

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE Z E M I T Z

MIT DEN ORTSTEILEN
HOHENSEE, ZEMITZ, SECKERITZ, BAUER UND WEHRLAND

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

MECKLENBURG - VORPOMMERN

ENDGÜLTIG AUSGEFERTIGTE FASSUNG VON 06/2001
UNTER BEACHTUNG DER AUFLAGEN AUS DEM GENEHMIGUNGSBESCHEID

Zemitz, 10.07.01



Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Einführung	4 - 6
0.1 Aufgaben der Flächennutzungsplanung	4
0.2 Rechtliche Grundlagen	4 - 5
0.3 Übergeordnete Planungen	5 - 6
1. Bestandsanalyse	6 - 33
1.1 Lage im Raum	6 - 7
1.2 Rückblick auf die Ortsentwicklung	7 - 8
1.3 Bevölkerungsstruktur	8 - 9
1.4 Siedlungsstruktur	9 - 17
1.4.1 Wohnbauflächen	9 - 12
1.4.2 Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen	12 - 13
1.4.3 Landwirtschaft	14 - 15
1.4.4 Tourismus und Naherholung	15
1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen	15 - 17
1.5 Verkehr	17 - 21
1.5.1 Straßenverkehr	17 - 20
1.5.2 öffentlicher Personennahverkehr	20
1.5.3 Schienenverkehr	20
1.5.4 Schifffahrt und Häfen	21
1.5.5 Rad- und Wanderwegenetze	21
1.5.6 Reit- und Kutschwegenetz	21
1.5.7 Luftverkehr	21
1.6 Technische Infrastruktur	21 - 24
1.6.1 Wasserversorgung	21 - 22
1.6.2 Abwasserbeseitigung	22
1.6.3 Energieversorgung	22 - 23
- Stromversorgung	
- Gasversorgung	
- Windenergie	
1.6.4 Kommunikation	23
- Fernmeldenetztechnische Erschließung	
- Richtfunkstrecken	
- Antennenträgerstandorte	
1.6.5 Abfallwirtschaft	24
1.7 Grünflächen	25
1.7.1 Parkanlagen	25
1.7.2 Dauerkleingärten	25
1.7.3 Badeplätze	25
1.7.4 Friedhöfe	25
1.8 Natur- und Landschaft	25 - 29
1.9 Wasserwirtschaft	29 - 31
1.10 Bau- und Bodendenkmale	32 - 33

2.	Gemeindlicher Entwicklungsbedarf	34 - 49
2.1	Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung	34
2.2	Bauflächen/Baugebiete	35 - 40
2.2.1	Wohnbauflächen/Wohngebiete	35 - 36
2.2.2	Gewerbegebiete	36 - 37
2.2.3	Sondergebiete	37 - 40
2.3	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	40 - 41
2.4	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	41 - 42
2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	42 - 44
2.6	Grünflächen	44 - 45
2.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	45
2.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	45 - 47
2.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	48
2.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48 - 49
3.	Flächenbilanz	50 - 51
4.	Nachrichtliche Übernahmen	52 - 55
4.1	Belange des Munitionsbergungsdienstes	52
4.2	Belange des Landesvermessungsamtes	52
4.3	Belange des Deutschen Wetterdienstes	52
4.4	Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes	52 - 53
4.5	Belange des Geologischen Landesamtes	53 - 54
4.6	Belange des Immissionsschutzes	54 - 55
4.7	Belange des Landesamtes für Fischerei	55

ANLAGE

1 Karte Gebietsvorschlag Nr. 54 Flora - Fauna- Habitat
mit Darstellung der Erhaltungsziele

0. EINLEITUNG

0.1 Aufgaben der Flächennutzungsplanung

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

(§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Dies betrifft insbesondere:

- für die Bebauung vorgesehene Flächen mit Festsetzungen nach der allgemeinen Art der Nutzung (Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung)
- von Bebauung freizuhalten Flächen mit ihrer allgemeinen Zweckbestimmung
- Darstellung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen
- Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grünflächen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Wasserflächen, Häfen, Flächen der Wasserwirtschaft
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan ist ein unverbindlicher Bauleitplan ohne Außenwirkung.

Als gesamtgemeindliche Planung ist er dazu geeignet die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch eine entsprechende räumliche Verteilung zu gewährleisten.

Ein Flächennutzungsplan wird auf eine Entwicklung von ca. 10 bis 15 Jahren ausgerichtet.

Hat die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt, ist sie verpflichtet, dessen Inhalt bei der Aufstellung der nachfolgenden Bauleitpläne zu berücksichtigen.

„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“

(§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

0.2 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze bilden die Grundlage zur Erstellung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 30. April 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V S. 388 ff.)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V Landesplanungsgesetz (LPIG vom 31.03.1992) (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr.12, S. 242 ff.)

- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP M-V) vom 30. Juli 1993 (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V vom 21.10.1998, S. 833)

Örtliche Bauvorschriften:

- Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Zemitz (Gen.- Nr. 61 - 10105-03.18.94 vom 02.09.1994)
- 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Zemitz (Gen.- Nr. 61.01/1208-03.03.98 vom 09.12.1998)

0.3 Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gem. LPIG, dem Ersten Landesraumordnungsprogramm MV (LROP MV) vom 30.07.1993 (Sonderdruck Amtsbl. MV) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern - Stand September 1998 - bestehen gemäß Landesplanerischer Stellungnahme für den Planbereich:

- Die Gemeinde Zemitz liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Lassan und nimmt gemäß des RROP VP keine zentralörtliche Funktion wahr.
Die Siedlungstätigkeit der Gemeinde hat sich damit an einer begründeten Eigenentwicklung zu orientieren (LROP MV, Ziel 4.1(3)). Bedarfsorientiert sollen, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, Wohnbauflächen ausgewiesen werden (LROP MV, Ziel 4.3).
Ziele 5.1 (4) + (5) RROP VP geben Orientierungshilfen bei der Ermittlung des langfristigen Eigenbedarfs für den Wohnungsbau, wobei aus der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung MV 2010“ ableitend, für den Kreis Ostvorpommern insgesamt ein Rückgang der Einwohnerzahl zu erwarten ist.
Die weiteren fachlichen Ziele des LROP MV zum Siedlungswesen, insbesondere 4.1 (1) und (2) zur Siedlungsstruktur sowie 4.2 zur Stadt- und Dorferneuerung sind weitestgehend zu beachten.
Der Wohnungsbau muss die Potentiale der Innenentwicklung vor der Ausweisung peripherer Standorte ausschöpfen.
(Bestand Wohnbauflächen Pkt. 1.4.1 - Entwicklung Wohnbauflächen Pkt. 2.2.1 des Erläuterungsberichtes)
- Gemäß Zielen 5.1 und 5.4.1 LROP MV sind Standorte für Betriebe des produzierenden Gewerbes in der Regel zentrale Orte.
Bei Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Gegebenheiten hat ggf. die Weiternutzung, Sanierung oder Revitalisierung bereits bestehender gewerblich genutzter Gebiete Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete. Die Vorhaltung von Reserveflächen muss sich an realistischen Bedarfsschätzungen orientieren.

(Bestand Gewerbe Pkt. 1.4.2 - Entwicklung Gewerbe Pkt. 2.2.2 des Erläuterungsberichtes)

- Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung zum RROP VP liegt das Gemeindegebiet im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung (Tourismusentwicklungsraum).
In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben. Der Umfang des gesamten Beherbergungsgewerbes sollte einen Richtwert von 0,5 (bei Vorhandensein eines Campingplatzes 1,0) Betten/Einwohner nicht übersteigen (RROP VP, Ziele 7.2.2 (2) und (3)).

(Bestand Beherbergung Pkt. 1.4.4 - Entwicklung Beherbergung Pkt. 2.2.3 des Erläuterungsberichtes)

- Gemäß o. g. Grundkarte liegt das Gemeindegebiet des weiteren *teilweise im Vorranggebiet (NSG) und Vorsorgeraum (LSG, Gewässerschutzbereich) für Naturschutz und Landschaftspflege und
in Vorranggebieten und Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein (LROP MV, Ziel 3.3 (1) und (2)).

*teilweise im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung.

(Bestand Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege Pkt 1.8 Entwicklung Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege Pkt. 2.10 des Erläuterungsberichtes)

- Innerhalb des Gemeindegebietes wird gemäß Grundkarte RROP VP ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen.
Die Lage entspricht in etwa der im Bestandsplan zwischen Beeksberg und Arnsberg erkennbaren Kiesabbaufläche.
In diesen Vorranggebieten kommt der Rohstoffgewinnung gegenüber anderen Ansprüchen der Raumnutzung der Vorrang zu (Ziel 6.2 (2) RROP VP).

(Bestand Flächen Rohstoffgewinnung Pkt. 1.4.2 - Entwicklung Flächen Rohstoffgewinnung Pkt. 2.8 des Erläuterungsberichtes)

- Gemäß Grundkarte RROP VP werden keine Eignungsräume für Windenergieanlagen (WEA) ausgewiesen.

(Bestand Windenergieanlagen 1.6.3 - Ausweisung Windenergieanlagen Pkt. 2.5 des Erläuterungsberichtes)

1.0 BESTANDSANALYSE

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Zemitz liegt im Land M-V und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt „Wolgast Land“ mit Sitz in Wolgast, Kleinbrückenstr. 06.

Das Gemeindegebiet wird im Norden durch die Gemeinden Hohendorf und Buddenhagen, im Westen und Süden durch die Gemeinde Rubkow und die Stadt Lassan und im Osten durch den Peenestrom begrenzt.

Zemitz ist entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern in der Verflechtung dem Mittelzentrum Anklam und dem ländlichen Zentralort Lüssen zugeordnet. Da die Gemeinde Zemitz selbst keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen hat, ist die Entwicklung auf einen begründeten Eigenbedarf abzustellen.

Die mittlere Entfernung bis Anklam beträgt ca. 15 km, bis Lüssen ca. 8 km sowie in nördlicher Richtung nach Wolgast ca. 8 km.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.099 ha.

Zur Gemeinde gehören folgende Gemarkungen und Flure:

Gemarkung	Zemitz	Flur	1	bis	Flur	7
Gemarkung	Bauer	Flur	1	bis	Flur	3
Gemarkung	Hohensee	Flur	1	bis	Flur	3
Gemarkung	Seckeritz	Flur	1	und	Flur	2
Gemarkung	Wehrland	Flur	1	bis	Flur	6

Die Gemeindegrenzen sind in der Planzeichnung als Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Gemeinde Zemitz ist geprägt durch kleinteilige Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Anlagen und Flächen für die Pflanzen- und Tierproduktion.

1.2 Rückblick auf die Ortsentwicklung

Vorbemerkung:

Derzeit wird im Rahmen einer AB-Maßnahme die Gemeindechronik erstellt.

Die geschichtlichen Angaben sind dieser Chronik entnommen.

Der Name Zemitz leitet sich aus dem slawischen Semlja ab und bedeutet Erde.

In der Gemeinde gibt es viele ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die darauf hindeuten, dass eine frühe Besiedlung durch Menschen stattfand. So befindet sich östlich von Zemitz ein vorgeschichtlicher Grabhügel.

1504 wurde Zemitz erstmals urkundlich erwähnt.

In diesem Jahr besaß der Krienker Brünig Lepel das gesamte Lehn Zemitz. Im Jahre 1777 wurde Zemitz als adliges Gut bezeichnet.

Ca. 1794 lebte der Assessor von Lepel auf Zemitz und war auch dessen Besitzer.

Zwischen 1843 und 1866 wechselten viele Male die Besitzer. So war Zemitz Rittergut, dann wieder einfaches vorpommersches Dorf.

1901 wurde das Gut Zemitz aufgesiedelt. Zwischen 1900 und 1930 entstanden viele Betriebe und Einrichtungen. So bekam Zemitz 1902 eine Schule, 1903 eine Entrahmungsstation, 1910 die Gaststätte „Waldblick“ mit großem Saal, 1913 wurde die Kapelle eingeweiht und 1919 die Elektrizitäts- und Maschinengenossenschaft gegründet.

In den Jahren bis 1945 war Zemitz für viele ein Zufluchtsort vor den Kriegswirren.

Ab 1949 gehörte Zemitz zum neu gebildeten Amtsgerichtsbezirk Wolgast.

1953 folgte die MTS (Maschinentraktorenstation) und 1956 wurde die erste LPG (Typ III) gegründet.

Haupterwerbszweig der Gemeinde ist die Landwirtschaft.

So übernahmen nach der Wende mit Auflösung der LPGen, neue Gesellschaften wie die „Peeneland Agrar GmbH“, „Milchhof Bauer“ und Wiedereinrichter die Tier- und Pflanzenproduktion.

1.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den letzten Jahren wie folgt vollzogen:

Monat/Jahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Zugezogene	Fortgezogene
12/92	980	8	13	80	29
12/93	971	4	10	38	41
12/94	986	keine Angaben			
12/95	968	10	7	25	46
12/96	967	4	6	40	39
12/97	939	6	10	50	74

Einwohner der Ortsteile per 12/97

Zemitz	447
Hohensee	204
Wehrland	112
Bauer	102
Seckeritz einschließlich Milchhorst und Negenmark	74

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde stellte sich per 31.12.1996 wie folgt dar:

	Gesamt	weiblich	männlich	% Anteil
0 - 20 Jahre	254	108	146	27,8
21 - 30 Jahre	148	53	95	16,0
31 - 40 Jahre	171	77	94	18,6
41 - 50 Jahre	88	42	46	9,6
51 - 55 Jahre	28	18	10	3,1
56 - 60 Jahre	75	37	38	8,2
61 - 65 Jahre	57	28	29	6,2
66 - 70 Jahre	29	19	10	3,2
71 - 75 Jahre	30	19	11	3,2
76 - 80 Jahre	17	11	6	1,8
über 80 Jahre	21	15	6	2,3
Gesamt	918	427	491	100,0

Zahlenmaterial über die Anzahl der Wohnungen und die Belegungsdichte liegen nicht vor.

Die Statistik zeigt, dass die Einwohnerzahl im Zeitraum von 1992 bis 1994 etwa gleich blieb und ab 1995 ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen war.

Ursache sind insbesondere der fehlende Geburtenüberschuss und das Überwiegen von Fortzügen gegenüber Zuzügen.

