

# Stadt Garz



## Flächennutzungsplan 2009

### Teil I Begründung

### Planurkunde



*J. J. J.*

Wirksamkeitsbeschluss 07.05.2009



NWP

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
[info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)





## Inhaltsverzeichnis

## Seite

|              |                                                                                                              |           |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>     | <b>GRUNDLAGEN</b> .....                                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>A.1</b>   | <b>Anlass der Planaufstellung</b> .....                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>A.2</b>   | <b>Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes in Grundzügen</b> .....                          | <b>1</b>  |
| <b>A.3</b>   | <b>Die Stadt Garz: Lage, Geschichte und heutige Siedlungsstruktur</b> .....                                  | <b>3</b>  |
| <b>A.4</b>   | <b>Übergeordnete Planungsempfehlungen</b> .....                                                              | <b>8</b>  |
| <b>A.5</b>   | <b>Entwicklungsziele und Planungsaussagen der Stadt Garz</b> .....                                           | <b>12</b> |
| <br>         |                                                                                                              |           |
| <b>B</b>     | <b>BESTANDSANALYSE, BEDARF, ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN</b> .....                                              | <b>14</b> |
| <b>B.1</b>   | <b>Wohnen – Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen</b> .....                                                   | <b>14</b> |
| <b>B.1.1</b> | <b>Bevölkerungsentwicklung und -verteilung</b> .....                                                         | <b>14</b> |
| <b>B.1.2</b> | <b>Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung</b> .....                                             | <b>16</b> |
| <b>B.1.3</b> | <b>Entwicklung der Haushaltsstruktur</b> .....                                                               | <b>17</b> |
| <b>B.1.4</b> | <b>Folgen für die Flächennutzungsplanung</b> .....                                                           | <b>18</b> |
| <b>B.1.5</b> | <b>Ansprüche an eine künftige Siedlungsentwicklung</b> .....                                                 | <b>18</b> |
| <b>B.1.6</b> | <b>Leitziele als Ergebnis der ersten Planungsschritte</b> .....                                              | <b>19</b> |
| <b>B.2</b>   | <b>Gewerbe</b> .....                                                                                         | <b>20</b> |
| <b>B.2.1</b> | <b>Gewerblicher Flächenbedarf und Standortfaktoren</b> .....                                                 | <b>20</b> |
| <b>B.2.2</b> | <b>Beschäftigten- und Branchenstruktur</b> .....                                                             | <b>21</b> |
| <b>B.2.3</b> | <b>Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt Garz</b> .....                                                 | <b>21</b> |
| <b>B.3</b>   | <b>Wirtschaftliche Entwicklung – Gewerbliche Bauflächen</b> .....                                            | <b>21</b> |
| <b>B.3.1</b> | <b>Analyse der Wirtschaftsstruktur der Stadt Garz</b> .....                                                  | <b>21</b> |
| <b>B.3.2</b> | <b>Zukünftige wirtschaftliche Entwicklungspotentiale</b> .....                                               | <b>23</b> |
| <b>B.3.3</b> | <b>Flächenkonzeption für gewerbliche Nutzungen im Flächennutzungsplan</b> .....                              | <b>24</b> |
| <b>B.4</b>   | <b>Tourismus – Sonderbauflächen</b> .....                                                                    | <b>25</b> |
| <b>B.4.1</b> | <b>Potentiale, Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus</b> .....                             | <b>26</b> |
| <b>B.4.2</b> | <b>Touristische Entwicklungsziele der Stadt Garz</b> .....                                                   | <b>27</b> |
| <b>B.4.3</b> | <b>Bauflächenbedarf für touristische Projekte und Belange im Flächennutzungsplan</b> .....                   | <b>28</b> |
| <b>B.5</b>   | <b>Landwirtschaft</b> .....                                                                                  | <b>30</b> |
| <b>B.5.1</b> | <b>Landwirtschaftliche Situation in Garz</b> .....                                                           | <b>31</b> |
| <b>B.5.2</b> | <b>Landwirtschaft und Flächennutzungsplanung in der Stadt Garz</b> .....                                     | <b>33</b> |
| <b>B.6</b>   | <b>Natur und Landschaft</b> .....                                                                            | <b>35</b> |
| <b>B.7</b>   | <b>Küsten-, Hochwasser- und Gewässerschutz</b> .....                                                         | <b>35</b> |
| <b>B.8</b>   | <b>Soziale und kulturelle Infrastruktur – Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen</b> ..... | <b>36</b> |
| <b>B.8.1</b> | <b>Kinderbetreuung</b> .....                                                                                 | <b>37</b> |
| <b>B.8.2</b> | <b>Schulversorgung</b> .....                                                                                 | <b>38</b> |
| <b>B.8.3</b> | <b>Jugendbetreuung, kulturelle und soziale Einrichtungen</b> .....                                           | <b>38</b> |
| <b>B.8.4</b> | <b>Medizinische Versorgung</b> .....                                                                         | <b>39</b> |
| <b>B.8.5</b> | <b>Betreuung von SeniorenInnen</b> .....                                                                     | <b>39</b> |
| <b>B.8.6</b> | <b>Sport- und Spielflächen</b> .....                                                                         | <b>40</b> |
| <b>B.8.7</b> | <b>Grünanlagen und Denkmale</b> .....                                                                        | <b>43</b> |



|              |                                                                                                                                                   |           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B.9</b>   | <b>Technische Infrastruktur – Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung; Altlastenverdachtsflächen.....</b>                             | <b>45</b> |
| <b>B.9.1</b> | <b>Verkehr .....</b>                                                                                                                              | <b>45</b> |
| <b>B.9.2</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                                                                  | <b>49</b> |
| <b>B.9.3</b> | <b>Bodenschätze/Lagerstätten.....</b>                                                                                                             | <b>51</b> |
| <b>B.9.4</b> | <b>Informationsübermittlung, Richtfunk.....</b>                                                                                                   | <b>51</b> |
| <b>B.9.5</b> | <b>Altlastenverdachtsflächen.....</b>                                                                                                             | <b>52</b> |
| <b>B.9.6</b> | <b>Waldflächen.....</b>                                                                                                                           | <b>52</b> |
| <b>B.9.7</b> | <b>Bundeswasserstraßen .....</b>                                                                                                                  | <b>53</b> |
| <br>         |                                                                                                                                                   |           |
| <b>C</b>     | <b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-KONZEPTION.....</b>                                                                                                        | <b>54</b> |
| <b>C.1</b>   | <b>Beschreibung der Änderungsbereiche/Neudarstellungen.....</b>                                                                                   | <b>54</b> |
| <b>C.1.1</b> | <b>Garz (Kernstadt) .....</b>                                                                                                                     | <b>54</b> |
| <b>C.1.2</b> | <b>Karnitz (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Karnitz).....</b>                                                                              | <b>65</b> |
| <b>C.1.3</b> | <b>Groß Schoritz (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Groß Schoritz).....</b>                                                                  | <b>71</b> |
| <b>C.1.4</b> | <b>Zudar (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Zudar).....</b>                                                                                  | <b>75</b> |
| <br>         |                                                                                                                                                   |           |
| <b>D</b>     | <b>DOKUMENTATION DER BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>                                                                                              | <b>82</b> |
| <b>D 1</b>   | <b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....</b>                                                                            | <b>82</b> |
| <b>D 2</b>   | <b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b>                                       | <b>83</b> |
| <b>D 3</b>   | <b>Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....</b>                                                                                                 | <b>84</b> |
| <b>D 4</b>   | <b>Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b> | <b>85</b> |
| <b>D 5</b>   | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                                                                        | <b>89</b> |
| <b>D 6</b>   | <b>Hinweise .....</b>                                                                                                                             | <b>90</b> |





## A GRUNDLAGEN

### A.1 Anlass der Planaufstellung

Nach § 5 Baugesetzbuch sind die Kommunen verpflichtet, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde im vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, darzustellen.

Alle Kommunen der neuen Bundesländer hatten dementsprechend nach 1990 die Aufgabe, für ihren Geltungsbereich einen Flächennutzungsplan zu erstellen. Dieser Aufgabe kamen die ehemals selbstständigen Kommunen Garz und Karnitz in den 1990-er Jahren nach, Zudar und Groß Schoritz noch nicht. In den Jahren 2002 bis 2004 sind die Gemeinden Groß Schoritz, Karnitz und Zudar der Stadt Garz beigetreten. Insofern bestehen für die ehemals selbstständigen Kommunen Garz und Karnitz wirksame Flächennutzungspläne, für die Gebiete der ehemals selbstständigen Gemeinden Groß Schoritz und Zudar nicht.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll der Flächennutzungsplan nunmehr für das gesamte neue Stadtgebiet aufgestellt werden. Dabei erfolgt auch eine Überplanung der Flächennutzungspläne von Karnitz und Garz, und es wird ein Gesamtwerk erstellt, das den planerischen Bestand und die Zielsetzung für das gesamte neue Stadtgebiet abbildet und zudem auf technisch neuem Stand erarbeitet ist.

Der Plan besteht aus zwei Teilen:

- der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1 : 10.000,
- der Begründung inklusive Umweltbericht (Teil II der Begründung).

### A.2 Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes in Grundzügen

In den §§ 1 bis 4 und speziell in den §§ 5 und 6 BauGB werden die wesentlichen Regelungen für den Flächennutzungsplan getroffen. Der interessierten Bürgerschaft soll an dieser Stelle ein knapper Überblick über dieses Instrumentarium des BauGB gegeben werden.

