. Aus diesem Grund ist diese Form der umweltfreundlichen Verkehrsmittel bei kommunalen und überregionalen Planungen zu berücksichtigen.

Für die „innerörtliche“ Fahrradnutzung können die vorhandenen Verkehrswege mitbenutzt werden. Die Gemeinde besitzt hierzu keine separaten Radwege. Allerdings ist hier die Frequentierung durch den Pkw- Verkehr nicht in Größenordnungen vorzufinden, so dass bei Mitbenutzung der Straßen keine augenscheinliche Gefahr für die Radfahrer besteht. Aus diesem Grund wurden z. B. die Planungen für einen straßenbegleitenden Radweg von Buschvitz nach Stedar eingestellt. Die Notwendigkeit war und ist nicht gegeben.

Begleitend zur B 96 ist hier bereits ein Radweg hergestellt worden. In der koordinierenden Radwegeplanung und –erfassung ist ein Radweg von Bergen am Rugard vorbei, bis an den Plattenweg nach Prisvitz und von hier aus an den begleitenden Radweg zur B 96 erfasst worden. Im Zusammenhang mit den nutzbaren Verkehrswegen ist die Gemeinde Buschvitz innerhalb ihres Gemeindebereiches sowie auch mit den angrenzenden Gemeinden durch Radwege erschlossen. Intensive Planungen zur Veränderung oder Erweiterung dieses Netzes liegen derzeit nicht vor.

Reitwege sind in der Gemeinde derzeit nicht vorhanden oder geplant. Die Gemeinde besitzt in ihren Strukturen keinen Pferdehof und ist durch die B 96 und 196 sowie die Bodenflächen so eingegrenzt, dass Verbindungen zu den bestehenden Netzen vorerst nicht angestrebt werden. Die Planungen der Reitverbände sehen eine „Erschließung“ von Buschvitz für ihre Zwecke nicht vor. Von Seiten der Gemeinde bestehen hierzu ebenfalls keine Planungsvorstellungen.

Wanderrouten sind in der Gemeinde mehrfach vorhanden und auch ausgewiesen, so z. B. die Wege auf der Insel Pulitz oder von Buschvitz durch den Rugard nach Bergen. Hierzu werden sich mit der Zeit weitere Ausweisungen ergeben. Neben diesen ausgewiesenen Wanderwegen steht es frei auch die vorhandenen Wegeverbindungen in der Gemeinde zu nutzen. Neuausweisungen durch die Gemeinde sind vorerst nicht geplant.

12.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortsteile der Gemeinde Buschvitz werden durch öffentliche Buslinien der Rügener Personennahverkehrs GmbH sowie von Rugia Reisen an das Liniennetz angeschlossen.

Die Ortsteile werden durch folgende Buslinien erschlossen:

- Bergen – Buschvitz – Stedar
- Bergen – Ralswiek (mit Haltepunkt Strüßendorf- kein direkter Anschluss des OT)

Die Strecken werden nach einem Fahrplan als Linien- und Schülerverkehr befahren. Die Bewohner der Ortsteile Strüßendorf und Prisvitz müssen zur Haltestelle an der B 96 gehen. Durch diese Verbindungen wird für die Einwohner der Gemeinde Buschvitz ein Netz zu den anderen öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Linien zum Stadtverkehr Bergens, zum Schienenverkehr usw. hergestellt.

12.1.6 Schienenverkehr

Die Schienenstrecke (6321) Stralsund - Sassnitz durchläuft vom Bahnkilometer 254,022 bis 256,050 bzw. tangiert das Gemeindegebiet. Im FNP ist die Strecke gesondert als Bahnanlage ausgewiesen.

Durch die Deutsche Bahn Netz AG wird darauf hingewiesen, dass derzeit Planungen hinsichtlich einer Erhöhung der Streckengeschwindigkeit in Vorbereitung sind. Konkrete Aussagen können zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht getroffen werden. Diese können erst nach Vorlage einer bestätigten Entwurfsplanung erfolgen. Die DN Netz AG geht aber davon aus, dass für die Errichtung der angestrebten Streckengeschwindigkeit der Erwerb

von Grund und Boden erforderlich wird. Dieser könnte bis zu 7 m parallel der Strecke betragen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzung des Geländes bzw. Näherungen an die Grundstücksgrenzen der DB AG bzw. an die Bahnanlagen gesonderte Anträge an die zuständige: Deutsche Bahn Immobilien GmbH, NL Berlin; Holzmarktstraße 17, 10179 Berlin zu stellen sind. Werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sind diese nicht auf dem Gelände und baulastenfremd für die DBAG zu planen. Entsprechende Anlagen sind zur Prüfung vorzulegen. Haftungsansprüche aus Emissionen, Lärm bzw. Bodenvibrationen gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden. Die Abstandsforderungen gem. Bbg BO; § 6 und § 7 sind zu gewährleisten. Die Deutsche Bahn übernimmt grundsätzlich keine Baulasten. Ist in einem Bebauungsplan die Begrünung bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecke vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 und 11. die u. a. die Mindestabstände zur Gleismitte festlegt, einzuhalten.

Mit diesem Flächennutzungsplan sind keine Vorhaben vorgesehen, die den o. g. Vorgaben widersprechen oder die Planungen der Deutschen Bahn AG behindern.

12.2 Versorgung mit Trinkwasser

Gemäß § 43 Abs. 1 LWaG haben die Gemeinden im Rahmen der Selbstbeteiligung in ihrem Gebiet die Bevölkerung sowie die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen, soweit diese Verpflichtung nicht auf Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Auf der Insel Rügen, hier auch für die Gemeinde Buschvitz ist die Übertragung der Verpflichtung auf den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgt.

Die Wasserversorgung der Haushalte der Gemeinde Buschvitz mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser über zentrale Anlagen und Leitungsführungen ist für alle Ortsteile der Gemeinde Buschvitz gesichert.