Die große Anzahl der Fortzüge resultiert insbesondere aus der wirtschaftlichen Situation in der Region.

Zemitz ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde.

Die Auflösung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und die nachfolgenden Umstrukturierungen sowie die angespannte Arbeitsmarktsituation insbesondere im Bereich Wolgast und Anklam führten zu einer hohen Erwerbslosigkeit im Gemeindegebiet.

Die in der Bevölkerung verbreitete Resignation und Perspektivlosigkeit führte zur Abwanderung in strukturstärkere Regionen.

Der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung liegt derzeit bei über 50 Prozent.

Der Anteil der bis 30 - jährigen liegt mit 43,8 % im regionalen Durchschnitt.

Gerade für diese Altersgruppe ist die Schaffung einer gesicherten Beschäftigungsperspektive, eines attraktiven Wohnumfeldes und Ausweis von Freizeitmöglichkeiten für den Verbleib in der Region wichtig.

1.4 Siedlungsstruktur

Vorbemerkung:

Zur Veranschaulichung der Aussagen zur gemeindlichen Siedlungsstruktur wurden Skizzen erstellt, die den städtebaulich gewichtigen Bestand und die derzeitige Nutzung der Flächen darstellen.

In den Bestandsplänen wurden im Gegensatz zur Planzeichnung auch Außenbereichsflächen als Wohnbauflächen dargestellt, um die Bestandsnutzung zu verdeutlichen.

Die Bestandsunterlagen können im Amt Wolgast - Land eingesehen werden.

1.4.1 Wohnbauflächen

Dorf Zemitz

Wohnbaufläche - südlich und westlich der Landesstraße 26

Die Wohnbaufläche setzt sich aus 4 Wohnblöcken in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise und Einfamilienhäusern zusammen.

Die Bebauung abseits des eigentlichen Dorfes entstand im Zusammenhang mit der Errichtung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen.

Wohnbaufläche - altes Dorf

Als Wohnbaufläche wird der gesamte bebaute Ortsteil des alten Dorfes Zemitz einschließlich der durch die Innenbereichssatzung und deren 1. Änderung für eine Wohnbebauung vorgesehenen Abrundungs- und Erweiterungsflächen bezeichnet.

Zemitz ist ein Straßendorf geprägt durch Einzel- und Doppelhausbebauung.

Das Ortszentrum befindet sich im Bereich der Sportplatzfläche zwischen der „Weiblitze“ und der „Pinnowreihe“.

Zemitz ist Hauptort der Gemeinde.

Eine schwerpunktmäßige Ausweisung von Wohnbauflächen ist anzustreben.

Durch die Erstellung der Innenbereichssatzung im Jahre 1994 wurden ca. 10 Baustellen für Eigenheime ausgewiesen.

Entsprechend der 1. Änderung der Satzung von 1998 wird eine Erweiterung um weitere ca. 21 WE zugelassen.

Die Kapazitäten der Satzungsflächen werden in der Wohnflächenbilanz berücksichtigt.

Eine gesonderte Ausweisung im Plan als geplante Wohnbauflächen wurde aus Übersichtsgründen nicht vorgenommen.

Zusätzlich hatte die Gemeinde Zemitz einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 1 für die „Wohnanlage Zemitz - Anklamer Berg“ mit ca. 17 WE gefasst.

(Darstellung als WR im Planentwurf von 11/98)

Das Gebiet befand sich zwischen Pinnowreihe und Landesstraße 26.

Durch die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange wird die Ausweisung des Reinen Wohngebietes im Dorf Zemitz abgelehnt.

Wie bereits vor Auslage des F- Planentwurfes bzw. mit Beschluss zur Aufstellung des B- Planes Nr. 1 hingewiesen, widerspricht die WR- Ausweisung am geplanten Standort der städtebaulichen Ordnung im Gemeindegebiet. Sie führt zu einer weiteren Zersiedlung des Dorfes Zemitz und zieht eine vermeidbare Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen nach sich.

Vermeidbar deshalb, weil die Gemeinde über eine rechtsgültige Innenbereichssatzung sowie eine 1. Änderung der Innenbereichssatzung verfügt, die eine Verdichtung des Ortskerns vorsieht und ausreichend Baugrundstücke (31 WE) aufweist.

Zudem liegt das Gebiet an einem von den Ver- und Entsorgungsmedien unerschlossenen Bereich.

Die Gemeinde Zemitz folgte deshalb den von den Trägern während der TöB- Beteiligung sowie in der Beratung mit Genehmigungsbehörde, RO und LP VP, LK OVP und Gemeinde am 13.10.1999 vorgebrachten Bedenken und nimmt das Reine Wohngebiet aus der Planung.

Diese Entscheidung zieht eine Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses zum B- Plan Nr. 1 nach sich.

Die Gemeinde wird in einem gesonderten Gespräch mit dem Investor die Notwendigkeit der Herausnahme des Reinen Wohngebietes aus der F- Planung erläutern und Vorschläge für alternative Bauflächen im Gemeindegebiet unterbreiten.

Dabei werden z. B. die lt. 1. Änderung der Innenbereichssatzung für das Dorf Zemitz ausgewiesenen Erweiterungsflächen östlich der Landesstraße 26 und der Pinnowreihe mit einer Kapazität von max. 14 WE als adäquate Alternativfläche zur Errichtung von Eigenheimen favorisiert.

Dorf Hohensee

Die vorhandene Wohnbebauung ist durch die westlich der Landesstraße 26 befindlichen 8 zweigeschossigen 4 - WE - Blöcke (Treuhand) und die östlich der Landesstraße vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Der alte Ortskern befindet sich östlich der Landesstraße 26 zwischen Parkstraße und Dorfstraße. Die vorhandenen Grundstücksgrößen und Baulücken lassen die Möglichkeit der Bebauungsverdichtung mit Bauanspruch gemäß § 34 BauGB zu.

Für den Bereich der Scheune südlich der Parkstraße sollte eine Wohnnutzung angedacht werden.

Bislang wurde die Bautätigkeit im Ort durch die vormalige Lage in der Trinkwasserschutzzone II bis auf Ausnahmen unterbunden.

Dorf Wehrland

Der alte Dorfkern befindet sich zwischen der Kirche und dem Feldweg.

In diesem Bereich stehen jedoch nur wenige Einfamilienhäuser.

Der größte Teil der Bevölkerung von Wehrland wohnt westlich der Kreisstraße 30 beidseitig der Langen Straße und der Waldstraße.

Die Bebauung ist durch Wohnnutzung und im unteren Teil der Straße durch landwirtschaftliche Einrichtungen von Wiedereinrichtern sowie eine Hähnchenmastanlage geprägt.

Die Bebauung entlang der Langen Straße wird nicht als Fläche zur Entwicklung für den Wohnungsbau bzw. als Dorfgebiet dargestellt, da dies zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft beitragen würde und kapazitiv entsprechend des Eigenbedarfs der Gemeinde nicht begründbar wäre.

Dorf Bauer

Das Dorf Bauer gliedert sich in die Ortsteile Bauer Sandhof und Alt Bauer.

Bauer Sandhof

Die vorhandene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gruppiert sich um die ehemalige Gutsanlage Sandhof, von der noch vier Speichergebäude erhalten sind.

Am westlichen Ortsrand befindet sich der Stall eines Wiedereinrichters und am südwestlichen Ortsrand eine Hoflage mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Einzelgrundstücke befinden sich am Apfelweg sowie Wohnbebauung und eine Möbeltischlerei unmittelbar südlich der Kreisstraße 30.

Der gesamte Bereich Bauer- Sandhof wird lediglich im Bestand dargestellt, da es sich um keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern um eine Splittersiedlung handelt.

Alt Bauer

Prägend für Alt Bauer sind die südlich der Kreisstraße 30 vorhandene einreihige Bebauung mit Doppelhäusern und das nördlich der Kreisstraße 30 gelegene Gutshaus mit Parkanlage.

Eine wesentliche Aufwertung würde der Ortsteil durch eine Rekonstruktion des Gutshauses z. B. mit Nutzung für Wohnen oder Fremdenbeherbergung erlangen.

Dorf Seckeritz

Die vorhandene Wohnbebauung teilt sich in die Flächen beidseitig der Dorfstraße und nördlich der Kreisstraße am Weg „Hof“.

Der historisch gewachsene Ortsteil befindet sich entlang der Dorfstraße.

Eine Verdichtung der Bebauung durch Lückenschließung ist vereinzelt im nördlichen Teil der Dorfstraße möglich.

Hier wäre die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zur Baurechtschaffung zu empfehlen.

Für die sich südlich des Dorfes anschließenden Flächen der USUS GmbH sind nach Vorlage der derzeit laufenden Immissionsuntersuchung ggfs. entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu treffen.

Seit Oktober 1998 ist dort eine nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigte Bodenbehandlungsanlage in Betrieb. Diese Anlage umfasst eine Behandlungshalle und zwei Vorhaltesilos.

Die ehemalige Schule an der Kreisstraße 30 und die Bebauung am „Hof“ befinden sich außerhalb bebauter Ortsteile und sollen deshalb ebenfalls lediglich im Bestand dargestellt werden.

Eine Aufwertung der Bebauung am „Hof“ sollte durch die Rekonstruktion der baufälligen Scheune erfolgen.

Negenmark und Milchhorst

Negenmark und Milchhorst stellen aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und -massen und wegen der Außenbereichslage zu den Ortsteilen Splittersiedlungen dar.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen sollte deshalb nicht erfolgen. Insbesondere ist auch die Lage der Siedlungen im Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen.

1.4.2 Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen

Handwerks- und Gewerbebetriebe

- Wolgaster Maschinen und Geräte GmbH (WoMaG)
Standort : Hohensee, südlich der Straße zu den Kleingärten
Produktionsprofil : Landmaschinen- & Kfz - Mechanik, Metallbau

Die Wolgaster Maschinen und Geräte GmbH hat 1998 ihren Firmensitz in das Gewerbegebiet nach Wolgast verlagert.

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und die Lage des Betriebsgeländes in der vormals als Trinkwasserschutzzone II ausgewiesenen Fläche, haben diese Entscheidung wesentlich beeinflusst.

Interessenten für eine künftige Nutzung des Geländes sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse: BVS, Heizhaus - privat

Zustand der Gebäude:

- 1. Reihe bei Modernisierung weiter nutzbar
- 2. Reihe umfassende Sanierung/Abriss erforderlich wegen Asbestbelastung
- Heizhaus auf Kohlenbasis - stillgelegt
Abriss erforderlich

Vorstellbar wäre die Reduzierung einer perspektivischen Nutzung auf die 1. Reihe für die gewerbliche Nutzung.

Einschränkung auf zulässige Gewerbe in der Trinkwasserschutzzone II gemäß Trinkwasserschutzzonen - Verordnung.

- Kies- und Recyclingkontor Zemitz GmbH
Standort: Kiesgrube "Am Arnsberg"
östlich von Zemitz und nördlich der Weibnitz

Für den Kiesabbau liegt eine Abbaugenehmigung vom Bergamt bis zum Jahr 2017 vor. Die Firma hat 8 Beschäftigte und baut täglich zwischen 300 und 1000 t ab.

Die Kies- und Recyclingkontor Zemitz GmbH hat außerdem mit Datum vom 25.11.1999 für diesen Standort (außerhalb der Bewilligungsfläche des Kiestagebaus) eine BImSch-Genehmigung zum Errichten und Betreiben einer Bodensortier- und Aufbereitungsanlage erhalten.

- Kfz- Werkstatt, Abschleppdienst, Pannenhilfe, An- und Verkauf
Standort: Zemitz, östlich der Landesstraße 26, gegenüber den Neubauten

Der Werkstattinhaber ist Eigentümer der Fläche und beschäftigt 3 Arbeitskräfte.

Geplant ist die Hereinnahme einer Autofirma und die langfristige Nutzung des Grundstückes entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftung.

weitere Betriebe:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Maurerbetrieb | (Wehrland) |
| - Tischlerei | (Bauer) |
| - Schmiede | (Hohensee) |
| - Bauhandwerk, Handel mit Baumaterialien | (Wehrland) |
| - Sanitär- und Flüssiggasservice, Heizungsbau | (Zemitz) |
| - Friseur | (Zemitz) |
| - Schönheitspflege | (Zemitz) |
| - Finanzberatung | (Zemitz) |
| - Quelle - Agentur | (Zemitz) |
| - Makler | (Zemitz) |
| - Zimmervermietung | (Bauer) |
| - Tierpension | (zwischen Zemitz und Bauer) |

Handel

- | | |
|--|--------------------|
| - Getränkestützpunkt | (Hohensee, Bauer) |
| - Einzelhandel, Lebensmittel (WtB),
Industriewaren, Imbiß | (Zemitz, Hohensee) |
| - Reisegewerbe | (Bauer, Zemitz) |
| - Imbiß Obst & Gemüse, Getränke, Blumen | (Bauer) |
| - Handel & Montage von Zäunen | (Hohensee) |
| - Presseerzeugnisse, Bücher | (Zemitz) |
| - Baumschule, Staudenkulturen | (Zemitz) |
| - Futtermittelhandel | (Seckeritz) |

Gastronomie

- Gaststätte „Seeblick“ in Hohensee

1.4.3 Landwirtschaft

Der Bereich Landwirtschaft soll in diesem gesonderten Unterpunkt behandelt werden, da er für die Gemeinde aufgrund von Anzahl, Größe und Beschäftigungszahl der Einrichtungen von hervorgehobener Bedeutung ist.

- Peeneland Agrar GmbH (Pflanzenproduktion)
Standort: Zemitz, südlich des Apfelweges

Die Peeneland Agrar GmbH ist Grundeigentümer der bewirtschafteten Fläche im Ortsteil Zemitz.

Das Gelände wird derzeit wie folgt genutzt:

- Getreidelagerhalle
- Motorenwerkstatt
- Waschhalle
- Parkfläche für Landmaschinen

Der Betrieb beabsichtigt sein Verwaltungsbüro in Hohendorf aufzugeben und im Betriebsgelände in Zemitz anzusiedeln.

Außerdem ist vorgesehen eine Maschinenhalle zu errichten.

Die Firma hat derzeit 45 Beschäftigte, davon 20 Arbeitskräfte auf dem Betriebsgelände Zemitz.

