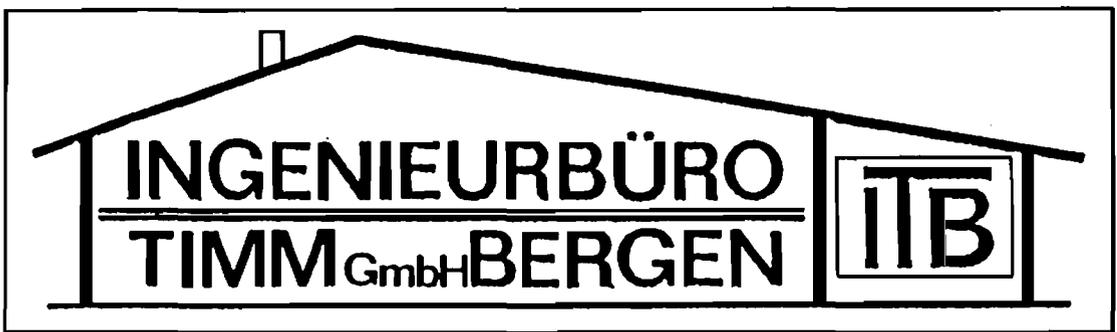


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE PARCHTITZ



Mappe ①

ERLÄUTERUNGSBERICHT



INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Vorwort	1
1. Einleitung	2
2. Räumliche Gegebenheiten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	4
2.0. Lage im Raum	4
2.1. Verwaltungsgliederung	5
2.2. Strukturdaten	5
2.3. Ziele der Landesplanung und der Raumordnung	8
2.4. Planungsziele der Gemeinde Parchtitz	8
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes	13
3.0. Natürliche Gegebenheiten	13
3.0.1. Klima	13
3.0.2. Relief, Geologie, Bodentypen und -arten	15
3.0.3. Hydrologische Gegebenheiten	17
3.0.4. Vegetation und Fauna	18
3.1. Siedlungsentwicklung	19
3.1.0. Bauflächen mit der Nutzung "Wohnen"	19
3.1.0.1. Allgemeines	19
3.1.0.2. Ermittlung der Wohnbaufläche für den "Inneren Bedarf"	20
3.1.0.3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	20
3.1.1. Bauflächen mit der Nutzung "Gewerbe"	21
3.1.1.1. Allgemeines	21
3.1.1.2. Flächenangebot Gademow - Nord	22
3.1.1.3. Sonstige Gewerbeflächen	22

	<u>Seite</u>	
3.1.2.	Baufläche mit der Nutzung "Industrie"	23
3.1.3.	Bauflächen mit der Nutzung "Mischgebiet"	23
3.1.3.1.	Bauflächen im Ortsteil Gademow	23
3.1.3.2.	Bauflächen im Ortsteil Boldevitz	24
3.1.4.	Bauflächen mit der Nutzung "Sondergebiet" in Gademow	24
3.1.5.	Flächen für den Gemeinbedarf	25
3.1.5.1.	Verwaltungseinrichtungen	25
3.1.5.2.	Sonstige Infrastruktureinrichtungen	25
3.1.5.3.	Schulische Einrichtungen	25
3.1.5.4.	Kindereinrichtungen	25
3.1.5.5.	Altenheime	26
3.1.5.6.	Kirchliche Einrichtungen	26
3.1.5.7.	Einrichtungen der Deutschen Bundespost	26
3.1.5.8.	Brandschutz	27
3.1.5.9.	Gesundheitswesen	27
3.1.5.10.	Sonstige Einrichtungen	27
3.1.6.	Öffentliche Grünflächen	28
3.1.6.1.	Friedhöfe	28
3.1.6.2.	Parkanlagen	29
3.1.6.3.	Spiel-, Bolz- und Sportplätze	29
3.1.7.	Ver- und Entsorgungsanlagen	29
3.1.7.1.	Versorgung mit Trinkwasser	29
3.1.7.2.	Entwässerung	31
3.1.7.3.	Regenentwässerung	31
3.1.7.4.	Versorgung mit Elektrizität	31
3.1.7.5.	Abfallbeseitigung	32
3.1.7.6.	Altlasten	32
3.1.8.	Verkehr	33
3.1.8.1.	Straßenverkehr	33
3.1.8.2.	Nachrichtenverkehr	33
3.2.	Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	34
3.2.1.	Landwirtschaft und Gartenbau	34
3.2.2.	Waldnutzung	35
3.2.3.	Wasserflächen und -wirtschaft	35

		<u>Seite</u>
3.3.	Bergbau und Bodenabbau	36
3.4.	Landespflege, Schutzgebiete und -objekte	36
3.4.1.	Natur- und Landschaftsschutz	36
3.4.2.	Boden-, Kultur- und Baudenkmale	37
4.	Zusammenfassung der vorrangigen Ziele des Flächennutzungsplanes	39
5.	Öffentlichkeit	41
6.	Festsetzung nach Beendigung der öffentlichen Auslegung	43
7.	Nachweis über die geleistete Öff- fentlichkeitsarbeit bei der Auf- stellung des Flächennutzungspla- nes	44
8.	Abwägung der Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Trägern öffent- licher Belange sowie Privatperso- nen	46
8.1.	Vorbemerkung	46
8.2.	Grundsätzliches	47
8.3.	Abwägung der Stellungnahmen der Nach- bargemeinden	48
8.4.	Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	50
8.5.	Abwägung der Stellungnahmen der Bürger	64
9.	Verfahrensübersicht zur Aufstel- lung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Parchtitz (2. Fas- sung)	65

10. Anlagenverzeichnis

Anlagen

V O R W O R T

Festsetzung nach Beendigung der öffentlichen Auslegung

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist nur im Zusammenhang mit den Bemerkungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gültig, die nach der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 durch die Gemeindevertretung erfolgte.

Der Wortlaut ist der jeweiligen Stellungnahme unter der entsprechenden Anlagennummer angefügt.

Die Abwägung der geäußerten Bedenken und Anregungen durch die Gemeindevertretung Parchtitz ist im Punkt 8 auf den Seiten 46 bis 64 ersichtlich.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE PARCHTITZ

- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ENTWURF - 2. AUSLAGE

1. EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung Parchtitz beschloß am 12. Juli 1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitiger Erarbeitung von Bebauungsplänen für Sonder- und Gewerbegebiete im Parallelverfahren.

Dieses wurde in der Gemeinde am 28. August 1990 durch Aushang bekanntgegeben. Außerdem erfolgte eine gleichlautende Information an die Träger öffentlicher Belange sowie an das Planungsbüro des Landratsamtes, das mit der Aufstellung des Raumordnungsprogrammes beauftragt ist.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB wurde das Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen, Kiebitzmoor 9, im Juli 1990 beauftragt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat, zusammen mit dem Entwurf des Erläuterungsberichtes, in der Zeit vom 10. Dezember 1990 bis zum 4. Februar 1991 im Gemeindeamt öffentlich ausgelegen.

Nach der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, des Landratsamtes und der oberen Landesbehörde wurden wesentliche Änderungen des Bauleitplanes erforderlich.

Diese Änderungen machen eine Neuauslage des überarbeiteten Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Neuauslegung wurde mit Beschluß-Nr. 33-10/91 der Gemeindevertretung Parchtitz am 29. August 1991 beschlossen.

Ebenso war es erforderlich, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden neu einzuholen.

Der ursprüngliche Entwurf des Flächennutzungsplanes ist zu einem Zeitpunkt entstanden, zu dem für den Verwaltungsbereich Rügen noch kein Raumordnungsprogramm existierte. Ebenso wenig bestand damals für die Gemeinde Parchtitz die Absicht, mit anderen Gemeinden eine Verwaltungsgemeinschaft zu bilden.

Diese geänderten Rahmenbedingungen sowie das inzwischen vorliegende "Strukturkonzept Rügen", überarbeitete Fassung vom Mai 1991, wurden in der Neufassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2. RÄUMLICHE GEgebenHEITEN BEI DER AUf- STELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.0. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet wird im Norden von der Gemeinde Thesenvitz, im Osten von der Kommune Bergen, im Südosten und im Süden von der Gemeinde Sehlen, im Südwesten von der Gemeinde Dreschwitz und im Westen von den Gemeinden Gingst und Kluis umschlossen.

Wie die Karte "Lage im Raum" zeigt, wird das Planungsgebiet von zwei wichtigen Verkehrsverbindungen durchquert; östlich von Gademow verläuft die Bundesstraße 96 (Stralsund-Saßnitz), von der, nördlich von Gademow, die L I O 31 (Bergen-Gingst) abzweigt.

Durch die direkte Anbindung an das Hauptstraßennetz der Insel wird auch die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Parchtitz weiter bestimmt und gefördert.

Zu den Hauptorten der Nachbargemeinden besteht ein Netz von Landstraßen I. und II. Ordnung, das jedoch hinsichtlich Fahrbahnbreite und Fahrbahnbelag auszubauen ist.

Die Gemeinde Parchtitz besitzt - bei einer Gesamtfläche von 2.504 ha - mit 395 ha einen Waldanteil von 15,8 %. Dieser konzentriert sich auf den westlichen Gemeindebereich.

Die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen konzentrieren sich auf die Ortsteile Boldevitz, Muglitz und Parchtitz-Hof. Der bauliche Zustand der Anlagen ist teilweise sehr desolat und bedarf dringend der Sanierung.

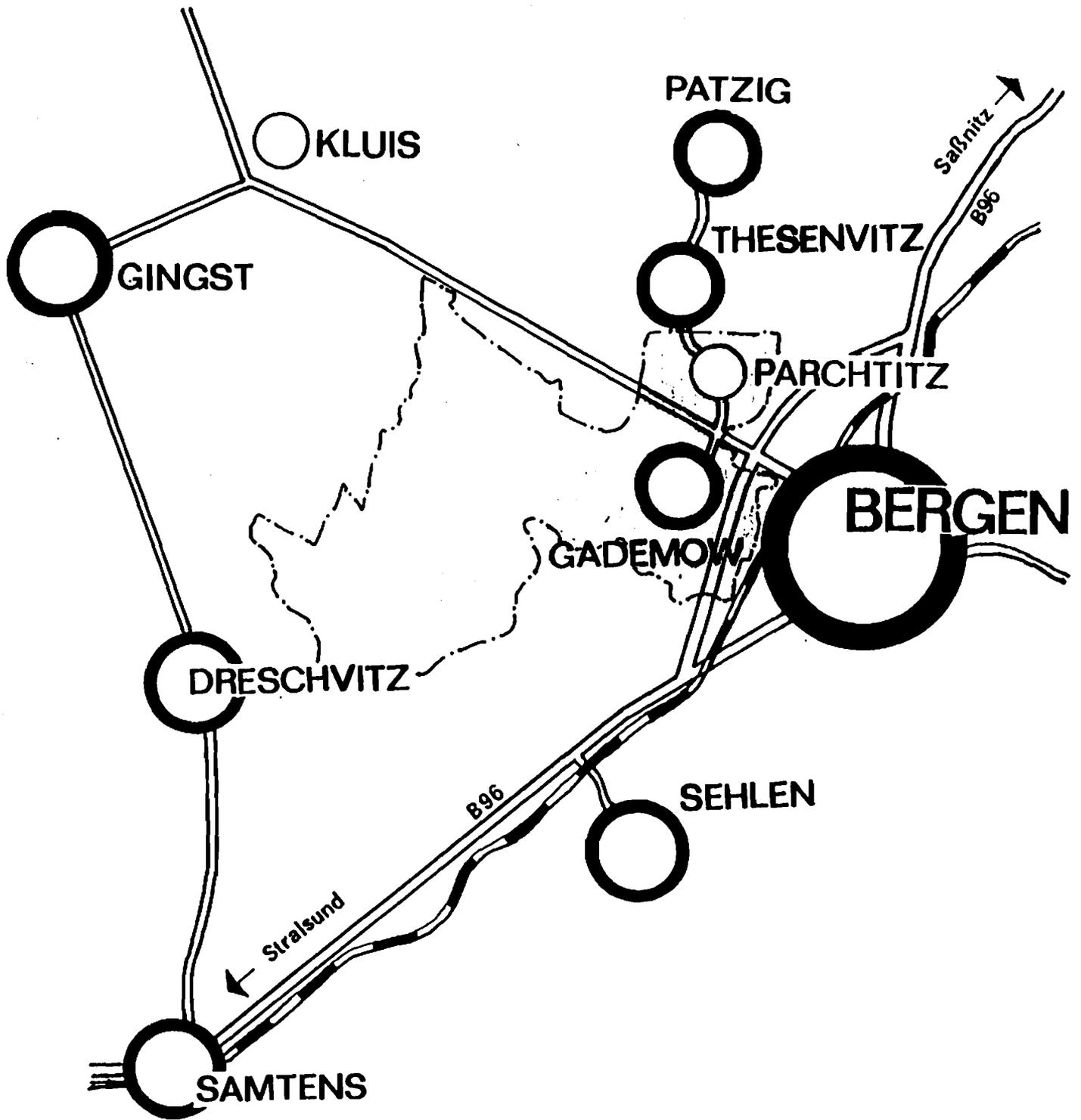
Diese Forderung muß deshalb erhoben werden, weil diese Anlagen an Standorten existieren, die im Einzugsbereich von Trinkwasserschutzzonen liegen. 580 ha des Gemeindeterritoriums unterliegen den Trinkwasserbestimmungen. Das sind ca. 23 % der Gesamtfläche.

Attraktive Erholungsgebiete sind weder vorhanden noch geplant. Sie sind in der landschaftlich schöner gelegenen Nachbargemeinde Kluis vorgesehen.

Der Haupterwerb der Gemeinde kann demnach nur in der landwirtschaftlichen Produktion und in der Ansiedlung von Unternehmen liegen. Hierzu bietet die Gemeinde große Vorteile, da sie außerordentlich günstig im Verkehrsnetz der Insel liegt.

Für diese Nutzung sind der Gemeinde Parchtitz die erforderlichen Bereiche und natürlichen Grundlagen zu sichern, damit eine gesunde Entwicklung möglich ist und die Funktionen im Verpflechtungsbereich erfüllt werden können.

LAGE IM RAUM



2.1. Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Parchtitz besteht aus 9 Ortsteilen:

- Muglitz
- Boldevitz
- Gademow
- Neuendorf
- Parchtitz
- Platvitz
- Reischvitz
- Willihof
- Volkshagen.

Sitz der Gemeindeverwaltung ist Gademow.

2.2. Strukturdaten

- Fläche des Gemeindebereiches	25,04 km ²
- Einwohnerzahl per 31. 05. 1991	736 EW
- Einwohnerdichte	29 EW/km ²
- Einwohnerverteilung (1991)	
- Boldevitz	213 EW
- Gademow	167 EW
- Muglitz	82 EW
- Neuendorf	32 EW
- Parchtitz	112 EW
- Platvitz	19 EW
- Reischvitz	46 EW
- Willihof	59 EW
- Volkshagen	6 EW
<hr/>	
Gesamtsumme	736 EW =====

- Einwohnerentwicklung der letzten 6 Jahre

1985	765 EW
1986	770 EW
1987	760 EW
1988	752 EW
1989	759 EW
1990	729 EW

- Bodennutzung (in %) - Wirtschaftsfläche 1990

- Land- und Forstwirtschaft	92,7 %
- Moore, Öd- und Unland	2,3 %
- Gewässer	0,1 %
- Gebäude und Hofflächen	3,2 %
- sonstige Flächen	1,7 %

Gesamtsumme	100 %
	=====

- Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) 265 WE

- Anzahl der Haushalte (HH) 280 HH

Anmerkung: Eine Reihe von unbewohnbaren Wohnungen stehen gegenwärtig leer bzw. sind in der Rekonstruktion.

- Parkplätze vor öffentlichen Einrichtungen

Parkplatz Gademow mit 40 Stellflächen

- Anlagen und Stützpunkte landwirtschaftlicher und sonstiger Betriebe und Einrichtungen

- Agrargesellschaft (ehem. LPG Gademow/Parchtitz)
- Gut Boldevitz

- Rügen C & C (ehem. Fruchthandel, vormals OGS Bergen)
- ELTEA (Betriebsteil Gademow)
- Garten- und Landschaftsbau (Gademow)
- Giese & Westgrün Hoch- und Tiefbau (Gademow)
- Autohandel GA-RANT Nadolski (Gademow)
- Aufbauleitung Naturpark Rügen/Usedom (Gademow)
- Landratsamt Rügen/ Kommunalen Umweltbetrieb (Gademow)
- Mecklenburger Versicherung (Gademow)
- Steuerbüro Bergmann (Gademow)
- Kleintextil Verkauf (Gademow).