Die Ortsteile sind an die zentrale Wasserversorgung über die Wasserwerke Bergen und Sehlen angeschlossen. Anfang der 80er Jahre ist die Leitung Bergen - Buschvitz - Stedar erstellt worden. Im Herbst 1990 wurde von dieser Leitung der Zweig Prisvitz - Strüßendorf abgeführt. Die vorhandenen Ortsteile der Gemeinde sind somit als erschlossen zu betrachten. Für die trinkwasserseitige Erschließung der neu überplanten Flächen ist die Kapazität der vorhandenen Leitungen mit der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, um gegebenenfalls für Neuanschlüsse die Neudimensionierung einzuplanen und herzustellen.

Im Territorium der Gemeinde Buschvitz befinden sich keine für die Trinkwassergewinnung nutzbaren Wasserressourcen.

12.3 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 39 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ist Abwasser

- das durch Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser (Schmutzwasser),

- das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser),
sowie
- das sonstige zusammen mit Schmutz- oder Niederschlagswasser in Abwasseranlagen abfließende Wasser.

12.3.1 Schmutzwasserbeseitigung/ Gewässersituation

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Dieses ist, wie bereits schon zum Punkt „Versorgung mit Trinkwasser“ ausgeführt, für die Gemeinde Buschvitz der Fall. Die Gemeinde hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Dabei ist das im Einzugsgebiet anfallende Abwasser zu beseitigen. Diese Pflicht umfasst bei der Entleerung der Kleinkläranlagen und abflusslosen Sammelgruben auch den Transport des anfallenden Schlammes sowie den Transport des Grubeninhaltes.

Derzeit ist keine zentrale Abwasserentsorgung für die Gemeinde Buschvitz vorhanden. Die Haushalte der Ortsteile entsorgen über Kleinkläranlagen von einem bis zu mehreren Anschlüssen.

Diese Form der dezentralen Entsorgung wird auch mittelfristig für die Ortsteile **Stedar**, **Srüßendorf** und **Prisvitz** keine Veränderung erfahren. Für die genannten Ortsteile sind durch den ZWAR keine Veränderungen hinsichtlich dieser Entsorgungssituation vorgesehen bzw. in Planung. Aufgrund dieser Situation ist der ZWAR für die vorhandenen Anlagen von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen von seiner Entsorgungspflicht befreit. Sollten hier zusätzlich zu den bereits vorhandenen einzelnen Anlagen, neue notwendig werden (z. B. Lückenschließungen), sind durch denjenigen bei dem das Schmutzwasser anfällt, die Wasserrechtlichen Genehmigungen für die Betreibung einer eigenen Kläranlage zu beantragen (§ 40 Abs. 3 Nr. 5 LWaG M-V).

„Für die Ortsteile, die außerhalb der Bereiche liegen, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind und dort, wo die dezentrale Abwasserentsorgung mittels Grundstückskläranlagen überhaupt möglich ist, kann der Zweckverband nach der wasserbehördlichen Prüfung und nach Bestätigung seines Abwasserkonzeptes (liegt z. Z. im Entwurf vor) auf Antrag von der Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde teilweise befreit werden (§ 40 Abs. 3 Ziff. 7 LWaG). In solchen Fällen wird die Abwasserbeseitigungspflicht demjenigen übertragen, die dem das Abwasser anfällt. In der Regel dem Grundstückseigentümer. Die Befreiung des Zweckverbandes für diese Grundstücke trifft nicht für die Schlamm Entsorgung der Grundstückskläranlagen zu.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Abwasseranlagen bedarf, sofern nicht die Ausschlussstatbestände nach § 38 Abs. 1 Ziff. 2, 4, 5 und 6 LWaG greifen (z. B. Anlagen für häusliche Abwässer, die für einen Abwasseranfall von weniger als 3 kg biochemischer Sauerstoff (BSB 5) oder 8 m³ täglich bemessen sind), der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1 LWaG das zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. S 376). Gemäß § 2 LWaG i. V. m. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Gewässerbenutzung, hier die Benutzung des Grundwassers oder anderer Gewässer zur Einleitung von geklärtem Abwasser, der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.

Für den Ortsteil **Buschvitz** ist zur derzeit vorhandenen dezentralen Entsorgungssituation über Klein- und Gruppenkläranlagen langfristig eine Veränderung vorgesehen und vor allem aus ökologischen Gesichtspunkten heraus notwendig. Momentan erfolgt die Klärung der anfallenden Schmutzwasser teilweise ungenügend. Es handelt sich oft um ältere Anlagen, die durch die ungenügende Klärung sowie ungenügenden Versickerungsfähigkeit des Bodens eine große Belastung des benutzten Einleitgewässers zulassen (Grundwasser und Kleiner Jasmunder Bodden).

„Die Besonderheit und die Schwierigkeit der Schmutzwasserentsorgung der Ortslagen Buschvitz und Stedar ist mit der unmittelbaren Lage dieser Orte an dem Kleinen Jasmunder Bodden, der nach wie vor als direkter Vorfluter zum Ableiten von Schmutzwasser genutzt wird, begründet. Seit Jahren mühen sich Fachleute und Behörden, Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität im Kleinen Jasmunder Bodden durchzusetzen. Deshalb halten die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen und des StAUN Stralsund eine umfassende Sanierung der SW- Entsorgung, insbesondere für die Ortslage Buschvitz, für dringend erforderlich. Aus unserer Sicht kann dieses Sanierungsprogramm dennoch nur etappenweise erfolgen.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

„Zur Gewässersituation: Innere Küstengewässer – allgemein

Trotz der verringerten externen Nährstoffbelastung aus Fließgewässern und Kläranlagen verfügen die inneren Küstengewässer nach wie vor über ein hohes Eutrophierungspotential. Dabei spielen die teilweise hochorganischen, nährstoffbeladenen Sedimente eine zunehmend entscheidende Rolle als gewässerinternes Nährstoffdepot. Gewässer mit vergleichsweise günstigen natürlichen hydromorphologischen Ausgangsbedingungen – relativ ungehinderter horizontaler Wasseraustausch mit der vorgelagerten Ostsee, kleines Einzugsgebiet, großes Wasservolumen – haben eine entsprechend bessere Wasserqualität. Zu diesem „begünstigten“ Gewässertyp zählen die Nordrügensch Bodden, der Strelasund und der Greifswalder Bodden. Diesen Gewässern kann in der Regel die Güteklasse 3 zugeordnet werden. Gewässer mit ungünstigen hydromorphologischen Ausgangsbedingungen, dazu zählen die Darß- Zingster- Bodden und der kleine Jasmunder Bodden, müssen meistens den Güteklassen 4 oder sogar 5 zugeordnet werden. In diesen Gewässern ist schon von den natürlichen Voraussetzungen her ein Trophiestatus besser als eutroph nicht wahrscheinlich und demzufolge auch mit vertretbarem Aufwand nicht realisierbar.