Ein Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der das Bodennutzungskonzept für ein Stadt- oder Gemeindegebiet enthält. Er verdeutlicht ein räumliches bzw. städtebauliches Entwicklungsprogramm, das grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet umfasst und die Planungsabsichten der Kommune für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren enthält.

Im System der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern steht der Flächennutzungsplan zwischen dem Instrumentarium der Regionalplanung und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung). Mit ihm werden seitens der Gemeinde die grundlegenden Entscheidungen über die städtebauliche Entwicklung getroffen, die in den Bebauungsplänen fortentwickelt werden.

| Träger der Planung                       | Pläne der Raumordnung                            | Pläne der Landschaftsplanung                                               |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Land<br>(Mecklenburg-Vorpommern)         | Landes-Raumentwicklungsprogramm                  | Gutachterliches<br>Landschaftsprogramm                                     |
| Planungsregion<br>(Region 3, Vorpommern) | Regionales Raumordnungsprogramm<br>Vorpommern    | Gutachterlicher Landschafts-<br>rahmenplan der Region<br>Vorpommern (GLRP) |
| Kommune<br>(Garz)                        | Flächennutzungspläne<br>Bebauungspläne/Satzungen | Grünordnungspläne                                                          |



Mit der Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes werden verschiedene Ziele verfolgt. Sie sind im Wesentlichen in § 1 BauGB dargelegt. Danach soll die Flächennutzungsplanung unter anderem

- die (zukünftige) bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorbereiten,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördern,
- den sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen,
- den Erfordernissen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung tragen,
- die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener Ortsteile berücksichtigen und
- das Orts- und Landschaftsbild gestalten bzw. erhalten.

Generelles Leitbild für die Flächennutzungsplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, d. h., Grundflächen dürfen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Die Ziele machen deutlich, dass die Flächennutzungsplanung eine querschnittsorientierte Planung ist. Sie muss nicht nur die übergeordneten und bindenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet berücksichtigen, sondern auch die räumlichen Ansprüche unterschiedlicher Fachplanungen aufnehmen (zum Beispiel der Wasserwirtschaft, des Verkehrs, des Naturschutzes) und sie mit den eigenen Planungsabsichten zu einem abgestimmten Gesamtplan verknüpfen.

Die Planzeichnung enthält die in Aussicht genommenen Planungen und bestehenden Nutzungsregelungen für die städtischen Flächen. In § 5 BauGB werden in einem beispielhaften Katalog die möglichen Darstellungen aufgezeigt. Sie reichen von der Bauflächendarstellung (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen ...) über die Darstellung von Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft ...) bis zur Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Altlastenbehandlung usw. Parallel zur Planzeichnung werden in der Begründung als Teil des Flächennutzungsplanes die vorgelegten beabsichtigten Bodennutzungsmuster präzisiert.

Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbaren Rechtswirkungen (ist keine Rechtsnorm) und kann somit keinen "Planungsschaden" für die einzelnen BürgerInnen auslösen. Er stellt – rechtlich gesehen – eine Selbstbindung der Stadt und der am Verfahren beteiligten Planungsträger (Behördenverbindlichkeit) dar.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in der zweiten Stufe des Planverfahrens die Festsetzungen der Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) entwickelt, die dann als Satzungen beschlossen werden und damit allgemein rechtsverbindlich sind. Insoweit kommt den Inhalten des Flächennutzungsplanes auch ohne Rechtscharakter eine bedeutsame Rolle im Planungssystem zu.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, die ihn auch auf seine materielle Rechtmäßigkeit hin prüft.

### A.3 Die Stadt Garz: Lage, Geschichte und heutige Siedlungsstruktur

Die Stadt Garz liegt im südöstlichen Teil der Insel Rügen, ca. fünf Kilometer nordwestlich des Greifswalder Boddens und zehn Kilometer südöstlich des Kerbitzer Boddens. Die Entfernung zur nördlich von Garz gelegenen Kreisstadt Bergen auf Rügen beträgt 13 Kilometer.

Die Stadt ist Außenstelle der Verwaltung des Amtes Bergen auf Rügen. Im nach der kommunalen Neuordnung vergrößerten Stadtgebiet von Garz leben 2.824 Personen (Stand: 2006). Das Hb-heitsgebiet der Stadt umfasst neben dem Hauptsiedlungsbereich Garz die Ortsteile Bietegast, Dumsewitz, Foßberg, Freudenberg, Glewitz, Grabow (auf Zudar), Groß Schoritz, Klein Schoritz (Zudar), Gützlaffshagen, Karnitz, Kleinstubben, Kniepow, Koldevitz, Kowall, Losentitz, Maltzien, Poltenbusch, Poppelwitz, Rosengarten, Schabernack, Silmenitz, Swine, Tangnitz, Wendorf und Zicker.

Im nordwestlichen Bereich grenzt das Stadtgebiet an die Stadt Putbus. Im Süden, Osten und Südwesten verfügt die Stadt über eine Küstenlinie am Greifswalder Bodden.

Der zentrale Siedlungsbereich der Kernstadt liegt an der alten Bäderstraße von Rügen (der Landesstraße 29), die vom Rügendamm über Putbus zum Mönchsgut führt. Zusätzlich ist Garz nördlich über eine Straßenverbindung mit Bergen auf Rügen, südlich über die Halbinsel Zudar mit der temporär betriebenen Fähre von Glewitz mit dem Festland verbunden sowie westlich an Samtens (und damit an die Bundesstraße 96) angebunden. Samtens ist seit der (vor Jahrzehnten erfolgten) Stilllegung der ursprünglichen Kleinbahnverbindung von Altefähr nach Putbus, deren Bahnstation im Norden der Stadt lag, der Standort des von Garz nächstgelegenen Bahnhofes.

In wirtschaftlicher Hinsicht liegt die Stadt in einem stark von der Landwirtschaft geprägten Teil von Rügen, deren Arbeitskräfte, Zuliefer- und Versorgungsbedarf bis vor kurzem wesentlich die Wirtschaftsstruktur der ehemaligen Ackerbürger- und Handwerkerstadt Garz bestimmten. Inzwischen weist die Stadt allerdings eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit hohem Anteil an verarbeitendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen auf und ist im Gegensatz zu den übrigen Flächen des Stadtgebietes nur noch in geringem Maße von der Landwirtschaft geprägt.

#### Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur

Der Name Garz stammt aus dem Slawischen und bedeutet *befestigter Ort* oder *kleine Burg*. Der Ort war der ehemalige Fürstensitz Charenza, dessen Burgwall noch heute zu besichtigen ist. Die Burg wurde 1168 zusammen mit dem Tempel, der sich im Umfeld der Burg befand, von den Dänen zerstört.

Garz ist die älteste Stadt auf der Insel Rügen und wird 1231 erstmalig urkundlich erwähnt. Die frühere Bedeutung der Stadt lässt sich daraus ablesen, dass von hier aus 1234 die Stadt Stralsund gegründet wurde.

Die Besiedlung und die Bedeutung von Garz als Stadt stehen im engen Zusammenhang mit der wendischen Burg, deren Burgwall heute am südlichen Stadtrand noch vorhanden ist. Diese mittelalterliche Burg lag an den beiden für die Erschließung von Rügen bedeutsamen Verkehrswegen. Der eine führt von der Glewitzer Fähre über Garz nach Bergen auf Rügen, Trent und über die Wiltower Fähre nach Arkona; der andere verläuft von Altefähr über Garz nach Putbus und weiter zum Mönchsgut.

Ursprünglich entwickelte sich die Stadt von drei Schwerpunkten aus: Die älteste – nicht mehr erhaltene slawische – Siedlung lag zwischen dem Burgwall und dem Garzer See und ist wahrscheinlich um 1200 zu Gunsten einer neuen, höher gelegenen Siedlung in der Nähe der späteren Kirche auf-



gegeben worden. Aus dieser Ansiedlung entstand der heutige Ortsteil Wendorf, der 1900 in die Stadt Garz eingemeindet wurde.

Unabhängig von dieser Siedlung kam es ab etwa 1240 zu einer Ansiedlung deutscher Kolonisten im Nordosten der Burg. Diese Siedlung dürfte im Wesentlichen den Bereich um die Lange Straße, die Poggenstraße und den Bereich um die Schleuse umfasst haben. Im Jahre 1326 wurde die Siedlung durch den Umzug weiterer Siedlerinnen aus dem Bereich südlich von Garz (Swantow) vergrößert.

Im 14. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt relativ schnell zu einer Ackerbürger- und Handwerkerstadt, in der vom Rat unterschiedliche Handwerke wie Schuster, Schneider, Bierbrauer, Müller usw. eingerichtet wurden. 1316 oder 1317 wurde Garz das Stadtrecht verliehen. Von der seitdem bestehenden grundlegenden Straßenführung der Stadt über die Lange, Linden-, Bergener und Putbuser Straße, zu der in einer zweiten Phase die sekundären Erschließungsstraßen (unter anderen die Hunnen-, Schmiede-, Töpfer-, Poggen- und Heidestraße) kamen, die alle seit dem 15. Jahrhundert vorhanden sind, ist die Stadt heute noch geprägt. Im 15. Jahrhundert wurden in der Stadt einige Nebenstraßen verbreitert und die Hausfluchten reguliert.

Im 16. Jahrhundert und insbesondere mit der Verleihung des Stadtrechtes an Bergen auf Rügen verlor die Stadt Garz an Bedeutung; in den Quellen wird sie häufiger nur noch als "Flecken" bezeichnet. Die Verwüstungen des Dreißigjährigen Krieges zwangen die verarmte Bevölkerung zeitweise zum Umzug in das landesherrliche Gut (Ackerwerk) Rosengarten.