Ein Teil der o. g. Einrichtungen ist zur Zeit in Provisorien untergebracht. Es ist deshalb vorgesehen, sie dauerhaft in Büro- und Geschäftsräumen im Mischgebiet anzusiedeln.

- Bestand an Gewerbe- und Industrieanlagen der Landwirtschaft (Fläche in ha)
 - Bestand an Gewerbeanlagen 17,7 ha
 - Bestand an Industrieanlagen 12,4 ha
- vorhandene Verkaufseinrichtungen
 - Boldevitz (kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs)
 - Gademow (provisorische Verkaufsstelle für abgebrannten Dorfladen)
 - Gademow (Getränkeverkauf)
 - Parchtitz (Getränkeverkauf)

Anmerkung: Die o. g. Verkaufseinrichtungen entsprechen nach Verkaufsraumfläche und Lagermöglichkeit noch nicht einmal dem Eigenbedarf pro Kopf der Bevölkerung. Es sind Provisorien, die teilweise sogar in ehem. Garagen untergebracht sind.

Die Schaffung einer Infrastruktur, die den Eigenbedarf der Gemeinde Parchtitz, aber auch den Touristen- und Transitverkehr, abdecken kann, ist auf den ausgewiesenen Flächen des Misch- bzw. Sondergebietes möglich.

2.3. Ziele der Landesplanung und der Raumordnung

1. Der südwestliche Gemeindebereich kann dem "westlichen Teilraum Rügens" zugerechnet werden, der an den Nationalpark Boddenlandschaft angrenzt.

Dem "Strukturkonzept Rügen" (überarbeitete Fassung vom Mai 1991, S. 7, Punkt 3, Abs. 3) folgend ist dieser Gemeindeteil vorrangig als störungsfreier Landschaftsraum für die Natur sowie für die Landwirtschaft zu erhalten.

Gewerbliche Nutzung oder Erholungswesen sind nur von untergeordneter Bedeutung.

2. Im Zentralbereich der Insel, im Nahbereich Bergens, sind dagegen touristische und gewerbliche Vorhaben entwicklungsfähig (siehe Ebenda, Abs. 4).

Für die Gemeinde Parchtitz bietet der Ortsteil Gademow auf Grund der besonders günstigen Lage zu wichtigen Verkehrsstrassen gute Voraussetzungen dafür.

3. "Die Transitlinie nach Skandinavien und in die östlichen Anrainerstaaten der Ostsee führt dazu, daß im Nahbereich dieser Verkehrsstrassen besonders günstige Standortverhältnisse für Unternehmen gegeben sind. Zu nennen sind in erster Linie die verkehrliche Anbindung und direkte Auswirkungen des Transitverkehrs." (Zitat aus dem "Strukturkonzept für den Landkreis Rügen", überarbeitete Fassung Mai 1991, S. 35, Abs. (2)).

Der Ortsteil Gademow in der Gemeinde Parchtitz erfüllt diese Standortverhältnisse besonders günstig.

2.4. Planungsziele der Gemeinde Parchtitz

1. Für Tourismus und Erholungswesen fehlen der Gemeinde attraktive Ressourcen.

Mit Ausnahme des Gemeindehauptortes Gademow (Gewerbe, Handel und Dienstleistungen) ist die Landwirtschaft im Gemeindebereich auch zukünftig raumbestimmendes Element.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft werden jedoch in großer Anzahl Arbeitskräfte, für die neue Arbeitsplätze zu schaffen sind, freigesetzt.

Die Abwanderungstendenz, vor allem junger Menschen, auf das Festland oder gar in die alten Bundesländer muß unbedingt gestoppt werden.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Parchtitz, auf besonders günstig gelegenen Flächen bei Gademow einen Komplexstandort für Unternehmen anzubieten, der ein starkes wirtschaftliches Standbein darstellt und in Größenordnung Dauerarbeitsplätze garantiert.

2. In Gademow sind die Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu schaffen. Der IST-Zustand der Infrastruktur genügt den Anforderungen nicht.

Darüber hinaus besteht ein erheblicher, erweiterter Bedarf für den über die Grenzen der Gemeinde hinausgehenden Verflechtungsbereich.

Als Mitglied der künftigen "Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land" erweitert sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet der beteiligten Gemeinden erheblich.

Zur Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land werden neben Parchtitz folgende Gemeinden zusammengeschlossen:

Partzig, Thesenvitz, Rappin, Buschvitz,
Sehlen, Lietzow und Ralswiek.

Somit sind die Ziele der Gemeinde Parchtitz im Zusammenhang mit den Möglichkeiten und Zielen der Verwaltungsgemeinschaft in Übereinstimmung zu bringen.

3. Die Gemeinde Parchtitz, besonders aber ihr Hauptort Gademow, nimmt schon rein geographisch in dieser Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land eine zentrale Stellung ein.

An zwei bedeutenden Verkehrsachsen der Insel gelegen, bietet sich Gademow geradezu an, ein attraktiver Unternehmensstandort zu sein, um für den westlichen und nordwestlichen Raum als Versorgungszentrum wirksam zu werden.

Neben der o. g. Verwaltungsgemeinschaft haben sich auch die nördlichen Gemeinden Ummanz, Neuenkirchen, Trent, Schaprode und - über die rekonstruierte Wittower Fähre erreichbar - die Wittower Gemeinden Wiek, Altenkirchen und Dranske für eine solche zentrale Lösung ausgesprochen.

Die jeweils ursprünglich vorhandenen Absichten, auf dem Sektor Sonder- und Gewerbegebiete selbst Einkaufszentren zu entwickeln, sind angesichts der außerordentlichen Standortvorteile von Gademow zurückgestellt worden.

4. Entsprechend der Versorgungsfunktion für den Eigenbedarf des o. g. Einzugsbereiches und im Interesse der Abdeckung des Bedarfes von Touristen und Transitreisenden (ca. 600.000 pro Jahr über die Fährverbindung in Saßnitz) sind die notwendigen Einrichtungen im engeren Ortsbereich von Gademow zu konzentrieren und erforderliche Flächen zu sichern.
5. Der Wohnungsbau für den "Inneren Bedarf", der Ersatzbau für verschlissene Wohnungen sowie der Neubau für Zuzug in geringer Größenordnung (auf Grund der Entwicklung zur Unternehmensansiedlung) konzentriert sich auf die Standorte Parchtitz, Boldevitz und Gademow. Im Flächennutzungsplan werden hierfür Flächen ausgewiesen.
6. Der Wohnungsbau im übrigen Gemeindegebiet vollzieht sich im Rahmen der Eigenentwicklung und beschränkt sich auf die erkennbaren Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung. Es kann sich hierbei lediglich um einige wenige Eigenheimbauten an Einzelstandorten bzw. in vorhandenen Baulücken an den Standorten der landwirtschaftlichen Produktion handeln.
7. Bei der baulichen Entwicklung der Ortsteile ist eine Verdichtung der Bebauung anzustreben. Vorrang hat die Schließung von Baulücken und die Komplettierung von vorhandenen Eigenheimstandorten.
8. Alle landwirtschaftlichen Anlagen sind zu sanieren. Diese Entwicklung darf nicht durch Vorhaben gestört werden, die Maßnahmen der Produktions- und Betriebsverbesserung behindern. Entsprechende Sanierungssatzungen werden aufgestellt.

Dabei ist unbedingt davon auszugehen, daß größere Investitionen nur dort eingesetzt werden, wo kostengünstig und konkurrenzfähig produziert werden kann.

Landwirtschaftliche Produktionsanlagen in den Streusiedlungen und Außenbereichen sind auf ihre Investitionswürdigkeit zu überprüfen. Von einer diesbezüglichen positiven Bilanz ist auch die Entwicklungstendenz der zugehörigen Wohnstandorte abhängig. Der Zersiedlung des Raumes und dem Verfestigen von Siedlungssplittern und anderen weitläufigen Siedlungsformen durch nicht landwirtschaftliche Bauten ist entgegenzuwirken.

An solchen Standorten könnte auch nicht annähernd dem berechtigten Anspruch auf Daseinsfürsorge und funktionierende Infrastruktur für die dort lebenden Bürger mit vertretbaren Kosten entsprochen werden.

9. Der Obstanbau im Ortsteil Boldevitz wird auf ein vernünftiges und absatzorientierendes Maß reduziert. Größere

Flächenanteile werden wieder den landwirtschaftlichen Nutzflächen zugeführt.

10. Der ehemalige Gutspark in Boldevitz ist unbedingt sanierungswürdig, da noch ein nutzungsfähiges Gutshaus existiert.

Durch völlig ungeordnete Bebauung und Unterlassung von geeigneten Pflegemaßnahmen ist er gegenwärtig in einem desolaten Zustand. Eine Trafostation, Büro- und Sozialgebäude sind als wesensfremde Baukörper entstanden.

Im nördlichen Parkbereich verschandeln individuelle Schuppen das Ortsbild. Für diesen Park wird ein gesondert zu erarbeitendes Nutzungs- und Sanierungsprojekt empfohlen. Hier ist langfristig die Möglichkeit gegeben, einen attraktiven Naherholungs- und Erlebnisbereich zu schaffen, dessen die Gemeinde so dringend bedarf.

11. Die kleinen Parke an den ehemaligen Gutshäusern in Platwitz, Reischwitz-Hof, Muglitz und Gademow sind teils völlig zugewachsen, teils befinden sich individuelle Kleingärten in ihnen.
12. In diesen Parkresten ist der Wildbewuchs zu beseitigen, das Gelände zu beräumen, gezielt nachzupflanzen (Konsultation von Fachorganen erforderlich!), um zumindest für die unmittelbar ortsansässige Bevölkerung Naherholungsmöglichkeiten zu schaffen und um den allgemeinen Wohnwert den Ortsteilen zu erhöhen.
13. Der Kleinpark in Reischwitz ist im Zuge der Rekonstruktion des Gutshauses neu zu gestalten.
14. Die Bepflanzung des geplanten Sondergebietes, der Mischgebiete und des Industriegebietes bei Muglitz (bis zu 1/3 der Fläche) ist vom Gesetzgeber vorgegeben und damit selbstverständlicher Anteil des verbindlichen Bauleitplanes.
15. Ansiedlung der "Original Rügener Fleisch- und Wurstwaren GmbH" in einem Industriegebiet auf einer Fläche von ca. 4,5 ha nordöstlich von Muglitz, die als Stilllegungsfläche aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung ausgegliedert ist.
16. Für die bestehenden Produktionsanlagen der Landwirtschaft besteht im gesamten Gemeindebereich Parchtitz ein dringlicher Nachholebedarf der Eingrünung.

17. Es bestehen Nutzungsbindungen auf Grund bestehender Einrichtungen und Festlegungen von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange, die nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen sind (Trinkwasserschutzzonen).

18. Vor Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind alle Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand (Lückenbebauung) und der Umnutzung von Flächen aufgebender Betriebe zu nutzen.

Die Baubedarfsflächen sind bauabschnittsweise in Anspruch zu nehmen und bis dahin landwirtschaftlich zu nutzen. Eine Abstimmung mit dem derzeitigen Flächennutzer ist vorzunehmen.

Die vorhandenen Meliorations- und wasserbaulichen Anlagen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen durch die geplanten Baumaßnahmen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

3. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.0. Natürliche Gegebenheiten

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

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

Das Wirkungsgefüge zwischen Relief und Substrat des Bodens und den klimatischen Bedingungen sind die Basis für das Gedeihen einer mannigfaltigen Flora und Fauna. Buchenwälder, Eichen- und Kieferngehölze, Erlenbrüche, Röhrichte, Quellenmoore, Nieder- und Zwischenmoore gehören zum natürlichen Bestand und waren einst landschaftsprägend. Sie standen in vielfältigen ökologischen Wechselbeziehungen zueinander. Umfassende Rodung und Entwässerung im Sinne einer intensiven Ackernutzung und Weidewirtschaft sowie eine forstwirtschaftliche Bearbeitung auf Flächen mit weniger Ertragsaussichten haben eine Kulturlandschaft entstehen lassen, wie sie sich uns heute darstellt und umgibt.

Die natürliche Flora und Fauna ist bis auf ein Minimum zurückgedrängt und von einer gewissen Monokultur abgelöst worden. Ökologische Prozesse sind unterbrochen bzw. stark eingeschränkt, so daß der Mensch ständig in verschiedener Form zur Bestandserhaltung in seinem Sinne regulierend eingreifen muß.

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

3.0.1. Klima

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

Das Klima Rügens weist auf Grund seiner exponierten Insellage gegenüber dem Festland einige Besonderheiten auf. Die Temperaturen sind relativ ausgeglichen. Während die Sommer kühl sind (mittlere Höchsttemperatur nicht über 30 °C), sind die

Winter hingegen in der Regel recht mild (mittlere Tiefsttemperatur nicht unter $-13\text{ }^{\circ}\text{C}$).

Das Klima ist gegenüber dem Binnenland deutlich kühler. Durch die langsamere Erwärmung und Abkühlung des Wassers setzt der Frühjahrsbeginn ein bis zwei Wochen später ein. Die herbstliche Abkühlung setzt dagegen nur wenige Tage später ein. Es ist also eine im Jahresverlauf verzögerte und geringfügig kürzere Vegetationsperiode festzustellen.

Die Witterung Rügens ist darüber hinaus durch seine exponierte Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegt maritime westliche und südwestliche Strömung. Verursacht durch kontinentale östliche Kaltluftströmung sind insbesondere die Monate Oktober/November und Januar/Februar oft sehr stürmisch.

Besonders die hochgelegenen Teile Rügens weisen infolge von Stauwirkung eine hohe mittlere Niederschlagstätigkeit von 620 bis 700 mm pro Jahr auf und zählen damit zu den niederschlagsreichsten Gebieten Mecklenburgs und Vorpommerns.

Die Bewölkungsverhältnisse sind durch eine hohe durchschnittliche Anzahl trüber Tage gekennzeichnet. Die Monate Juli und August sind die niederschlagsreichsten. Der trockenste Monat ist der Februar. In der Regel sind die Monate März und April ebenfalls niederschlagsarm.

Folgende Klimadaten sind für das Planungsgebiet zutreffend:

	<u>im Jahr</u>	<u>So.-Halbj.</u>	<u>Wi.-Halbj.</u>
mittl. durchschnittliche Temperatur ($^{\circ}\text{C}$)	7,5	12,5	2,5
mittl. durchschnittlicher Niederschlag (mm)	650-700	350-400	300-325
mittl. Datum des ersten Frostes	:	30. 10.	- 05. 11.
" " " letzten Frostes	:	10. 04.	- 15. 04.
" " " ersten Schneefalls	:	05. 11.	- 10. 11.
" " " letzten Schneefalls:	:	11. 04.	- 14. 04.

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

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

3.0.2. Relief, Geologie, Bodentypen und -arten

Das Relief des Gemeindegebietes ist unterschiedlich. Im Bereich der Ortslage Boldevitz, Neuendorf, Muglitz und Platvitz ist eine relativ ausgeprägte flache, nach Südosten geneigte und weniger bewegte Plateaulage zu verzeichnen, bei Höhen zwischen 10 und 20 m. Nach Osten steigt das Gelände auf über 20 bis 30 m an. In der Lanzengrabenniederung liegen mit 13 m die geringsten Höhen. Das Gebiet westlich von Reichschwitz über Muglitz nach Neuendorf weist ein stark bewegtes Kleinrelief auf. Relativ kleinflächig wechseln hier in ständiger Folge Kuppen- und Senkenpositionen. Mit 29 m erreicht eine Kuppe zwischen Gademow und Bergen die höchste Erhebung.