Eine weitergehende Verbesserung der Wasserqualität in den inneren Küstengewässern, die einem guten ökologischen Zustand entspricht, ist zukünftig nur durch eine deutliche Reduzierung des externen, d. h. der diffusen Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft, und des inneren Belastungspotentials der nährstoffreichen Sedimente zu erreichen.

Zum Kleinen Jasmunder Bodden – speziell

Die Untersuchungsergebnisse der letzten Jahre lassen eine langsame Verbesserung der Gewässerbeschaffenheit des Kleinen Jasmunder Boddens erkennen. Ursachen dieser Veränderung sind die Intensivierung des Wasseraustausches mit dem Gr. J. Bodden nach der Schleusenrekonstruktion sowie die Verringerung der externen Einträge. Haupteinleiter ist die Kläranlage Bergen. Damit ist die externe Belastung auch von der Zuverlässigkeit und Technologie technischer Anlagen abhängig. Darüber hinaus sind die diffusen Einträge durch Sanierungsmaßnahmen im Einzugsgebiet zurückgegangen. Diese Sanierungsmaßnahmen müssen weitergeführt und komplettiert werden. Der Kl. J. Bodden ist weiterhin ein stark belastetes stark eutrophiertes Gewässer. Die Hauptbelastung besteht in den von den Sedimenten akkumulierten Nährstoffen. Eine Steigerung der externen Belastung muss unbedingt vermieden werden. Ein Rückgang der internen Belastung ist von der Intensität des Wasseraustausches anhängig. Die Belastungsreduzierung wird auch mit der am 08.05. 2002 beschlossenen Fünften Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung verdeutlicht, in der es heißt:

Um die Gewässer gegen Verunreinigungen zu schützen, dürfen Abwassereinleitungen gem. § 7a Abs. 1 WHG nur erlaubt werden, wenn die Schadstofffracht des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Hier verweise ich auf das Verschlechterungsgebot des § 1a WHG, wonach Lasterhöhungen auszuschließen sind.

Naturschutzrechtliche Sicht

Durch die Abt. Naturschutz des StAUN HAST wurde das Einvernehmen für eine dezentrale Abwasserbehandlung gem. §§ 16 II / 19 IV des LNatG M-V mit folgender Begründung nicht erteilt: Der zu erwartende zusätzliche Anteil von biologisch gereinigtem Abwasser (ca. 200 – 250 Einwohnergleichwerte) wird nach seiner Einleitung dem Bodden eine Reihe von wasserbelastenden Stoffen zuführen, die eine Verschlechterung des natürlichen Lebensraumes bewirken können. Besonders P- und N- Verbindungen, die im Gewässer Trophiewirksamkeit entfalten und in die Primärproduktion eingreifen, sind zu beachten (mittlere bis möglicherweise hohe Beeinträchtigung). Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Bedenken, dass

- mit der Schaffung weiterer dezentraler Einleitstellen in den Kleinen Jasmunder Bodden insgesamt eine Verschlechterung der Wasserbeschaffenheit dieses bereits hoch belasteten Küstengewässers eintreten wird (Langzeitwirkung),
- besonders der südwestlich/ südliche Teil des Boddens als weitgehend durch die Halbinseln abgeschlossener Bereich mit einem eingeschränkten Wasseraustausch gefährdet sein wird.

Aus diesen Gegebenheiten leitet sich die Forderung nach Alternativlösungen ab, um Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume im genannten FFH- Gebiet Nr. 51 auszuschließen:

- Anschluss der Ortslage Buschvitz an eine zentrale Kläranlage
- Minderung der Anteile von P- und N- Verbindungen im Abwasser durch geeignete Maßnahmen.

Für die Einleitung von Abwasser in den Kleinen Jasmunder Bodden stelle ich eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht in Aussicht, so dass ich die Überleitung des Abwassers aus der Ortslage Buschvitz mit Anschluss von Zittvitz zur Kläranlage Bergen empfehle. „ (siehe Stellungnahme des StAUN Stralsund vom 19.02.2003)

Die Belastung aus dieser ungenügenden Klärung ist zu reduzieren, so dass hier nur eine Sanierung der Schmutzwasserlösung in Frage kommt. Aus diesem Grund wird langfristig eine öffentliche Lösung für Buschvitz angestrebt. Diese Form der Entsorgung kann aus wirtschaftlichen Gründen heraus nur etappenweise erfolgen. Für diese Form der Entsorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) wieder in seiner Entsorgungspflicht. Im Investitionsplan des ZWAR sind bis zum Jahr 2012 keine finanziellen Mittel für die Umsetzung der o. g. Lösung eingestellt, so dass hier Mittel und Wege zum Einsatz gelangen werden, die nur eine etappenweise und langfristige Lösung erlauben.

Das Abwasserkonzept des Zweckverbandes (Entwurf vom 18.10.2000) weist als Variante 2 die zentrale Ortsentwässerung für Buschvitz mit Anbindung an die Kläranlage Bergen über Zittvitz an die Druckleitung von Prora – Bergen aus. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen ist die angedachte Überleitung von Buschvitz über Zittvitz nach Bergen als Entsanierungsziel der SW- Entsorgung zu betrachten und darf nicht aufgegeben werden.