Garz wurde bei drei Bränden im 18. Jahrhundert jeweils stark beschädigt.

Die Bevölkerungszahl der Stadt wuchs von 705 Personen im Jahr 1750 auf 2.157 im Jahr 1863. Danach schrumpfte sie leicht und wuchs erst im 20. Jahrhundert bis zu ihrem höchsten Bevölkerungsstand, den sie mit ca. 3.000 Personen 1955 erreichte.

Erweiterungen der mittelalterlichen Stadt erfolgten Ende des 18./Anfang 19. des Jahrhunderts in nördlicher Richtung. Größere Expansionen fanden aber erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit der Bebauung an der Bergener Straße und der dortigen Errichtung der Bahnhofsanlagen statt. In den 1930-er und 1940-er Jahren wurden das Gebiet Jahnstraße und Min Huising sowie der östliche Teil der nördlichen Putbuser Straße in der Trägerschaft der Pommerschen Heimstätten mit Siedlungsbauten als Doppelhäuser bebaut.

Seit 1993 gibt es in Garz ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in der Größe von ca. 27 ha, das den kompletten historischen Siedlungsbereich der Stadt umfasst. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan von 1992 erfolgt seitdem die Stadtsanierung mit der geplanten Laufzeit voraussichtlich bis zum Jahr 2008.

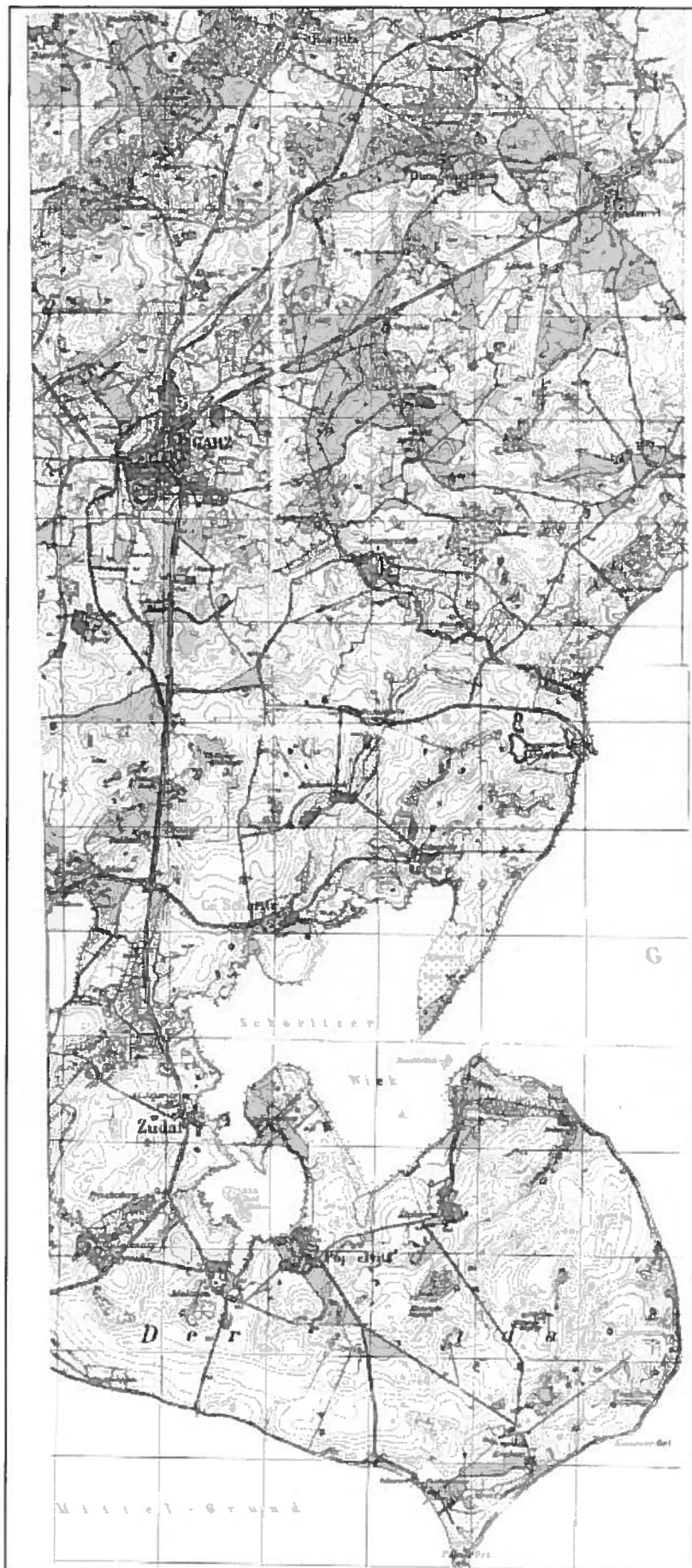


Abbildung 1:  
Preußische Landesaufnahme von 1887



(Messtischblatt, unmaßstäblich verkleinert. Red. Hinweis: Vom westlichen Stadtgebiet lagen keine Karten vor!)



#### ☐ **Karnitz**

Erstmals erwähnt ist der Ort Kanitz 1314 im Pommerschen Urkundenbuch. Es ist vermerkt, dass in Karnitz eine Mühle und ein Krug stehen. Scherbenfunde aus dem 12./13. Jahrhundert deuten auf eine jungslawische Siedlung hin, die wesentlich früher bestanden hat.

Das Jagdschloss in Karnitz wurde in der Form der Tudorgotik 1834/35 unter Graf Guido von Use-dom erbaut und diente ihm als Jagdsitz.

Heute ist Karnitz von vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen sowie einzelnen Wohngebäuden geprägt.

#### ☐ **Koldevitz**

Scherbenfunde aus dem 9./10. Jahrhundert lassen auf eine altslawische Siedlung 'Koldevitz' schließen. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort 1314.

Das noch bestehende Gutshaus wurde Anfang des 19. Jahrhunderts gebaut.

Nach dem zweiten Weltkrieg bildeten sich zunächst bäuerliche Einzelgehöfte, später entstand eine eigenständige Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern.

#### ☐ **Kniepow**

Der Ortsteil Kniepow wurde erstmals 1318 erwähnt. Erhalten ist hier noch ein Teil des Burgwalls, der wendischen Ursprung hat. Neben einer aus dem 16. Jahrhundert datierten Hofstelle gab es in Kniepow im 19. Jahrhundert noch eine Holzwärtere und eine Schule. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden bäuerliche Kleinbetriebe angesiedelt.

#### ☐ **Bietegast**

Bietegast fand 1314/18 erstmals Erwähnung. Im 16. Jahrhundert bestand der Ortsteil aus sechs Bauernhöfen. Relevante Neuansiedlungen erfolgten nach 1945, seitdem wurde auch der den Orts-teil prägende Hof zur Tierhaltung genutzt.

Für die Stadtteile Groß Schoritz und Zudar lagen keine Unterlagen der Siedlungsentwicklung vor.





## A.4 Übergeordnete Planungsempfehlungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Stadt Garz sind die Aussagen der Landesplanung, der Regionalplanung der Planungsregion Vorpommern und der planerischen Ziele und Aussagen des Landkreises Rügen zu berücksichtigen.

### □ Aussagen der Landesplanung:

#### 1. Landes-Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005

Die Stadt Garz ist im ländlichen Raum im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen gelegen. Wie die gesamte Insel Rügen wurde das Gebiet der Stadt als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen.

*Vorranggebiete* für Naturschutz und Landschaftspflege sind für den nordöstlichen Bereich der Halbinsel Zudar und den Bereich der Silmenitzer Heide ausgewiesen.

Das nördliche Stadtgebiet im Bereich Karnitz sowie die Halbinsel Zudar wurden zudem mit der Zweckbestimmung 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' versehen, der südliche Teil mit der Halbinsel Zudar ist als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Nordwestlich der Halbinsel ist weiterhin ein Teil des Boddengewässers (Naturschutzgebiet Schoritzer Wiek) als 'Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern' ausgewiesen.

Nachrichtlich übernommen als Fauna-Flora-Habitatgebiet wurde der Bereich des Greifswalder Boddens. Der südliche Teil des Stadtgebietes ist zudem im Zusammenhang mit dem Greifswalder Bodden als EU-Vogelschutzgebiet gekennzeichnet.

*Vorranggebiete* haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung, sie schließen andere raumbedeutsame Nutzungen aus, sofern sie nicht mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

*Vorbehaltsgebiete* sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Sie haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist. Solche Anlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein.

In Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Einzelfall und nach Prüfung der Raum- und Umweltverträglichkeit zulässig. Damit sollen Impulse für eine Saisonverlängerung und ganzjährige Arbeitsplätze gegeben werden.

Aufgrund der Sensibilität von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

### □ Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

Der größere Teil des Stadtgebietes ist ein 'Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege'. Solche Gebiete sind nach Aussage des Landes-Raumordnungsprogramms als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete



in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzlich zu dieser Einteilung sind im Vorläufigen Gutachterlichen Landschaftsprogramm größere Teile der Garzer Fläche als Entwicklungsräume für Feuchtbiotope bzw. Trocken- und Magerbiotope gekennzeichnet sowie – zum Teil überschneidend – als Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes und als Feuchtgebiete nationaler Bedeutung ausgewiesen.