Geologisch wird das Gebiet vorwiegend von Ablagerungen der Mittelrügenschon Stillstandsstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Geschiebesand und Geschiebemergel als Bildung der Hochflächen beherrschen das Planungsgebiet. Im allgemeinen überwiegen die bindigen und stark bindigen Substrate. Gering und nicht bindig (flächenmäßig wenig) sind überwiegend nur die Decksubstrate. Das Vollsubstrat Sand ist nur gering anzutreffen. Etwas häufiger ist schon der lehmunterlagerte Sand. Die am häufigsten vorkommenden Bodentypen sind Fleckenstaugleye, Bleichstaugleye, Rostabsatzgleye und Amphigleye.

Die Niederungsbereiche und Senkenpositionen werden von Bildungen des Holozäns ausgefüllt. So stehen in den Niederungen des Lanzengrabens im Süden und Südwesten Abschlammungen unterschiedlicher Herkunft an. In den Niederungen und Senken östlich von Parchtitz sind Niedermoortorfbildungen beherrschend.

Das Wechselgefüge zwischen den anstehenden Bodensubstraten, den Reliefverhältnissen, den makro- und mikroklimatischen Verhältnissen und insbesondere den Bodenwasserverhältnissen hat während der nacheiszeitlichen Entwicklung im Oberbodenbereich zu unterschiedlichen Bodenbildungsprozessen geführt. In den gut durchlässigen Substraten mit der entsprechenden Grundwasserdistanz haben sich sickerwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme (Braunerden, Fahlerden, Braungleys) herausgebildet. Bei geringerem Wasserdurchlässigkeitsvermögen oder durch schwer durchlässige Staukörper und durch Verdichtungshorizon-

te im Boden sowie bei entsprechender Grundwassernähe sind staunasse- und grundwasserbestimmte Tieflehm- und Lehmstandorte zu verzeichnen (Parabraunerden, Staugley, Grundgley, Amphigley).

In den Niederungslagen und Senkenpositionen mit hohem Wasserzulauf, mit einer höheren Wasserzufuhr als dem Abflußvermögen (positive Wasserbilanz), haben sich Moorerden und Niedermoor-torf entwickelt.

Eine flächenmäßige Darstellung der einzelnen Bodentypen und -arten ist wegen des für die jungpleistozänen Böden typischen starken Verschiebens in kleinerem Maßstab nicht möglich. Ursache ist der häufige, kleinflächige Wechsel der Textur der Substrate selbst und der Substratformen, aber auch der häufige Wechsel der Reliefbedingungen und des damit oft verbundenen Wechsels der Wasserverhältnisse. Die häufig und kleinflächig wechselnden Bodenbedingungen sind aus eigener langjähriger Untersuchungstätigkeit auch im Gemeindegebiet selbst sehr bekannt.

Generell kann gesagt werden, daß sich die im Plangebiet anzutreffenden Bodentypen und -arten durchweg, doch mit unterschiedlicher Effizienz, landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich nutzen lassen. Die grundwassernahen Standorte (Niedermoorstandorte, Moorerden und mit Einschränkungen Grundlgeye) werden und sollen als Grünland bewirtschaftet werden.

Die grundwasserferneren Standorte (Ranker, Podsole, Rosterden und mit Einschränkungen Fahl- und Braunerden) lassen sich ggf. besser forstwirtschaftlich nutzen.

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

Im Zuge der Eingliederung der Landwirtschaft der Insel Rügen in den EG-Raum sind Flächenstillegungen wahrscheinlich. Dabei sind in erster Linie ökonomische Gesichtspunkte der landwirtschaftlichen Nutzung maßgeblich. In zweiter Linie spielen die Bodenbedingungen eine wesentliche Rolle. Im Rahmen dieser Planungsphase können jedoch diesbezüglich, außer den bereits getroffenen Festlegungen, keine weiteren Angaben gemacht werden. Es wird aber empfohlen, neben den ackerbaulichen Erfahrungen und den ökonomischen Erfordernissen des Landwirtes, wegen der Komplexität der Bedingungen, Fachleute des Kulturbauens am Entscheidungsprozeß zu beteiligen und den Renaturierungsprozeß weiter voranzutreiben.

Als Baugrund eignen sich generell alle im Planungsgebiet anstehenden Bodenformen, außer dem Niedermoortorf. Grundwasserferne Standorte haben dabei den Vorzug. Für ingenieur-technische Bauwerke sind bindige Substrate besser geeignet (Geschiebemergelstandorte).

3.0.3. Hydrologische Gegebenheiten

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

Wie unter 3.0.2. festgestellt wurde, verändern regulierende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt teilweise erheblich die Standortbedingungen für Land- und Forstwirtschaft. Darüber hinaus wirken sich der Umgang mit chemischen Mitteln in Haushalt, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft in bedeutendem Maße auf die Qualität der Oberflächengewässer wie auch das Grundwasser aus. Gerade der Umgang mit Abprodukten (Gülle, Abwasser) hat in jüngster Vergangenheit die Gewässer erheblich beeinträchtigt.

Durch die Bauleitplanung muß erreicht werden, daß die Sicherung der Qualität und Nutzbarkeit des Grund- und Oberflächenwassers gewährleistet wird. Die Rückplanung von Bebauungsflächen muß im besonderen die Trinkwasserschutzgebiete berücksichtigen.

In der Gemeinde Parchtitz befinden sich vier Trinkwasserschutzgebiete: östlich von Parchtitz/Gademow/Reischvitz das Trinkwasserschutzgebiet Bergen, um Muglitz bis Reischvitz das Schutzgebiet der Wasserfassung Muglitz, nordöstlich von Boldevitz der Neuaufschluß der Wasserfassung Boldevitz und im südwestlichen Teil der Gemeindefläche die Schutzzone der Wasserfassung Dreschvitz.

In diesen Schutzgebieten sind nur eingeschränkte Aktivitäten gestattet. Die Agrarstruktur der ehemaligen DDR hat dem Schutz der Trinkwassergewinnungsgebiete nur ungenügend Rechnung getragen, so daß viele Wasserfassungen auf Grund der höheren Belastungen mit Gülle, Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln unbrauchbar wurden.

Die Gemeinde Parchtitz liegt im Nutzungsgebiet folgender Vorfluten:

- Der Lanzengraben entwässert den Raum Reischvitz-Hof, Reischvitz, Willihof, Platzvitz, Neuendorf. Er bringt aus der Kreisstadt Bergen stark belastetes Wasser aus dem Industriegelände (Fleischwirtschaft und Brot- und Backwaren). Die Gewässerqualität ist IV. Der Lanzengraben mündet westlich von Neuendorf in die Duwenbäk.

- Die Duwenbäk durchfließt das nördliche Territorium der Gemeinde Parchtitz, vom Industriegelände Bergen kommend, nördlich von Parchtitz, südlich von Boldevitz in Richtung Koselower See. Die Duwenbäk hat auch nur Gewässerqualität IV. Sie wird aus der Molkerei Bergen und dem Stadtgebiet Bergen - Ringstraße stark belastet.

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

3.0.4. Vegetation und Fauna

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

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

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

3.1. Siedlungsentwicklung

Wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Untersuchung und Analyse des Bestandes sowie die Ermittlung des Bedarfes an Bauflächen und -gebieten. Die dabei entwickelten Planinhalte sollten bis zum Jahr 2000 realisiert sein und den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen. Im Plan sind dazu Bauflächen ausgewiesen.

Als Baugebiete sind jene Bereiche dargestellt, für die verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden, konkrete Planungsvorstellungen existieren sowie auf Grund der Bestandsaufnahme die derzeitige Nutzung eine entsprechende Ausweisung erforderlich machte (Nutzung ehemaliger Gutsparke als Kleingärten, Kiesgewinnung usw.).

3.1.0. Bauflächen mit der Nutzung "Wohnen"

3.1.0.1. Allgemeines

Aus den Strukturdaten (siehe S. 6, Punkt 2.2.) ist ersichtlich, daß in 265 Wohnungen 280 Haushalte existieren. Im Durchschnitt ist jeder Haushalt in der Gemeinde mit 2,63 Personen belegt:

$$736 \text{ EW in } 280 \text{ Haushalten} = 2,63 \text{ EW/HH.}$$

Der Trend in der Belegungsdichte geht in Deutschland eindeutig nach unten. Die Anzahl der Personen, die gemeinsam eine Wohnung belegen, verringert sich. Wenn früher in ländlichen Bereichen mehrere Generationen eine gemeinsame Wohnung hatten, so streben heute die Generationen, sobald sie ihre Selbständigkeit erreicht haben, eine eigene Wohnung an. Das bedeutet, daß durch die Veränderung von der Großfamilie zur Kleinfamilie ein zusätzlicher Wohnungsbedarf ("Innerer Bedarf") entsteht.

Angestrebt wird demnach:

$$1 \text{ Wohnung} = 1 \text{ Haushalt.}$$

Das "Strukturkonzept für den Landkreis Rügen" geht von einer künftig zu erwartenden Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,25 Personen/Haushalt aus (siehe "Strukturkonzept ...", S. 19, Abs. 4).

3.1.0.2. Ermittlung der Wohnbaufläche für den "Inneren Bedarf"

Selbst bei einer weiterhin konstanten Einwohnerzahl von 736 WE würde sich ein "Innerer Bedarf" von über 60 WE ergeben:

$$\begin{array}{rcl}
 736 \text{ EW} & : & 2,25 \text{ EW/WE} = 327 \text{ WE} \\
 1991 \text{ vorhanden} & : & 265 \text{ WE} \\
 \hline
 & & 62 \text{ WE.} \\
 & & =====
 \end{array}$$

Bei einer Entwicklung Gademow's zu einem attraktiven Unternehmensstandort ist mit geringfügigem Einwohnerzuwachs zu rechnen, so daß für den Zeitraum bis zum Jahr 2000 insgesamt mit ca. 80 Wohnungsneubauten gerechnet werden kann.

3.1.0.3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Da der Wohnungsbau in diesem ländlichen Bereich keinesfalls als Geschosswohnungsbau ausgeführt werden kann, ist die Durchschnittsfläche je Wohnhaus mit durchschnittlich 800 m²/WE angesetzt (Das "Strukturkonzept ..." gibt nur 400 m²/WE durchschnittlich vor, weil dort Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit herangezogen wurden.).

$$\begin{array}{rcl}
 80 \text{ WE} \times 800 \text{ m}^2/\text{WE} & = & 64.000 \text{ m}^2 = 6,40 \text{ ha} \\
 \text{zuzüglich 20 \% Infra-} & & \\
 \text{strukturzuschlag} & & = 1,28 \text{ ha} \\
 \hline
 & & 7,68 \text{ ha} \\
 & & =====
 \end{array}$$

Dieser Bedarf wird an den Standorten Boldevitz, Parchtitz und Gademow in Wohn- bzw. Mischgebieten abgedeckt.

Boldevitz: Die ausgewiesene Fläche von 0,7 ha für den Wohnungsneubau ist identisch mit der Fläche, die bereits 1987 in der Ortsgestaltungskonzeption ausgewiesen und bestätigt wurde. Allerdings werden anstelle des vorgesehenen Wohnblocks (Geschosswohnungsbau) Eigenheime vorgesehen.

Parchtitz: Zur Abrundung des Ortsbildes und zur Schließung vorhandener Baulücken wird eine Fläche von 2,5 ha ausgewiesen.

Gademow : Die zu 7,68 ha noch fehlenden 4,48 ha können im Mischgebiet in Gademow abgedeckt werden. Hier sind große Baulücken im Ortszentrum, so daß darüber hinaus noch Reserveflächen vorhanden sind, die einen, heute noch nicht abzusehenden, eventuellen Bedarf an Wohnungsneubauten aufnehmen könnten.

3.1.1. Bauflächen mit der Nutzung "Gewerbe"

3.1.1.1. Allgemeines

Wie im Punkt 2.4., Abs. 1, beschrieben, bietet die Gemeinde Parchtitz am Standort Gademow Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen an. Es können bis zu 500 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Rahmen der künftigen "Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land" hat unter den beteiligten Gemeinden eine Abstimmung stattgefunden, nach der die jeweiligen Entwicklungsrichtungen schwerpunktmäßig festgelegt wurden, um gemeinsame Interessen zu koordinieren und Doppelentwicklungen zu vermeiden.

<u>Gemeinde</u>	<u>Hauptentwicklungsrichtung</u>
Kluis	Tourismus/Erholungswesen
Thesenvitz	Wohnstandort
Sehlen	Gewerbe/Wohnstandort Behindertenzentrum
Rappin	Tourismus/Erholungswesen
Parchtitz	Handel/Versorgung Dienstleistungen

3.1.1.2. Flächenangebot Gademow - Nord

Im Anschluß an den vorhandenen Gewerbebetrieb "Rügen C & C" (vormals OGS Fruchthandel) in Gademow wird eine Fläche von 4,1 ha zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgewiesen.

Folgende Gründe sind für die Wahl dieses Standortes maßgebend:

1. Es handelt sich um eine Komplettierung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes.
2. Die Verkehrsanbindung an die L I O 31 Bergen - Gingst ist über die bereits vorhandene Ortseinfahrt Gademow günstig.
3. Es ist eine kurze Entfernung vom Standort zur Bundesstraße 96.
4. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Mischgebiet.

Um ein uneingeschränktes GE-Gebiet zu ermöglichen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, daß der angrenzende Randbereich des Mischgebietes von Wohnbebauung frei bleibt. Die Mindesttiefe dieses Streifens beträgt 200 m.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

3.1.1.3. Sonstige Gewerbeflächen

Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Gewerbeflächen im Ortsteil Parchtitz handelt es sich um zwei Kiesabbaustätten, die als solche für den Landkreis registriert sind.

Der Abbau in diesen zwei Kiestagebauen wird eingestellt, da die abbauwürdigen Reserven erschöpft sind. Die Tagebaue werden rekultiviert und der Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

Die Gewerbefläche im Osten der Gemeinde, jenseits der B 96, ist Altbestand des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Bergen. Soweit er sich auf dem Territorium der Gemeinde Parchtitz befindet, wurde er in die Planzeichnung eingetragen. Es handelt sich um eine Bestandsfläche von ca. 6,5 ha.

3.1.2. Baufläche mit der Nutzung "Industrie"

Nordöstlich von Muglitz ist auf einer insgesamt 10,0 ha umfassenden Stilllegungsfläche geplant, 4,5 ha als Industriegebiet (GI) für die "Original Rügener Fleisch- und Wurstwaren GmbH" auszuweisen. Eine Zustimmung des Wirtschaftsministeriums Mecklenburg-Vorpommern - Amt für Regionalplanung - Rostock liegt bereits vor.

Auf der benachbarten GE-Fläche von 5,5 ha sind nur artverwandte Vorhaben einschließlich Nebenanlagen zulässig, die ebenfalls für den Außenbereich prädestiniert sind (Zuliefer- und Verarbeitungsbetriebe für den Landwirtschaftsbereich).

3.1.3. Bauflächen mit der Nutzung "Mischgebiet"

3.1.3.1. Bauflächen im Ortsteil Gademow

Mit der Nutzung "Mischgebiet", gemäß BauNVO § 6, sind in Gademow insgesamt 28,0 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Davon sind ca. 13,0 ha bereits bebaut.

Auf 15,0 ha Angebotsfläche ist vorgesehen, Dienstleistungseinrichtungen und kleinflächige Handelseinrichtungen mit Verkaufsflächen, kleiner als 600 m², zu errichten, wie es den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Weiterhin sind Wohnhäuser, Büroeinrichtungen und ein Kindergarten geplant.

Bei den o. g. ca. 15,0 ha handelt es sich um bisher unbebaute Flächen.

Innerhalb der 13,0 ha bebauter Mischfläche sind zentral gelegene ca. 3,75 ha denkbar ineffektiv genutzt. Neben ineffektiven Lager- und Freiflächen befinden sich Büros, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen in barackenähnlichen Gebäuden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den Bestand des zentralen Bereiches Gademow's neu zu überplanen.

Die Einordnung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes für eine wirksame Infrastruktur ist hier denkbar. Außerdem wäre es hier möglich, die Einrichtungen der künftigen "Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land" unterzubringen.

3.1.3.2. Bauflächen im Ortsteil Boldevitz

In Boldevitz sind 0,7 ha Bauland zur Abrundung des bestehenden Mischgebietes ausgewiesen, in dem vorwiegend Wohnungsbau erfolgen wird.