Teilflächen sind mit Altlasten behaftet. Die Peeneland Agrar GmbH hat einen Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung gestellt. Nähere Aussagen zu diesem Altstandort sind in Punkt 1.6.5 nachzulesen.

Im Dorf Bauer hat die Peeneland Agrar GmbH einen Getreidespeicher auf dem Sandhof gepachtet.

- GbR Janicki "Milchhof Bauer"

Die Eigentümer betreiben nordwestlich von Bauer an der Kreisstraße 30 einen Betrieb der Tier- und Pflanzenproduktion mit ca. 440 GV - Einheiten (Kühe, Jungrinder) und ca. 500 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Standort soll perspektivisch erhalten bleiben.

In Milchhorst betreibt die GbR einen Melkstand.

- Schweinemastanlage

Standort: Zemitz, östlich der L 26

Der Wiedereinrichter betreibt auf dem Gelände in Zemitz eine Schweinemastanlage mit ca. 2000 Schweinen. Eine wesentliche Erhöhung des Besatzes ist nicht vorgesehen.

Im Betrieb sind 2 Arbeitskräfte beschäftigt.

Derzeit läuft der Grundstückserwerb.

Eine Teilfläche ist verpachtet an eine Spedition für Milchtransporte.

In Bauer hat der Betreiber nördlich des Apfelweges/Ortseingang von Zemitz kommend ein Gebäude gepachtet, welches als Quarantänestall genutzt wird.

Nach Abschluss des beantragten Bodenordnungsverfahrens beabsichtigt er das Grundstück zu erwerben und langfristig zu nutzen.

- Hähnchenmastanlage Wehrland

In Wehrland südlich der Langen Straße wurde eine industrielle Hähnchenmastanlage errichtet und im Umfeld haben sich weitere Wiedereinrichter niedergelassen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft werden in den Ortslagen Zemitz und Bauer insgesamt 5 Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

1.4.4 Tourismus und Naherholung

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit lediglich zwei Flächen, die auf eine touristische Nutzung ausgerichtet sind.

1. ehemalige Ferieneinrichtung „Bauerberg“

Das Gebiet befindet sich unmittelbar am Peenestrom.

Es umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m².

Auf dem Gelände befinden sich ein Hauptgebäude und mehrere Bungalows, die zur Beherbergung genutzt wurden.

Das Gelände wurde von einem Investor erworben, der die Nutzung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet anstrebt.

Die beabsichtigte Nutzung wird von der Gemeinde unterstützt.

Bei der künftigen Betreuung ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet in einer sensiblen naturräumlichen Lage entlang des Peenestroms befindet und die Planung im wesentlichen auf den Bestand zu beschränken ist.

Die angrenzenden Bereiche (Niedermoorflächen) dienen als Nahrungshabitat für Gänse.

2. Garten- und Bungalowverein „Bauerberg“

In Hanglage am Bauerberg befindet sich eine Bungalowanlage, die zwar ursprünglich als Kleingartenanlage genutzt wurde, aber vorrangig Bürgern des Umlandes zur Freizeit- und Wochenenderholung und als Ferienhaus dienen.

Im Rahmen des Bestandes wird eine weitere Nutzung der Anlage von der Gemeinde unterstützt.

Weitere Anlagen zur Erholung gemäß § 10 BauNVO und zur Fremdenbeherbergung im Sinne des § 11 der BauNVO sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Für Wochenendausflüge würde sich die Etablierung von Ausflugsgaststätten am Hohen See und am Bauerberg eignen.

Anzuregen ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung eines gemeindlichen Rad- und Wanderwegenetzes.

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

- Gemeindebüro in Zemitz

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem Wohnhaus, welches auch durch einen Friseur und die Außenstelle einer Zahnarztpraxis genutzt wird.

Aufgrund der räumlichen Beengtheit werden die öffentlichen Sitzungen im Versammlungsraum des sozio- kulturellen Zentrums am Sportplatz in Zemitz abgehalten.

- Sozio-kult. Zentrum in Zemitz

Auf dem Sportplatz in Zemitz befindet sich das 1989 errichtete Mehrzweckgebäude. Der „Pappelkrug“ wird vielfältig als Jugendclub, Rentnertreff und zur Durchführung gemeindlicher Veranstaltungen und Vereinstreffen genutzt.

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Die Eigentumsverhältnisse des Gebäudes sind ungeklärt, da dieses als „zentral angewiesener Bau“ durch verschiedene örtliche Betriebe und Einrichtungen entstand.

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.

Aufgrund des Zustandes der Bausubstanz und der zu zahlenden Pacht sind Überlegungen über die perspektivische Nutzung von Grundstück und Gebäude notwendig.

- Feuerwehr in Zemitz

Die örtliche Feuerwehr wurde 1927 gegründet. Das Gerätehaus stammt aus der Jahrhundertwende. Es entspricht in Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass ein Anbau erfolgen soll.

- Sportplatz in Hohensee

Das Sportplatzgelände mit dem ehemaligen Lehrlingswohnheim ist derzeit in Verwaltung der Treuhand.

Perspektivisch würde die Gemeinde das Grundstück als Sport- und Spielplatzfläche nutzen wollen.

Die Bausubstanz des ehemaligen Lehrlingswohnheims lässt nur noch einen Abriss zu.

- Sportplätze in Zemitz Ortsmitte und am Heidberg

Die Fläche wird für Sportveranstaltungen und Dorffeste genutzt.

Wie im Abschnitt zum sozio- kulturellen Zentrum dargestellt, befindet sich das Grundstück in Privathand.

Eine Ausweichfläche stellt der alte Sportplatz am Ortsausgang von Zemitz an der nördlichen Gemarkungsgrenze, südlich des Heidbergs dar.

Der Nachteil der Fläche liegt in der Entfernung zur Ortsmitte.

- Spielplätze

Im Dorf Hohensee unmittelbar am See, in Zemitz (Bereich der Geschossbauten) und in Seckeritz befinden sich kleine Spielplätze, die durch die Gemeinde auf Dauer bewirtschaftet werden sollen.

- Kirchliche Einrichtungen

- Kirche in Zemitz (1910- 1913)

- Kirche in Wehrland

Da viele Bürger der Gemeinde nicht religionsgebunden sind, ist dringend der Bau einer kleinen Leichenhalle erforderlich.

- soziale Einrichtungen

Die sozialen Einrichtungen wie Schule (ab 1902), Kindergarten (ab 1960) und Kinderkrippe (ab 1980) wurden 1975 bzw. 1996 geschlossen.

Reformen im Schulwesen, Geburtenrückgang und nicht mehr für die Gemeinde tragbare Kosten waren die Ursache.

Die Kinder der Gemeinde Zemitz besuchen nunmehr die Tagesstätten in den Nachbargemeinden Rubkow, Hohendorf und Lassen.

Schulische Einrichtungen werden in Wolgast, Rubkow und Lassen besucht.

- gesundheitliche Einrichtungen

Im Gemeindegebiet befindet sich lediglich in Zemitz die Außenstelle einer Zahnarztpraxis. Es werden die Einrichtungen im Umland wie z.B. in Hohendorf, Wolgast, Lassen und Anklam genutzt.

- Vereine

2 Anglervereine

1 Garten- und Bungalowverein "Bauerberg"

1 Verein zur Kleintierzucht und-haltung

- Unterkunft Asylbewerber

In Zemitz, Neubau 10 befindet sich eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber mit einer Kapazität von 51 Plätzen.

Aufgrund der Aufnahmepflicht des Landkreises sowie der vertraglichen Bindungen zwischen Landkreis und Vermieter bzw. Betreiber dieses Objektes wird dieses Heim auf jeden Fall mittelfristig Bestand haben.

In der Gemeinde Zemitz herrscht überwiegend Akzeptanz gegenüber der o. g. Einrichtung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Unterkunft bauliche Mängel aufweist und für eine mittelfristige Nutzung Investitionen getätigt bzw. ein anderes Gebäude in Nutzung genommen werden müsste. Im Gemeindegebiet steht derzeit jedoch keine hierfür in Frage kommende Bebauung zur Verfügung.

1.5 Verkehr

1.5.1 Straßenverkehr

überörtliche Straßen

- *Landesstraße 26 (L 26)*

Die L 26 quert in Nord - Süd - Richtung auf einer Länge von ca. 5,8 km das Gemeindegebiet und durchläuft die Dörfer Hohensee und Zemitz.

Die Ausbaubreite beträgt ca. 6 m. Nach erfolgten Ausbesserungen ist die Straße in einem guten Zustand.

Im Bereich der Ortsdurchfahrten Hohensee und Zemitz fehlen Gehwege.

Für das Dorf Zemitz wurde vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V die Ortsdurchfahrt wie folgt festgesetzt:

von

Abschnitt 190 km 1,021

Bezugspunkt: Gemarkung Zemitz, Flur 2, Flurstück 4

bis

Abschnitt 190 km 2,092

Bezugspunkt: Gemarkung Zemitz, Flur 2, Flurstück 42

- *Kreisstraße 30 (K 30)*

Die K 30 verläuft vom Anbindepunkt der L 26 nördlich von Zemitz durch die Dörfer Seckeritz, Bauer und Wehrland in Richtung Lassan.

Die Länge der Kreisstraße im Gemeindegebiet beträgt ca. 5,6 km.

Die Straße befindet sich bis auf einige Teilabschnitte in einem guten baulichen Zustand.

Hinweis des Landkreises Ostvorpommern, SGL Tiefbau:

Der Landkreis behält sich vor, im Zuge von Aus- und Erneuerungsmaßnahmen (auch Alleenpflanzungen), Grunderwerb durchzuführen und weitere Grundstücke der Nutzung als Verkehrsfläche zuzuführen.

Ortsverbindungswege

- *Zemitz - Seckeritz*

Der Weg ist nur teilweise mit Platten befestigt und befindet sich in schlechtem Zustand.

Die Gemeinde plant den Ausbau des Weges einschließlich der Dorfstraße in Seckeritz.

- *Zemitz - Bauer*

Der Apfelweg wurde im Rahmen des ländlichen Wegebaus in einer Breite von 4 m mit Bitumen befestigt und befindet sich in gutem Zustand.

- *Zemitz - Wehrland*

Der Ortsverbindungsweg führt von der Weibnitz in Zemitz bis zur Waldstraße in Wehrland.

Vom Dorf Zemitz vorbei an der Kiesgrube bis zur letzten Außenbereichsbebauung führt eine bituminöse Straße.

Der verbleibende Wegabschnitt ist ein unbefestigter Landweg.

- *von der Kreisstraße 30 nach Milchhorst und Negenmark*

Zu den beiden Splittersiedlungen führen Spurplattenwege.

- *Wehrland - Bauerberg*

Von der Kreisstraße 30 in Wehrland zum Bauerberg führt ein unbefestigter Landweg.

Örtliche Wege

Zemitz

- *Weg an den Neubauten* (westlich der L 26)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine 5 m breite Betonstraße mit einem neu angelegten gepflasterten Gehweg in 1,5 m Breite.

- *Holzkoppel* (westlich der L 26)

Der Holzkoppelweg ist mit Spurplatten befestigt.

- *Weiblitze* (östlich der L 26)

Die Weiblitze wurde vom Anbindepunkt an der L 26 vorbei an der Kiesgrube bis zur letzten Außenbereichsbebauung mit einer neuen Fahrbahndecke aus Bitumen befestigt.

- *Pinnowreihe* (westlich der L 26)

Im Rahmen des ländlichen Wegebaus wurde die Pinnowreihe mit Bitumen in einer Ausbaubreite von 3,50 m befestigt.

Hohensee

- *Weg zu den Kleingärten* (westlich der L 26)

Bis auf Höhe des Sportplatzes ist der Weg mit Bitumen befestigt und hat eine Wendemöglichkeit.

Die Straßenbeleuchtung ist erneuerungsbedürftig.

- *Dorfstraße* (östlich der L 26)

Die Dorfstraße ist unbefestigt und hat unmittelbar am Hohen See eine Wendemöglichkeit. Die Straßenbeleuchtung ist veraltet.

- *Parkstraße* (östlich der L 26)

Nördlich des Scheunengebäudes ist die Parkstraße mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Die übrigen Straßenabschnitte sind unbefestigt.

Südlich der Parkanlage wird die Straße beidseitig von Alleegebäuden gesäumt.

Die Straßenbeleuchtung ist erneuerungsbedürftig.

Seckeritz

- *Dorfstraße* (südlich der K 30)

Die Dorfstraße ist nur in Abschnitten mit Spurplatten befestigt.

Straßenbefestigung und Beleuchtung sind dringend erneuerungsbedürftig.

Die Gemeinde hat für diese Baumaßnahme Fördermittel beantragt.

- *Hof* (nördlich der K 30)

Der Weg ist mit erhaltungswertem Kopfsteinpflaster befestigt.

Bauer

- *Alt Bauer* (südlich der K 30)

Der innerörtliche Weg ist unbefestigt und bedarf dringend einer Befestigung.

Wehrland

- *Feldweg* (westlich der K 30)

Von der K 30 bis zum Anschluss an die Lange Straße ist der Weg mit Kopfsteinen gepflastert. Der nördliche Abzweig ist unbefestigt.

- *Lange Straße* (südwestlich der K 30)

Zwischen den Anbindepunkten Feldweg und Waldstraße ist die Lange Straße mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Der verbleibende Straßenabschnitt ist unbefestigt.

- *Waldstraße*

Die Waldstraße ist unbefestigt.

Die Straßenbeleuchtungen in Wehrland sind veraltet.

Parkplätze

In der Gemeinde existieren keine Parkplätze von örtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung.

1.5.2 öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Landesstraße 26/Kreisstraße 30 über Hohensee, Seckeritz, Bauer und Wehrland verkehren ca. 10 x täglich Busse zwischen Wolgast und Lassan.

Über die Landesstraße 26 mit Haltestellen in Hohensee und Zemitz verkehren mehrmals täglich Busse der Strecke Wolgast - Anklam.

1.5.3 Schienenverkehr

Das Gemeindegebiet ist nicht an den Schienenverkehr angeschlossen.

Die Regionalbahn der Strecke Züssow - Wolgast mit Haltestellen in Buddenhagen und Hohendorf ist vom Gemeindegebiet gut zu erreichen.