Diese Herangehensweise an das Sanierungsprogramm in Buschvitz hat u. E. folgende Vorteile:

- als 1. BA werden an die Anlage neben dem B-Plan die umliegenden Bebauungen, die z. Z. über keine geordnete SW- Beseitigung verfügen (z. B. Gruppenkläranlage der Gemeinde) angeschlossen,
- die Schwarzeinleitungen von ungereinigten Abwässern über die Schächte der Regenentwässerung zum Jasmunder Bodden werden dadurch unterbunden,
- die Gesamtzahl der Schmutzwassereinleitungen wird somit reduziert und die Überwachung der Einleitparameter von einer öffentlichen Einleitung überschaubarer,
- der Um- und Ausbau der Feuerwehrgeländes für die Gemeinde wäre damit abgesichert,
- der ZWAR bekommt eine angemessene Sanierungsfrist, um die Überleitung zur Kläranlage Bergen zu planen und zu realisieren.

„Im Interesse, einer für alle Seiten annehmbaren Lösung, zieht der ZWAR nach reiflicher Abwägung die Schmutzwasserschließung eines ersten Bauabschnittes auf die Jahre 2008-2009 vor. Die Trasse für die Druckleitung zur Kläranlage Bergen wird dann über Zittvitz geführt. ...“ (siehe Stellungnahme des ZWAR vom 25.02.2003, Pkt. Schmutzwasserentsorgung)

„Die vorhandenen Gewässerbenutzungen sind im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 13 LWaG zu sanieren bzw. anzupassen.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

12.3.2 Niederschlagswasserentsorgung

„Das von bebauten und künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem Zweckverband. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde auch nicht befreit. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickern kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum FNP müssen daher durch die Gemeinde und den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

Ein öffentliches Niederschlagswassersystem ist in der Gemeinde Buschvitz nicht vorhanden und auch mittelfristig nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird unter Anwendung des § 39 Abs. 3 LWaG M-V in geeigneter Weise zur Versickerung gebracht. Im Zuge des Um- und Ausbaus des „Grünen Weges“ wurde zur fachgerechten Entsorgung des Niederschlagswassers aus der Straße (keine Hausanschlüsse) ein Regenwasserkanal eingebaut. Durch die Gemeinde Buschvitz und den Zweckverband sind keine Veränderungen an dem dezentralen System der Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann und soll weiterhin auf den Grundstücken versickert werden, sofern diese eine ausreichende Fläche und geeigneten Untergrund für die Versickerung aufweisen.

„Sollte das Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zusammengefasst werden und nach einer entsprechenden Reinigung abgeleitet werden und ist damit die Entwässerung mehrerer Grundstücke/ Objekte verbunden, verbleibt die Entsorgungspflicht für diesen Teil des Abwassers ebenfalls beim Zweckverband.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

12.3.3 Oberflächenentwässerung

Die natürliche Oberflächenentwässerung erfolgt in der Gemeinde über vorhandene Gräben II. Ordnung. Im gesamten Gemeindegebiet sind verschiedene Gewässer II. Ordnung sowie ein Schöpfwerk vorhanden. Anlagen zur Regenrückhaltung sind nicht vorhanden.

Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ (WBV) hat die Aufgabe der Unterhaltung und Bewirtschaftung der in seiner Unterhaltungslast befindlichen Gewässer II. Ordnung und der dazugehörigen Anlagen nach Maßgaben der §§ 61 und 62 des LWaG M-V v. 30.11.1992.

„Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite vom 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen,

die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.“ (siehe Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 23.08.2002, Pkt. II. Wasserwirtschaft)

Im Plangebiet der Gemeinde Buschvitz befinden sich mehrere Gräben. Die Unterhaltung dieser Gewässer mit wenigen Ausnahmen obliegt dem o. g. Wasser- und Bodenverband „Rügen“. Durch den WBV wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des o. g. Schutzstreifens auch keine festen Zäune zu errichten bzw. Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Durch die Stellungnahmen zu den parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanungen und der Satzung kann hier festgestellt werden, dass überirdische Gewässer durch die Bestands- und Entwicklungsplanungen dieses FNP keine Beeinträchtigung erfahren.

12.4 Gasversorgung

Die Ortsteile Buschvitz und Stedar sind durch die Anlagen des Energieversorgungsunternehmens Weser Ems AG (EWE AG) mit Gas erschlossen.

Mit dem Aufbau des Gasleitungsnetzes für die Versorgung der Insel Rügen wurde 1992 begonnen. Die Ortsteile wurden in einem Zeitraum von 1997 bis 1999 erschlossen und an das vorhandene Netz genommen.

Die Orte Strüßendorf und Prisivitz sind derzeit noch nicht mit Gas erschlossen. Die vorläufigen Planungen der EWE AG lassen keinen Anschlusszeitpunkt erkennen, so dass die Versorgung der Haushalte mit nutzbarer Wärmeenergie in eigener Verantwortung der Grundstückseigentümer liegt. Da über die Erweiterung des Versorgungsnetzes noch keine Entscheidung vorliegt, die Errichtung aber weitere Versorgungstrassen zur Folge hätte, können diese möglichen Trassen derzeit noch nicht nachrichtlich in den Erläuterungsbericht übernommen werden. Bei Bedarf und Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist eine Erweiterung des Erdgasversorgungsnetzes möglich.

Die Hauptgasleitung verläuft entlang der RÜG 18 von Zittvitz über Buschvitz nach Stedar. Bei zukünftigen, momentan nicht vorhersehbaren Berührungen mit den Leitungstrassen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zu berücksichtigen sowie Verbindung mit dem Versorgungsträger EWE AG aufzunehmen. Beeinträchtigungen der Leitungstrassen sind zu verhindern bzw. entsprechende Lösungen vorzusehen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

12.5 Kommunikation

Mit unserer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung wird die Information und Kommunikation einen sehr hohen Stellenwert einnehmen. Schon heute zeichnet sich eine Entwicklung ab, die in Ansätzen zeigt, welche Möglichkeiten noch offen sind. Auch die regionalen Entwicklungsprogramme stellen auf einen hohen Stand an „Kommunika-

tionsinfrastruktur" zur Erfüllung vielfältiger Daseinsgrundfunktionen ab. Die Nachteile strukturschwacher Gebiete sind gegenüber anderen intensiver erschlossenen Bereichen auszugleichen.