3.1.4. Bauflächen mit der Nutzung "Sondergebiet" in Gademow

Im Anschluß an die Mischbebauung sind 5,3 ha Baufläche am östlichen Ortsrand, entlang der L I O 31 bis zur Gemeindegrenze mit der Stadt Bergen, als Sondergebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist die Errichtung des "Einkaufsparkes Parchtitz" vorgesehen.

Das Einkaufszentrum ist zur Versorgung der westlichen bzw. nordwestlichen Region Rügen's (über die rekonstruierte Witterower Fähre) gedacht.

Es soll den Eigenbedarf der zum Landkreis Bergen zusammengeschlossenen Region, aber auch anderer interessierter Gemeinden, wie Ummanz, Neuenkirchen, Trent, Schaprode, Wiek, Altenkirchen und Dranske, decken.

Zur Größenbestimmung wurden deshalb ca. 14.000 Einwohner einbezogen. Weiterhin wurden die Urlauber in dieser Region und die Transitreisenden auf der B 96 dafür anteilig herangezogen.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei der Berechnung der zulässigen Größenordnung des Einkaufsparkes wäre insgesamt eine Fläche von ca. 34.000 m² möglich.

Mit 15.000 m² großflächigen Handelseinrichtungen und 3.000 m² kleineren Spezial- und Fachgeschäften bleibt der Einkaufspark erheblich unter der Berechnungsgröße.

Einzelheiten zum Sondergebiet "Einkaufspark Parchtitz" sind einem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der in der Gemeindeverwaltung Parchtitz öffentlich ausliegt.

Es handelt sich um eine überarbeitete Fassung, in der die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bereits berücksichtigt wurden.

3.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf

3.1.5.1. Verwaltungseinrichtungen

Der zentrale Bereich des Gemeindeverwaltungssitzes Gademow (Mischgebiet) ist denkbar uneffektiv genutzt (siehe auch Punkt 2.2., S. 7).

Im Zusammenhang mit der geplanten Mischbebauung am Ortseingang von Gademow ist eine Ortskernbebauung anzustreben.

Der Aufbau einer repräsentativeren Gemeindeverwaltung, aber auch die Unterbringung der Verwaltung des Bereiches Bergen - Land, ist hier möglich.

3.1.5.2. Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im o. g. neuen Ortskern von Gademow sind als Nachholebedarf die erforderlichen Ressourcen, wie Gaststätten, Post, Dienstleistungseinrichtungen, Klubs, Feuerwehr, Bibliothek, Arztpraxen, Altentreff, Sauna, Friseur, Freizeiteinrichtungen u. a. m., unterzubringen.

3.1.5.3. Schulische Einrichtungen

Im Gemeindebereich Parchtitz gibt es keine eigene Schule. Der Einzugsbereich dafür ist zu gering. Die Kinder der Gemeinde besuchen Schulen in Bergen. Eine weitere Möglichkeit im Rahmen der freien Schulwahl bietet die Schule in Patzig.

3.1.5.4. Kindereinrichtungen

Die Gemeinde unterhält gegenwärtig in Boldevitz eine Kinder-einrichtung mit 36 Plätzen.

Für den übrigen Gemeindebereich ist ein Kindergarten im geplanten Mischgebiet Gademow vorgesehen.

Einzelheiten dazu sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan für den "Einkaufspark Parchtitz" zu entnehmen, der in der Gemeindeverwaltung in Gademow ausliegt.

3.1.5.5. Altenheime

In der Gemeinde Parchtitz gibt es kein Altenheim.

3.1.5.6. Kirchliche Einrichtungen

In der Gemeinde Parchtitz gibt es keinen eigenen Kirchenbereich. Die gläubigen Bürger werden von den Kirchen Patzig und Gingst mitbetreut.

Im Park zu Boldevitz befindet sich eine Kapelle, die bis 1945 Privatbesitz der Gutsfamilie war. Nach 1945 kam die Kapelle in den Besitz des VEG Boldevitz. Auf der Grundlage eines Vertrages mit der Kirche Gingst wurden in der Kapelle bis vor einigen Jahren kirchliche Veranstaltungen durchgeführt.

Der bauliche Zustand der Kapelle ist inzwischen so schlecht, daß sie nicht mehr nutzbar ist. Die Kirchengemeinde Gingst sieht sich außerstande, das Bauwerk zu sanieren und weiterhin zu betreiben. Deshalb besuchen die Bürger von Boldevitz zur Zeit die Kirche in Gingst.

Im Rahmen der Parksanierung ist das Gebäude zu rekonstruieren und einer Nutzung zuzuführen, die dem künftigen (noch festzulegenden) Konzept für Park und Gutshaus entspricht.

3.1.5.7. Einrichtungen der Deutschen Bundespost

Im Gemeindebereich Parchtitz bestehen zwei Poststellen Typ 2, die sich in den Ortsteilen Boldevitz und Gademow befinden.

Ihr Fortbestand ist gegenwärtig unklar. Bestreben der Deutschen Bundespost ist es, im entstehenden "Einkaufspark Parchtitz", im Bereich des Mischgebietes Gademow, kundenfreundlich präsent zu sein.

3.1.5.8. Brandschutz

Der Brandschutz erfolgt durch freiwillige Helfer. Die Ausrüstung und die technischen Geräte stellt die Gemeinde.

Die vorhandene Einrichtung entspricht nicht mehr den Anforderungen und ist durch einen Neubau im Bereich des Mischgebietes zu ersetzen.

3.1.5.9. Gesundheitswesen

Die Gemeinde ist mit medizinischen Einrichtungen unterversorgt. Nur in Boldevitz besteht eine Schwesternstation, die allerdings nicht ständig besetzt ist.

Verbesserungen in der medizinischen Betreuung sind dringlichst erforderlich und müssen beim Aufbau einer leistungsfähigen Infrastruktur Berücksichtigung finden.

Deshalb sind im "Einkaufspark Parchtitz", im Bereich des Mischgebietes Gademow, eine Apotheke und Arztpraxen vorgesehen (siehe ausliegender Vorhaben- und Erschließungsplan).

3.1.5.10. Sonstige Einrichtungen

Den Einwohnern der Gemeinde steht zur Zeit im Ortsteil Gademow eine "Bibliothek" mit 300 Bänden zur Verfügung. Eine Umstrukturierung entsprechend den gehobenen Ansprüchen, die künftig an eine solche Institution gestellt werden, sind erforderlich. Eine Lösung bietet sich beim Aufbau einer neuen Infrastruktur, wie unter Punkt 3.1.5.1. beschrieben, an.

Einzige Gaststätte im gesamten Gemeindebereich ist zur Zeit der Dorfklub in Gademow mit 80 Plätzen.

Zur besseren Bedarfsabdeckung ist ein anspruchsvolles Restaurant im Mischgebiet Gademow unterzubringen. Damit soll außer-

dem der umfangreiche Urlauber- und Transitverkehr abgedeckt werden, denn geplant ist eine SB-Gaststätte mit 300 m² BGF, die 24 Stunden durchgehend geöffnet ist.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, daß die Neugestaltung des Ortskernes Gademow und die Erweiterung des Mischgebietes im Bereich der Ortseinfahrt von der L I O 31 erst die Voraussetzungen schaffen, die derzeitig völlige Unterversorgung der Gemeinde mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu beenden.

Die Ansiedlung des "Einkaufsparkes Parchtitz" und der im zurückliegenden Abschnitt erläuterten Einrichtungen wäre ein entscheidender Faktor dafür, Arbeitsplätze für freigesetzte Landwirte zu schaffen und vor allem jungen Gemeindebewohnern Perspektiven in ihrem heimatlichen Umfeld zu bieten.

3.1.6. Öffentliche Grünflächen

Grünflächen sind die nicht durch Gebäude genutzten Gebietsstreifen, die durch eine gestaltete oder bestehende, weitgehend geschlossene Vegetationsschicht gekennzeichnet sind.

Sie werden vornehmlich durch Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt oder erfüllen sozial-kulturelle Funktionen. Ferner sind sie regulierendes Element im durch Bebauung beeinflussten Landschaftshaushalt. Darum wird ihre Sicherung und Schaffung wichtiger, je dichter und großflächiger bebaut der Raum ist.

Erforderlich sind in den einzelnen Ortslagen Sport- und Kinderspielplätze. Für bebaute Ortslagen setzt das Spielplatzgesetz Anzahl und Größe fest. Für die in dieser Flächennutzungsplanung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind Spielflächen entsprechend dem Gesetz durch die verbindliche Bauleitplanung vorzusehen. Für die bestehenden Ortslagen sind Kinderspielplätze im entsprechenden Maße vorzusehen bzw. als Nachholbedarf einzuordnen.

Spezielle Begrünungspläne sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

3.1.6.1. Friedhöfe

Im Gemeindebereich befinden sich keine Friedhöfe.

3.1.6.2. Parkanlagen

Zu den Parkanlagen in den Ortsteilen der Gemeinde Parchtitz wurden unter den Punkten 2.4.10. bis 2.4.13., Seite 11, bereits Ausführungen gemacht.

3.1.6.3. Spiel-, Bolz- und Sportplätze

Kinderspielplätze existieren nur in Boldevitz (400 m²) und Gademow (500 m²).

Das Niveau der Anlagen entspricht nicht den Anforderungen, die entsprechend dem Spielplatzgesetz zu stellen sind.

Ein neuer Spielplatz ist im "Einkaufspark Parchtitz", im Bereich des Sonder- und Mischgebietes Gademow vorgesehen. Nähere Angaben dazu können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden, der bei der Gemeindeverwaltung in Gademow liegt.

Einen erwähnenswerten Sportplatz gibt es nur im Ortsteil Gademow. Der Platz hat eine Fläche von 0,9 ha.

Zur Gesamtsituation auf diesem Sektor in der Gemeinde Parchtitz gilt das unter Punkt 3.1.6., Seite 28, Festgelegte.

3.1.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

3.1.7.1. Versorgung mit Trinkwasser

Trinkwassergewinnung und Versorgung sind abhängig von einem ausreichenden, qualitativ wertvollen Grundwasserdargebot und einem ausgebauten Leitungsnetz. Träger dieser Gemeinschaftsaufgabe im Planungsgebiet ist die "Nordwasser GmbH Bergen".

Im Einzugsbereich liegen zwei Trinkwasserschutzgebiete vollständig und zwei teilweise. In der Trinkwasserschutzzone II sind künftig keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Alle baulichen Maßnahmen in der angrenzenden Schutzzone III sind unter Beachtung der Schutzverordnung durchzuführen. Der Träger dieser Aufgabe ist zu beteiligen.

Das Planungsgebiet ist durch das Leitungsnetz weitgehend erschlossen. Das Trinkwasserdargebot ist ausreichend, so daß eine Versorgung für die ausgewiesenen Bauflächen gewährleistet ist.

Das Leitungsnetz für Trinkwasser muß für die geplanten Baugebiete entsprechend erweitert werden. Die Darstellung im Plan sind nachrichtliche Vermerke.

Trinkwasserversorgung des Standortes Gademow

Entsprechend der Stellungnahme der "Nordwasser GmbH" vom 8. März 1991, die anlässlich der 1. Auslegung des Flächennutzungsplanes Parchtitz abgegeben wurde, kann von einem ausreichenden Trinkwasserangebot ausgegangen werden.

Zu erneuern ist jedoch die Versorgungsleitung von Bergen, die in der Dimensionierung nicht ausreicht.

Trinkwasserversorgung des Industriestandortes Muglitz

Für den neu zu bauenden Betrieb der "Original Rügener Fleisch- und Wurstwaren GmbH", nordöstlich von Muglitz, ist keine vorhandene Leitung nutzbar.

Die Trinkwasserversorgung kann nur im Zusammenhang mit der Neuverlegung der Leitung Bergen - Gademow gelöst werden. Detaillierte Festlegungen dazu können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Trinkwasserversorgung im Ortsteil Boldevitz

In Boldevitz ist die Trinkwasserversorgung durch das neue Wasserwerk, nordöstlich vor dem Ortseingang, ausreichend in Menge und Qualität gewährleistet.

Trinkwasserversorgung im Ortsteil Parchtitz

Beim Ausbau des Ortsteiles Parchtitz mit Eigenheimen auf ca. 2,5 ha Angebotsfläche müssen die Dimensionen der Trinkwasserleitungen vergrößert werden. Es müssen zunächst die für die Ortsteile Gademow und Muglitz weiter oben angegebenen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.1.7.2. Entwässerung

Für die unter Punkt 3.1.7.1. genannten Standorte liegt das Angebot der "Nordwasser GmbH" vor, die freie Kapazität der neuen Kläranlage Bergen zu nutzen, indem das anfallende Abwasser dorthin übergeleitet wird.

Für den Ortsteil Boldevitz bietet die "Nordwasser GmbH" die Übernahme der Fäkalien in einer Fäkalienannahmestation im Klärwerk Bergen an, da eine Überleitung zu aufwendig erscheint.

3.1.7.3. Regenentwässerung

Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen ist im gesamten Gemeindegebiet verstärkt darauf zu achten, daß bei der verbindlichen Bauleitplanung die Anordnung von Regenrückhaltebecken vorgesehen wird.

Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Grundwasserhaushaltes ist mit solchen Maßnahmen der zusätzlichen Bodenversiegelung wirksam zu begegnen.

Ein zunehmender "Export" von Regenwasser aus neuen Wohn- und Gewerbegebieten über Regensammler in ferne Vorfluter wäre ein Eingriff in den Wasserhaushalt der Gemeinde, zumal sich auf deren Territorium mehrere Trinkwasserfassungen und Schutzgebiete befinden.

3.1.7.4. Versorgung mit Elektrizität

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die "Hanseatische Energieversorgungs AG Rostock".

Die Kommune ist über das 20-kV-Netz erschlossen. Die Verteilung erfolgt über 380 V. In der Gemeinde befinden sich mehrere Transformatorstationen (Mast- und eingehauste Stationen). Das 380-V-Netz wird als Freileitung und Kabel betrieben.

Mit der Planung neuer Baugebiete sind auch neue Leitungen zu planen. Das betrifft 20-kV-Zuführungen neuer Trafostationen. Bei der Erweiterung des 380-V-Ortsnetzes ist vorrangig zu verkabeln.

Zur Festlegung der Leistungs- und Verantwortlichkeitsgrenzen, Darstellung des Leistungsumfanges sowie der Terminisierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Energieversorgungsunternehmen HEVAG eine Vereinbarung abzuschließen.

3.1.7.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Kreistagsbeschuß vom November 1990 kreisgeleitete Aufgabe. Das heißt, der Entsorgungsbetrieb (Nehlsen Entsorgungs GmbH Rügen) wird auch die Abfallbeseitigung in der Gemeinde Parchtitz durchführen.

Hausmüll wird in 100-l-Kübeln gesammelt und wöchentlich einmal abgefahren. Glas, Papier u. a. sind in gesondert aufzustellenden Sammelbehältnissen zu erfassen und zu recyceln.

Aufstellplätze, Anzahl und Abholung sind zwischen Entsorgungsbetrieb und Gemeindeverwaltung zu vereinbaren. Sperrmüll wird nach Vereinbarung in Großcontainern gesammelt. Naß- und Grünabfälle sollten kompostiert werden. Sondermüll (Kühlschränke u. a.) ist zur Entsorgung anzumelden.

Es ist notwendig, seitens der Gemeindeverwaltung umfassende Öffentlichkeitsarbeit zu machen, damit sehr schnell umweltschonendes Abfallverhalten der Bürger erreicht werden kann.

3.1.7.6. Altlasten

Entsprechend §§ 5 (3) Ziffer 3 und 9 (5) Ziffer 3 BauGB wird darauf hingewiesen, daß sich im Gemeindegebiet Parchtitz folgende Altlastverdachtsflächen befinden:

- Boldevitz - Silo und Schweinemastanlage
- Parchtitz-Hof - Silo und Schweinemastanlage
- Reischvitz-Hof - Stallanlagen
- unkontrollierte Mülldeponie (ehemalig) am Ruhwas, südlich der Ortslage Parchtitz
- ein inzwischen im Gelände nicht mehr feststellbares Feldsoll westlich des Ortsteiles Parchtitz, in das ca. 50 t Glasbruch verkippt wurden (nach einer Information des Gesundheitsamtes Rügen, Abt. Umwelthygiene)
- Muglitz - Schweinemastanlage

Diese Flächen wurden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich vermerkt.