Der nächstgelegene überregionale Streckenanschluss existiert in Anklam (Strecke Stralsund -Berlin).

1.5.4 Schifffahrt und Häfen

Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an den Peenestrom.

Hafenanlagen sind nicht vorhanden.

Lediglich im Zusammenhang mit der Reaktivierung der touristischen Nutzung am Bauerberg ist die Ausweisung von Liegeplätzen für Segelboote im Rahmen des Eigenbedarfs der Anlage geplant.

Vorhandene kleine Anlegestellen für Sportboote und Berufsfischer befinden sich an zwei Standorten in Negenmark und im Bereich des Wochenendhausgebietes am Bauerberg.

Die spezifischen Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund sind nachrichtlich in Punkt 4.4 des Erläuterungsberichtes vermerkt.

1.5.5 Rad- und Wanderwegenetze

Straßenbegleitende Radwege sowie ein Radwanderwegenetz sind nicht vorhanden.

1.5.6 Reit- und Kutschwegenetz

Ein mit der Gemeinde abgestimmtes Reit- und Kutschwegenetz existiert noch nicht.

1.5.7 Luftverkehr

Das Gemeindegebiet verfügt über keinen zivilgenutzten Flugplatz und liegt außerhalb der Bauschutzbereiche vorhandener Regionalflugplätze wie Anklam und Heringsdorf.

1.6 Technische Infrastruktur

1.6.1 Wasserversorgung

Zitat Stellungnahme der Peenestrom Wasser GmbH vom 09.04.1998:

„Die Ortschaften Hohensee, Seckeritz, Zemitz, Wehrland und Bauer sind an die zentrale Trinkwasserversorgung vom Wasserwerk Hohendorf angeschlossen. Negenmark und Milchhorst verfügen über Eigenwasserversorgungsanlagen.

Die gesamte Ortschaft Hohensee liegt in der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ), ein Teilbereich von Zemitz grenzt an die TWSZ III. Die im Gemeindebereich liegende TWSZ II berührt keine der Gemeindeortschaften. Hinsichtlich der Erweiterung der Wohnbebauung und Ansiedlung von Gewerbe kann durch die Peenestrom Wasser GmbH keine pauschalisierte Erklärung zur Absicherung mit Trinkwasser gegeben werden. Hierzu muss in jedem Ort einzeln nach Lage und Größe des Bauvorhabens entschieden werden.“

Die Lage der Trinkwasserschutzzonen sowie der Verlauf der Trinkwasserversorgungsleitungen wurde gemäß Zuarbeit des Versorgungsunternehmens und der Unteren Wasserbehörde im Flächennutzungsplanentwurf eingetragen.

Löschwasserversorgung

Nach Aussage der örtlichen Feuerwehr ist die Löschwasserbereitstellung im gesamten Gemeindegebiet noch unzureichend.

Besondere Schwerpunkte bilden hierbei die Außenbereiche des Ortes Zemitz, der Bereich Hof Seckeritz, die gesamte Ortschaft Wehrland, außer der Bereich um den neuen Löschteich. Verbesserungswürdig ist ebenfalls der Bereich der Ortschaft Hohensee, westlich der L 26. Der Bereich Milchhorst ist ebenfalls unzureichend mit Löschwasser bevorratet.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Zitat Stellungnahme der Peenestrom Wasser GmbH vom 09.04.1998:

„In keinem Ortsteil betreibt der Zweckverband eine öffentliche Abwasseranlage. In den Ortschaften Hohensee und Zemitz sind Teilbereiche kanalisiert. Durch den Zweckverband ist 1998 die Überleitung, des im teilkanalisierten Bereiches von Hohensee gesammelten Abwassers, nach Hohendorf vorgesehen. Dafür wird neben der Mehrkammersammelgrube ein Pumpwerk installiert. (zwischenzeitlich realisiert)

Die Abwasserentsorgung erfolgt dort über Mehrkammersammelgruben. Alle anderen Grundstücke entsorgen das Abwasser mobil bzw. über Kleinkläranlagen.“

1.6.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Gemäß Stellungnahme vom 12.06.1998 gibt die HEVAG folgende Hinweise zu Bestand und Planungen im Gemeindegebiet:

„Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.“

Der vorhandene und geplante Leitungsbestand der HEVAG ist der Verfahrensakte zum F-Plan zu entnehmen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden lediglich die vorhandenen und geplanten 20 KV-Leitungen im Plan dargestellt.

Künftig plant die HEVAG die Errichtung folgender Versorgungsanlagen:

1. 1998 ist der Bau der 20-kV- Freileitung von Trafostation Zemitz- Unterdorf Richtung Holzkoppelreihe erfolgt.
2. 1999 ist der Ersatz der Trafostation Bauer LPG durchgeführt worden.
3. 2000: Ersatz der Trafostation Wehrland Dorf
4. 2002: 20-kV-Kabelstrecke von der Trafostation Negenmark zur geplanten Trafostation Negenmark 2 und weiterführend bis zur vorhandenen 20 kV Freileitung Lissan.
5. Längerfristig ist der Ausbau der zweiten 20-kV-Freileitung Hohendorf/Hohensee/Zemitz-Unterdorf/Weibitz/Pulow vorgesehen. Die Trassierung berücksichtigt den Anschluss von in Aussicht stehenden Neuanschlussgebieten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Stellungnahme der HEVAG vom 09.01.1998 zum Entwurf der Klarstellungssatzung Zemitz Dorf zu beachten.

6. Nach Endausbau des 20-kV-Netzes werden die Freileitungsabschnitte Zemitz - Seckeritz und Weibitz-Wehrland Siedlung demontiert.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag der Erschließungsträger/Anschlussnehmer zur Erschließung bzw. Versorgung der Baustandorte benötigt.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten. Einzelantragsteller erhalten ein Angebot entsprechend kleiner Hausanschluss.

Gasversorgung

Am nördlichen Rand des Gemeindeterritoriums verläuft die Ferngasleitung 98.06 DN 300.

Der Grobtrassenverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

Sofern Planungen im Bereich von 200 m beiderseits der Erdgasleitung erfolgen, ist die Verbundnetz Gas AG erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH betreibt im Gemeindegebiet eine Erdgas-Hochdruckleitung (siehe Darstellung in der Planzeichnung) und versorgt in den Orten Hohensee und Zemitz Haushalte mit einem Niederdruck - Erdgasnetz.

Bei Planungen und Baumaßnahmen in Leitungsnähe ist die Gasversorgung Vorpommern GmbH zu informieren.

Der Anschluss weiterer Orte im Plangebiet an das Erdgasnetz ist derzeit nicht geplant.

Windenergie

Windenergieanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Gemäß Grundkarte im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern werden keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen.

1.6.4 Kommunikation

Fernmeldenetztechnische Erschließung

Das Plangebiet ist fernmeldenetztechnisch erschlossen.

Richtfunkstrecken

Über das Gemeindegebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Die Richtfunkstrecken sind in der Planzeichnung dargestellt.

Antennenträgerstandorte

Im Plangebiet befinden sich keine Antennenträgerstandorte.

1.6.5 Abfallwirtschaft

Im vorgesehenen Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte):

- ehemalige Mülldeponie Milchhorst
- ehemalige Tankstelle in Hohensee (WoMaG GmbH)

Dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz liegt für das vorgesehene Planungsgebiet ein Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung nach dem Umweltrahmengesetz für Hohensee von der Wolgaster Maschinen und Geräte GmbH vor. Es handelt sich dabei um einen Altstandort in der Gemarkung Hohensee, Flur 1, Flurstück 36/2.

Zur Einschätzung der Gefährdungssituation auf dem Standort wurde ein „Hydrogeologisches Gutachten zur Altlastenbewertung auf dem Betriebsgelände der WoMaG GmbH Wolgast“ vom 15.11.1991 der Firma HGN GmbH, Filiale Greifswald in Auftrag gegeben sowie darauf aufbauende Kontrollbeprobungen aus 1992 und 1994 von gesetzten Grundwassermessstellen durchgeführt.

Als Altlastverdachtsfläche wurde auf dem o. g. Betriebsgelände der Bereich der Tankstelle ausgewiesen. Schadstoffbelastungen des Bodens und des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen sind nachgewiesen worden. Weiterer Handlungsbedarf zur Sicherung/Sanierung des Standortes ist erforderlich.

Das Antragsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

- ehemalige Tankstelle in Zemitz (Peeneland Agrar GmbH)

Durch die Peeneland Agrar GmbH wurde ein Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung gestellt wurde.

Im Jahr 1997 erfolgte eine Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen auf diesem Altstandort. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten „Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen - Objekt: Peeneland Agrar GmbH“ der IGUS GbR, Greifswald, vom 30.10.1997 dokumentiert. Als potentielle altlastenverdächtige Objekte wurden die bereits stillgelegte Tankstelle, die Werkstätten und eine Waschrampe aufgrund des Umgangs mit Treib- und Schmierstoffen ermittelt.

Daher wurden 1998 im Bereich der ehemaligen Tankstelle Boden- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht „Orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen - Objekt: Peeneland Agrar GmbH“ der IGUS GbR, Greifswald, vom 15.10.1998 bewertet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden zwei lokale, oberflächennahe Bodenkontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen, die jedoch aufgrund ihrer Lage, der vorhandenen Oberflächenversiegelung bzw. Einkapselung (Behältergrube) der Schadensbereiche sowie den fehlenden Transportmedien für eine anhaltende Schadstoffmigration, nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung hervorrufen. Weiterführende Untersuchungen sind nicht notwendig.

Das Gutachten über die „Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen“ der IGUS GbR Greifswald wird zur Verfahrensakte genommen.

1.7 Grünflächen

1.7.1 Parkanlagen

In Hohensee befindet sich zwischen der Dorfstraße und der Parkstraße eine ungepflegte parkähnliche Anlage mit altem Baumbestand (Linden, Ahorn, Tannen, Eschen, Birken). Innerhalb der Anlage wurden von Anliegern Nebengebäude (Garagen, Schuppen) errichtet. Aufgrund des Gehölzbestandes sollte auf dieser Fläche keine Ausweisung von Bauflächen erfolgen.

Eine gärtnerische Bearbeitung der Anlage würde zu einer wesentlichen Aufwertung der Grünfläche führen.

Im Ortsteil Alt Bauer, nördlich der Kreisstraße 30 liegt die alte Gutsparkanlage.

Die Gemeinde möchte das Gutshaus veräußern und hofft, dass in diesem Zusammenhang die Pflege der Anlage erneut aufgenommen wird.

Der Baumbestand, insbesondere Kastanien und Linden, ist zu erhalten.

Im Ortsteil Wehrland befinden sich nördlich der Waldstraße im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung Hünengräber. Der Bereich wird als parkähnliche Anlage gepflegt.

In Seckeritz, nördlich der Kreisstraße 30 und westlich der vorhandenen Bebauung am „Hof“ befinden sich die Überreste der ehemaligen Wasserburg.

1.7.2 Dauerkleingärten

Im Ortsteil Hohensee befindet sich westlich der L 26, eine Kleingartenanlage.

Sie soll perspektivisch erhalten werden.

1.7.3 Badeplätze

Die Gemeinde verfügt über keine öffentlichen Badeplätze.

Als Badestellen werden die zugänglichen Stellen entlang des Peenestroms genutzt.

1.7.4 Friedhöfe

Die Gemeinde verfügt über die in der Planzeichnung dargestellten Friedhöfe in den Ortsteilen Zemitz und Wehrland.

1.8 Natur und Landschaft

Vorranggebiete und Vorsorgeräume

Gemäß der Grundkarte des Regionalen Raumordnungsprogrammes VP liegt das Gemeindegebiet

- im Vorranggebiet (Naturschutzgebiet - § 13 BNatSchG)
- im Vorsorgeraum (Landschaftsschutzgebiet - § 15 BNatSchG)

für Naturschutz- und Landschaftspflege.

In der Planzeichnung erfolgte hierzu eine differenzierte Darstellung als:

- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege - identisch mit der Gebietsausweisung des Biotopes „Brebowbach“
- Naturschutzgebiet „Buddenhagener Moor“

- Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
- Landschaftsschutzgebiet „Lassaner Winkel“

Unter Beachtung der naturräumlichen Lage sollten die Splittersiedlungen Negenmark und Milchhorst nicht für die Ausweisung als Wohnbauflächen vorgesehen werden und der Bereich am Bauerberg in seinen derzeitigen Grenzen sensibel entwickelt werden.

Naturdenkmale

Folgende Naturdenkmale im Sinne des § 17 BNatSchG befinden sich im Gemeindegebiet:

- Stieleiche in Zemitz an der Landesstraße 26, südlich von Zemitz
Stammumfang ca. 4,30 m
ND-NR: 362-24-018-000
- Esche in Wehrland, nördlich des Weges „Zum Bauerberg“
Stammumfang ca. 6,00 m
ND-NR: 362-24-016-000

Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß § 18 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz

1. zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

erforderlich ist. Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf den gesamten Bestand an Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen zählen zu den geschützten Landschaftsbestandteilen im Sinne des § 18 BNatSchG. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind zu unterlassen.

Insbesondere sind folgende Bereiche betroffen:

- Alleen an der Kreisstraße 30 vom Ortseingang Zemitz bis Wehrland
- Alleen an der Landesstraße 26 von der Gemarkungsgrenze Hohendorf bis Ortseingang Zemitz und an der Gemarkungsgrenze in Richtung Buggow
- einseitige Baumreihe an Teilabschnitten des Apfelweges zwischen Zemitz und Bauer Sandhof

Aufgrund der Maßstäblichkeit des Planes wurde auf eine Darstellung verzichtet.

Einzelbiotope

Gemäß § 20 LNatG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Zu diesen Biotopen gehören u.a.:

- Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrriichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, nicht ablassbare Teiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Oser, Trocken- und Magerrasen, Streuwiesen
- Gebüsch und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze, natürliche Waldränder, Knicks und Feldhecken
- Bodden und Haffs, Windwattflächen, Salzwiesen, Dünen, Steilküsten etc..

Gemäß § 20 LNatG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, unzulässig.

Folgendes großflächiges Biotop wurde in der Planzeichnung dargestellt:

- Brebowbach (Grenzziehung identisch mit Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege)
Der Brebowbach beherbergt Vorkommen der Bach- und Flussneunaugen sowie der Bachforelle.