In den letzten Jahren (nach der Wende) ist auch in der Gemeinde Buschvitz auf dem Bereich der Kommunikation (Telefon, Fernsehen, Radio u.a.) sehr viel passiert. In der Gemeinde Buschvitz sind alle Haushalte, die es wünschen, an ein nutzbares Kommunikationsnetz angeschlossen bzw. kann diese Erschließung zukünftig gesichert werden. Eine Weiterentwicklung und der Ausbau der Einrichtungen erfolgt im Weiteren unter bedarfsgerechten Gesichtspunkten, also dass die Versorgungsdichte sowie die -qualität erhöht werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Aus Gründen der Aktualität verzichtet die Telekom AG zum jetzigen Zeitpunkt auf die Überlassung von Bestandsplänen. Sie werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Der Schutzbereich beträgt ± 50 m, von der Sichtlinie aus gesehen. Bei geplanter Bebauung und damit Berührung mit dieser Richtfunkstrecke (derzeit nicht vorgesehen) ist die Telekom AG erneut zu beteiligen.

12.6 Postdienststellen

Im Geltungsbereich ist keine Postdienststelle vorhanden. Die in der Vergangenheit vorhandenen Einrichtungen wurden aus wirtschaftlichen Gründen von der Deutschen Post AG geschlossen.

Die Schließung der ehemaligen Posteinrichtungen im ländlichen Raum widerspricht den raumordnerischen Grundsätzen gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region zu sichern bzw. bereitzustellen. Durch die Schließung ergibt sich keine gleichmäßige Verteilung der postalischen Einrichtungen, so dass es für die Bürger der Gemeinde zu zusätzlichen Wege- und Zeitkosten kommt. Für die Zukunft sollte eine Verbindung von wirtschaftlichen und postalischen Einrichtungen angestrebt werden, z. B. in Geschäften des täglichen Bedarfes, Kiosken u.a.

12.7 Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie der Gemeinde Buschvitz erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen e.dis Energie Nord AG. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen dieses Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen hält die e.dis Rücksprachen für erforderlich.

In den Flächennutzungsplan/ Planzeichnung sind alle 20 kV-Leitungen nachrichtlich übernommen worden. Im Gemeindegebiet sind keine 110 kV-Leitungen vorhanden. Zur Verteilung der einzelnen Leitungen bzw. die Erschließung der einzelnen Bedarfsträger befinden sich mehrere Transformatorenstationen im Gemeindegebiet. Das Versorgungsnetz wird als Freileitung und als Kabel betrieben.

Die Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind bei weiteren Planungen weitestgehend zu berücksichtigen.

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden. Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungseinheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der e.dis keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es ihr nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Nachfolgend werden durch die e.dis, Energie Nord AG allgemeine Hinweise zur Kenntnis gegeben, die bei der weiteren Planung im Gemeindebereich berücksichtigt werden sollen:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Sie hält es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit ihr durchzuführen. Dazu benötigt die e.dis dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Im Bereich von Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/ gleich 1 kV

Grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten

Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen 20 kV-Anlagen der e.dis Energie Nord AG gewährleisten eine qualitätsgerechte Versorgung mit Elektroenergie.

12.8 Abfallbeseitigung – Altlastverdachtsflächen

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Kreistagsbeschluss vom November 1990 kreisgeleitete Aufgabe. Der Eigenbetrieb des Landkreises - Abfallwirtschaft für Rügen (AfR) - hat die Organisation dieser Aufgabe übernommen.

Gemäß Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung wird der Hausmüll in 30 bis 1 100 l-Behältern gesammelt und in der Regel 14-tägig abgefahren. Glas, Papier u. a. werden über Recycling in den dafür bezeichneten Behältern gesammelt und flächenmäßig entsorgt.

Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden, unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenbruch, Baustellenabfälle u. a.) dürfen nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V (AbfallG M-V) vom 04.08.1992 nicht auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden. Bestehen Schwierigkeiten wegen fehlender Aufbereitung- und Verwertungskapazitäten, so dass sie nicht unmittelbar verwertet werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt Rügen auf abfallrechtlich genehmigte Flächen zwischen zu lagern. Grundsätzlich anzumelden ist Sondermüll. Die Vereinbarungen über Anzahl, Aufstellplatz und den Austausch der einzelnen Behälter erfolgt in Abstimmung mit den Nutzern/ Wohneigentümern bzw. für die Recyclingbehälter in Abstimmung mit der Gemeinde. Wild angelegte Mülllager sind zu beräumen.

Folgende Altlastverdachtsstandorte sind in der Gemeinde erfasst worden:

Buschvitz	ehemalige Tankstelle, Zentrum, Lage der Tanks unbekannt	1.
	Deponie Buschvitz abgedeckt mit Boden	2.
	vermülltes Soll südwestlich von Buschvitz	3.
Stedar	oberflächlich beräumtes Soll nördlich von Stedar	4.
	ehemaliger Schießplatz nordöstlich von Stedar	5.

Diese Standorte sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übertragen worden. Der Verdacht rührt aus den früheren Nutzungen zu den benannten Flächen. Für die benannten Flächen, erfolgte bislang keine Untersuchung, so dass derzeit die Bestätigung des Verdachtes und somit eine genaue Abgrenzung der Flächen nicht möglich ist. Es können also nur Vermutungen über die tatsächliche Verdachtssituation geäußert werden. Beeinträchtigungen der mit dem Flächennutzungsplan erfassten Nutzungen sind durch die Altlastverdachtsstandorte nicht zu erwarten.

12.9 Bodenschätze/ Lagerstätten

Rohstoffvorkommen sind auf dem Buschvitzer Gemeindegebiet nicht bekannt und es werden auch keine gewerblich abgebaut.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft

13.1 gesetzliche Regelungen

Das Zusammenspiel aus Umwelt- und Baurecht wird durch die Regelungen des § 1 a BauGB i. V. m. BNatSchG geregelt. Die Vorschrift (§ 1 a) fasst die wesentlichen umweltschützenden Belange zusammen, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Dabei dient der § 1 a besonders der Präzisierung des Verhältnisses zwischen Bauleitplanung und Umwelt- und Fachplanungsrecht.