#### **❑ Vorranggebiet für Trinkwassersicherung**

Eine weitere im Landes-Raumordnungsprogramm ausgewiesene Fläche, die sich zum Teil auf Garzer Gebiet befindet, ist ein Vorranggebiet für Trinkwassersicherung. Es reicht vom Stubber Kreidebruch bis zur Landesstraße 291 nach Samtens. In diesem Bereich müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

#### **❑ Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung**

Die Gebiete des Kanonenberges nordöstlich der Stadt Garz (Kerstadt) und östlich von Kowall sowie in Strachtitz östlich von Garz (Kernstadt) wurden als 'Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung' gekennzeichnet. Auf solchen Flächen ist im Rahmen eines Abwägungsprozesses mit konkurrierenden Flächennutzungen eine abbauverhindernde Nutzung in der Regel auszuschließen.

#### **❑ Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (1998)**

Die Stadt Garz liegt im ländlichen Raum und ist im Gefüge der zentralen Orte als ländlicher Zentralort eingestuft. Grundsätzlich soll in ländlichen Räumen die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Ländliche Zentralorte sind zentrale Orte der Nahbereichsstufe und sollen so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Zentralbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs gewährleisten können. Dafür sind als Regelausstattung der Sitz der Amtsverwaltung, eine Grund- und Hauptschule, Spiel- und Sporteinrichtungen, Einrichtungen der Kinderbetreuung und des Gesundheitswesens (Arzt, Apotheke), Einzelhandelseinrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (so etwa eine Post- und eine Bankfiliale) und eine Bedienung mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zu sichern. Der zugeordnete Zentralbereich für die Stadt Garz besteht aus den Gemeinden Poseritz und den ehemals selbständigen Gemeinden Karnitz, Groß Schoritz und Zudar.

#### **❑ Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege**

Zusätzlich zur Kategorie 'Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege', als der die gesamte Insel Rügen im Landes-Raumordnungsprogramm kategorisiert wurde, wurden im Regionalen Raumordnungsprogramm auf der Fläche der Stadt Garz folgende Bereiche als 'Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege' gekennzeichnet:

- die Fläche um den Stubber Kreidensee,
- die Küstenlinie um die Halbinsel Zudar und nordöstlich bis südlich des Ortsteils Silmenitz,
- der Bereich des Boddengewässers Schoritzer Wiek.

Innerhalb der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz Vorrang vor allen anderen Nutzungen einzuräumen.



### ❑ **Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist auf der Fläche von Garz südlich des Kanonenberges ein 'Vorsorgegebiet für Rohstoffsicherung' (Kiessand) dargestellt, das einen großen Teil der städtischen Fläche nordöstlich des Siedlungsbereiches der Stadt umfasst. Solche Gebiete sind Gebiete mit besonderen Funktionen für die Sicherung wirtschaftlich bedeutender Lagerstätten. Raumbedeutsame Maßnahmen sind so abzuwägen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für die langfristige Rohstoffsicherung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist aber beim Abbau von Rohstoffen die Entwicklung der Kommunen zu beachten. In zentralen Orten sind Flächen für die Siedlungsentwicklung und für Infrastrukturmaßnahmen vorrangig vor dem Rohstoffabbau zu sichern sowie in Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Abbau möglichst zu vermeiden.

### ❑ **Tourismusentwicklungsraum**

Das gesamte Gebiet der Stadt Garz ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Solche Räume sind etwa Randgebiete des Küstenraumes bzw. das Küstenhinterland und sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferiengebieten entwickelt werden. In ihnen ist neben der qualitativen auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs, etwa durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen, und ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazitäten anzustreben.

### ❑ **Vorranggebiet Trinkwassersicherung**

Der Siedlungsbereich von Klein Schoritz und Flächen vor allem in westlicher Richtung sind als Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung ausgewiesen. Dies gilt auch für ein Gebiet nordwestlich der Stadt Garz. In diesen Bereichen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein. Die Bereiche sind im Plan gekennzeichnet.

### ❑ **Verkehr**

Durch den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Garz verlaufen Straßen für den überregionalen Verkehr (die Strecken Poseritz – Garz – Putbus und Samtens – Garz – Glewitzer Fähre) sowie eine bedeutsame Flächen erschließende Verkehrsstraße. Hierbei handelt es sich um die Verbindung Sehlen – Karnitz – Garz. Als Teil des regional bedeutsamen Radwegenetzes auf der Insel Rügen ist die Strecke Garz – Rosengarten – Groß Schoritz – Puddemin – Poseritz gekennzeichnet.

### ❑ **Technische Infrastruktur**

Durch das Stadtgebiet verlaufen eine 110-kV-Leitung von Südwesten nach Nordosten und eine Ferngasleitung, die – von Nordwesten kommend – in Garz endet.

### ❑ **Regionales Entwicklungskonzept Rügen**

Im Auftrag des Landkreises Rügen wurde ein Entwicklungskonzept für den Bereich Rügen erstellt.<sup>1</sup> In diesem Projekt wurden die wirtschaftlichen Grundlagen aufgelistet, im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse und einer Chancen-Risiko-Abschätzung eingeordnet und zu einem Regional-Leitbild Rügen entwickelt.

<sup>1</sup> FUTOUR Umwelt, Tourismus und Regionalberatung GmbH & Co. KG: Regionales Entwicklungskonzept Rügen. Abschlußbericht, Dresden, 01. Februar 2002

Wichtigste Handlungsfelder waren hierbei:

- Wirtschaft,
- Tourismus,
- Landwirtschaft,
- Wald- und Holzwirtschaft,
- Fischerei,
- Handwerk/Gewerbe/Industrie/Handel,
- Verkehr/Mobilität,
- Freiraum und Siedlungsentwicklung.

Mit diesem Leitbild wurde eine inhaltliche Ausrichtung für die Zukunftsvision des Landkreises zu entwickeln gesucht. Im ersten Schritt wurden dabei inhaltliche Aussagen über bestimmte einzuschlagende Lösungsansätze als vorrangig und wichtig eingestuft. Hierbei waren jedoch zunächst regionaltypische Akzente untergeordnet.

Im zweiten Schritt wurden das Leitbild rügenspezifisch konkretisiert und Umsetzungsstrategien erarbeitet, wobei 22 Leitziele formuliert wurden. Das Konzept ist mit der Ideenfindung nicht als abgeschlossen zu betrachten, sondern soll weiterentwickelt werden.

#### **❑ Stand der Flächennutzungsplanung im neu geordneten Stadtgebiet Garz**

Für die ehemals selbstständigen Gebiete der Stadt Garz und Karnitz liegen wirksame Flächennutzungspläne vor. Die ehemals selbstständigen Gemeinden Groß Schoritz und Zudar waren hingegen allein mit der Aufstellung von Flächennutzungsplänen beschäftigt, die jedoch nicht über den Entwurfsstand hinausgelangen.

#### **❑ Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen**

Als Planungsaussage des Landkreises Rügen existiert der "Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen", in dem der Landkreis sowohl Aussagen zu Bestand, Bedeutung und Entwicklungsleitlinien von Umwelt, Natur und Landschaft trifft als auch ein Schutzkonzept für Umwelt und Natur formuliert. Dieses Konzept orientiert sich an dem Leitbild einer dauerhaft-umweltgerechten, auch 'nachhaltig' genannten Entwicklung, die den schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen mit der Verpflichtung eines flächendeckenden Umwelt-, Natur- und Ressourcenschutzes bedeutet.

Eine Biotop- und Geotopkartierung nach § 20 LNatG MV für Mecklenburg-Vorpommern liegt mittlerweile vor, die für die Stadt Garz aufgenommenen besonders geschützten Biotope werden in einen Beiplan zum Flächennutzungsplan übernommen.



## A.5 Entwicklungsziele und Planungsaussagen der Stadt Garz

Neben den übergeordneten Planungsaussagen sind in der Flächennutzungsplanung auch planerische Ziele der städtischen Entwicklung aufzugreifen, die in bereits vorliegenden städtischen Gutachten bzw. Plänen niedergelegt worden sind.

### □ Städtebaulicher Rahmenplan und Stadtsanierung Garz

Der städtebauliche Rahmenplan ist aus den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung Garz hervorgegangen. Während die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in den Analyseteil des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind, wurden im städtebaulichen Rahmenplan Entwicklungsziele für die Stadt formuliert, die bei der Konzeption des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind. Der Stadt Garz kommen danach eine zentralörtliche Funktion mit der Folge der Notwendigkeit, die Grundversorgung der Einwohner/innen des Amtes Garz zu sichern, eine touristische Funktion, die sich aus der Lage der Stadt auf der Insel Rügen als herausragendem Fremdenverkehrsgebiet ergibt sowie eine überregionale Funktion der Stadt, die im Zusammenhang mit der in Garz vorhandenen Kinderspezialklinik (CJD Garz) zu sehen ist, zu.

Vor diesem Hintergrund ergaben sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Rahmenplanes folgende Ansätze für die Flächennutzungsplanung:

- das Ziel der Erhaltung des historischen Siedlungsbereiches in seiner städtebaulichen Struktur mit der technischen Erneuerung der Infrastruktur,
- die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnungsdefizits durch eine städtebauliche Verdichtung auf unzureichend genutzten oder brach gefallenen Flächen im Stadtbereich sowie auf einer nördlich an die Stadt angrenzenden Fläche (Bergener Straße),
- die Entwicklung von Gewerbeflächen im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet im Westen der Stadt (östlich der Straße nach Samtens) für den Erweiterungs- und Aussiedlungsbedarf der gewerblichen Betriebe der Stadt sowie für eventuelle Neuansiedlungen,
- der Vorschlag für die Trasse einer Umgehungsstraße zur Entlastung des von Kfz-Verkehr belasteten Stadtkernes,
- die Notwendigkeit der Erweiterung der Flächen des Klinikbereiches des Jugendhofes Garz am östlichen Stadtrand.