Strukturelemente der Offenlandschaft (z.B. Sölle, Alleen, Baumreihen, Kopfweiden, Hecken, Feldgehölze, Kesselmoore, Niederungen, Einzelbäume, Bachläufe u. a.), welche zur regionstypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beitragen, sind vorrangig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Uferschutzstreifen

Nach § 19 LNatG M-V dürfen an Küstengewässern und an anderen Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An Außen- und Boddenküsten ist abweichend ein Abstand von bis zu 200 m von der Uferlinie einzuhalten.

Der 100 m - Uferschutzstreifen am Hohen See und der 200 m - Uferschutzstreifen zur Peene sind in der Planzeichnung dargestellt.

Gebietsvorschläge Flora- Fauna- Habitat

Im Geltungsbereich des FNP befindet sich das in der FFH - Gebietsvorschlagsliste (Kabinettsbeschluss vom 14.12.1999) zur Umsetzung der FFH - Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) enthaltene FFH- Gebiet Nr. 54 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff.

Von der Gebietsausweisung betroffen sind die Röhrriichtbereiche entlang der Peene.

Der Grenzverlauf des o. g. FFH- Gebietes und die Erhaltungsziele für das Gebiet sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Für das FFH- Gebiet gelten die Bestimmungen der §§ 19 a - e BNatSchG und § 18 LNatG M-V. Dies ist vor allem bei weiterführenden Planungen im Bereich des Sondergebietes "Am Bauerberg" und Negenmark zu beachten.

Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgte nicht, da aufgrund der Maßstäblichkeit und der bereits dargestellten Flächennutzungen eine Übersichtlichkeit nicht mehr gewährleistet wäre.

Extensive Grünlandbewirtschaftung

Zitat StAUN:

„In der Gemeinde Zemitz wurden umfangreiche Niedermoorflächen unter Vertrag zur naturschutzgerechten Grünlandnutzung genommen. (Die Ausdehnung der Flächen ist aus der Verfahrensakte - Anlage der Stellungnahme des StAUN vom 18.05.1998 zu ersehen.) Überwiegend ist die Zielrichtung dieser Verträge eine moorschonende Nutzung. Vor allem im Polder Wehrland soll durch eine moorschonende Nutzung (ganzjährig hoher Wasserstand) eine weitere Degradierung des Torfkörpers aufgehalten werden und somit auch künftig eine Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen.

Die Extensivierungsmaßnahmen am Brebowbach dienen hauptsächlich der Minderung von Stoffeinträgen. Die im Brebowbach vorkommenden Rundmäuler (z. B. Neunaugen) sind an saubere naturnahe Fließgewässer gebunden.

Die Extensivierungsflächen werden ohne jegliche Düngung bzw. Pflanzenschutzmittel behandelt.

Ein Umbruch ist ausgeschlossen.

Die Beweidung kann ab dem 1.5. und die Mahd ab dem 1.6. durchgeführt werden. Der Tierbesatz darf 2 GV/ha nicht überschreiten.

In Zukunft sollte im Polder Negenmark zur Erhaltung des Torfkörpers ebenfalls eine moorschonende Nutzung angestrebt werden.

Außerdem sollte die extensive Bewirtschaftung entlang des Brebow- bzw. des Pulowbaches vervollständigt werden. Eine Förderung über das Programm zur naturschutzgerechten Grünlandnutzung ist grundsätzlich möglich.“

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur

Der Küstenbereich sowie der Brebowbach mit seinen angrenzenden Flächen besitzen eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt kommt folgenden Bereichen im Gemeindeterritorium zu:

- nördlich der Landstraße 26, zwischen den Orten Hohensee und Seckeritz bis zur Gemeindegrenze
- nördlich des Brebowbaches
- südöstlich des Brebowbaches

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Renaturierung der naturfernen Gewässerabschnitte des Brebow - Unterlaufes unterhalb Zemitz erforderlich.

Da mit der F- Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sollten im Kartenteil A des F- Planes entsprechende Kompensationsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen werden und eine Darstellung möglicher Maßnahmen auf diesen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Erläuterungsbericht erfolgen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes

Zur moorschonenden Nutzung der Grünlandflächen wurden Verträge mit den Landwirten abgeschlossen. Das Ziel ist eine moorschonende Nutzung mit möglichst ganzjährig hohen Wasserständen. Dies wird vom Verband unterstützt, sollte jedoch auch Festlegungen zur Einhaltung von Wasserständen enthalten. Da dem Wasser- und Bodenverband keine Angaben über zu haltende Wasserstände vorliegen, ist er in der Regel an die zuletzt wasserrechtlich festgelegten Pegelstände gebunden.

Diese sind mit der Errichtung der Schöpfwerke festgeschrieben und widersprechen dem eigentlichen Ziel, der Moordegradierung entgegenzuwirken. In Abstimmung mit den Nutzern ist es bis jetzt doch möglich, den Wasserstand im Sinne einer extensiven Nutzung zu regulieren.

Für den Brebowbach besteht aus Sicht des Verbandes kein Handlungsbedarf, auch nicht für die vom StAUN genannten naturfernen Gewässerabschnitte des Unterlaufes unterhalb von Zemitz.

Hier ist durch Minimierung der Unterhaltung zu verzeichnen, dass sich der Bach einen natürlichen Verlauf selbst wiederherstellt (Mäanderbildung).

Diese Tatsache wurde auf den Grabenschauen immer wieder festgestellt. Nachteilig wirken sich hier vielleicht nur die Staubauwerke unterhalb von Zemitz und Bauer aus.

Durch den Einbau von Fischtreppe wurde jedoch die Ansiedlung der Rundmäuler positiv unterstützt.

Bei Maßnahmen an den wasserwirtschaftlichen Anlagen, wie den Schöpfwerken Wehrland und Negenmark sind auch die angrenzenden Nachbargemeinden Pulow und Hohendorf betroffen, ebenso verhält es sich mit dem Brebowbach, da seine Quelle sich in Steinfurth befindet und über die Gemeinde Buddenhagen auf dem Gemeindegebiet Zemitz in den Peenestrom mündet.

1.9 Wasserwirtschaft

Durch das StAUN Ueckermünde/Wasserwirtschaft, den Landkreis Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband werden folgende Hinweise zu den Belangen der Wasserwirtschaft gegeben:

Hochwasserschutz

Durch den Flächennutzungsplan wird das Binnenküstengewässer „Peenestrom“, das ein Gewässer I. Ordnung darstellt und somit in wasserrechtlicher Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde steht, berührt.

Teilflächen des Gemeindegebietes Zemitz sind hochwassergefährdet.

Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich des säkularen Meeresspiegelanstiegs ergibt, von 1,80 m über HN gerechnet werden.

Entsprechend den hier vorliegenden hydrografischen Karten können außerdem Hochwasserereignisse mit bestimmten Wiederkehrwahrscheinlichkeiten (wie nachfolgend dargelegt) auftreten:

HW 10	HW 20	HW 50	HW 100
0,85	0,95	1,00	1,30 m HN

Die angegebenen Wasserstände (auch BHW) stellen Ruhewasserstände dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Der Schutz der Küsten (z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen) sowie die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes ist eine öffentliche Aufgabe gemäß § 83 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. S.669/ GS M-V Gl. Nr.753 - 2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S.178).

Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWaG).

Zur Zeit (bis zur Bildung entsprechender Deichverbände) obliegt dem Land M-V die Sicherstellung dieses Schutzes.

Da der überwiegende Teil der Wohnbebauung nicht hochwassergefährdet ist, sind seitens des Landes M-V z. Z. keine Schutzmaßnahmen für das Gemeindegebiet Zemitz vorgesehen.

Innerhalb des F- Planes der Gemeinde Zemitz sind aus Küstenschutzgründen verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Bauverbote entlang der Küste (200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, 100 m landwärts der Steiluferoberkanten) gemäß § 89 Abs. 1 LWaG sowie die Beschränkungen für den Strand-, Dünen- und Steiluferbereich gem. § 87 LWaG. Ausnahmen von diesen Verboten sind unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall möglich, bedürfen aber grundsätzlich der Genehmigung bzw. Zustimmung durch die zuständige Wasserbehörde.

Des weiteren besteht für bauliche Anlagen direkt an der Küste eine Genehmigungspflicht gem. § 86 LWaG.

Gemäß Zuarbeit des StAUN Ueckermünde wurden die überflutungsgefährdeten Bereiche in der Planzeichnung dargestellt.

Häfen/Bootsanlegestellen

Der Bootsverkehr innerhalb des Gemeindegebietes sollte grundsätzlich auf bestehende Bootsanlegemöglichkeiten beschränkt werden.

Die Schaffung weiterer Steganlagen speziell im Küstenraum scheint auch aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht genehmigungsfähig.

Jede Beseitigung des Schilfgürtels (Röhricht) trägt zu einem verstärkten Angriff auf die dahinterliegenden Küstenbereiche bei, ein verstärkter Abtrag ist die Folge.

Trinkwasserschutzzonen

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III der Wasserfassung Hohensee - Zemitz.

(entsprechend der Neuberechnung)

Die Trinkwasserschutzzonen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (GBBl. I, S. 1695) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser von Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen verboten.

Im einzelnen ist dies in o. g. Regelwerk nachzulesen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes

Im sachlichen Geltungsbereich der Gemeinde Zemitz sind umfangreiche Gewässer II. Ordnung, Schöpfwerke und Deiche vorhanden.

Die genannten meliorativen Anlagen befinden sich ausschließlich entlang des Peenestroms in den Niedermoorflächen, ausgenommen der Brebowbach, der bereits in Steinfurth seinen Ursprung hat.

Diese Niedermoorflächen sind teilweise stark gesackt, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung ohne diese Anlagen kaum möglich ist.

Nördlich befindet sich der Polder Negenmark/Milchhorst. Dieser Polder grenzt südlich an den Polder Hohendorf. Das Schöpfwerk entwässert auch die zu Negenmark/Milchhorst gehörenden Flächen, da sich das Schöpfwerk Negenmark in einem schlechten technischen Zustand befindet und es kostengünstiger ist, die Flächen durch das Hohendorfer Schöpfwerk zu entwässern.

Es entstehen dadurch keine Nachteile für den Polder Negenmark.

Südlich grenzen die Polder Bauer und Wehrland bis an die Gemeinde Pulow.

Die Schöpfwerke Bauer und Wehrland sind voll funktionsfähig, die Entwässerung ist jederzeit gewährleistet.

Der Zustand der Deiche ist zufriedenstellend. Sie werden regelmäßig gepflegt und sind für den Schutz der landwirtschaftlichen Flächen ausreichend.

Durch einen breiten Schilfgürtel sind sie auch gut vor Wellenschlag geschützt.

Anmerkungen zum Brebowbach

Hier ist für den Wasser- und Bodenverband durch seine Unterschützstellung die Unterhaltung erschwert bzw. ganz untersagt. Das natürliche Erscheinungsbild ist weitestgehend zu erhalten. Der Bach ist als Laichgewässer für die Fluss- und Bachneunaugen sehr wertvoll.

Allgemeine Hinweise des StAUN zur Erschließung der Baugebiete

Bei der weiteren Erschließung von Wohn-, Gewerbe- und Sondernutzungsgebieten ist eine ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zu gewährleisten.

Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Ich weise darauf hin, dass bei einer eventuell geplanten dezentralen Entsorgung trotzdem die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Der überwiegende Teil der bestehenden „abflusslosen“ Gruben entspricht nach bisherigen Erfahrungen diesem Standard nicht.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

1.10 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Gemäß Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern von 09/97 sind folgende bauliche Anlagen als Baudenkmal in der Planzeichnung eingetragen:

Zemitz

- Kirche (Gemarkung Zemitz, Flur 2, Flurstück 104/1)

Bauer

- Gutsanlage mit Speicher und zwei Ställen
- Kate und Stall, Altbauer 19

Seckeritz

- Scheune, Hof I (Gemarkung Seckeritz, Flur 1, Flurstück 15)

Wehrland

- Gutshaus mit zwei Wohnstallhäusern und kleinem Fachwerknebengebäude (Gemarkung Bauer, Flur 1, Flurstücke 282, 283, 286, 287)
- Kirche mit Friedhofsmauer- und portal (Gemarkung Bauer, Flur 5, Flurstück 5/2)

Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahmen der Denkmalbehörden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gemeindegebiet Bodendenkmale bekannt. (Das Kartenmaterial mit farblicher Darstellung der örtlichen Lage der Denkmale wird zur Verfahrensakte genommen.) Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten:

1.

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

Die Lage der Bodendenkmale ist der Verfahrensakte zu entnehmen. Bei der Ausweisung der Bauflächen und Baugebiete wurden die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

- Die Farbe rot kennzeichnet Bodendenkmale, 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 a) DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.
- Die Farbe blau kennzeichnet Bereiche, 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 diese 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 erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

2.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg - Vorpommern 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 des Menschen bedeutend sind.

Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

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 MV).