In § 1 a Abs. 2 BauGB wird die Eingriffsregelung nach BNatSchG geregelt und festgelegt, dass u. a. in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Damit wird festgelegt, dass die Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund von Bauleitplanung zu erwarten sind, in die bauleitplanerische Abwägung integriert werden müssen. Obwohl der vorbereitende Bauleitplan selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet er diesen auf jeden Fall vor. Dies, weil planungsrechtliche Grundlagen für die Vorhaben geschaffen werden und somit auch für die Eingriffe. Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Bauleitplanung kann das Gesamtvorhaben komplexer überschaut werden, wobei hier ein effektiverer Ausgleich abgesichert werden kann, als dies im Rahmen der einzelnen Vorhabengenehmigungen möglich ist.

Der § 14 LNatG M-V (basierend auf § 8 BNatSchG) definiert dabei, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art sind, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Mit dem BNatSchG wird der Verursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihrem Ausmaß zu mindern sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei ist der Eingriff derart zu kompensieren, dass nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

13.2 Möglichkeiten der Vermeidung und des Ausgleiches

Neben den gesetzlichen Vorgaben zur Bauleitplanung hinsichtlich des Verhältnisses Bauleitplanung und Umwelt und Natur stellt auch das RROP VP auf die Grundzüge ab.

So sind:

- bei Siedlungserweiterungen die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird,
- die Siedlungstätigkeit an vorhandenen oder realisierbaren Infrastruktureinrichtungen zu bemessen,
- bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung das Landschaftsbild sowie die Belange bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z. B. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Flächen in die Bebauungsstrukturen zu integrieren,
- die naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen,
- die Planungen in Anbindung an bestehende Ortslagen unter Ausnutzung von Baulücken zu realisieren, wobei ortsbildprägende Grünzonen erhalten werden sollten,
- die Planungen am Eigenbedarf zu orientieren, um keine unrealistischen Bodenversiegelungen zu erzeugen,
- Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Dabei ist die Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen zu wahren.

Ziel ist es, zu aller erst den Eingriff in bestehende landschaftliche und natürliche Gefüge an Ort und Stelle auszugleichen. Kann dieses Ziel innerhalb der zukünftigen Plangebiete nicht erreicht werden, so sind an anderer Stelle, vorzugsweise im Gebiet der planenden Gemeinde, weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sollten sich daran orientieren, Missstände im Gemeindegebiet zu korrigieren. Die konkrete Festlegung der Art und des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit der verbindlichen Bauleitplanung. Wichtige Punkte der Bewertung mittels Grünordnungsplan sind dabei

- Boden, Geologie, Relief
 - Klima
 - Wasserhaushalt
 - Landschaftsbild
- und
- Lebensraum.

Ausgenommen von einer zukünftigen baulichen Nutzung bzw. von Maßnahmen, die zu einer Veränderung bzw. Beeinträchtigung führen, sind folgende Biotopbereiche (gemäß § 20 LNatG M-V):

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Heiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, trockenwarme Standorte sowie Feldgehölze und Feldhecken,
- Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen.

Des Weiteren sind Bereiche die dem Geotopschutz unterliegen von einer Nutzung, die verändernden und beeinflussenden Charakter hat, zu schützen. Gemäß LNatG M-V können Ausnahmen zugelassen werden, dies aber nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und unter Erfüllung von Auflagen (siehe § 20 LNatG M-V).

13.3 Übertragung auf die Gemeinde Buschvitz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buschvitz sieht für die bauliche Entwicklung eine Fläche von ca. 1,0 ha vor. Nach Überprüfung der Definition zu § 14 LNatG M-V, Eingriffe in Natur und Landschaft, ist davon auszugehen, dass diese neuen Bauflächen der Eingriffsregelung unterliegen.

Flächenumfang:

- Wohnbaufläche 1,0 ha
- gemischte Baufläche /
- gewerbliche Bauflächen /
- Sondergebietsfläche /

Weitere Flächen, wie Park- und Grünflächen, stellen keinen Eingriff dar.

Mit der Durchführung der geplanten Vorhaben in der Entwicklungsfläche erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Da die Flächennutzungsplanung lediglich diese „Entwicklungsfläche“ für einen qualifizierten zu beplanenden Bereich darstellt, kann zu diesem Zeitpunkt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Grundsätzlich sind bei Darstellungen von Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die Grundsätze der Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz - zu beachten.

Zur Vorbereitung der Kompensation von nicht am Eingriffsort ausgleichbaren Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes *können* mit Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (grundsätzlich auch mit Darstellungen nach Nr. 5, 7 und 9) die für Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen bereits im Flächennutzungsplan gesichert werden. Dies ist keine zwingende Regelung, sondern als Ermächtigung der Gemeinde vorgesehen. Bei der Suche nach Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind Flächen und Maßnahmen vorzusehen, die nicht bereits anderweitig geschützt sind, aber auch in Zusammenhang mit wertvollen Landschaftsteilen liegen. Die Durchführbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen sollte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung realisierbar erscheinen. Mit der verbindlichen, qualifizierten Bauleitplanung sind diese Maßnahmen zu konkretisieren und nachzuweisen. Hier erfolgt die genaue Ermittlung des verursachten Eingriffes und die Gegenüberstellung von Ausgleichsmaßnahmen.

Nachfolgend soll die zur Entwicklung ausgewiesene Fläche grünordnerisch betrachtet und ein Eingriff abgeschätzt werden.

Fläche	Größe	Ort	Flächennutzung	Ökologische Bewertung
„Grüner Weg“	ca. 1,0 ha	Buschvitz	intensiv genutzter Acker, Eingriffsregelung erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des B-Planes Nr. 2	gering

Bei der ökologischen Bewertung sind als Maßstäbe die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, als Lebensraum für Flora und Fauna und die Natürlichkeit/ Naturnähe angesetzt worden. Dabei erfolgte eine Einstufung in

keine Bedeutung: derart intensiv durch den Mensch genutzt und überprägt, dass keine Bedeutung mehr vorhanden ist

geringe, mittlere, hohe mit entsprechender Verringerung der anthropogenen

Bedeutung:	Beeinflussung und der Steigerung der Naturnähe
sehr hohe Bedeutung:	größere, weitgehend ungestörte Lebensräume, die auch nach § 20 LNatG M-V geschützt sind.