Im Rahmen der Stadtsanierung Garz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sollten als erforderliche Umsetzungsmaßnahmen Ordnungsmaßnahmen (wie Grunderwerb, Umzug von Betrieben, Freilegen von Grundstücken und Instandsetzung bzw. Neuerrichtung von Erschließungsanlagen) und Baumaßnahmen umgesetzt werden. Im privaten Investitionsbereich sind Letzteres Neu- und Ersatzbauten sowie Hausmodernisierungen und Instandsetzungen, im öffentlichen Bereich die Modernisierung und Instandsetzung stadteigener Gebäude und die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Dabei werden eine Sozialstation mit Altenwohnungen, die Erweiterung des Kindergartens, die Errichtung von Spielplätzen, ein Jugend- und ein Seniorenclub, die Erweiterung des Ernst-Moritz-Arndt-Museums und die Erweiterung des Rathauses genannt.

Die entsprechenden Vorschläge zur Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten sowie des Sondergebietes Klinik (für Fläche des CJD Garz), zur Neuordnung bzw. Verdichtung von innerstädtischen Flächen, zur Instandsetzung bzw. Neuanlage von Erschließungsanlagen sowie zum Bedarf der Erweiterung oder Neuerrichtung öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. -flächen wurden



in der Flächennutzungsplanung 1998 hinsichtlich ihrer Relevanz überprüft und bei der Flächenkonzeption berücksichtigt.

Teilweise sind diese Zielsetzungen mittlerweile überholt, sie sind jedoch der Vollständigkeit halber an dieser Stelle zur Erläuterung der bestehenden Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan nochmals in Erinnerung gerufen.

#### □ **Bebauungspläne/Satzungsgebiete**

Neben dem städtebaulichen Rahmenplan gibt es in Garz weitere rechtsverbindliche Planungsaussagen, deren wesentliche Inhalte hier ausgeführt werden.

- *Bebauungsplan Nr. 1:*  
Für insgesamt ca. 10 ha Fläche östlich der Bergener Straße, nördlich an das Siedlungsgebiet der Stadt angrenzend, sind unter anderem ein allgemeines Wohngebiet für eine mögliche Bebauung mit 28 Doppelhäusern, 32 Reihenhäusern sowie 48 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ein Mischgebiet an der Bergener Straße festgesetzt.
- *Bebauungsplan Nr. 4:*  
Für den zentralen Bereich von Garz zwischen Wendorfer Straße und Wendenstraße setzt der Bebauungsplan Mischgebiete und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' fest. Der Bereich dient als Parkplatz.
- *Bebauungsplan Nr. 5:*  
Im Bebauungsplan sind Bereiche östlich des Burgwalles überwiegend als allgemeine Wohngebiete und als Gemeinbedarfsflächen für Seniorenwohnen und eine Kindertagesstätte festgesetzt worden. Dieser B-Plan ist noch nicht rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist wegen des Fehlens von Kompensationsflächen noch nicht rechtskräftig (Stand: September 2008).

Für den Ortsteil Kniepow sieht der Bebauungsplan Nr. 1 der (ehemals selbstständigen) Gemeinde Karnitz die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes vor.

Der Golfplatz von Karnitz wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 2 von Karnitz planungsrechtlich abgesichert.

Für ein Teilgebiet des Ortskernes von Zudar setzt der Bebauungsplan Nr. 1 von Zudar Reine Wohngebiete fest.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 von Zudar für den nordöstlichen Teil von Losentitz beinhaltet die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten.

Weiterhin sind für folgende Ortsteile Satzungen aufgestellt worden:

- Poppelvitz (Außenbereichssatzung),
- Bietegast (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung),
- Karnitz (Abgrenzungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung),
- Silmenitz (Abrundungssatzung),
- Groß Schoritz (Abrundungssatzung),
- Maltzien (Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung),
- Koldevitz (Außenbereichssatzung).



## **B BESTANDSANALYSE, BEDARF, ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN**

### **B.1 Wohnen – Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen**

Der Bau von Wohnungen und die Versorgung mit Wohnraum sind vornehmlich private Aufgaben. Aus kommunaler Sicht ist das Wohnen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vor allem deshalb von Bedeutung, weil Wohngebiete den größten Teil aller bebauten Gebiete in einer Kommune in Anspruch nehmen.

Die Dichte und die Ausdehnung der Wohngebiete bestimmen nicht nur die Verteilung der Bevölkerung, sondern auch die Nachfrage nach Infrastruktur. Mit dem Umfang und der Verteilung von Wohnbauflächen hängt zum Beispiel die Länge der technischen Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telefonleitungen) zusammen, aber auch der Umfang des Straßennetzes (Wege der Müllabfuhr, der Post usw.).

Insgesamt gesehen sind die Dichte und Ausdehnung der Wohnbauflächen entscheidend für die 'Betriebskosten' oder die 'Wirtschaftlichkeit' einer Stadt, die den kommunalen Haushalt, aber auch das private Haushaltsbudget erheblich belasten können.

Der zukünftige Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf einer Stadt ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungszahl, Altersstruktur, Haushaltsgröße), von der Entwicklung der Wohnungsmerkmale (Wohnungsgrößen, Baualter usw.), dem Lebensstandard (Wohnfläche pro Person) und wird selbstverständlich auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst.

Im Rahmen von Prognosemodellen ist es nur sehr schwer möglich, alle Einflussfaktoren für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf einer Stadt oder Gemeinde gleichermaßen einzubeziehen. Es muss aber darum gehen, durch die Beobachtung der aktuell stattfindenden Veränderungsprozesse plausible Annahmen für die weitere notwendige bauliche Entwicklung der Stadt Garz zu treffen, um folgende Fragen beantworten zu können:

- Für welche Bevölkerungszahl sollen die Planungen der Stadt dimensioniert werden?
- In welchem Umfang wird in der Stadt Garz die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen mit (unter anderem) einer Wohnnutzung notwendig?
- An welchen Stellen des Stadtgebietes sollen diese zukünftigen Entwicklungsflächen liegen?

#### **B.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung**

Landesweit verringerte sich derzeit insgesamt die Bevölkerungszahl. Der Rückgang im Jahr 2005 ist dabei zu ca. zwei Dritteln auf anhaltend hohe Wanderungsverluste und zu ca. einem Drittel auf das seit 1991 bestehende hohe Geburtendefizit zurückzuführen. Die Zahl der Geburten verringerte sich 2005 um 5,3% gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit nur 59% des Niveaus von 1990.<sup>2</sup>

Auch die Entwicklung der Bevölkerungszahl auf der Insel Rügen ist bereits seit längerer Zeit negativ, die Bevölkerungszahl des Landkreises Rügen sank von 85.275 (1990) auf 69.716 (31.12.2007) Personen,<sup>3</sup> was einem Minus von 18,25% entspricht. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Stadt Garz, wie der folgende Vergleich der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rügen mit der der Stadt Garz verdeutlicht.

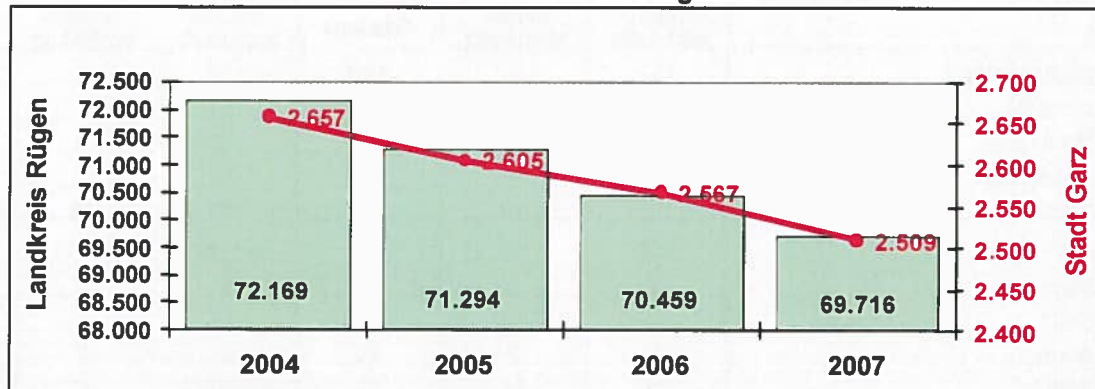
<sup>2</sup> vgl. [www.statistik-mv.de](http://www.statistik-mv.de) (Auszug aus dem Statistischen Jahrbuch 2006)

<sup>3</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Zahlenspiegel September 2006, [www.statistik-mv.de](http://www.statistik-mv.de)





**Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rügen und in der Stadt Garz  
von 2004 bis 2007 im Vergleich**



Daten: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern; eigene Darstellung

Von 2004 bis 2007 ist die Bevölkerungszahl in der Stadt Garz um 350 Personen gesunken; das entspricht einem Rückgang um 12,24%. Dazu trägt auch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bei (2007: 11 Geburten, 25 Sterbefälle).