2.0 GEMEINDLICHER ENTWICKLUNGSBEDARF

2.1 Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung

Die Gemeinde Zemitz beabsichtigt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung Vorpommern das Hauptaugenmerk auf folgende Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung zu legen:

- Bedarfsorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Eigenbedarfs der Gemeinde
Den prognostischen Bedarf an Wohnbauflächen leitet die Gemeinde aus dem inneren Bedarf ab.
Im Vordergrund steht dabei der Nachholebedarf bezüglich Verbesserung der Wohnverhältnisse und Verringerung der Belegungsdichte entsprechend dem üblichen Bundesdurchschnitt. Der Entwicklungsbedarf resultiert aus der örtlich gewerblichen Wirtschaft und dem Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe.
Bedarf an Wohnbauflächen wird nach Auffassung der Gemeinde auch aus Umnutzungsbedarf und aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehen.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohner
2000	960 EW
2005	1000 EW
2010	1000 EW

- Förderung von einheimischem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen
Die Ausweisung der Gewerbegebiete erfolgte in Bereichen von bereits gewerblich genutzten Flächen.
Der Rückbau von umweltbelasteten gewerblichen Flächen wurde dabei berücksichtigt.
- Unterstützung der ansässigen landwirtschaftlichen Firmen als Hauptarbeitgeber in der Gemeinde
- Die Gemeinde Zemitz liegt im Tourismusentwicklungsraum
Die behutsame Entwicklung von Fremdenverkehr und Erholung insbesondere durch Förderung der Revitalisierung des Sondergebietes Fremdenbeherbergung am Bauerberg und die Ansiedlung von Kleinbeherbergung stehen dabei im Vordergrund.
- Unterstützung von Infrastrukturmaßnahmen zur Aufwertung des Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeldes in der Gemeinde (Gemeinbedarfsflächen, Freizeitangebote, Rad- und Wanderwegenetz etc.)
- Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege durch entsprechende Maßnahmen bei der Realisierung von Baugebieten, Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr genutzten Bauflächen
- Maßnahmen zur Ortsgestaltung, wie Pflege der Parkanlagen und der innerörtlichen Grün- und Außenanlagen, Straßenbaumaßnahmen, Platzgestaltungen etc.
- Einflussnahme auf eine natur- und umweltschonende Nutzung der Rohstoffressourcen insbesondere betreffs der geplanten Ausdehnung der Abbauf Flächen und der nachfolgenden Renaturierung

2.2 Bauflächen/Baugebiete

2.2.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete

Dorf Zemitz

Im Bereich der Wohnbaufläche ist eine weitere Verdichtung bzw. extensive Ausdehnung der vorhandenen Wohnbauflächen nicht vorgesehen.

In den Grenzen der Innenbereichssatzung und ihrer 1. Änderung können auf Abrundungs- und Erweiterungsflächen im Dorf Zemitz ca. 31 Wohnungseinheiten errichtet werden.

Auf den Erweiterungsflächen sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (zweites Geschoss als Dachgeschoss) zulässig.

Die weitergehenden Hinweise insbesondere zur Beachtung des Naturschutzes sind den Verfahrensunterlagen zur Satzung zu entnehmen.

(Das Reine Wohngebiet - Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnanlage Zemitz - Am Anklamer Berg" wurde aus der Planung genommen. Die Begründung erfolgte in Punkt 1.4.1 des Erläuterungsberichtes.)

Dorf Hohensee

In Hohensee werden keine Abrundungs- oder Erweiterungsflächen geplant.

Im Ort insbesondere zwischen Dorf- und Parkstraße bestehen Möglichkeiten der Verdichtung gemäß § 34 BauGB.

Dorf Wehrland

Eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung beidseitig der Kreisstraße 30 ist in Einzelfällen möglich. Wohnbauerweiterungsflächen sollen nicht ausgewiesen werden. Der größte Teil der bebauten Ortslage liegt im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Brebowbach).

Die Bebauung entlang der Langen Straße und der Waldstraße kann nicht als Wohnbau- oder Dorfgebietsfläche ausgewiesen werden, da sie einen landschaftszersiedelnden Charakter trägt und eine Darstellung mit den zahlreich vorhandenen Baulücken eine Ausweisung von Bauflächen weit über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus nachsichziehen würde.

Dorf Bauer

Bauer Sandhof

Die vorhandene Bebauung wird naturräumlich durch ein Soll und nutzungsseitig durch die 4 Landwirtschaftsspeicher getrennt.

Eine Verfestigung der Siedlungsstruktur soll nicht erfolgen, da es sich um eine Splittersiedlung handelt.

Alt Bauer

Im Ortsteil Alt Bauer soll keine Verdichtung der Bebauung erfolgen.

Im Bereich des ehemaligen Gutshauses wird der Verkauf zum Zwecke der Wohnbebauung oder Fremdenbeherbergung angestrebt.

Dorf Seckeritz

Im Bereich der Dorfstraße kann durch Lückenschließung und Abrundung die vorhandene Ortsstruktur verdichtet werden. Zur Baurechtschaffung wäre jedoch die Erstellung einer Außenbereichssatzung Voraussetzung.

Im Bereich des Weges „Hof“ nördlich der Kreisstraße 30 soll keine Bebauungsverdichtung erfolgen, da es sich um eine Splittersiedlung handelt.

Wohnflächenbilanz

Ortsteil	vorhandene Wohnflächen in ha	geplante Wohnflächen in ha	gepl. Zuwachs in WE
Zemitz	12,2	14,2	31 WE
davon			
- Geltungsbereich IBS	/	2,0	31 WE
Hohensee	9,5	9,5	6 WE
(Lückenschließungen)			6 WE
Wehrland	2,9	2,9	/
	24,6	26,6	<u>37 WE</u>

2.2.2 Gewerbegebiete

Dorf Zemitz

(Die im Planentwurf von 11/98 als GE 1 und GE 2 bezeichneten Baugebiete wurden im geänderten Entwurf als Sondergebiete ausgewiesen. Erläuterungen erfolgen in Punkt 2.2.3 des Erläuterungsberichtes.)

Dorf Hohensee

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe
(GE 3 im Planentwurf von 11/98)

- vorhandenes Betriebsgelände der Wolgaster Maschinen und Geräte GmbH (WoMaG)

Da die WoMaG 1998 in das Gewerbegebiet nach Wolgast übergesiedelt ist, künftige Nutzer derzeit nicht bekannt sind und die Bausubstanz für eine perspektivische Nutzung nicht mehr geeignet ist, wird die für gewerbliche Zwecke geplante Fläche auf eine Bautiefe von ca. 70 m reduziert.

Die Fläche soll Ansiedlungswilligen insbesondere aus dem Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Die in den anderen Ortsteilen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind bereits durch Gewerbe belegt.

Da der Zeitpunkt der Aufhebung der Trinkwasserschutzzone III noch nicht bekannt ist, sind Einschränkungen betr. der gewerblichen Nutzung zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

Da das Gebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung grenzt, wird für die gesamte Fläche eine Gebietsausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) vorgenommen. Die Einschränkung der Gewerbefläche bezieht sich auf die Festlegung, dass lediglich Gewerbe zulässig sind, deren Obergrenzen zulässiger Immissionen denen eines Mischgebietes entsprechen, um einen vertretbaren Übergang auf die sich anschließenden Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Dorf Seckeritz

- Recyclinganlage in Seckeritz

Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche wird eine Behandlungsanlage zur Sanierung von mineralölkontaminierten Böden betrieben. Hierzu werden eine Lagerhalle und zwei Vorhaltesilos genutzt.

Eine Darstellung/Kennzeichnung der betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan soll nicht erfolgen, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) 4 BauGB handelt, welches wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung und wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

2.2.3 Sondergebiete

Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet SO Woch

Die Anlage wurde ursprünglich zu Kleingartenzwecken genutzt. In den letzten Jahren nach Erwerb der Grundstücke durch die Nutzer wurde die Anlage vorrangig als Erholungsgebiet genutzt. Entsprechend der nunmehr vorherrschenden Nutzung wird ein Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet SO Ferien (vormals als SO Fremdenbeherbergung dargestellt)

Am Bauerberg befindet sich ein Ferienobjekt, das bis 1989 als Kinderferienlager genutzt wurde.

Da das Gebiet bereits in der Vergangenheit als Ferieneinrichtung genutzt wurde, vergleichbare Einrichtungen im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind und der Standort für die Entwicklung des Tourismus attraktiv ist, unterstützt die Gemeinde die Bestrebung zur perspektivischen Nutzung als Ferienhausgebiet.

Die Nutzung des Ferienkomplexes ist über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus nicht zu erweitern.

Der Standort befindet sich im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V.

Die Überplanung des Geländes hat der natürlichen Umgebung Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Lage am Peenestrom im Landschaftsschutzgebiet hat die Entwicklung des Gebietes in den bestehenden Grenzen zu erfolgen und die Kapazität ist auf maximal 80 Betten zu beschränken. Geplant sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie Gastronomie im vorhandenen Hauptgebäude.

Die gastronomische Einrichtung sollte öffentlich zugänglich sein.

Der dem Ferienobjekt vorgelagerte Strandbereich soll als Badestelle und für Wassersportangebote, ausgerichtet auf den Bedarf des Sondergebietes genutzt, werden.

Da das Sondergebiet am Bauerberg die einzige touristische Entwicklungsfläche in der Gemeinde Zemitz darstellt, wird zur Komplettierung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes der Errichtung einer Bootssteganlage für ein Rettungsboot und 3-5 Ruderboote zugestimmt.

Dabei ist der vorhandene Strandbereich zu nutzen und nicht in die angrenzenden Schilfflächen zu planen.

Im Vorfeld der Durchführung der Baumaßnahme sind die erforderlichen Genehmigungen von den zuständigen Behörden einzuholen.

Für das Plangebiet ist die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen und insbesondere die Planungen im Strandbereich mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen.

Das Sondergebiet grenzt unmittelbar an den Gebietsvorschlag Nr. 54 „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie der EU.

Für diesen Gebietsvorschlag gelten folgende Erhaltungsziele:

„Erhalt und Wiederherstellung des westlichen Oderarmes (Ästuar) mit großer Bedeutung als Reproduktionsraum z. B. für Meerneunauge.

Wiederherstellung als Lebensraum für wandernde Fischarten (z. B. Lachs);

Erhalt der naturnahen Uferbereiche des Ästuars mit typischen Lebensräumen wie Flachwasserbereichen unterschiedlicher Salinität, vegetationsfreiem Schlick-, Sand- und Mischwatt, Spülsäumen, Quellerwatt, Sandbänken und Flutrinnen bei weitgehend ungestörter Küstendynamik (insbesondere Peenemünder Haken), Primärdünen, Weißdünen, Graudünen, Dünen mit Sanddorn, Dünenweidengebüsche, Strandseen, Geröll- und Kiesstränden, großflächigen Brackwasserröhrichten sowie Salzwiesen;

Erhalt der Salzwiesen des Struck und der angrenzenden Freesendorfer Wiesen als eines der bedeutendsten noch verbliebenden halophilen Grünlandflächen an der deutschen Ostseeküste; Sicherung floristisch bedeutsamer Dünenrasen und Sandtrockenrasen (Insel Ruden, Insel Struck, Freesendorfer Wiesen);

Erhalt der Dynamik aktiver Steilküsten;

Erhalt und Entwicklung von Hoch-, Zwischen- und Niedermoorstandorten im Mündungsbereich der Peene mit ausgedehnten Moorwäldern und einer vielfältigen Tierwelt (z. B. Fischotter).

Die ausgedehnten, hochproduktiven Flachwasserbereiche des Oder- Ästuars sind als Rast-, Mauser- und Nahrungsplatz für arten- und individuenreiche Wasservogelansammlungen international bedeutsam (teilweise EU- Vogelschutzgebiete).

Der Gebietsvorschlag Nr. 54 weist 15 FFH- Lebensraumtypen und 2 FFH- Arten aus.

Von den FFH- Lebensraumtypen sind nur 3 prioritärer Art. Dies sind die 1150 - Lagunen des Küstenraumes (Strandseen); 2130 - Graudünen und 91 DO - Moorwälder).

Als FFH- Arten sind der Fischotter und Meerneunauge aufgeführt.

Keine der prioritären Lebensraumtypen und der FFH- Arten sind im unmittelbaren Umfeld des Sondergebietes anzutreffen.

Von den verbleibenden FFH- Lebensraumtypen grenzt kein typischer Lebensraum an das Sondergebiet.

Prioritäre Lebensräume sind im näheren Umfeld des Sondergebiete nicht vorhanden, so dass die Erhaltungsziele bezogen auf die FFH- Lebensraumtypen und FFH-Arten nicht betroffen sind. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch geplante Baumaßnahmen sind nicht erkennbar.

Hinweis des Gesundheitsamtes:

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an eine zentrale Trinkwasserleitung angeschlossen. Bei Neuüberplanung sind vor Inbetriebnahme der Sondergebietsnutzung die erforderlichen Nachweise für eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung zu erbringen.

Vorbemerkungen zu den folgenden Sondergebietsausweisungen

Die im Planentwurf von 11/98 als GE 1 und GE 2 ausgewiesenen Gebiete sind bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Da beide Grundstücke entsprechend Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer/Nutzer auf lange Sicht für die Betreibung einer Kfz-Werkstatt/Autohaus bzw. Autoverwertung genutzt werden sollen, wird der Empfehlung der Raumordnung und Landesplanung zur Ausweisung einer zweckgebundenen Sondergebietsausweisung gefolgt.

alt	neu
-----	-----

GE 1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz- Werkstatt und Autohaus
------	--

GE 2	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz- Werkstatt und Autoverwertung
------	--

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung

Kfz- Werkstatt und Autohaus

SO W/Ah

- vorhandene Kfz- Werkstatt in Zemitz

Das Grundstück ist bereits vorbelastet und soll langfristig als Kfz-Werkstatt und für den Autoverkauf genutzt werden.

Durch die nunmehr zweckgebundene Ausweisung als Kfz- Werkstatt und Autohaus wird eine gewerbliche Nutzung auf die vorhandene Gewerbeart beschränkt.

Andere Nutzungen, insbesondere mit höheren Immissionen, werden ausgeschlossen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen lediglich im Rahmen des derzeitigen Bestandes modernisiert bzw. erneuert werden und Immissionsbelastungen auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite anschließende Wohnbebauung wurden bislang nicht moniert.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Ausweisung des SO mit Zweckbestimmung Kfz-Werkstatt und Autohaus keine zusätzlichen Belastungen auf die Wohnbebauung zu befürchten sind und bei baulichen Maßnahmen im SO im Rahmen des Bauantrages die geltenden Vorschriften beachtet werden, um die Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere in bezug auf Luftverschmutzung, Lärmimmission nicht zu erhöhen bzw. zu minimieren. (Bauwerksdämmung etc.)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz- Werkstatt
und Autoverwertung

SO W/Av

- Autoverwertung in Zemitz an der "Weibnitz"

Der Eigentümer der Kfz-Werkstatt in Zemitz hat das Grundstück an der „Weibnitz“ in der Vergangenheit als Werkstatt und zur Autoverwertung genutzt. Er beabsichtigt das Grundstück zu erwerben.

Derzeit wird das Grundstück jedoch wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht bewirtschaftet. Geplant ist die erneute Nutzung des Grundstückes für eine Autoverwertung. Der Eigentümer der Kfz- Werkstatt hat für diese Nutzung bereits Investitionen getätigt. Ein Heranplanen von Wohnbebauung an das SO wird nicht vorgesehen, um Nutzungskonflikte auszuschließen.