Sollten diese Flächen in den räumlichen Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes fallen, ist eine Altlastenuntersuchung erforderlich.

3.1.8. Verkehr

3.1.8.1. Straßenverkehr

Die mögliche Entwicklung der Gemeinde im Gewerbe- und Versorgungsbereich ist durch die besonders günstige Lage im Verkehrsnetz der Insel gegeben. Gute Sichtbarkeit, hohes Transit-aufkommen und gute Erreichbarkeit bevorzugen die Gemeinde Parchtitz, speziell den Standort Gademow, für Unternehmen.

Die Gemeinde wird aus Richtung Südwest nach Nordost von der 2-spurigen Bundesfernstraße 96 (E 22) tangiert, deren weiterer Ausbau geplant ist. Die L I O Bergen - Gingst verläuft von Ost nach West durch das Gemeindeterritorium.

Die innere Erschließung und die Anbindung der Ortsteile untereinander ist durch befestigte Straßen gesichert. Diese bedürfen jedoch einer qualitativen Verbesserung. Separate Rad- oder Wanderwege sind zu schaffen.

3.1.8.2. Nachrichtenverkehr

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock in O-2300 Stralsund, Barther Straße 64 b, Dienststelle PIL, Tel. 691 325, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.2. Land-, Forst- und Wasserwirtschaft

3.2.1. Landwirtschaft und Gartenbau

Der größte Teil des Planungsgebietes weist landwirtschaftliche Nutzflächen aus.

Diese werden von der Agrargesellschaft Parchtitz bewirtschaftet. Ein großer Teil der Erwerbspersonen sind in der Landwirtschaft tätig. Die vorhandene Produktionsstruktur der Landwirtschaft wird sich aber wandeln, da aus der Sicht der EG-Landwirtschaft die Effektivität der Betriebe stark verbessert werden muß, um im europäischen Wettbewerb bestehen zu können.

Es ist also damit zu rechnen, daß es zu einer gewissen Entflechtung der Produktionsstruktur kommen wird, aber doch relativ große Struktureinheiten als Genossenschaft oder Gruppenlandwirtschaft erhalten bleiben.

Die Neugründung bäuerlicher Unternehmen wird nur in begrenzten Größen stattfinden, da die Wettbewerbsfähigkeit dieser Betriebe anzuzweifeln ist. Funktionieren würde es nur in Verbindung mit Milchquoten, die diese Betriebe auch wettbewerbsfähig machen würden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche in der Gemeinde Parchtitz besteht zu einem Teil aus sehr leichten Ackerböden. Sie wurden jetzt bei der Flurbereinigung in das Flächenstilllegungsprogramm aufgenommen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wurde in den zurückliegenden Jahren melioriert. Leistungssteigerung durch Bodenwasserregulierung ist also nicht mehr zu erwarten.

Die noch in den Außendörfern vorhandenen Tierproduktionsanlagen (Stallungen) sind z. T. in einem sehr schlechten Zustand und lassen keine ökonomisch vertretbare Viehwirtschaft zu.

Der bauliche Zustand der Anlagen ist z. T. sehr schlecht und würde keine ökonomisch vertretbare Rekonstruktion zulassen.

Gartenbauliche Nutzung ist im Gebiet vorhanden und wird unter den Bedingungen der sozialen Marktwirtschaft Existenzprobleme haben. Der Obstbau Boldevitz kann in der bisherigen Form nicht weiterbestehen. Neue Technologien und Sorten auf veränderten Flächen müssen gefunden werden.

3.2.2. Waldnutzung

Bei der Waldnutzung bestehen neben dem holzwirtschaftlichen Aspekt Ansprüche der Erholungsfunktion, des Schutzes von Ressourcen und des ökologischen Ausgleiches für städtische Ballungsräume. Für diese Aktivitäten ist ein vielfältiges Landschaftsbild und eine artenreiche, natürliche, dem Standort entsprechende Vegetation wichtig.

Der Zutritt zum Wald ist den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu gewährleisten (das Waldgesetz von Mecklenburg-Vorpommern wird allerdings noch nicht gleich verfügbar sein). Eine Ausweisung als Erholungswald ist im Planungsgebiet jedoch nicht vorgesehen, da die Zugänglichkeit in ausreichendem Maße auch ohne diese Festlegung gegeben ist.

Da in den landwirtschaftlichen Problemgebieten Flächen für Wald als Folgenutzung frei werden können, sind Aufforstungen anzustreben und sollten entsprechend gefördert werden.

Außerdem sollte die Wiederaufforstung sturmgeschädigter Wälder beschleunigt werden. Die Holzartenwahl sollte dabei in Anlehnung an die potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaften oder entsprechend der langfristigen, regional waldbaulichen Planung für die Landesforstung erfolgen.

Da die Nadelwälder auch im Norddeutschen Tiefland inzwischen stark geschädigt sind, ist der verstärkte Anbau von Laubhölzern zu fördern.

Das Landschaftsbild im Gebiet der Gemeinde Parchtitz wird entscheidend mitgeprägt durch große, weitgehend geschlossene Waldbestände im Raum Boldevitz - Platvitz.

Um die Erholungsfunktion zu fördern, sollte der Anteil des Waldes an der Gesamtfläche erhöht werden. Waldabgang durch Umnutzung für Siedlung und Landwirtschaft ist nicht mehr zuzulassen.

3.2.3. Wasserflächen und -wirtschaft

Die unter Punkt 3.0.3. dargestellten hydrologischen Bedingungen werden durch folgende wasserbauliche Planungen und Maßnahmen geändert.

Überplanung und Ausbau der Regenwasserkanalisation in der gesamten Gemeinde. Dabei ist die Schaffung entsprechender Regenrückhaltenmöglichkeiten als Ausgleich für Flächenversiegelungen zu beachten.

Die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und durch entsprechende Wegeführung und Bepflanzung zu Anlagen zu entwickeln, die das örtliche Mikroklima verbessern und im Sinne von Grün- und Freizeitzonen nutzbar sind.

Zur Sicherung der natürlichen Vielfalt an den bisher ausgebauten Gewässerläufen ist der Gehölzbestand zu erhalten bzw. sind ungenügend begrünte Gewässerabschnitte landschaftstypisch gezielt nachzupflanzen.

3.3. Bergbau und Bodenabbau

Im Planungsgebiet stehen nur im ganz begrenzten Umfang abbauwürdige Bausande zur Verfügung. Das ist im Bereich Parchtitz der Fall (siehe auch Punkt 3.1.1.3. auf Seite 22).

Ein zukünftiger Abbau nutzbarer Bodenschätze ist mit dem zu erwartenden Landesamt für Mecklenburg und Vorpommern für Bodenerforschung (Abt. Geologie) abzustimmen und erst nach Sicherung der späteren landespflegerischen Maßnahmen entsprechend dem Bodenabbaugesetz zuzulassen.

Der Schutz der Trinkwassergewinnungsgebiete ist besonders gründlich zu beachten, da die Trinkwassergewinnung auf der Insel Rügen ohnehin begrenzt ist.

3.4. Landespflege, Schutzgebiete und -objekte

3.4.1. Natur- und Landschaftsschutz

Schutz der Landschaft und der sie bestimmenden Elemente ist erforderlich, um die menschliche Umwelt nachhaltig gesund und leistungsfähig, vielfältig nutzbar, abwechslungsreich in Arten, Formen und Farben und ökologisch stabil zu erhalten und zu entwickeln.

Darum sind jene Gebiete in ihrem Bestand zu sichern:

- in denen sich Landschaftsfaktoren regenerieren können,
- die Be- und Überlastungen der Menschen und der Landschaft anderer Bereiche ausgleichen können,

- die den Lebensraum seltener, vom Aussterben bedrohter Arten und Formen der Tier- und Pflanzenwelt erhalten,
- in denen ökologische Entwicklungen erforscht werden können.

Die Gemeinde Parchtitz liegt gegenwärtig außerhalb der Naturschutzfläche Rügen. Der Schutz der Landschaft ist aber dennoch oberstes Gebot.

Es ist beabsichtigt, den nordöstlichen Bereich der Gemeinde Parchtitz, ab der Straße R 13 nach Thesenvitz - in das künftige "LSG Pommersche Boddenküste" aufzunehmen (nach einer Information des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern, siehe Stellungnahme Anlage 22, Blatt 2). Wenn diese Grenze Bestätigung findet, wird sie nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen.

Hohes Verantwortungsbewußtsein der Planer und Behörden ist erforderlich, um den Erhalt und den Schutz landschaftlicher Werte auch in der Gemeinde Parchtitz zu gewährleisten.

Kleinbiotope, wie sie in vielfältiger Art im ganzen Gebiet vorhanden sind, bedürfen dem Schutz und der Pflege durch den Menschen.

3.4.2. Boden-, Kultur- und Baudenkmale

Diese Denkmale sind Zeugen der Siedlungsgeschichte im Planungsgebiet seit prähistorischen Zeiten. Da diese Objekte zum Teil reliktsch und einzig in ihrer Art sind, sind sie schützenswert.

Vieles ist in der Vergangenheit der Umstrukturierung der Landwirtschaft, der Veränderung der Produktionsmethoden und menschlicher Verrohung zum Opfer gefallen.

Bodenfunde, die bei Bau- und Erdarbeiten zutage treten, sind der Bodendenkmalsschutzbehörde (Museum für Ur- und Frühgeschichte Schwerin) zu melden und durch diese notfalls bergen zu lassen.

Im Bereich der Gemeinde Parchtitz befinden sich zur Zeit nur drei Objekte, die in der Kreisdenkmalliste enthalten sind:

1. das Gutshaus Boldevitz
2. die geschützte Allee an der L I 0 31 Bergen - Gingst
3. die geschützte Allee an der L II 0 89 Gademow - Thesenvitz (R 13).

Bisher sind dem Planverfasser keine weiteren Boden-, Natur- und Baudenkmale benannt worden. Sollten sich künftig weitere schutzwürdige Objekte im Gemeindebereich ergeben, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ergänzen.

4. ZUSAMMENFASSUNG DER VORRANGIGEN ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Mit diesem Plan wird die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Parchtitz vorbereitet.

Er stellt den Entwicklungsrahmen für die vielfältigen öffentlichen und privaten Aktivitäten bis über das Jahr 2000 hinaus dar.

Darum sind inhaltliche Schwerpunkte:

- die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung von Handel und Gewerbe,
- die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen,
- die Sicherung des Naturraumpotentials,
- der Ausbau der Erlebnisbereiche für Freizeit und Erholung,
- die Erweiterung des Telekommunikationssystems und ihrer Modernisierung.

Vorrangig innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sollten deshalb sein:

- die Planung und Erschließung der Mischgebietserweiterung Gademow sowie des dortigen Sondergebietes ("Einkaufspark Parchtitz"),
- die Vorbereitung des Industriestandortes bei Muglitz für die "Original Rügener Fleisch- und Wurstwaren GmbH",
- die Planung und Erschließung der kleineren Wohnstandorte in Boldevitz, Parchtitz und Gademow,
- die Überarbeitung der gesamten Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssysteme,
- die Aufräumung und Rekonstruktion der ehemaligen kleinen Gutsparkes als Angebot für Naherholungszwecke (Muglitz, Neuendorf),
- die Sanierung des Gutsparkes Boldevitz und des darin unter Denkmalschutz stehenden Gutshauses,
- die Sanierung und Rekonstruktion von Gutshaus und Gutspark in Reischwitz-Hof,

- die Sanierung der landwirtschaftlichen Betriebe,
- die sorgfältige Eingrünung dieser Anlagen mit landschaftstypischen Gehölzen.

Dieser Plan ist die Grundlage für eine langfristige, gesetzlich fundierte Entwicklung der Gemeinde Parchtitz.

Gleichzeitig hat der Flächennutzungsplan die wichtige Aufgabe, den im Territorium lebenden Menschen die Rechte und Pflichten bei der Landesplanung, der Raumordnung, der Gemeindeentwicklung und der Naturpflege aufzuzeigen.

5. ÖFFENTLICHKEIT

Der farbige Flächennutzungsplan hat zusammen mit einem Erläuterungsbericht (siehe Anlage 5, Blatt 4 bis 24)

vom 20. September 1991 bis zum 15. November 1991

in der Gemeindeverwaltung Parchtitz öffentlich ausgelegen.

Die vorliegende endgültige Fassung entstand nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange und Bürger.

Zur Wahrnehmung ihrer Interessen wurde folgenden Trägern öffentlicher Belange und den Vertretungen der angrenzenden Gemeinden jeweils ein Dublikat des Erläuterungsberichtes und eines Flächennutzungsplanes als entsprechende Schwarz-Weiß-Darstellung im originalen Maßstab übergeben:

- 1 x Gemeindeverwaltung Parchtitz
- 1 x Gemeindeverwaltung Thesenvitz
- 1 x Gemeindeverwaltung Sehlen
- 1 x Gemeindeverwaltung Dreschwitz
- 1 x Gemeindeverwaltung Gingst
- 1 x Gemeindeverwaltung Kluis
- 1 x Stadtverwaltung Bergen
- 6 x Landratsamt Rügen
 - . Bauaufsichtsbehörde
 - . Bau- und Planungsamt
 - . Dez. Wirtschaftsförderung
 - . Dez. Tourismus und Freizeitgestaltung, Fremdenverkehr und Handel
 - . Dez. Umwelt, Naturschutz und Wasserwirtschaft
 - . Dez. Wirtschaft und Bauwesen
- 1 x Amt für Landwirtschaft Stralsund
- 1 x Aufbaustab Naturpark Rügen/Usedom Gademow
- 1 x Landesamt für Umwelt und Natur Stralsund

- 1 x Landesamt für Umwelt und Natur
Neuenkirchen
- 1 x Nordwasser GmbH
Bergen
- 1 x Oberförsterei Bergen
Bergen
- 1 x Gesundheitsamt Rügen
Hygieneinspektion
Bergen
- 1 x Hanseatische Energieversorgungs AG
Stralsund
- 1 x Deutsche Bundespost
- Postvertrieb -
Stralsund
- 1 x Deutsche Bundespost
- Telekom -
Stralsund
- 1 x Oldenburgische Industrie- und Handelskammer i. O.
Oldenburg
- 1 x Industrie- und Handelskammer Rostock
Geschäftsstelle Rügen/Hiddensee
Bergen
- 1 x Staatliches Amt für Umwelt und Natur
Stralsund
- 1 x Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern
Abt. Bauleitplanung
Schwerin
- 1 x Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern
Abt. Landesplanung
Schwerin
- 1 x Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Regionalplanung
Rostock

6. **FESTSETZUNG NACH BEENDIGUNG DER
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist nur im Zusammenhang mit den Bemerkungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gültig, die nach der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 durch die Gemeindevertretung erfolgt.

Der Wortlaut ist der jeweiligen Stellungnahme unter der entsprechenden Anlagennummer angefügt.

7. **NACHWEIS ÜBER DIE GELEISTETE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT BEI DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Anlage

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 1. | <p>Aufstellungsbeschluß zur Erarbeitung einer 2. Fassung des Flächennutzungsplanes Parchtitz in <u>öffentlicher Gemeindevertretersitzung</u></p> <p>Datum: 29. August 1991</p> | 01 |
| 2. | <p><u>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</u> durch Aushang</p> <p>Datum: 30. August 1991</p> | 02 |
| 3. | <p><u>Planungsanzeige</u> an die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und höhere Verwaltungsbehörde</p> <p>Datum: 27. Mai 1991</p> | 03 |
| 4. | <p><u>Beteiligung</u> der Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange und der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden</p> <p>Datum: 24. September 1991 und 8. Oktober 1991</p> | 05
und
06 |
| 5. | <p>Entwurfs- und Auslegungsbeschluß in <u>öffentlicher Gemeindevertreter-sitzung</u></p> <p>Datum: 12. September 1991</p> | 32 |

Anlage

6. Zeitungsannonce zur Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes mit Bekanntgabe des Auslegungstermines 33
Datum: 14. September 1991
7. Öffentlicher Aushang mit Bekanntgabe des Auslegungstermines des Flächennutzungsplanes 34 und 35
Datum: 13. September 1991
8. Öffentliche Auslage des Flächennutzungsplanes im Gemeindeamt vom 20. 09. 1991 bis zum 15. 11. 1991
Datum: 20. September 1991 bis 15. November 1991
9. Abschließender Beschluß der Gemeindevertretung über den Flächennutzungsplan und dessen Erläuterungsbericht in öffentlicher Gemeindevertreterversammlung 39
Datum:
10. Abwägung und Beantwortung jeder eingegangenen Stellungnahme 7 bis 31 und 37
Datum:

8. ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN VON NACHBARGEMEINDEN, TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE PRIVATPERSONEN

8.1. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Parchtitz beschloß am 12. September 1991 die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Flächennutzungsplanes. Die Auslegung wurde durch Aushang am 13. September 1991 und durch Zeitungsannonce in der "Ostsee-Zeitung" am 14. September 1991 öffentlich bekanntgegeben.