Da für die Jahre 2006 und 2007 keine nach Ortsteilen aufgeschlüsselten Daten hinsichtlich der Haupt- und Nebenwohnsitze und der Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsteile in der Stadt Garz vorliegen, werden zur Orientierung diejenigen aus den Jahren 2004 und 2005 in den folgenden Tabellen gezeigt:

Tabelle 1: Bevölkerungsstände im Amt Garz 2004 und 2005

| Ortsteil      | 2004           |                |              | 2005           |                |              |
|---------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|               | Hauptwohn-sitz | Nebenwohn-sitz | Gesamt       | Hauptwohn-sitz | Nebenwohn-sitz | Gesamt       |
| Garz          | 1.700          | 128            | 1.828        | 1.676          | 123            | 1.799        |
| Groß Schoritz | 263            | 22             | 285          | 275            | 21             | 296          |
| Karnitz       | 201            | 22             | 223          | 197            | 22             | 219          |
| Zudar         | 355            | 58             | 523          | 445            | 65             | 510          |
| <b>Gesamt</b> | <b>2.629</b>   | <b>230</b>     | <b>2.859</b> | <b>2.593</b>   | <b>231</b>     | <b>2.824</b> |

Bezogen auf die untergeordneten Siedlungsteile/-splitter ergibt sich die folgende Verteilung und Änderung:

Tabelle 2: EinwohnerInnen in den einzelnen Ortsteilen 2004 und 2005

| Ortsteil      | 2004           |                |              | 2005           |                |              |
|---------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|               | Haupt-wohnsitz | Neben-wohnsitz | Gesamt       | Haupt-wohnsitz | Neben-wohnsitz | Gesamt       |
| Karnitz       | 75             | 2              | 77           | 73             | 3              | 76           |
| Bietegast     | 38             | 12             | 50           | 35             | 11             | 45           |
| Knepow        | 19             | 3              | 22           | 20             | 3              | 23           |
| Koldevitz     | 58             | 5              | 63           | 58             | 5              | 63           |
| Swine         | 4              | -              | 4            | 4              | -              | 4            |
| Tangnitz      | 7              | -              | 7            | 7              | -              | 7            |
| <b>Garz</b>   | <b>1.573</b>   | <b>107</b>     | <b>1.680</b> | <b>1.541</b>   | <b>103</b>     | <b>1.644</b> |
| Gützlaßshagen | 16             | 5              | 21           | 18             | 5              | 23           |
| Kowall        | 20             | 3              | 23           | 26             | 3              | 29           |
| Rosengarten   | 36             | 11             | 57           | 45             | 10             | 55           |





| Ortsteil      | 2004               |                    |        | 2005               |                    |        |
|---------------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|--------------------|--------|
|               | Haupt-<br>wohnsitz | Neben-<br>wohnsitz | Gesamt | Haupt-<br>wohnsitz | Neben-<br>wohnsitz | Gesamt |
| Groß Schoritz | 137                | 3                  | 140    | 152                | 2                  | 144    |
| Dumsewitz     | 70                 | -                  | 70     | 79                 | -                  | 79     |
| Poltenbusch   | 18                 | 6                  | 24     | 18                 | 6                  | 24     |
| Schabernack   | 10                 | 1                  | 11     | 10                 | 1                  | 11     |
| Silmenitz     | 28                 | 12                 | 40     | 26                 | 12                 | 38     |
| Zudar         | 117                | 18                 | 135    | 114                | 20                 | 134    |
| Buhse         | 8                  | 2                  | 10     | 7                  | 2                  | 9      |
| Glewitz       | 18                 | -                  | 18     | 18                 | -                  | 18     |
| Grabow        | 3                  | 7                  | 10     | 3                  | 7                  | 10     |
| Losentitz     | 71                 | 11                 | 82     | 60                 | 12                 | 72     |
| Maltzien      | 141                | 7                  | 148    | 141                | 10                 | 151    |
| Palmer Ort    | 3                  | -                  | 3      | 2                  | -                  | 2      |
| Poppelwitz    | 59                 | 6                  | 65     | 58                 | 6                  | 64     |
| Zicker        | 45                 | 7                  | 52     | 42                 | 8                  | 50     |

Gemäß Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern werden für die Stadt Garz (ehemals selbstständige Gemeinde) folgende Bevölkerungsdaten seit 1996 geführt:

| Stichtag                                                    | Frauen | Männer | Gesamt       |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|
| 31.12.1996                                                  | 888    | 881    | 1769         |
| 31.12.1997                                                  | 905    | 884    | 1789 = + 20  |
| 31.12.1998                                                  | 875    | 878    | 1753 = - 36  |
| 31.12.1999                                                  | 873    | 873    | 1746 = - 7   |
| 31.12.2000                                                  | 878    | 860    | 1738 = - 8   |
| 31.12.2001                                                  | 1.016  | 974    | 1990 = + 252 |
| 31.12.2002                                                  | 1.013  | 973    | 1986 = - 4   |
| 31.12.2003                                                  | 1.009  | 973    | 1982 = - 4   |
| 31.12.2004                                                  | 1.346  | 1.311  | 2657 = + 635 |
| 31.12.2005                                                  | 1.320  | 1.285  | 2605 = - 52  |
| <b>Gesamtzuwachs in den letzten 10 Jahren: 836 Personen</b> |        |        |              |

Der Bevölkerungszuwachs resultiert hier vermutlich überwiegend aus den Eingemeindungen, Daten über Zu- und Wegzüge liegen derzeit nicht vor.

Während bis 1990 vor allem der negative Wanderungssaldo für die Bevölkerungsverluste der Stadt Garz verantwortlich waren, sind diese seit 1991 neben dem auch die Folge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

### B.1.2 Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Für eine Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung müssen Vergleichsschätzungen auf Landes- und Landkreisebene herangezogen werden.

Die Raumordnungsprognose 2010 der BfRL ging davon aus, dass – gerechnet ab 1991 – die Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2010 um etwa 9,1% abnehmen sollte, wobei die stärksten Verluste bis zum Jahr 2000 erwartet wurden. Danach sollten sich die Verluste verlangsamen.



Die Bevölkerungsabnahme sollte insbesondere auf die negative natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen sein, die bis zumindest bis 2010 anhalten sollte. Dabei wurde aber erwartet, dass die Geburtenrate in den nächsten Jahren wieder kontinuierlich ansteigt und sich bis zum Jahre 2000 etwa auf Bundesniveau einpendeln würde.

Diese Entwicklung ist offensichtlich so nicht eingetreten.

Nach aktuellen Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern wird nun für den Landkreis Rügen ein erheblich stärkerer Bevölkerungsverlust von ungefähr 19% bis zum Jahre 2020 erwartet (Basisjahr 2002). Innerhalb des Landkreises wird sich dabei die Entwicklung voraussichtlich polarisieren, d. h., dass in Abhängigkeit von der Tourismus- und Gewerbeentwicklung der Bevölkerungsverlust in Zentren fernen ländlichen Räumen erheblich stärker ausfallen wird als in zentralen Orten.

Zusätzlich wird eine drastische Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung erwartet, die in einer bis zum Jahr 2010 prognostizierten Abnahme der Personen unter 18 Jahren um über 30% und einer entsprechenden Zunahme von Personen im Rentenalter um über 30% liegt, wobei für die ländlichen Regionen eine stärkere Überalterung angenommen wird als für die städtischen Regionen. Für die Flächennutzungsplanung in Garz bedeutet dies, dass innerhalb des Planungszeitraumes Bevölkerungszuwachs nicht zu erwarten ist.

### **B.1.3 Entwicklung der Haushaltsstruktur**

Im Hinblick auf den künftigen Wohnbedarf der Stadt ist neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl auch die Veränderung der Haushaltsstruktur von entscheidender Bedeutung. Von beiden Faktoren hängt wesentlich der Bedarf an Wohnraum ab.

Bundesweit hat seit vielen Jahren als Folge der Individualisierung der haushaltsfähigen Altersgruppen die durchschnittliche Haushaltsgröße immer mehr abgenommen: Ein früherer Auszug aus dem Elternhaus, ein höheres Heiratsalter bzw. größere Scheidungsziffern und eine höhere Lebenserwartung führen zu immer kleineren Haushalten.

Diese Prozesse haben früher und stärker in den Städten eingesetzt, sich aber mit der zunehmenden und weiter fortschreitenden Annäherung der ländlichen Verhältnisse an städtische Lebensgewohnheiten auch auf dem Land ausgebreitet.

Hinsichtlich der Zahl der privaten Haushalte wird vom BBR davon ausgegangen, dass die Zahl der Personen pro Haushalt zwischen 2002 und 2020 im nordöstlichen Bereich Deutschlands – und somit auch auf der Insel Rügen – nur gering zurückgeht.<sup>4</sup>

Daraus lässt sich jedoch ableiten, dass für den Zeitraum bis 2020 nicht von einem relevanten Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Garz ausgegangen werden kann.

---

4 BBR-Bevölkerungsprognose 2002 bis 2020, Exp.



#### **B.1.4 Folgen für die Flächennutzungsplanung**

Aus den beschriebenen Tendenzen ist ablesbar, dass kurz- bis mittelfristig kein größerer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu erwarten ist. Allerdings resultiert aus dem Wunsch, sich auf Rügen einen Zweit- oder Alterswohnsitz zuzulegen, dass im Stadtgebiet von Garz relativ viele Menschen mit Zweitwohnsitz gemeldet sind. Aufgrund der für Käufer günstigen Immobilien- und Grundstückspreise und der landschaftlichen Gegebenheiten, die zu Erholungszwecken einladen, bietet sich das Stadtgebiet von Garz für entsprechende Nutzungen an. Auch in vielen kleineren Ortslagen sind Umnutzungen einzelner Gebäude zu Zweit- und Alterswohnsitzen bereits zu erkennen. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt, quantitativ ist sie jedoch nur schwer zu beziffern.

Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen kann deshalb nur bedarfsgerecht erfolgen. Da ein entsprechender Bedarf in großem Maße nicht nachzuweisen ist, werden bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes keine großflächigen neuen Wohnbauflächen dargestellt. Es soll im Rahmen der Planung abgesichert werden, dass die zukünftige Entwicklung überwiegend allein in den zentralen Orten des Stadtgebietes erfolgen soll, wobei wiederum dem Hauptort (Stadt Garz, Kernstadt) die wichtigste Funktion zugeordnet wird.