Vorbemerkung zu den folgenden Sondergebietsausweisungen:

Zu perspektivischen Sicherung der vorhandenen Standorte mit landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt die Ausweisung der Standorte entsprechend ihrer spezifischen Zweckbestimmung wie folgt:

alt

neu

SO Lawi 1
Zemitz, Schweinemastanlage
und
Peeneland Agrar GmbH

SO Schw.mast und

SO V/L/W
(Verwaltung, Lager und Werkstatt für
Landwirtschaftsbetrieb)

SO Lawi 2
GbR Janicki „Milchhof Bauer“

entfällt, Darstellung der baulichen
Anlagen im Bestand in der Fläche für
Landwirtschaft

Der Betrieb - GbR Janicki "Milchhof Bauer" stellt ein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben dar und wird deshalb nicht als Sondergebiet, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

SO Lawi 3
Hähnchenmastanlage Wehrland

SO Hähn.mast

**2.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen
für Sport- und Spielanlagen**

Gemeindebüro in Zemitz

Das Gemeindebüro soll im bereits genutzten Gebäude in der Wohnbaufläche verbleiben.

Gemeindesaal, Treffpunkt für Jung und Alt in Zemitz

Der Bereich am sozio-kult. Zentrum in Zemitz soll auch für eine perspektivische Nutzung als Mehrzweckgebäude der Gemeinde insbesondere für kulturelle Zwecke vorgehalten werden.

Feuerwehr in Zemitz

Entsprechend der finanziellen Möglichkeiten beabsichtigt die Gemeinde eine Vergrößerung und Modernisierung des vorhandenen Feuerwehrgebäudes.

Fläche für kulturelle Zwecke in Hohensee

Das Grundstück des ehemaligen Kindergartens, zuletzt im Rahmen einer AB- Maßnahme genutzt, soll für kulturelle Zwecke vorgehalten werden.

Sportplatz in Zemitz im Ortszentrum

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Mehrzweckgebäudes der Gemeinde für kulturelle Zwecke wird der anschließende Sportplatz als Fläche für sportliche Zwecke vorgesehen.

Spielplätze

Bedarf für die Neuanlage von Spielplätzen besteht insbesondere in den Ortsteilen Zemitz und Hohensee. Im Bereich der in Zemitz ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielanlagen soll entsprechend Darstellung in der Planzeichnung ein Spielplatz errichtet werden.

Auf der für den Ortsteil Zemitz ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche soll ebenfalls ein Spielplatz errichtet werden. Aufgrund der untergeordneten Nutzung und der Maßstäblichkeit des Planes wurde auf eine Darstellung verzichtet.

2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Überörtliche Straßen

Im Bereich der Ortsdurchfahrten der L 26 und K 30 sollten zumindest einseitig Gehwege vorgesehen werden.

Ortsverbindungswege

- Zemitz - Seckeritz

Eine Befestigung des Ortsverbindungsweges von Zemitz über die Dorfstraße in Seckeritz bis zum Anschluss an die Kreisstraße 30 wird angestrebt.

- Wehrland - Bauerberg

Im Rahmen der Planung des SO Ferienhausgebiet ist eine Befestigung des Weges z. B. mit Recyclingmaterial vorzusehen.

Örtliche Wege

- Seckeritz

Die Dorfstraße bedarf dringend einer Fahrbahnbefestigung.

- *Alt Bauer*

Der innerörtliche Weg sollte mit Pflaster oder Bitumendecke vom Anschluss Apfelweg bis zur K 30 befestigt werden.

Grundsätzlich ist eine Erneuerung der Straßenbeleuchtungen im Gemeindegebiet erforderlich.

Rad- und Wanderwegenetz

Im Rahmen der Trägeranhörung werden die mit der Planung von Rad- und Wanderwegenetzen beauftragten Institutionen beteiligt.

Reit- und Kutschwegenetz

Ein Reit- und Kutschwegenetz ist im Gemeindegebiet derzeit noch nicht vorhanden.

Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen bauliche Anlagen jeder Art an der Landesstraße 26, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Zur Sicherung dieser Forderung sind planungsrechtlich die Ortsdurchfahrten darzustellen.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 26 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen.

Ein Ausbau der Ortsdurchfahrt Zemitz (in den bestehenden Grenzen) erfolgt ab dem Jahr 2002.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern Straßenverkehrsamt

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu- Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern Hoch- und Tiefbauamt

Sollten im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes neue Anbindungen oder Auffahrten an die Kreisstraße OVP 30 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- und Tiefbauamt abzustimmen bzw. zu genehmigen.

Planungsunterlagen hierzu sind gesondert einzureichen.

2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wasserversorgung

Zur Stabilisierung der Wasserversorgung ist eine Anbindung aus Richtung Lassan von Waschow nach Bauer-Wehrland vorgesehen.

Hinweise des Gesundheitsamtes:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Teile des zu überplanenden Gebietes sind in der Trinkwasserschutzzone II bzw. III gelegen. In Trinkwasserschutzzonen sind den Belangen des Trinkwasserschutzes gemäß technischer Regel Arbeitsblatt W 101 – Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil I Rechnung zu tragen. Festgeschriebene Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Nach Aussage der örtlichen Feuerwehr ist die Löschwasserbereitstellung im gesamten Gemeindegebiet noch unzureichend.

Bei allen Bauvorhaben ist die erforderliche Bereitstellung von Löschwasser neu zu überprüfen.

Durch die Gemeinde werden weitere Möglichkeiten wie z. B. Löschteiche oder Behälter zur Deckung einer ausreichenden Löschwasserversorgung geplant.

Abwasserbeseitigung

Da kurzfristig keine Maßnahmen für eine zentrale Entsorgung des Gemeindegebietes vorgesehen sind, hat die Beseitigung des Abwassers durch Einzelanlagen und bei der Planung von Gebieten durch Gruppenlösungen zu erfolgen.

Machbarkeitsstudien über eine mittel- bzw. langfristige zentrale Entsorgung der Ortsteile sind in Arbeit.

Energieversorgung

- Stromversorgung

Die Planungen der HEVAG gemäß Darlegung in Pkt. 1.6.3 des Erläuterungsberichtes sind zu beachten.

- Gasversorgung

In den Orten Hohensee und Zemitz ist eine Erschließung mit Niederdruck-Erdgasnetz vorhanden. Planungen zum Anschluss weiterer Ortsteile liegen nicht vor.

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH untersucht derzeit eine Erweiterung des Niederdruck- Versorgungsnetzes im Ort Zemitz in der Pinnowreihe.

- Windenergie

Die Gemeinde Zemitz befindet sich nicht in einem Eignungsraum für Windenergieanlagen.

Gemäß Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern ist die Errichtung von Windkraftanlagen auf die ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken.

Bei Anträgen auf Errichtung von Windkraftanlagen wird durch die Gemeinde Zemitz auf die ausgewiesenen Eignungsräume in der Planungsregion Vorpommern wie z. B. bei Wolgast und am Möckowberg verwiesen.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass sich außerdem das Gemeindegebiet aus folgenden Gründen nicht für die Ausweisung von Standorten für Windkraftanlagen eignet:

- teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom - Festlandgürtel
- Lage im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege
- Lage im Tourismusentwicklungsraum
- Befürchtungen bezüglich Nutzungskonflikten mit den Belangen des Naturschutzes und des Fremdenverkehrs
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Kommunikation

- Fernmeldenetztechnische Erschließung

Das Gemeindegebiet ist erschlossen.

Bei Baumaßnahmen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

- Antennenträgerstandorte

Die Gemeinde Zemitz befürwortet grundsätzlich die Aufstellung eines Antennenträgers im Gemeindegebiet.

Mehrere Standorte waren bereits im Gespräch, wurden jedoch aus unterschiedlichsten Gründen wieder verworfen (ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Nähe zu anderen Versorgungsträgern u. ä.).

Nach Vorlage eines konkreten Bauantrages wird die Gemeinde im Einvernehmen mit der Raumordnungsbehörde und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange das Einzelvorhaben beurteilen.

Bei der Errichtung des Antennenträgers muss sich der Antragsteller insbesondere mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes auseinandersetzen.

Abfallbeseitigung

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS - E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

2.6 Grünflächen

Dauerkleingärten

Die Kleingartenanlage in Hohensee wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Parkanlagen

Die Parkanlagen in Hohensee, Alt Bauer, Wehrland und Seckeritz sollen durch entsprechende gärtnerische Bearbeitung und dauernde Pflege eine gestalterische Aufwertung der Ortsteile bewirken.

Badeplätze

Öffentliche Badestellen werden im Gemeindegebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde lässt in den Monaten Juli und August jeweils Wasserproben vom Hohen See untersuchen und die Badestelle von Unrat beräumen. Eine ganzjährige Bewirtschaftung ist der Gemeinde aus finanziellen Gründen nicht möglich. Deshalb wurde dieser Bereich in der Planzeichnung nicht als offizielle Badestelle ausgewiesen.

2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung und im Erläuterungsbericht berücksichtigt.

Baumaßnahmen in hochwassergefährdeten Bereichen sind nicht vorgesehen.

Zu den im Uferbereich des Sondergebietes Fremdenbeherbergung am Bauerberg vorgesehenen Maßnahmen für Wassersport und als Badestelle ist im Rahmen der durchzuführenden Bauleitplanung (vorhabenbezogener B- Plan) mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde und dem Umweltamt Einvernehmen herzustellen.

2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Gemäß Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 05.05.1998 sind folgende bergbaulichen Belange zu berücksichtigen:

I. Bergbauberechtigungen

1. Bewilligung Hohensee Ost (Kies-/Kiessand)

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, in einem bestimmten Feld, die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen (§ 8 BBergG).

Für dieses Gebiet hat das Bergamt im Verfahren zur Zulassung des Hauptbetriebsplanes zur Errichtung und Führung des Tagebaues und im Verfahren zur Zulassung des fakultativen Rahmenbetriebsplanes gemäß § 52 Abs. 2 BBergG zur Errichtung, Führung und Wiedernutzbarmachung des Tagebaues (07/08/99) die Gemeinde um Stellungnahme ersucht.

Fristgemäß hat die Gemeinde Zemitz ihre Stellungnahmen gegenüber dem Bergamt abgegeben und darin unmissverständlich ihre Ablehnung zum Tagebau Hohensee Ost zum Ausdruck gebracht.

Zur Bewilligung Hohensee – Ost hat die Gemeinde ebenso wie die Träger öffentlicher Belange erhebliche Bedenken, insbesondere wegen der

- befürchteten Beeinträchtigung und nachhaltigen Veränderung/Verunstaltung des Landschaftsbildes einhergehend mit Identitätsverlust für die einheimische Bevölkerung

- Lage des Gebietes im Tourismusentwicklungsraum
- Lage des Gebietes im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- unmittelbaren Nachbarschaft zu einem großflächigen Feuchtgebiet (Biotop)
- Bestände an Brutvögeln (z. B. Grauer Kranich)
- Befürchtungen zur Veränderung des Grundwasserspiegels mit Auswirkungen auf die benachbarten Sölle und den Hohen See

Zitat aus den Stellungnahmen der Gemeinde vom 27.10.1999 an das Bergamt:

- „1. Das Bewilligungsfeld Hohensee Ost befindet sich nicht in einem Vorranggebiet oder Vorsorgeraum zur Rohstoffgewinnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP). Die Gemeinde Zemitz ist der Ansicht, dass zuerst die Rohstoffe erschlossen werden sollen, die in den Vorranggebieten und Vorsorgeräumen des RROP Vorpommern ausgewiesen sind.
Die Gemeinde Zemitz lehnt deshalb den Hauptbetriebsplan ab.
2. Das Gebiet des Bewilligungsfeldes Hohensee Ost befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung und im Tourismusentwicklungsraum. Durch die Errichtung des Tagebaues in diesem Gebiet wird die vorhandene Landschaft nachhaltig verändert. Der Hauptbetriebsplan für eine Teilfläche des Bewilligungsfeldes schließt nicht aus, dass nach dem Abbau der Rohstoffe weitere Flächen im Bewilligungsfeld in Anspruch genommen werden.
Die Gemeinde Zemitz lehnt deshalb den Hauptbetriebsplan ab.
Falls die Ablehnung durch die Gemeinde Zemitz bei der Abwägung aller Belange nicht berücksichtigt wird, sind nachfolgende Forderungen unbedingt zu erfüllen:
Die wichtigste Forderung ist die Einstellung von Arbeitskräften aus der Gemeinde Zemitz im Tagebaubetrieb.
3. Das Ziel der Wiedernutzbarmachung für den Tagebau Hohensee Ost ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche. Da ein Verfüllen des Tagebaues nicht vorgesehen ist, verbleibt in der Landschaft trotz der Maßnahmen zur Gestaltung der Sukzessionsfläche ein Tagebaurestloch. Zur besseren Anpassung des Tagebaurestloches an die Landschaft sind die Böschungen nicht nur standsicher, sondern wesentlich flacher auszuführen.
Die Sicherheitsleistung ist damit entsprechend zu erhöhen.
4. Der außerbetriebliche Transport wird ca. 1 km über einen mit Betonplatten befestigten ländlichen Weg geführt. Die vorgesehenen LKW's mit einer Ladekapazität von ca. 20 t belasten diesen Weg zusätzlich mit 12-20 Fahrzeugumläufen pro Tag.
Die Gemeinde Zemitz hält es für erforderlich, diesen Weg für die Transporte der Rohstoffe unter Berücksichtigung der Ladekapazitäten (auch über 20 t) auszubauen. Die Kosten sind vom Gewinnungsbetrieb zu tragen. Dazu können Fördermittel beim Land M-V beantragt werden. Berücksichtigt wird dabei vor allem der Tagebaubetrieb bis zum Jahre 2027.“

2. Bewilligung Am Arnsberg in Zemitz (Kies-/Kiessand)

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, in einem bestimmten Feld die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen (§ 8 BBergG).

Auf Grundlage der vorliegenden Pläne wurde das Abbaugelände in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Ausbeutung der jeweiligen Teilabbauflächen ist eine Auffüllung und Renaturierung des Geländes vorgesehen.