Von weiterer Wichtigkeit für die Eingriffsbeurteilung sind die Nutzungsregelungen und die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Deshalb ist in der Flächennutzungsplanung nur ein ungefährender Rahmen der möglichen Ausgleichsschaffung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen absteckbar.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buschvitz hat sich in der Vergangenheit mit der Problematik der Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen zur Aufnahme in den „Ausgleichspool Rügen“ befasst und dazu folgende Maßnahmen beschlossen:

- Nr. 60 – Schaffung eines Durchlasses im Damm zwischen der Insel Pulitz und dem Festland, um die Strömungsverhältnisse im Kleinen Jasmunder Bodden positiv zu verändern, den Brackwasserpool Stedar auszuspülen und der stetig zunehmenden Verlandung entgegenzuwirken,
- Nr. 61 – Auf dem Vorplatz des alten Forsthauses (ehemalige Forstverwaltung) der Insel Pulitz die ungenutzten Gebäude zurückbauen,
- Nr. 62 – Rückbau der Dunggrube der Stallanlage Strüßendorf,
- Nr. 63 – Rückbau der Ruine des Melkstandes der Stallanlage Strüßendorf,
- Nr. 64 – Rückbau der Betonstraße zum Melkstand Strüßendorf.

13.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bauleitpläne haben alle notwendigen Regelungen über die Nutzung der Flächen des Gemeindegebietes zu treffen. Der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ist ebenfalls Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Dazu können im Flächennutzungsplan Flächen ausgewiesen werden, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Allgemein ergibt sich jedoch eine Aufgliederung dieser Flächen in Flächen, die bereits in ihrer Entwicklung so weit vorangeschritten sind, dass hier hauptsächlich das Schutzkriterium wirken soll und in Flächen, auf denen zunächst hauptsächlich eine Entwicklung stattfinden muss, die eine Schutzwürdigkeit ergibt.

Für die Gemeinde Buschvitz liegt kein Landschaftsplan vor, auf dem die Eintragungen dieser Flächen in den Flächennutzungsplan basieren könnten. Deshalb können in den Flächennutzungsplan nur solche Fläche eingetragen werden, die durch die geringen zur Verfügung stehenden Materialien bzw. durch die im Rahmen dieser Planung möglichen Prüfungen der Naturausstattung als solche eingeschätzt werden können.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Unterschützstellung der geplanten Naturschutzgebiete „Ossen“ und „Kleiner Jasmunder Bodden mit den Halbinseln Buhlitz und Thiessow“ zu nennen. Um die Lesbarkeit der Plankarte nicht zu beeinträchtigen, sind die benannten geplanten Schutzbereiche nicht zeichnerisch aufgenommen worden. Durch die nachrichtlich zu übernehmenden bestätigten Schutzkriterien, wie NSG „Insel Pulitz“, FFH – Gebietsvorschlag Nr. 51 und die 200 m Schutzbereiche nach §§ 19 LNatG M-V und 89 LWaG M-V sind bereits derartig viele Grenzen in den Plan eingetragen worden, dass weitere Eintragungen der geplanten Bereiche zu Ungenauigkeiten bzw. Verwechslungen führen würden. Um den o. g.

Planungen für Unterschutzstellungen gerecht zu werden, sind die gedachten Grenzverläufe mit Karte in die Anlage zu diesem Erläuterungsbericht aufgenommen worden.

Der 200 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan eingetragen worden.

Weitere Flächenausweisungen erfolgen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit und der Schutzwürdigkeit dieser Flächen. Es sind nur die Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung darstellbar, die unmittelbar diese hohe Wertigkeit erkennen lassen, ohne umfassende und detailliertere Prüfung und Auswertung, wie bei einem Landschaftsplan. Hier sind vor allem die Küstenbereiche zu nennen. Die in ihrer Wertigkeit erhaltenen Küstenbereiche als Verlandungszone, Düne oder bewaldete Steilküste wurden als Schutzgebiete dargestellt (im Rahmen der Nachrichtlichen Übernahmen aus § 19 LNatG M-V, § 89 LWaG M-V, FFH – Gebietsvorschlag Nr. 51).

Neben diesen genannten großflächigen Gebieten besitzt eine Anzahl kleinflächiger Bereiche eine Wertigkeit, die eine Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rechtfertigt. Jedoch ist deren Nichtdarstellung im Flächennutzungsplan vor allem deren Umfang/ Anzahl sowie deren Kleinteiligkeit und dem Fehlen eines Landschaftsplanes geschuldet. Im Allgemeinen ist jedoch anzunehmen, dass diese wertvollen Bereiche bereits zu den geschützten Biotopen nach § 20 LNatG M-V zählen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat eine Liste erstellt, in der diese Biotope für den Landkreis Rügen benannt werden. Sie sind somit als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts zu benennen. Ihr Schutz, ihre Pflege und ihre Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich dann aus dem ihnen zugewiesenen Schutzcharakter als geschütztes Biotop. Mit Einsicht in die Liste wurde festgestellt, dass das Gemeindeterritorium über eine große Anzahl an geschützten Biotopen verfügt. Wie schon o. g. übersteigt diese Menge sowie auch ihre Kleingliedrigkeit den sinnvollen und überschaubaren Rahmen sie einzuzeichnen. Die Lesbarkeit des Planes würde sehr darunter leiden. Aus diesem Grund werden, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hier nur die in der Gemeinde Buschvitz vorhandenen Arten der geschützten Biotope erwähnt. Dazu gehören naturnahe Feldgehölze, stehende Kleingewässer einschließlich Ufersaum, Sölle, Röhrichbestände und Riede, naturnahe Sümpfe, naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie naturnahe Feldhecken. Durch die Gemeinde wird beim Landesamt für Umwelt und Natur das entsprechende Kartenmaterial zu den geschützten Biotopen der Gemeinde Buschvitz bestellt, um es danach zur Einsichtnahme und Berücksichtigung im Amt Bergen-Land bereit liegen zu haben.

Mit der Herausgabe der Geotopliste 2004 ist 1 Geotop in der Gemeinde, im Süden der Insel Pultz, als Hakenbildung zu verzeichnen.