Im Übrigen ist bei den Ausweisungen von Wohnbauflächen zu bedenken, dass innerhalb der bestandsorientierten Darstellung von Bauflächen häufig Lücken vorhanden sind, die sich ebenfalls für eine Bebauung anbieten. Insofern wird davon ausgegangen, dass in den Ortsteilen ausreichende Möglichkeiten für eine Bebauung zu Wohnzwecken vorhanden sind.

#### **B.1.5 Ansprüche an eine künftige Siedlungsentwicklung**

Die öffentlich geführte Diskussion um Perspektiven der künftigen Siedlungsentwicklung in der Bundesrepublik offenbart eine Problematik, die es im Zusammenhang einer langfristigen kommunalen Entwicklungsperspektive zu bearbeiten gilt.

Einerseits werden Diskussionen um Flächenverbrauch (Flächenfraß), Zersiedelung, Einfamilienhausteppiche und eine notwendige Reduzierung geführt. Andererseits zeigen die realen Entwicklungen in den Gemeinden, dass nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform vor allem von Familien ist.

Eine Lösung dieses Problems sollte nicht die absolute Verknappung von Bauland sein. Diese würde zu einer Verteuerung des Bodens führen, so dass vor allem die Familien mit geringen und mittleren Einkommen sich nicht mehr die gewünschte Wohnform leisten können oder als Ausweichreaktion weiter auf das Land und damit in die Fläche gehen – eine Konsequenz, die in einigen deutschen Regionen deutlich zu beobachten ist und im Ergebnis den Flächenverbrauch und das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Es gilt also, nach Wegen zu suchen, den Wunsch nach einer flächensparenden Entwicklung mit den Wohnwünschen der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sollten anpassungsfähige Strukturen geschaffen werden, die auch veränderten Rahmenbedingungen (demografischer Wandel) genügen.

Neben dem Wohnen soll die wirtschaftliche Entwicklung vorangetrieben werden, so dass sich Bedarf für Flächen ergibt, auf denen diese Entwicklung möglich ist. Die Positionierung sollte ein störungsfreies Nebeneinander ermöglichen; eine gewisse Nutzungsmischung sollte zumindest in Teilen angestrebt werden, um lebendige Strukturen zu erhalten bzw. zu schaffen.

### B.1.6 Leitziele als Ergebnis der ersten Planungsschritte

#### □ Entwicklungsperspektive Wohnen

Die jüngere Entwicklung hat gezeigt, dass das Stadtgebiet von Garz in seiner weiteren Entwicklung stark vom Wanderungsverhalten abhängig ist, ansteigende natürliche Bevölkerungszuwächse sind derzeit kaum zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Bevölkerungszahl allenfalls in geringem Maße möglich ist. Allgemein wird auch zukünftig von Suburbanisierungsprozessen, verstärkt in Klein- und Mittelstädten, ausgegangen.

In der Kernstadt Garz stehen gegenwärtig auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes in ausreichendem Maße potenzielle Wohnbauflächen zur Verfügung. Damit sollte bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1998 ein Schritt zur Stärkung der Kernstadt Garz liegen. Diese Flächen sind überwiegend noch nicht einer Bebauung zugeführt worden. Sie befinden sich in städtebaulich gut integrierter Lage, so dass die bestehenden Darstellungen nicht verändert werden sollen. Zusätzlich sollen Neuausweisungen jedoch nur untergeordnet im Anschluss an bestehende Siedlungen oder bestandsorientiert vorgenommen werden.

Folgende Ziele für die Entwicklung des Wohnens lassen sich festhalten:

- Die Stadt Garz (Kernstadt) soll sich als Hauptort und Wohnstandort mit hohem Freizeitwert und den Hauptversorgungseinrichtungen primär weiterentwickeln.
- Der Hauptort, aber auch die weiteren Siedlungskerne, sollen sich von innen nach außen entwickeln (versorgungsorientiertes Siedlungswachstum).
- Die Innenentwicklung soll nach Möglichkeit forciert werden.
- Neue Siedlungsflächen sollen qualitativ und nachhaltig vor dem Hintergrund ihrer grundsätzlichen Eignung und einer Orientierung auf eine bestimmte Zielgruppe entwickelt werden; angesichts der allgemeinen Entwicklungen am Wohnungsmarkt und der Nachfragegruppen in Garz sollte sowohl der Einfamilienhausbau als auch der Mehrfamilienhausbau Berücksichtigung finden.
- Die künftige Entwicklung muss auch Veränderungen im Bestand bewirken; durch die gezielte Bereitstellung qualitativvoller Wohnungen für ältere Menschen können Einfamilienhäuser frei werden und den Bedarf nach Neuausweisungen verringern.
- Für die Kernstadt Garz sind deshalb erstrangig Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen.
- Für die kleineren Stadtteile wie Zudar, Karnitz und Groß Schoritz soll eine Ausweisung von Flächen **vorrangig** zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll maßvoll und gesteuert verlaufen, um eine Überprägung der kleinen Stadtteile zu verhindern (nachhaltige qualitative Entwicklung).
- Die kleineren Ortslagen sollen sich **allein** im Rahmen der Eigenentwicklung entfalten dürfen. Entwicklungen sollen allein über die Aufstellung von Satzungen ermöglicht werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung waren die Abgrenzungs- und Abrundungssatzungen zu berücksichtigen, bestehende oder zukünftige Außenbereichssatzungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant und führen deshalb zu keinen Darstellungen.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.



## **B.2 Gewerbe**

### **B.2.1 Gewerblicher Flächenbedarf und Standortfaktoren**

Zur Entwicklung des gewerblichen Flächenbedarfs in den letzten Jahren gibt es wenige aussagefähige Daten. Als auslösende Faktoren für höhere Anforderungen an Gewerbegebiete in quantitativer und qualitativer Hinsicht werden in der Fachdiskussion vor allem genannt:

- Entwicklung des EU-Binnenmarktes, Veränderungen in Osteuropa,
- Zunahme produktionsorientierter Dienstleistungen,
- Tertiärisierung der Wirtschaft,
- Einfluss neuer Techniken/Produktionstechnologien,
- Einfluss demografischer Rahmenbedingungen.

Die oben genannten Faktoren sind auf der Ebene der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt im Einzelnen kaum nachweisbar. Auf kommunaler Ebene beeinflussen die Aspekte der eingeschränkten Nutzbarkeit, gegebenenfalls ungesicherte rechtliche Situationen, unzureichende Qualität von Standorten (zum Beispiel im Innenbereich), der Gewerbesteuerhebesatz oder die mangelnde Flächenverfügbarkeit die wirtschaftliche Situation.

Als allgemein wichtige (harte) Standortfaktoren werden in der Literatur genannt:

- preisgünstiges Bauland bei gesicherter Verfügbarkeit und Flächenreserven,
- leistungsfähige Infrastruktur bei guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung (Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Verkehrslage, Anschlussqualität, Datennetze),
- Marktnähe und Fühlungsvorteile,
- öffentliche Förderung,
- Arbeitskräfteangebot und -qualifikation.

Bei den 'weichen' Standortfaktoren wird zwischen dem 'Makrostandort' (Ort/Region) und dem 'Mikrostandort' (Gewerbegebiet) unterschieden:

- **Makrostandort**

- \* intakte Umwelt,
- \* landschaftlich reizvolle Umgebung,
- \* Wohn- und Freizeitwert,
- \* kulturelles Angebot,
- \* Bildungsangebot,
- \* Imagewert (Ort, Region),
- \* Nähe zu Forschungseinrichtungen und Schulungsmöglichkeiten.

- **Mikrostandort**

- \* Gestaltung des Gewerbegebietes, Grünplanung, Attraktivität des Arbeitsumfeldes,
- \* Aufbau von produktions- und beschäftigtenorientierter Infrastruktur (Gemeinschaftseinrichtungen, Parkmöglichkeiten, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten),
- \* Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen untereinander,
- \* interne Fühlungsvorteile.

## **B.2.2 Beschäftigten- und Branchenstruktur**

Über die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort geben die Statistiken des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern Auskunft, bei der Online-Abfrage allerdings nur auf Landesebene. Daher sind auch keine Zahlen speziell für die Stadt Garz verfügbar.

## **B.2.3 Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt Garz**

Die gewerblichen Standorte im Stadtgebiet konzentrieren sich hauptsächlich auf die Kernstadt. Hier befindet sich mit einem Fleisch verarbeitenden Betrieb zudem ein arbeitsplatzintensiver Großbetrieb, der östlich der Kernstadt an der Landesstraße 29 liegt.

Ein weiterer Gewerbestandort im östlichen (Kern-)Stadtgebiet an der Straße Berglase ist aufgegeben worden. Ziel der Stadt Garz ist eine Nachnutzung des versiegelten und mit intakter Gebäudestruktur versehenen Areals.

Gewerbliche Nutzungen haben sich auch im Bereich des (nur noch in Teilen genutzten) landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes Kowall angesiedelt. Hier soll jedoch kein Gewerbestandort entstehen, so dass die bestehende Ausweisung der Sonderbaufläche bestehen bleiben soll.

## **B.3 Wirtschaftliche Entwicklung – gewerbliche Bauflächen**

Für die weitere Entwicklung der Stadt Garz ist das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Arbeitsplätzen und Gewerbebetrieben als Steuerzahler von mitentscheidender Bedeutung. Die Ermittlung von Entwicklungstendenzen in der örtlichen Wirtschaft ist eine Voraussetzung für eine angepasste Gewerbe- bzw. Gewerbeflächenpolitik der Stadt und damit von Bedeutung für die Flächennutzungsplanung.