Die bewilligte Kiesabbaufläche „Am Arnsberg“ reicht in das im Plan dargestellte Schutzgebiet des Brebowbaches hinein. Der Brebowbach besitzt mit seinen angrenzenden Flächen gemäß den Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern vom April 1996 eine „herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt“. Er ist Lebensraum von Bach- und Flussneunaugen, die gemäß der Roten Liste in M-V vom Aussterben bedroht bzw. in ihrem Bestand gefährdet sind. Im Rahmen des bewilligten Kiesabbaues ist zu gewährleisten, dass es zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Brebowbaches als Lebensraum kommt.

II. Alter Bergbau

Im Gemeindegebiet befinden sich abgeteufte Erdöl- und Erdgasbohrungen.

Im Umkreis von 5 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht möglich.

Die Bohrungen sind verfüllt und bergmännisch verwahrt. Bei der weiteren Planung ist dieser Hinweis zu berücksichtigen. Deshalb wurden die Bohrungen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

III. Grundeigener Bergbau

Grundeigene Aufsuchung Zemitz Ost 2 (Quarz/Quarzit)

Gemäß Schreiben des Bergamtes Stralsund vom 29.10.1999 wird das Verfahren zur Zulassung bergbaulicher Aufsuchungsarbeiten im Feld Zemitz Ost 2 eingestellt.

Zur Grundeigenen Aufsuchung Zemitz Ost 2 erhob die Gemeinde ebenso wie die Träger öffentlicher Belange erhebliche Bedenken, insbesondere wegen der

- befürchteten Beeinträchtigung und nachhaltigen Veränderung/Verunstaltung des Landschaftsbildes einhergehend mit Identitätsverlust für die einheimische Bevölkerung
- Lage des Gebietes im Tourismusentwicklungsraum
- Lage des Gebietes im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- im Aufsuchungsgebiet vorhandenen Waldflächen, bewirtschafteten Äcker sowie Wohnbebauung (Bauer Sandhof) und einem landwirtschaftlichen Betrieb (Milchhof Bauer)
- unmittelbaren Nachbarschaft zu Biotopen z. B. Sölle und Feldgehölze
- Einbeziehung eines Abschnittes des Brebowbaches, der die vom Aussterben bedrohten Flussneunaugen und Bachneunaugen beherbergt
- teilweisen Lage im geplanten LSG „Lassaner Winkel“

Die Gemeinde Zemitz hat mit dem Kiesabbau „Am Arnsberg“ bereits ein großes Abbaugelände von ca. 23 ha befürwortet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für den Bereich Vorpommern ausreichend weitere Vorranggebiete zur Kies- und Quarzgewinnung aus, die sich zudem nicht in einer naturräumlich so sensiblen Lage wie die der Gemeinde Zemitz befinden.

Gemäß Abstimmung während der Beratung mit Genehmigungsbehörde, Raumordnung und Landesplanung VP, LK OVP und Gemeinde am 13.10.1999 werden die Gebiete „Am Arnsberg und die Bewilligung Hohensee Ost lediglich als Vermerk in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Darstellung der grundeigenen Aufsuchung Zemitz Ost 2 wurde aus der Planzeichnung genommen.

2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Gebietsausweisungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Flächen für die Landwirtschaft und die Forst.

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Jägerhof vom 11.06.1998 werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Waldflächen in der Planzeichnung ergänzt.

Aufforstungsflächen wurden nicht benannt.

Den Antrag auf Erstaufforstung stellt der Eigentümer der Fläche oder der Pächter nach Zustimmung des Eigentümers.

Hinweise zur Antragstellung erteilt die Forstbehörde.

Bisher sind gemäß Stellungnahme der Forstbehörde keine Aufforstungsanträge eingegangen.

Für die weitere Bauleitplanung ist zu beachten, dass Baulinien und Baugrenzen einen Mindestabstand von 50 m zum angrenzenden Waldbestand haben (§ 20 LWaldG). Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Einhaltung zu einer unbilligen Härte führen würde. Näheres dazu regelt der Waldabstandserlass vom 03.04.1996.

2.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 bzw. § 9 (1) 20 BauGB

Zweckbestimmung Entsiegelung und Renaturierung

Dorf Seckeritz

- Ruine ehemals Zentrale Bauorganisation

Dorf Hohensee

- Teilflächen der Wolgaster Maschinen und Geräte GmbH
 - Heizhaus
 - 4 Hallen
- ehemaliges Lehrlingswohnheim auf dem Sportplatz

Weibnitz

- ehemalige Stallanlagen südlich des Weiblitzer Moores

2. Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

- Pinnowreihe beidseitig entsprechend Beauftragung als Ausgleichsmaßnahme ländlicher Wegebau
- Weibnitz entsprechend Beauftragung als Ausgleichsmaßnahme
- Weiterführung Alleebeepflanzung Apfelweg
- Ergänzung von Alleebeepflanzungen entlang der L 26 und K 30 in Abstimmung mit den zuständigen Straßenbauämtern und dem Umweltamt
- Alleebeepflanzung im Dorf Zemitz nach Abschluss der geplanten Straßenbaumaßnahmen

3. Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

- Alleen und einseitigen Baumreihen sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 18 BNatSchG.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 5 (4) BauGB

Die im Erläuterungsbericht Punkt 1.8 sowie in der Planzeichnung dargestellten Gebiete und Objekte sind entsprechend BNatSchG und LNatG M-V auf Dauer vor Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen.

5. Pflegemaßnahmen

Dorf Hohensee

- gärtnerische Bearbeitung der Parkanlage

Dorf Bauer

Bauer Sandhof

- gärtnerische Bearbeitung des Solls in der Ortsmitte

Alt Bauer

- gärtnerische Bearbeitung der Parkanlage am Gutshaus

Dorf Seckeritz

- Pflege der Gehölzflächen im Bereich der Wasserburg

Dorf Wehrland

- Pflege des Umfeldes der Hünengräber

Die ausgewiesenen Pflegemaßnahmen sollten im Vorfeld mit der gemäß § 52 Abs. 2 LNatG M-V zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern abgestimmt werden.

Anmerkung:

Die geplante Ausweisung von Teilflächen des Gemeindegebietes als Naturpark wird nach Vorlage detaillierter Aussagen der Naturschutzbehörden und Beratung in der Gemeinde im F-Planverfahren behandelt.

3. FLÄCHENBILANZ

	vorhanden in ha	geplant in ha
1. Wohnbauflächen		
- W Zemitz	2,60	2,60
- W Zemitz	9,60	11,60
- W Hohensee	9,50	9,50
- W Wehrland	2,90	2,90
	<u>24,60</u>	<u>26,60</u>
2. Gewerbegebiete		
- GEe	2,50	1,00
	<u>2,50</u>	<u>1,00</u>
3. Sondergebiete		
- SO Woch	0,60	0,60
- SO Ferien	1,00	1,00
- SO Werkst./ Autohaus	0,43	0,43
- SO Werkst./Autoverw.	0,30	0,30
- SO Schw.mast		
- SO V/L/W	14,50	14,50
- SO Hähn.mast	0,85	0,85
	<u>17,68</u>	<u>17,68</u>
4. Flächen für den Gemeinbedarf		
- sozio-kult. Zentrum	/	/
- in Zemitz (enthalten in Sportplatzfläche)		
- Feuerwehr in Zemitz (enthalten in W 2)		
- Sportplatz in Zemitz		
- Dorfmitte	1,20	1,20
- Sportplatz am Heidberg	1,00	/
- Sportplatz in Hohensee	2,30	2,30
- Spielplatz in Hohensee am Hohen See	0,10	0,10
- Spielplatz in Hohensee am Sportplatz	0,10	0,10
- Spielplatz in Zemitz	0,10	0,10
- Spielplatz in Seckeritz	0,05	0,05
	<u>4,85</u>	<u>3,85</u>
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	20,00	20,00
6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (in Verkehrsflächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald enthalten)	/	/

	vorhanden in ha	geplant in ha
7. Grünflächen		
- Parkanlage Hohensee	2,00	2,00
- Gutsparkanlage Alt Bauer	2,10	2,10
- Parkanlage Wasserburg Seckeritz	2,00	2,00
- Parkanlage Hünengräber Wehrland	0,60	0,60
- Dauerkleingärten Hohensee (am Sportplatz)	2,60	2,60
- Dauerkleingärten (an der Parkstraße)	0,60	0,60
- Friedhof im Zentrum	0,25	0,25
- Friedhof in Wehrland	0,25	0,25
	10,40	10,40
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
- Hoher See	13,00	13,00
- Deichanlagen	9,00	9,00
- Überflutungsflächen (in Flächen für Landwirtschaft und Wald)		
	22,00	22,00
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	23,40	23,40
10. Flächen für Landwirtschaft und Wald	ca. 2.884	ca. 2.881
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	/	3,00
Größe des Gemeindegebietes		3.009,16 ha

4.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Gemeindegebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.2 Belange des Landesvermessungsamtes

Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern.

Die Lage der Festpunkte ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern zu stellen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

4.3 Belange des Deutschen Wetterdienstes

Im Einzugsgebiet befinden sich keine Einrichtungen des Deutschen Wetterdienstes. Aus meteorologischer Sicht sind keine Maßnahmen vorgesehen.

4.4 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1990 (BGBl. I S.1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Im Bebauungsgebiet befindet sich das Richtfeuer Negenmark, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer und deren Versorgungsleitungen des WSA Stralsund (siehe Einzeichnung im Plan).

Bei der weiteren Planung ist folgendes zu beachten und einzuhalten:

1. Freihaltezone von 20,00 m beidseitig der Richtfeuerachse ist vorzuhalten.
2. Bebauungshöhe ist max. 5,00 m über MW.
3. Beleuchtungsanlagen sind dem WSA Stralsund hinsichtlich Blendung und Hintergrundhelligkeit zur Prüfung vorzulegen.
4. Die Elt- Versorgungskabel zum Oberfeuer und Unterfeuer Negenmark dürfen weder überbaut noch beeinträchtigt werden.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

4.5 Belange des Geologischen Landesamtes

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M.: 1 : 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sandersand und Obere Sande) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. In zahlreichen kleinen Niederungsgebieten, die sich überwiegend außerhalb der Ortslagen (Bebauung) befinden, werden die Sande von organogenen Sedimenten überlagert.

Bis auf einen ca. 1,2 km schmalen Streifen südlich der Peene von Negenmark bis Bauer liegt die gesamte Planungsregion in Trinkwasserschutzzonen verschiedener Wassergewinnungsanlagen.

(Die Trinkwasserschutzzonen sind in der Planzeichnung dargestellt.)

Bezüglich Planungen in Trinkwasserschutzzonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW - Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers liegt nach der gen. Karte zwischen 7 m im südwestlichen und wenigen Metern im nordöstlichen Teil. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1: 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die östlich von Zemitz eingetragene Fläche zur Rohstoffgewinnung stellt das Bewilligungsfeld Zemitz - Am Arnsberg - eine Sandlagerstätte mit lokaler Bedeutung - dar. Es handelt sich um ein lagerstättengeologisches Vorranggebiet.

Im Gebiet zwischen Hohensee und Seckeritz befindet sich die 1997 geologisch erkundete und in der Planzeichnung eingezeichnete Sandlagerstätte Hohensee Ost. Sie wurde bereits 1997 als Bewilligungsfeld beim Bergamt Stralsund beantragt.

Bei der mit rd. 328 ha Größe im Gebiet Seckeritz- Bauer eingetragenen Fläche handelt es sich um ein lagerstättengeologisches Interessengebiet, das 1996 zur geologischen Erkundung (Aufsuchungsfeld) beim Bergamt Stralsund beantragt wurde.

Anmerkung Gemeinde zu den kiessandhöffigen Flächen:

Die vom Geologischen Landesamt in der Planzeichnung eingetragenen kiessandhöffigen Böden umfassen ca. 50 % (!) der gesamten Gemeindegebietsfläche.

Eine Eintragung der betroffenen Flächen in die Planzeichnung soll nicht erfolgen, um den Plan nicht zu überfrachten.

Zudem wird die Darstellung der kiessandhöffigen Böden lediglich als Information über den vorhandenen Baugrund gewertet.

Der Plan mit Darstellung der kiessandhöffigen Böden wird zur Verfahrensakte genommen.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen:

- Anlage zur Behandlung von verunreinigtem Boden
(in 17440 Seckeritz, Dorfstraße)
- Freie Kfz- Werkstatt & Autoverwertung Gerald Stachewicz
(in 17440 Zemitz, An der Weibnitz)
- Kies- und Recycling Kontor Zemitz
(Betreiber Herr Liefold)
- Schweinezuchtbetrieb Voskamp
(in 17440 Zemitz)
- Güllelager in der Milchviehanlage in Bauer
- 56.000 Hähnchenmastplätze im Ortsteil Wehrland

Hinsichtlich der Immissionsbelastung besteht allgemein das Gebot der Verbesserung bzw. ein Verschlechterungsverbot.

Unverträgliche Nutzungen sollten längerfristig durch Sanierung verträglich gestaltet werden bzw. durch Auslagerung der störenden Nutzung beseitigt werden.

Die Einhaltung der im jeweiligen Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm vom 26.08.1998, ist zu gewährleisten.

Gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgesetzt:

Bei Reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten

tags 50 dB

nachts 40 dB bzw. 35 dB

Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Campingplatzgebieten

tags 55dB

nachts 45 dB bzw. 40 dB

Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen

tags und nachts 55 dB

Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags 60 dB

nachts 50 dB bzw. 45 dB

Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags 65 dB

nachts 55 dB bzw. 50 dB

Bei Sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 dB bis 65 dB

nachts 35 dB bis 65 dB

Des weiteren sind für die Bebauung von Lückenstandorten die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 BauNVO zu prüfen.

Für die Flächen für Sportanlagen sind die Anforderungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588, 1790) einzuhalten.

4.7 Belange des Landesamtes für Fischerei

Die Reaktivierung der touristischen Nutzung der Liegeplätze am Bauerberg ist unter Berücksichtigung der Erhaltung des Schilfgürtels vorzunehmen. Der Schilfgürtel ist für die Reproduktion der Fischbestände (Laich- und Aufwuchsgebiet) von hervorzuhebender Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird auf § 19 Abs. 2 und 3 des Fischereigesetzes des Landes M-V vom 06.12.1993 verwiesen.

Zemitz im Juni 2001

Die Bürgermeisterin