Die Auslage erfolgte ab dem 20. September 1991 für die Dauer eines Monats. Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Am 24. September 1991 wurde an alle o. g. Beteiligten ein kompletter Flächennutzungsplan-Entwurf gesandt, der dem Auslegungsexemplar entsprach.

Eine ausreichende Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde mit insgesamt 2 Monaten gewährt.

Da sich kurzfristig eine Änderung an einer Fläche im Ortsteil Muglitz erforderlich machte, wurde am 8. Oktober 1991 eine geänderte Zeichnung ausgehängt und an alle o. g. Adressaten nachgereicht. Gleichzeitig wurde die Frist zur Abgabe der Stellungnahme entsprechend verlängert.

Die Veränderung im Flächennutzungsplan und die entsprechende Verlängerung der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekanntgegeben.

Von allen Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor und sind Gegenstand der nachfolgenden Abwägung.

In mehreren Fällen haben verschiedene Träger öffentlicher Belange eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, da sich inzwischen Kompetenzen und Arbeitsbereiche verändert haben. Die Antwort der Abwägung wurde an den jeweiligen Endeinreicher der zusammenfassenden Stellungnahme gesandt.

Bürger haben von ihrem Recht der Einsichtnahme sowie der Äußerung von Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit der 2. Fassung des Flächennutzungsplan-Entwurfes Parchtitz keinen Gebrauch gemacht. Während zur ersten Auslage in der Zeit vom 10. Dezember 1990 bis zum 4. Februar 1991 noch zahlreiche Meinungsäußerungen von Bürgern vorlagen, sind zur vorliegenden Fassung keine Stellungnahmen abzuwägen.

8.2. Grundsätzliches

1. Bei der anschließenden Benennung der Bedenken und Anregungen handelt es sich jeweils um eine Zusammenfassung. Der genaue Wortlaut der Stellungnahmen ist den Anlagen zu entnehmen.

Gleiches gilt auch für die jeweilige Antwort.

2. Ein Teil der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und vor allem der benachbarten Stadt Bergen sind negativ, da das Planungsvorhaben der Gemeinde Parchtitz, in Gademow einen Einkaufspark zu errichten, abgelehnt wird.

Die Gemeinde wird darauf verwiesen, daß ihr lt. "Strukturkonzept Rügen" nur eine Entwicklung im Rahmen des "Eigenbedarfes" zustehe, da Gademow nicht zu den "Ländlichen Zentralorten" gehöre.

3. Die Gemeindeverwaltung Parchtitz ist bei ihrer Abwägung dieses Belanges aber davon ausgegangen, daß das "Strukturkonzept Rügen" nicht schematisch anzuwenden ist. Vielmehr läßt das gleiche raumplanerische Dokument im Gegenteil einen Ermessensspielraum, der sich z. B. auf die bevorzugte Lage bestimmter Orte im Verkehrssystem oder ähnliche Standortvorteile bezieht, und eine differenzierte Auslegung zu.

Zitat aus dem "Strukturkonzept für den Landkreis Rügen" (überarbeitete Fassung, Mai 1991):

"Die Transitlinie nach Skandinavien und in die östlichen Anrainerstaaten der Ostsee führt dazu, daß im Nahbereich dieser Verkehrsstrassen besonders günstige Standortverhältnisse für Unternehmen gegeben sind. Zu nennen sind in erster Linie die verkehrliche Anbindung und direkte Auswirkungen des Transitverkehrs." (S. 35, Punkt 2, Satz 1 und 2).

Die Gemeinde Parchtitz liegt zentral in der Verwaltungsgemeinschaft "Bergen - Land", besitzt hervorragende Verkehrsbedingungen am Standort Gademow und kann versorgungswirksam werden für den gesamten nordwestlichen Bereich Rügens. Eine entsprechende Abstimmung (Verzicht auf eigenständige Handels- und Dienstleistungsentwicklung der Nachbargemeinden) wurde geführt. Somit wäre der Einzugsbereich weitaus höher als der sogenannte "Eigenbedarf" anzurechnen.

Die Gemeinde Parchtitz, besonders der Ort Gademow, stellte in der Vergangenheit stets einen "gewerblichen Arbeitsmarkt vor den Toren der Stadt Bergen" dar. Die gegenwärtige Per-

spektivlosigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde (Stilllegung von Betrieben, Ausstieg aus der Landwirtschaft, Niedergang des Obstanbaues in Boldevitz u. a. m.) haben die Zahl der Arbeitsplätze von einst 750 auf 120 (!) schrumpfen lassen.

Eine touristische Entwicklung besteht für die Gemeinde Parchtitz wegen mangelnder attraktiver Ressourcen nicht.

Die Gemeinde Parchtitz muß deshalb auf der hervorragenden Verkehrslage und den zahlreichen anstellungswilligen Unternehmen aufbauen, um ihre wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

Deshalb wurde bei der Abwägung diesbezüglich negativer Stellungnahmen auf der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Entwicklungsrichtung bestanden und den diesbezüglich geäußerten Bedenken keine Berücksichtigung gegeben. Die Einsender sind davon benachrichtigt worden.

4. Hinweise, die berücksichtigt wurden, haben in entsprechenden Formulierungen des endgültigen Textes ihren Niederschlag gefunden. Die Einsender sind davon benachrichtigt worden.

8.3. Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nachbargemeinde Sehlen (Anlage 7)

In der Stellungnahme wird angezeigt, daß die Gemeinde Sehlen von der Bauleitplanung Parchtitz nicht negativ berührt wird. Gleichzeitig wird auf eigene Planungsvorhaben hingewiesen, die zur Kenntnis genommen wurden.

Nachbargemeinde Thesenvitz (Anlage 8)

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz - 2. Auslegung - wird zugestimmt, ohne Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Nachbargemeinde Dreschwitz (Anlage 9)

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz - 2. Auslegung - wird zugestimmt, ohne Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Nachbargemeinde Kluis (Anlage 10)

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz - 2. Auslegung - wird zugestimmt, ohne Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Nachbargemeinde Gingst (Anlage 11)

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz - 2. Auslegung - wird zugestimmt, ohne Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Stadtverwaltung Bergen (Anlage 12)

1. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf frühere Schreiben zu Bauleitplänen der Gemeinde Parchtitz, insbesondere auf das Ablehnungsschreiben zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Einkaufspark Parchtitz". Die Ablehnung zum "SO-Gebiet Gademow" wird damit aufrechterhalten.
2. Bedenken zum GE-Gebiet am GI-Standort Muglitz werden angemeldet.
3. Es wird angeboten, Gewerbeansiedlungen aus der Gemeinde Parchtitz nach Bergen umzulenken.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden nicht berücksichtigt."

- Zu 1. und 3. Als Meinung der Gemeindevertretung wird erneut auf den Beschluß Nr. 42-14-91 vom 12. Dezember 1991 verwiesen.

In diesem Beschluß wurde, in Form eines offenen Briefes, den Auffassungen der Stadtverwaltung widersprochen, das eigene Bauvorhaben nochmals begründet und ein Umdirigieren von Investoren nach Bergen abgelehnt.

- Zu 2. Zum Gewerbeanteil am Industriestandort Muglitz wird erläutert, daß nur solche landwirtschaftlichen Betriebe angesiedelt werden, die als Zuliefer- und Verarbeitungsbetriebe den geplanten Schlachtbetrieb ergänzen.

Die Ausweisung des Standortes für prädestinierte Außenbereichsvorhaben wird aufrechterhalten.

8.4. Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Rügen - Bauordnungsamt (Anlage 13)

In der Stellungnahme wird angezeigt, daß der Flächennutzungsplan Parchtitz keine Belange des Bauordnungsamtes berührt.

Landratsamt Rügen - Bau- und Planungsamt (Anlage 14)

Die Stellungnahme ist Bestandteil der Anlage 18 (Abwägung siehe Anlage 18).

Landratsamt Rügen - Dezernat Wirtschaftsförderung (Anlage 15)

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz - 2. Auslegung - wird zugestimmt, ohne Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Landratsamt Rügen - Dezernat Tourismus/Handel (Anlage 16)

1. In der Stellungnahme wird die Aussage im Erläuterungsbericht bestätigt, daß die Gemeinde Parchtitz nur eine geringe touristische Entwicklungsmöglichkeit haben wird.
2. Zum Planungsansatz für den "Einkaufspark Parchtitz" werden Bedenken angemeldet. Unter Hinweis auf das Einkaufsverhalten von Touristen wird angezweifelt, daß mit diesen als Kundenkreis in Größenordnung zu rechnen ist.
3. Zu allen anderen Darstellungen im Flächennutzungsplan und Erläuterungstext gibt es keine weiteren Hinweise und Bedenken.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt."

Zu 2. "Nicht berücksichtigt" wird der Hinweis auf das Einkaufsverhalten der Touristen.

Als Anlage zur Beantwortung der Stellungnahme wird die Kapazitätsberechnung aus der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den "Einkaufspark Parchtitz" beigelegt, in der auch Berechnungszahlen des Dezernates Tourismus und Handel berücksichtigt wurden.

Landratsamt Rügen - Dezernat Natur- und Umweltschutz (Anlage 17)

Die Stellungnahme ist Bestandteil der Anlage 31 (Abwägung siehe Anlage 31).

Landratsamt Rügen - Dezernat Wirtschaft und Bauwesen (Anlage 18)

1. In der Stellungnahme wird positiv vermerkt, daß im Entwurf zum Erläuterungsbericht - 2. Auslage - gegenüber der 1. Fassung nach Abwägung zahlreiche Korrekturen vorgenommen und Abänderungsvorschläge eingearbeitet wurden.
2. Die künftige Mitgliedschaft der Gemeinde Parchtitz in der Verwaltungsgemeinschaft "Bergen - Land" wird anerkannt und bestätigt.
3. Es wird der Hinweis gegeben, in Parchtitz, Gademow und weiteren Wohnstandorten der Gemeinde Eigenheimstandorte als harmonische Lückenschließungen auszuweisen. Der Wohnfläche in Parchtitz wird zugestimmt.
4. Es wird der Hinweis gegeben, daß das Vorhaben Fleischfabrik am Standort Muglitz durch die Regionalplanungsbehörde bestätigt wurde. Die Auflage, nur gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft des Fleischbetriebes zuzulassen, wird bekräftigt.
5. Die gemischten Bauflächen in Boldevitz und Reischvitz-Hof erhalten Zustimmung.
6. Hinweise zu einer weiterführenden Großgrünplanung werden gegeben, Grünordnungsplan und Ausgleichsmaßnahme am Standort Muglitz werden angeregt.
7. Das SO-Gebiet ("Einkaufspark Parchtitz") wird als überdimensioniert angesehen. Diese Entwicklungsrichtung von Gademow wird als "überzogen" angesehen. Auf Ämterkonferenzen, die zu diesem Gegenstand durchgeführt wurden, wird hingewiesen.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt."

In wesentlichen Teilen befindet sich die Stellungnahme im Einvernehmen mit der endgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes Parchtitz.

Die Übereinstimmung betrifft die o. g. Punkten 1., 2., 3. und 5.

Berücksichtigt wurde:

- zu 4. Es wurde im endgültigen Erläuterungsbericht unter Punkt 3.1.2., auf Seite 23, berücksichtigt, daß nur "artverwandte Vorhaben" (Zuliefer- und Bearbeitungsbetriebe) am Standort Muglitz zulässig sind.
- zu 6. Hinweise auf Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft wurden ausreichend im endgültigen Erläuterungsbericht aufgenommen.
- Es wird auf die Punkte 2.4.10. bis 2.4.16. und auf 3.2.2. bis 4. verwiesen.

Nicht berücksichtigt wurde:

- zu 7. Die Hinweise zum SO-Gebiet Handel, zu MI- und GE-Flächen in Gademow werden nicht anerkannt.
- Im Antwortschreiben wird nochmals auf die besondere Lage von Gademow im Hauptverkehrssystem und die zentrale Lage in der "Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land" hingewiesen.
- Eine schematische Anwendung des "Strukturkonzept Rügen" wird abgelehnt.
- Auf die ausführlichen Bemerkungen im, dem Adressaten vorliegenden, Entwurf des Erläuterungsberichtes Punkt 2.4.2. bis 2.4.4. wird nochmals verwiesen.
- Ergänzend dazu wird die Kapazitätsberechnung zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Einkaufspark Parchtitz" als Anlage beigefügt, zu der die Gemeindevertretung Parchtitz unverändert steht.

Amt für Landwirtschaft Stralsund (Anlage 19)

1. Es wird der Hinweis gegeben, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.
2. Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem Umgang mit Meliorations- und wasserbaulichen Anlagen darf deren Funktion nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

3. Für den angrenzenden Gewerbebereich am Industriegebiet nordöstlich von Muglitz wird angegeben, daß an dem Standort nur kreislaufergänzende Zuliefer- und Verarbeitungsbetriebe für den Landwirtschaftsbereich zugelassen werden.
4. Einem Pkw-Verkauf am Standort Muglitz wird nicht zugestimmt.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

Die endgültige Fassung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan wurde so ergänzt bzw. geändert, daß sie sich im Einvernehmen mit den geäußerten Bedenken und Anregungen befindet.

- Zu 1. Der Hinweis wurde in den Punkten 2.4.6. bis 2.4.8. des Erläuterungsberichtes aufgenommen.
- Zu 2. Die Anregung wurde unter Punkt 2.4.18. wörtlich in den Erläuterungstext aufgenommen.
- Zu 3. Die Hinweise zur zulässigen Betriebsstruktur am Standort Muglitz sind im Punkt 3.1.2. des endgültigen Erläuterungsberichtes eingearbeitet. Der neuformulierte Text wird dem Verfasser der Stellungnahme übermittelt.
- Zu 4. Außerdem wird mitgeteilt, daß am Standort Muglitz weder ein Pkw-Verkauf noch ein Ledigenwohnheim angesiedelt wird.

Naturpark Rügen/Usedom - Aufbauleitung Gademow (Anlage 20)

Die Stellungnahme ist Bestandteil der Anlage 31 (Abwägung siehe Anlage 31).

Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg/Vorpommern Stralsund (Anlage 21)

Die Stellungnahme ist Bestandteil der Anlage 31 (Abwägung siehe Anlage 31).

Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg/Vorpommern
 Abteilung 2 - Naturschutz - Neuenkirchen (Anlage 22)

1. Es wird der Hinweis gegeben, daß das Einvernehmen zu Bauleitplanungen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur herzustellen ist.
2. Bedenken werden zur Industriefläche nördlich von Muglitz geäußert. Eine Anbindung der Fläche an bestehende Siedlungen (Auffüllung der Siedlungsstruktur) wird gefordert.
3. Hinsichtlich der Entwicklung Gademows wird das Bedenken geäußert, daß sich die Gemeinde nicht auf das ihr zustehende Maß des Eigenbedarfes beschränkt.
4. Es wird der Hinweis gegeben, im Flächennutzungsplan-Entwurf fehle die Einzeichnung der Grenze des "geplanten" LSG Pommersche Boddenküste.
5. Die zwei "vorgesehenen" Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen seien wegen ihrer Lage im künftigen LSG besonders kritisch zu prüfen.
6. Es wird auf Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen hingewiesen, die gemäß § 8 (2) BNatSchG vom 17. 03. 1987 nach Eingriffen in die Natur erforderlich sind.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt."