Die im Punkt 13.3 in Erwägung gezogenen Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benannt. Aufgrund der z. T. vorliegenden Kleinflächigkeit dieser angedachten Ausgleichsflächen ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan dem Grundsatz der Planklarheit und -eindeutigkeit folgend teilweise nicht möglich. Da aber diese Maßnahmen durch Beschlüsse der Gemeinde Buschvitz gesichert sind, steht der Realisierung die nicht mögliche Darstellung mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. (siehe dazu auch § 1 a Abs. 3 BauGB – vertragliche Darstellungen)

Die Gemeinde hat sich mit dem durch die Entwicklungsfläche ergebenden Eingriffstatbestand auseinandergesetzt, Ausgleichsflächen in Erwägung gezogen und im Erläuterungsbericht beschrieben. Sie hat sich somit ausreichend mit der Thematik Eingriff-/ Ausgleichsregelung in der vorbereitenden Bauleitplanung befasst.

14. Windkraft

Die Gemeindevertretung Buschvitz hat sich mit der Problematik Windenergieanlagen auf ihrem Territorium auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, keine Eignungsflächen für diese Nutzung auszuweisen.

Gemäß RROP VP enthält das Plangebiet keine Eignungsräume für Windenergieanlagen. Gemäß gemeindlicher Entscheidung werden keine Standorte für Anlagen bis zu 300 kW ausgewiesen.

Begründung:

- Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb der Grenzen des **Landschaftsschutzgebietes** „Ostrügen“.
- Das Plangebiet ist gemäß GLRP ein **Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt** sowie die Bereiche um den Ossen, die Insel Pulitz sowie der Uferbereich im größeren Umkreis um Stedar zum Kleinen Jasmunder Bodden als **Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt** erfasst worden.
- Das Gemeindegebiet ist im westlichen Bereich von Buschvitz und auf der Insel Pulitz durch einen hohen Prozentsatz an **Waldflächen** gekennzeichnet.
- Mit dem GLRP sind die Flächen der Gemeinde als **Bereiche mit sehr hoher, mit hoher bis sehr hoher sowie mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit** hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume untergliedert worden.
- Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist das Gemeindegebiet mit dem GLRP als **Bereich mit sehr hoher sowie hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit** eingestuft worden.
- Das Gemeindegebiet verfügt gemäß GLRP **nicht über Eignungsflächen** hinsichtlich der Errichtung von Windenergieanlagen. Diese Aussage basiert auf der Grundlage der Kriterien „Arten- und Lebensräume“ (insbesondere Vogelzug und Rastplätze sowie störungsempfindliche Großvogelarten) und „Landschaftsbild“.
- Im weiteren Verlauf der Aussagen des GLRP wird ausgesagt, dass Eingriffe die zur Zerstörung oder Entwertung prägender Landschaftsbestandteile führen können, möglichst zu vermeiden sind. Dabei wird auch auf die Windkraftanlagen eingegangen, die nunmehr auf solchen Standorten zu verwirklichen sind, auf denen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering sind.

Mit diesen Fakten legt die Gemeinde Buschvitz dar, warum im Gemeindeterritorium keine Bereiche für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen werden. Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung, die oft als sehr wertvoll eingestuften Lebensbereiche, Landschaftsbild, Ortsbilder, Wald, Natur und Landschaft, kulturhistorische Sehenswürdigkeiten und Einmaligkeiten zu sichern, zu festigen und zu schützen.

15. amtliches geodätisches Grundlagennetz

Im Gemeindebereich befinden sich Lagefest- und Höhenpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

Die Lage der Festpunkte ist durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg- Vorpommern bekannt gegeben worden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom

21. Juli 1992 (GVOBl. S. 390), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. S. 566), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt M-V einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten. Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden dann Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt (liegen für diesen FNP in der Verfahrensakte zur Einsicht vor), aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Im Falle der Beeinträchtigung eines geodätischen Festpunktes durch ein Bauvorhaben ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

16. Zusammenfassung

Mit dieser Flächennutzungsplanung wird die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Buschvitz vorbereitet. Er stellt die Entwicklungsmöglichkeiten mit den von der Gemeinde ausgewählten und durch gesetzliche Vorgaben eingegrenzten Rahmen für mehrere Jahre dar.

Bei der Entscheidung der ausgewählten Entwicklungsmöglichkeiten hat die Gemeinde sich an folgende Schwerpunkte und Kriterien gehalten:

- Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen Ortsteile,
 - Ausweisung von Siedlungsentwicklungsflächen im Hauptort unter Beachtung anderer gesetzlicher Vorgaben, Schutzkategorien und Infrastruktureinrichtungen;
 - Ausweisung einer Fläche für die Versorgung im sozialen Bereich;
 - Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit der einzelnen Schutzkategorien (z. B. Naturschutz),
 - Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - Erweiterung, Ausbau und Verbesserung der Ver- und Entsorgungs- und anderer Infrastruktureinrichtungen im angepassten Rahmen,
 - Sicherung und Schutz des Naturraumpotentials,
- sowie
- Verknüpfung und Gleichgewichtstellung aller o. g. Schwerpunkte und Kriterien.

Damit beweist die Gemeinde ihr Bewusstsein über ihre Bedeutung vor allem im historischen und naturschutzrechtlichen Bereich und ihre Feinfühligkeit im Umgang ihres Gutes und ihrer Potentiale.

Sie hat ebenso die Pflicht zum Wohle ihrer Bevölkerung Entwicklungsflächen auszuweisen. Mit der Darstellung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsfläche möchte sie gleichzeitig eine intensive Nutzung für geschützte, schützenswerte und wertvolle Bereiche der einzelnen Kategorien (Denkmalschutz, Naturschutz, Ortstrukturwahrung usw.) ausgeschlossen sehen bzw. eine Entwicklungsmöglichkeit in diesen Bereichen nur in einem für diese Kategorien verträglichen Maß sicherstellen.

Der Plan ist somit Grundlage für eine langfristige, gesetzlich fundierte Entwicklung der Gemeinde Buschvitz.

Buschvitz, 2004

Anlagen