- Zu 1. Berücksichtigt wurde die Beteiligung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund. Dem Amt wurde der gesamte Flächennutzungsplan-Entwurf, 2. Fassung, sowie der Nachtrag dazu am 24. September 1991 bzw. 8. Oktober 1991 zugeleitet.
- Zu 6. Im Erläuterungsbericht der endgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes wurden umfangreiche Aussagen zur Naturgestaltung und zu Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in die Natur getroffen. Das betrifft die Punkte 2.4.10. bis 2.4.16. und die Punkte 3.2.2. bis 4. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurde:

- Zu 2. Es wurde die Antwort gegeben, daß es sich beim fleischverarbeitenden Betrieb nordöstlich von Muglitz um ein privilegiertes Vor-

haben für den Außenbereich handelt, für den es von dem Amt für Regionalplanung Rostock bereits eine Zustimmung gibt.

- Zu 3. Es wird die Begründung für die Entwicklungsgrößen in Gademow gegeben, die im Punkt 8.2. "Grundsätzliches" dargestellt sind. Auf den Erläuterungsbericht des Entwurfes, Punkt 2.4.2. bis 2.4.4., Seite 7, wird verwiesen. Die besondere Lage im Verkehrsnetz, in der Verwaltungsgemeinschaft Bergen - Land und der umfangreiche Versorgungsbereich wird nochmals deutlich gemacht.
- Zu 4. "Geplante" Grenzen sind als solche nicht als Planzeichen vorgesehen. Deshalb wird eine solche Grenze erst nach ihrer tatsächlichen Bestätigung nachgetragen.
- Zu 5. Die zwei Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht "vorgesehen" sondern "vorhanden". Es wird dem Amt mitgeteilt, daß diese Kiesgruben auslaufen, da ihre Ressourcen erschöpft sind. Die Tagebaue werden rekultiviert und der Fläche für Landwirtschaft neu zugeführt. Auf eine entsprechende Textstelle, die unter Punkt 3.1.1.3. in den endgültigen Erläuterungsbericht aufgenommen wurde, wird hingewiesen.

Nordwasser GmbH Rostock, Bereichsdirektion Rügen (Anlage 23)

Gegen den Flächennutzungsplan und seinen Erläuterungsbericht wurden keine Bedenken angemeldet. Es wird im Gegenteil zum Ausdruck gebracht, daß der Erläuterungstext in den Punkten 3.1.7.1. bis 3.1.7.3. die Belange der Nordwasser GmbH berücksichtigt.

Forstwirtschaftsbetrieb Stralsund (inzwischen Forstamt Stralsund), (Anlage 24)

Anmerkung: Diese Stellungnahme beinhaltet auch die Zuarbeit der Oberförsterei Bergen.

1. Auf den geringen Waldanteil im Gemeindeterritorium (15,8 %) wird hingewiesen. Die Aufforstung nicht mehr genutzter bzw. nicht mehr nutzbarer Flächen soll geprüft werden.
2. Die Erhaltungsabsichten, Pflegemaßnahmen und Rekonstruktionsbestrebungen für die ehemaligen Gutsparke wird begrüßt.

3. Bei Aufforstungen sollen einheimische Gehölze bevorzugt werden.
4. Aus forstlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan-Entwurf Parchtitz.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

Die Hinweise in den o. g. Punkten 1. bis 3. sind im Text des endgültigen Erläuterungsbericht im Punkt 3.2.2. eingearbeitet.

Gesundheitsamt Rügen - Hygieneinspektion (Anlage 25)

1. In der Stellungnahme vom 26. März 1992 wird auf die Neufassung der Schutzzone "Trinkwassergebiet Bergen - Industriegelände" hingewiesen.
2. Die hygienischen Anforderungen an das Industriegebiet bei Muglitz werden als Anlage nochmals erläutert. Dem Fleischverarbeitungsbetrieb wird zugestimmt. Weitere Betriebe müssen in ihrer Art zum Fleischbetrieb passen.
3. Mit Parchtitz-Hof und Reischvitz-Hof werden weitere Sanierungsgebiete empfohlen.
4. Als Altlastflächen werden die unkontrollierte Mülldeponie am Ruhwas (südlich der Ortschaft Parchtitz) und ein Feldsoll (westlich von Parchtitz-Hof), in dem ca. 50 t Glasbruch verkippt wurden, angezeigt.

Zur Stellungnahme vom 12. April 1991

Anmerkung: Diese Stellungnahme wurde zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes Parchtitz abgegeben.

Da in der 2. Stellungnahme auf diese verwiesen wird, ist sie trotzdem Gegenstand der Abwägung. Es werden aber nur die Punkte zur Abwägung herangezogen, die nicht schon in der Neufassung (2. Entwurf) berücksichtigt wurden.

5. Es werden Angaben zu den Wasserversorgungsanlagen und deren Wasserqualitäten gemacht mit dem Hinweis auf die hygienische Labilität der Wasserversorgungsanlage Muglitz. Außerdem wird die bevorstehende Einrichtung eines neuen Trinkwasserschutzgebietes an der Wasserfassung Boldevitz angekündigt.

6. Eine Überleitung aller anfallenden häuslichen, gewerblichen und Sanitärabwässer in die Großkläranlage Bergen wird als günstige Lösung vorgeschlagen.
7. Zu lärmemittierenden Betrieben im westlich von Gademow konzipierten Gewerbegebiet ist ein ausreichender Abstand von Wohn- und gesellschaftlich genutzten Gebäuden einzuhalten.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

- Zu 1. Die neuen Grenzen der Trinkwasserschutzzone Bergen - Industriegelände wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Zu 2. Die Einzelheiten zu hygienischen Problemen am Standort Muglitz sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu beachten.
- Für die Flächennutzungsplanung ist zunächst die Zustimmung zur GI-Fläche an sich von Belang.
- Im endgültigen Erläuterungsbericht ist im Punkt 3.1.2. festgesetzt, daß sich am Standort Fleischbetrieb Muglitz nur kreislaufergänzende Betriebe der Landwirtschaft ansiedeln dürfen. Ein Pkw-Verkauf und ein Ledigenwohnheim sind nicht mehr beabsichtigt.
- Zu 3. Reischvitz-Hof ist als Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan aufgenommen worden.
- Parchtitz-Hof ist als Altlastfläche gekennzeichnet. Das Sanierungserfordernis ist in den Punkten 2.0., Seite 4, und 2.4.8., Seite 10, des endgültigen Erläuterungsberichtes angezeigt.
- Zu 4. Die angezeigten Altlastflächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.
- Zu 5. Die Problematik der Trinkwasserversorgung und Trinkwasserreinhaltung auf dem Gemeindeterminitorium wird im endgültigen Erläuterungs-

bericht, Punkt 3.1.7.1., auf den Seiten 29 bis 30 umfangreich berücksichtigt.

Das neue Trinkwasserschutzgebiet Boldevitz wurde nachrichtlich in die endgültige Planzeichnung aufgenommen.

Zu 6. Der Vorschlag zur Abwasserüberleitung nach Bergen wurde unter Punkt 3.1.7.2., auf der Seite 31 in den endgültigen Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zu 7. Der Hinweis zum GE-Gebiet Gademow wurde in Punkt 3.1.1.2., auf der Seite 22 des endgültigen Textes eingearbeitet.

Wortlaut: "Um ein uneingeschränktes GE-Gebiet zu ermöglichen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, das der angrenzende Randbereich des Mischgebietes von Wohnbebauung frei bleibt. Die Mindestdtiefe dieses Streifens beträgt 200 m.

Hanseatische Energieversorgungs AG, Betriebsverwaltung
Stralsund (Anlage 26)

1. Der Planungsunterlage wird die Zustimmung erteilt.
2. Es wird angezeigt, welche Anlagen der Hanseatischen Energieversorgungs AG sich im Planungsgebiet befinden, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.
3. Es wird auf die Möglichkeit der Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen verwiesen, wenn dafür geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.
4. Grundlage der Realisierung von Erweiterungen müssen bestätigte Bauleitpläne sein.
5. Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und der Hanseatischen Energieversorgungs AG sind erforderlich.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

Der Punkt 3.1.7.4. des endgültigen Erläuterungsberichtes wurde entsprechend der gegebenen Hinweise erweitert.

Deutsche Bundespost - Postamt (V) Stralsund (Anlage 27)

Von der Deutschen Bundespost, Geschäftsbereich POSTDIENST werden keine Hinweise bzw. Forderungen zum Flächennutzungsplan Parchtitz, 2. Auslegung des Entwurfes angemeldet.

Deutsche Bundespost - Telekom, Direktion Rostock (Anlage 28)

1. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.
2. "Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, ..., so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

Die Punkte 1. und 2. wurden wörtlich in Punkt 3.1.8.2., auf der Seite 33 des endgültigen Erläuterungsberichtes aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer - W-2900 Oldenburg (Anlage 29)

Die Überarbeitung der 2. Fassung, die Straffung gegenüber der 1. Fassung des Flächennutzungsplan-Entwurfes Parchtitz und die Beschränkung der Bauflächen und Baugebiete wird positiv bewertet.

1. Es wird der Hinweis gegeben, das MI-Gebiet in Gademow zu gliedern, um im Nachbarbereich ein uneingeschränktes GE-Gebiet erreichen zu können. Der Grenzbereich des MI-Gebietes (200 m) sollte von Wohnbebauung freigehalten werden.
2. Die Darstellung von Sanierungsgebieten in Boldevitz, Muglitz und Reischvitz-Hof fehlt als Beschreibung im Erläuterungsbericht.
3. Die Darstellung der Baufläche des Fleischbetriebes bei Muglitz als GI-Gebiet wird anerkannt, da es sich um eine genehmigungspflichtige Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz handelt.
4. Auf eine Unklarheit im Punkt 2.2. "Strukturdaten" im Entwurf des Erläuterungsberichtes wird aufmerksam gemacht.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt."

Zu 1. Im endgültigen Erläuterungsbericht wurde in Punkt 2.1.1.2., auf der Seite 22 eingearbeitet:

"Um ein uneingeschränktes GE-Gebiet zu ermöglichen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, daß der angrenzende Randbereich des Mischgebietes von Wohnbebauung frei bleibt. Die Mindestdtiefe dieses Streifens beträgt 200 m."

Zu 2. Auf das Erfordernis von Sanierung der Landwirtschaftsstützpunkte in den Ortsteilen Boldevitz, Muglitz, Reischvitz-Hof und Parchtitz-Hof wird im endgültigen Text verwiesen. Die Aufstellung von entsprechenden Sanierungssatzungen wird angezeigt (Punkt 2.4.8., auf Seite 10).

Zu 4. Der Punkt 2.2. "Strukturdaten" wurde entsprechend dem Hinweis der IHK überarbeitet.

Industrie- und Handelskammer Rostock, Geschäftsstelle
Rügen/Hiddensee (Anlage 30)

Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme der IHK Oldenburg.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt."
(Zusammenfassung und Beantwortung siehe oben - IHK Oldenburg Anlage 29).

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund (Anlage 31)

Anmerkung: Vom Staatlichen Amt sind zwei Stellungnahmen eingegangen:

1. Stellungnahme der Abteilung Naturschutz vom 9. Dezember 1991
2. Stellungnahme des Leiters vom 29. Januar 1992.

Zur 1. Stellungnahme

1. Auf die Zustimmung für den Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb bei Muglitz wird verwiesen. Eine Erweiterung der Bebauung (anschließend des Gewerbegebietes) wird ohne Nachweisführung der Notwendigkeit nicht bestätigt.
2. Einer Ausweisung der Baufläche bis an den Rand des geschützten Solles in der Nachbarschaft des Industriegebietes Muglitz - Nordost wird nicht zugestimmt.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß nach Auffassung des STAUN die ausgewiesenen Wohn- und Mischflächen in Gademow weit über dem Eigenbedarf der Gemeinde liegen.
4. Es wird vorgeschlagen, die SO-Fläche östlich von Gademow nach Verkleinerung der Fläche "M" (siehe 3.) näher an den Ort Gademow heranzuziehen.
5. Es wird angeregt, die "geplante" Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Pommersche Boddenküste" in den Flächennutzungsplan einzutragen.
6. Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8 Abs. 2 und 4 BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

Zur 2. Stellungnahme

Allgemeines:

Es wird über Vorhaben der Wasserwirtschaft informiert und auf das Konzept, alle anfallenden Abwässer nach Bergen zu pumpen. Diese Möglichkeiten sind bereits Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

Es wird positiv vermerkt, daß der Entwurf des Erläuterungsberichtes umfangreiche Aussagen zum Grundwasserschutz enthält.

Ebenso werden die getroffenen Aussagen zur Abfallbeseitigung im Gemeindegebiet anerkannt.

7. Es wird auf die §§ 5 und 9 des BauGB verwiesen, die eine nachrichtliche Eintragung von Altlastverdachtsflächen in den Flächennutzungsplan fordern. Als Altlastverdachtsflächen im Gemeindegebiet Parchtitz werden die Silo- und Schweinemastanlagen in Boldevitz und Parchtitz-Hof genannt.
8. Eine Zwischenzone mit weniger störendem Gewerbe sollte als Immissionsschutz zwischen "GE"- und "M"-Fläche in Gademow festgesetzt werden, um ungewollte Nutzungseinschränkungen zu vermeiden.

Abwägung der Gemeindevertretung

"Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt."

Berücksichtigt wird:

Zu 1. Zum Gewerbeanteil am Standort Muglitz - Nordost wird erläutert, daß nur solche landwirtschaftlichen Betriebe angesiedelt werden, die als Zuliefer- und Verarbeitungsbetriebe kreislaufergänzend sind.

Die ursprüngliche Planung, u. a. einen Pkw-Verkauf und ein Ledigenwohnheim anzusiedeln, wurden verworfen (siehe Punkt 3.1.2. auf der Seite 23 des endgültigen Erläuterungsberichtes).

Zu 2. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch Festsetzungen zu erreichen, daß der Bauteppich so anzuordnen ist, daß der vorgeschriebene Grünanteil vorwiegend als Zwischenzone zum geschützten Soll anzulegen ist.

Die Darstellung von Grünzone als integraler Bestandteil von Bauflächen und Baugebieten ist nicht Bestandteil der Planungsstufe "Flächennutzungsplanung".

Zu 6. Im endgültigen Erläuterungsbericht sind unter den Punkten 2.4.10. bis 2.4.16. und 3.2.2. bis 4. zahlreiche Aussagen zur Grüngestaltung sowie Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft enthalten.

Spezielle Begrünungspläne sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen (siehe Punkt 3.1.6. auf der Seite 28 des endgültigen Erläuterungsberichtes).

Zu 7. Die vom STAUN angezeigten Altlastverdachtsflächen in Boldevitz und Parchtitz-Hof wurden nachrichtlich in die Planzeichnung und den endgültigen Erläuterungsbericht übernommen. Ebenso der Hinweis, daß eine Altlastenuntersuchung erforderlich ist, wenn diese Flächen in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes fallen sollten (Punkt 3.1.7.6. auf der Seite 33 des endgültigen Erläuterungsberichtes).

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur wird davon unterrichtet, daß (nach einer Information des Gesundheitsamtes Rügen, Abt. Umwelt-

hygiene) noch weitere Altlastverdachtsflächen in den endgültigen Flächennutzungsplan Parchtitz aufgenommen wurden (siehe Punkt 3.1.7.6. auf der Seite 32):

- . Reischvitz-Hof (Stallanlagen),
- . unkontrollierte Mülldeponie (ehemalig) am Ruhwas, südlich der Ortslage Parchtitz,
- . ein inzwischen im Gelände nicht mehr feststellbares Feldsoll westlich des Ortsteiles Parchtitz, in das in den 70er Jahren ca. 50 t Glasbruch verkippt wurden,
- . Muglitz (Schweinemastanlage).

Zu 8.

In den Punkt 3.1.1.2. auf der Seite 22 des endgültigen Erläuterungsberichtes wurde aufgenommen, daß im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen ist, daß ein 200 Meter breiter Randstreifen des Mischgebietes zum GE-Gebiet hin von Wohnbebauung freizuhalten ist, um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zu erreichen und andererseits Nutzungseinschränkungen zu vermeiden.

Nicht berücksichtigt wird:

Zu 3.

Bei der Beurteilung des Entwicklungsbedarfes der Gemeinde Parchtitz darf das "Strukturkonzept Rügen" nicht rein schematisch angewendet werden. Eine alleinige Orientierung an der Einwohnerzahl, und damit eine Gleichstellung aller Orte in einer bestimmten Entwicklungskategorie, halten wir nicht für gerechtfertigt.

Es wird erneut auf die besonders günstige Lage der ausgewiesenen Entwicklungsflächen im Hauptverkehrssystem der Insel und auf die zentrale Stellung der Gemeinde Parchtitz in der neuen Verwaltungsgemeinschaft "Bergen - Land" verwiesen und der damit größere Einzugsbereich aufgezeigt.

Der endgültige Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes Parchtitz enthält dazu in den Punkten 2.4.2. bis 2.4.4. auf den Seiten 9 und 10 eine ausführliche Begründung.

Dem Einreicher der Stellungnahme wird zur nochmaligen, vertiefenden Begründung des Planungsvorhabens die Kapazitätsberechnung für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Einkaufspark Parchtitz" zugesandt.

- Zu 4. Bei Nichtberücksichtigung des Punktes 3 erübrigt sich Punkt 4.
- Zu 5. "Geplante" Grenzen sind als solche nicht als Planzeichen vorgesehen. Deshalb wird eine solche Grenze erst nach ihrer tatsächlichen Bestätigung nachgetragen.

8.5. Abwägung der Stellungnahmen der Bürger

Zur 2. Fassung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes Parchtitz sind keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben worden.

Demzufolge entfällt die Abwägung von Bedenken und Anregungen.

9. VERFAHRENSÜBERSICHT ZUR AUFSTELLUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GE-
MEINDE PARCHTITZ (2. FASSUNG)

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
1. Aufstellungs- beschluß	29.08.91	1	Aufgrund der Änderungen, die sich aus den Stellung- nahmen der TÖB zum 1. Ent- wurf des F-Planes Parch- titz ergaben, wurden unter der Beschluß-Nr. 33-10-91 eine Änderung und Neuaus- lage beschlossen.
2. Bekanntmachung des Aufstel- lungsbeschlus- ses	30.08.91	2	Ortsüblicher Aushang 10 x im gesamten Gemeinde- gebiet
3. Planungsanzei- ge und Anfrage gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB an die für Raum- ordnung und Landesplanung zuständige Be- hörde	27.05.91	3 (Blatt 1-11)	Für die Ausfertigung des 2. Auslegungsentwurfes des F-Planes wurde keine er- neute Planungsanzeige durchgeführt, da im Rahmen der 1. Entwurfsfassung (siehe Anlage 3, Blatt 2 - Verteiler) die entspre- chenden Behörden von den allgemeinen Planungsab- sichten unterrichtet wur- den.
	19.07.91	4	Mitarbeiter der oberen Landesbehörde wurden am 19.07.91 in der Gemeinde- verwaltung Parchtitz, auf der die allgemeinen Pla- nungsabsichten dargestellt wurden (siehe Anlage 4, Blatt 1, Satz 1), unterrichtet.

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
	24.09.91	5 (Blatt 1-25)	F-Plan-Entwurf
	08.10.91	6 (Blatt 1-5)	Nachtrag zum F-Plan
4. Durchschlag der Planungsanzeige nach 3. an die höhere Verwal- tungsbehörde			- siehe Punkt 3 -
5. Landesplane- rische Stellung- nahme			- siehe Punkt 3 - Eine Stellungnahme zur ge- nerellen F-Planung wurde nicht abgegeben. Mitarbei- ter der o. g. Behörden äußerten sich nur zu De- tailfragen (siehe Anlage 4, Blatt 1 - 2) Die Gemeinde Parchtitz hat die ausgebliebene Äußerung entsprechend dem Einigungs- erlaß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (§ 4 Abs. 3 BauZVO) beurteilt.
6. Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteili- gung			- siehe Punkt 7 -
7. Die frühzeitige Bürgerbeteili- gung entfällt nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluß der Gemeinde- Vertretung	29.08.91	1	

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
8. Abstimmung mit den Nachbargemeinden	24.09.91	5 (Blatt 1-25)	Verteiler siehe Anlage 5, Punkt 5 "Öffentlichkeit"

. Beteiligung der Gemeinden Thesenvitz, Sehlen, Kluis, Dreschwitz, Gingst, Ber- gen	08.10.91	6 (Blatt 1-5)	Nachtrag zur 2. Auslegung mit gleichem Verteiler

. eingegangene Stellungnah- men von:			
.Gvw. Sehlen	22.10.91	7	
.Gvw. Thesen- vitz	02.12.91	8	
.Gvw. Dresch- vitz	11.10.91	9	
.Gvw. Kluis	30.10.91	10	
.Gvw. Gingst	23.10.91	11	
.Stadtverwal- tung Bergen	25.11.91	12 (Blatt 1-3)	

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	24.09.91	5 (Blatt 1-25)	Den beteiligten Trägern öf- fentlicher Belange wurde eine Frist bis zum 25. No- vember 1991 gesetzt, eine Stellungnahme abzugeben.
	08.10.91	6 (Blatt 1-5)	Wegen der kurzfristigen Än- derung des F-Planes wurden an die TÖB Nachtragsunter- lagen geschickt. Die Frist, eine Stellungnahme abzuge- ben, wurde auf den 9. De- zember 1991 verlängert.

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
Eingegangene Stellungnahmen von:			
. Landratsamt Rügen			
. Bauaufsichts- behörde	05.03.92	13	
. Bau- und Pla- nungsamt	03.02.92	14	siehe gemeinsame Stellung- nahme Anlage 18
. Dez. Wirt- schaftsförde- rung	01.11.91	15 (Bl. 1)	
	04.11.91	15 (Bl. 2)	
. Dez. Touris- mus, Freizeit, Fremdenverkehr und Handel	16.10.91	16	
. Dez. Umwelt, Naturschutz und Wasser- wirtschaft	22.10.91	17	Stellungnahme siehe Anlage 31
. Dez. Wirt- schaft, Gewer- beförderung und Bauwesen (inzwischen neu: "Dezernat Wirtschaft und Bauwesen")	03.02.92	18 (Blatt 1-2)	

. Amt für Land- wirtschaft Stralsund	01.10.91 11.10.91 14.10.91	19 (Blatt 1-4)	

. Aufbaustab Naturpark Rügen/Usedom Gademow	03.02.92	20	siehe gemeinsame Stellung- nahme Anlage 31

. Landesamt für Umwelt und Natur Stralsund	03.02.92	21	siehe gemeinsame Stellung- nahme Anlage 31

Verfahrensteil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
. Landesamt für Umwelt und Natur Neuen- kirchen	06.11.91	22 (Blatt 1-2)	
	22.11.91	(Blatt 3)	

. Nordwasser GmbH Bergen	09.03.92	23	

. Oberförsterei Bergen	14.10.91	24	gemeinsame Stellungnahme als "Forstwirtschaftsbe- trieb Stralsund"

. Gesundheits- amt Rügen Hygienein- spektion Bergen		25 (Blatt	

. Hanseatische Energiever- sorgungs AG Stralsund (HEVAG)	21.11.91	26	

. Deutsche Bun- despost -Post- vertrieb- Stralsund	22.10.91	27	

. Deutsche Bun- despost -Te- lekom- Stralsund	19.11.91	28	

. Oldenburgi- sche Indu- strie- und Handelskam- mer (IHK)	10.10.91	29 (Blatt 1-4)	

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
. Industrie- und Handels- kammer Rostock Geschäfts- stelle Rügen/Hidden- see	28.10.91	30 (Blatt 1-3)	
. Staatliches Amt für Um- welt und Na- tur Stralsund	03.02.92	31 (Blatt 1-4)	
10. Beteiligung der höheren Verwal- tungsbehörde	27.05.91	3 (Blatt 1-11)	siehe auch Punkt 3
	24.09.91	5 (Blatt 1-24)	Kompletter F-Plan-Entwurf wurde zugeschickt.
	08.10.91	6 (Blatt 1-3)	Nachtrag zum F-Plan-Ent- wurf wurde verschickt.
11. Entwurfs- und Auslegungsbe- schluß der Ge- meindevetre- tung	12.09.91	32	
12. Unterrichtung der Träger öf- fentlicher Be- lange über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	14.09.91	33	Anzeige in der "Ostsee- Zeitung"

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
	24.09.91	5 (Blatt 1)	
	08.10.91	6 (Blatt 1)	Verlängerung der Frist der öffentlichen Auslegung und der Abgabe der Stellung- nahme
13. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB			
a) Bekannt- machung	13.09.91	34	öffentlicher Aushang (orts- üblich im gesamten Gemein- debereich)
	14.09.91	33	Anzeige in der "Ostsee- Zeitung"
	08.10.91	35	öffentlicher Aushang der Nachtragsänderung und der verlängerten Fristen der öffentlichen Einsicht (ortsüblich im gesamten Gemeindegebiet)
b) Auslegung des Plan- entwurfes und des Er- läuterungs- berichtes	vom 20.09.91 bis 15.11.91		
c) Auslegungs- exemplar des Planentwurfes mit Er- läuterungs- bericht zur Verfahrens- akte genom- men		36	

Verfahrensteil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.Nr.)	Bemerkungen
14. Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern		7 bis 31	
		37	Sammelnummer für Bedenken und Anregungen der Bürger
	17.01.92	38 (Blatt 1-3)	Text der Erinnerung, die an die TÖB geschickt wurde, um fehlende Stellungnahmen anzufordern.
15. Ausgebliebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange	09.12.91		<p>Nach Ablauf der gestellten Frist keine Stellungnahme von:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Landratsamt Rügen: <ul style="list-style-type: none"> - Bauaufsichtsbehörde - Bau- und Planungsamt - Dezernat Wirtschaft, und Bauwesen . Aufbaustab Naturpark Rügen/Usedom - Gademow . Landesamt für Umwelt und Natur Stralsund . Nordwasser GmbH Bergen . Oberförsterei Bergen . Gesundheitsamt Rügen Hygieneinspektion Bergen . Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund
15.1. Erinnerung zur Anmahnung der Stellungnahme	17.01.92	38	<p>Die in Folge der Erinnerung eingegangenen Stellungnahmen sind in Punkt 9 eingearbeitet.</p> <p>Von den ursprünglich beteiligten TÖB fallen einige Stellungnahmen zu</p>

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
			einer Gesamtaussage aus, da zwischenzeitlich im Verwaltungsapparat Zusam- menlegungen von Instanzen bzw. Neuregelungen von Kompetenzen erfolgten.

			Das betrifft:
		14	. Bau- und Planungsamt zu gemeinsamer Stellungnah- me mit dem dem Dezernat
		18	Wirtschaft und Bauwesen Anlage 18

		17	. Das Dezernat Umwelt, Na- turschutz und Wasser- wirtschaft (Anlage 17)
		20	und der Aufbaustab Na- turpark Rügen/Usedom (Anlage 20) antworten
		31	gemeinsam unter "Staat- liches Amt für Umwelt und Natur Stralsund (An- lage 31).

16. Behandlung der Bedenken und Anregungen		7 bis 31 und 37	Die in den Anlagen 7 bis 31 und 37 eingegangenen Hinweise der Nachbargemeinden, TÖB und von Bürgern wurden ausgewertet, und wenn sie berücksichtigt werden konnten, im Text und Planzeichnung eingearbeitet.

a) Beschluß der Gemeindevertretung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen		39	

Verfahrens- teil	Datum	Anl.-Nr. (Bl.-Nr.)	Bemerkungen
b) Mitteilung von der Ent- scheidung und ihrer Begründung an die Ein- sender		7 bis 31 und 37	Die Einsender von Stellung- nahmen wurden davon benach- richtigt, ob ihre Hinweise berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden (siehe Antwortschreiben hinter jeweiliger Stellung- nahme in den Anlagen 7 bis 31 und 37). Konnten Stellungnahmen oder Teile von Stellungnahmen nicht berücksichtigt wer- den, wurde eine Begründung mit vertiefenden Informa- tionen gegeben. Auch für den Fall, daß die Stellungnahme einvernehm- lich mit dem F-Plan-Ent- wurf war, wurde dies schriftlich dem Einsender mitgeteilt.
17. Abschließender Beschuß der Gemeindevertre- tung über den Flächennutzungs- plan		39	Beschluß-Nr.
18. Billigung des Erläuterungsbe- richtes		39	Beschluß-Nr.

10. ANLAGENVERZEICHNIS

	<u>Anlage</u>	<u>Blatt- Anzahl</u>
<u>Aufstellungsbeschluß</u> zur Neufassung des Flächennut- zungsplanes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf	01	
<u>Bekanntmachung</u> des Aufstellungsbeschlusses	02	1
<u>Planungsanzeige</u>	03	11
Auszug aus dem Protokoll der Äm- terberatung vom 19. 07. 1991 bei der Gemeindeverwaltung Parchtitz zum Stand der Flächennutzungspla- nung und speziell zum Einkaufs- park Gademow	04	1
<u>Anschreiben</u> an die Träger öffentlicher Belan- ge und die Nachbargemeinden, mit dem gleichzeitig der komplette 2. Entwurf des Flächennutzungs- planes zur Information zugesendet wurde (gleichzeitig war dieses An- schreiben die Bekanntmachung des Zeitpunktes der öffentlichen Aus- legung des 2. Entwurfes)	05	25

<u>Anschreiben und Nachtrag</u>	06	5
zu kurzfristigen Änderungen (Text und Zeichnung) an die gleichen Adressaten wie unter Anlage 05 (mit Terminverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme)		
Gemeindeverwaltung Sehlen (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	07	2
Gemeindeverwaltung Thesenvitz (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	08	2
Gemeindeverwaltung Dreschwitz (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	09	2
Gemeindeverwaltung Kluis (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	10	2
Gemeindeverwaltung Gingst (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	11	2
Stadtverwaltung Bergen (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	12	8
<u>Landratsamt Rügen</u>		
. Bauordnungsamt (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	13	2

. Bau- und Planungsamt	14	1
. Dezernat Wirtschaftsförderung (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	15	3
. Dezernat Tourismus und Handel (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	16	6
. Dezernat Natur- und Umwelt- schutz (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	17	2
. Dezernat Wirtschaft und Bau- wesen (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	18	8
Amt für Landwirtschaft Stralsund (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	19	6
Aufbauleitung Naturpark Rügen/ Usedom (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	20	2
Landesamt für Umwelt und Natur Stralsund	21	1

Landesamt für Umwelt und Natur - Abteilung 2 Naturschutz - Neuenkirchen (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	22	7
Nordwasser GmbH Rostock Bereichsdirektion Rügen (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	23	2
Oberförsterei Bergen/ Forstwirtschaftsbetrieb Stralsund (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	24	2
Gesundheitsamt Rügen - Hygieneinspektion Bergen - (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	25	
Hanseatische Energieversorgungs AG Rostock (HEVAG) - Betriebsverwaltung Stralsund - (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	26	2
Deutsche Bundespost - Postamt (V) Stralsund - (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	27	2
Deutsche Bundespost - Telekom - Stralsund (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	28	2

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Oldenburg) (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	29	6
Industrie- und Handelskammer Rostock Geschäftsstelle Rügen/Hiddensee (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	30	5
Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	31	5
<u>Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung</u>	32	
<u>Nachweis der Öffentlichkeitsar- beit</u> (Zeitungsannonce zur Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung)	33	1
<u>Nachweis der Öffentlichkeitsar- beit</u> (Text des Aushanges zur Bekannt- gabe der öffentlichen Auslegung)	34	1
<u>Nachweis der Öffentlichkeitsar- beit</u> (Text des Aushanges zur Bekannt- gabe von Veränderungen an F-Plan und einer dementsprechenden Aus- lageverlängerung)	35	1

<u>Auslegungsexemplar des F-Planes mit Erläuterungs- bericht</u>	36	
<u>Texte</u> eingegangener Bedenken und Anregungen von Bürgern nach der öffentlichen Auslegung (Stellungnahme und Abwägungen der Gemeindevertretung)	37	
<u>Texte</u> der 1. Erinnerung an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach Ablauf der gesetzten Frist	38	5
<u>Abschließender Beschluß</u>	39	
<u>Planungskarte</u> (Flächennutzungsplan)	40	1