### **B.3.1 Analyse der Wirtschaftsstruktur der Stadt Garz**

#### **□ Rahmenbedingungen**

Grundsätzlich ist die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft eingebunden in die regionalen und überregionalen Entwicklungstendenzen. Diese sind im Rahmen der Umstrukturierung des planwirtschaftlichen Systems der DDR auf das marktwirtschaftliche der Bundesrepublik nach wie vor von massiven Problemen geprägt. Dabei tritt insbesondere die hohe Arbeitslosigkeit in Mecklenburg-Vorpommern, was im Vergleich zu anderen Bundesländern am stärksten von der im besonderen Maße von der Umstrukturierung betroffenen Landwirtschaft geprägt ist, stärker zum Vorschein als in den meisten anderen neuen Bundesländern.

Der Landkreis Rügen ist ebenfalls stark von der Arbeitslosigkeit betroffen. Im Juni 2008 waren 4.057 Personen ohne Erwerbstätigkeit (12,3%). Im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresmonaten entspricht dies zwar einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 5,5% bzw. 11,7%,<sup>5</sup> die insgesamt gleichbleibend hohe Zahl der Personen ohne Erwerbstätigkeit führt auf Landkreisebene aber zu den bereits genannten Bevölkerungsabwanderungen, wobei hauptsächlich gut ausgebildete junge Bevölkerungsgruppen abwandern. Die Schaffung von Arbeitsplätzen muss vor diesem Hintergrund hinsichtlich der weiteren Entwicklung ein hervorragendes Ziel der Kommunen sein.

<sup>5</sup> vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Zahlenspiegel, August 2008; die Quote bezieht sich auf abhängige zivile Erwerbspersonen.





### □ Branchenstruktur und Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Traditionell ist die Wirtschaftsstruktur auf Rügen von der Landwirtschaft, der Fischwirtschaft, der Verkehrswirtschaft (also hauptsächlich dem Hafenbetrieb) und der Tourismuswirtschaft geprägt. Die Tourismuswirtschaft spielt landkreisweit nach wie vor eine große Rolle, ist aber inzwischen vom Dienstleistungsbereich überholt worden, ebenso wie der Handel einen Schwerpunkt der landes- und landkreisweiten Beschäftigungsstruktur darstellt.

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Rügen im Vergleich mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern nach Wirtschaftsabteilungen am 31. Dezember 2005

|                                                                                                                                                                  | Landkreis Rügen |              | Mecklenburg-Vorpommern* |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                  | absolut         | Prozent      | absolut                 | Prozent    |
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Fischzucht                                                                                                              | 756             | 4,08         | 19.220                  | 3,94       |
| Verarbeitendes Gewerbe                                                                                                                                           | 1.292           | 6,97         | 61.519                  | 12,62      |
| Baugewerbe                                                                                                                                                       | 1.091           | 5,88         | 36.953                  | 7,58       |
| Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern                                                                                                 | 2.785           | 15,01        | 65.796                  | 13,50      |
| Gastgewerbe                                                                                                                                                      | 3.623           | 19,53        | 22.284                  | 4,68       |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung                                                                                                                              | 1.280           | 6,90         | 29.857                  | 6,12       |
| Kredit- und Versicherungswesen                                                                                                                                   | 303             | 1,63         | 9.705                   | 1,99       |
| Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Dienstleistungen                                                                                  | 1.429           | 7,70         | 55.808                  | 11,45      |
| Öffentliche Verwaltung u. Ä.                                                                                                                                     | 1.324           | 7,14         | 49.924                  | 10,24      |
| Öffentliche und private Dienstleistungen (ohne öfftl. Verwaltung)                                                                                                | 4.666           | 22,15        | 135.885                 | 27,88      |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                    | <b>18.549</b>   | <b>96,99</b> | <b>486.951</b>          | <b>100</b> |
| Land MV außerdem:<br>586 (0,12%) Beschäftigte im Bergbau/Gewinnung von Steinen und Erden sowie<br>7.078 (1,45%) im Bereich Energiegewinnung und Wasserversorgung |                 |              |                         |            |

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; Zahlenspiegel, September 2006

Es ist deutlich zu sehen, dass der Landkreis Rügen eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur aufweist und keineswegs überwiegend von ländlichen Strukturen geprägt ist. So liegt der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft nur noch knapp über dem des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Besonders auffällig ist der hohe Beschäftigtenanteil im Gastgewerbe und auf dem Handels- und Dienstleistungssektor.

Am 30. September 2007 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Rügen bei insgesamt 22.018 Personen am Arbeitsort (davon 12.383 Frauen) bzw. 24.957 Personen am Wohnort (davon 12.904 Frauen).

Die Stadt Garz verfügt über verschiedene Gewerbeflächen. Diese sind nur teilweise bebaut. Insgesamt waren nach Angaben der Stadt Garz im Jahr 2005 181 Gewerbebetriebe registriert: Die Entwicklung der Anzahl gewerblicher Betriebe ist wie folgt festgehalten:

| Jahr | Gesamtzahl der angemeldeten<br>Gewerbeeinheiten | Jahr | Gesamtzahl der angemeldeten<br>Gewerbeeinheiten |
|------|-------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|
| 1995 | 65                                              | 2001 | 117                                             |
| 1996 | 70                                              | 2002 | 129                                             |
| 1997 | 74                                              | 2003 | 137                                             |
| 1998 | 80                                              | 2004 | 156                                             |
| 1999 | 87                                              | 2005 | 181                                             |
| 2000 | 91                                              |      |                                                 |

Die gestiegene Zahl von Gewerbebetrieben im Verlaufe der Jahre 1995 bis 2000 ist zum Teil in der vorgenommenen Gebietsreform begründet.

Innerhalb der Gesamtzahl der Betriebe ist eine Verteilung auf folgende Branchen erkennbar:

- Dienstleistung: 53 angemeldete Gewerbe,
- Handwerk: 53 angemeldete Gewerbe,
- Versorgung/Gastronomie: 31 angemeldete Gewerbe,
- Tourismus: 25 angemeldete Gewerbe.

Die hier aufgeführte Liste korrespondiert nicht mit der oben angegebenen Gesamtzahl, weil zum Beispiel von mehreren Betreibern einer Fotovoltaik-Anlage nur eine Nennung aufgenommen wurde. In Teilen war eine klare Zuordnung zu den Branchen nicht möglich. Es bestehen zudem Überschneidungen zwischen Gastronomie und Tourismus.

Angesichts der Tatsache, dass nur wenige Gewerbebetriebe mit einer größeren Anzahl von Angestellten im Stadtgebiet vorhanden sind, ist die Entwicklung in Richtung Tourismus und Dienstleistung als positiv einzuschätzen. Dabei wird jedoch auch nicht übersehen, dass viele der Nennungen nur kleinste "Betriebseinheiten" und keine zusätzlichen Arbeitsplatzangebote darstellen.

### B.3.2 Zukünftige wirtschaftliche Entwicklungspotenziale

In der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt muss als langfristiges Ziel angesehen werden, eine sich an die Erwerbsquote von 45% der Bevölkerung so weit wie möglich annähernde Zahl von Arbeitsplätzen zu erreichen. Ein Potenzial zur Erhöhung der Arbeitsplatzzahl ergibt sich dabei nur in einigen Branchen. Die sich fast ausschließlich in einem landwirtschaftlichen Großbetrieb befindenden Arbeitsplätze in der Landwirtschaft können mittelfristig gesichert, aber kaum erhöht werden. Auf dem Dienstleistungssektor könnten aber einige Arbeitsplätze im Bereich der seniorenbezogenen Infrastruktur (etwa altengerechtes Wohnen) geschaffen werden, zudem erscheint der touristische Bereich noch ausbaufähig.

Neue Arbeitsplätze könnten also hauptsächlich in nicht-landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dabei ist es für die Stadt von Bedeutung, dass die diversifizierte Branchenstruktur erhalten bleibt, um zukünftig nicht von einer oder zwei Branchen abhängig zu sein.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Daten wird deutlich, dass ein erhebliches wirtschaftliches Potenzial der Stadt insbesondere im Bereich Tourismus/Gastronomie sowie im Zusammenhang damit eventuell im Einzelhandel liegt. Zur Verdeutlichung dessen kann als Vergleichszahl die



Zielvorstellung des Landkreises herangezogen werden, die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistungen, zu denen schwerpunktmäßig der Bereich Tourismus gezählt wird, auf etwa 30% Anteil an allen Arbeitsplätzen zu erhöhen. Insbesondere der gastronomische Sektor ist in Garz unzureichend entwickelt und kann im Zuge der touristischen Entwicklung erheblich ausgebaut werden.

Im Zusammenhang mit der anzustrebenden Entwicklung im Bereich Tourismus/Gastgewerbe liegt ein weiteres wirtschaftliches Potenzial der Stadt im kleinstrukturierten Einzelhandel (Souvenirs, Bekleidung und sonstigen Fachgeschäften) und tourismusbezogenen Dienstleistungen (wie etwa Fahrradverleih, Angelbedarf o. Ä.).

Als wichtiges Standbein der örtlichen Wirtschaft ist nach wie vor der Bereich des produzierenden Gewerbes und des Handwerks anzusehen. Bei möglichen Neuansiedlungen ist aber zu beachten, dass sich nach Angaben des Landkreises die Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf Rügen weitgehend entlang der Bundesstraße 96, hauptsächlich in Samtens, Bergen auf Rügen /Teshenhagen und Saßnitz/Mukran, konzentrieren soll. Zudem ist zu bedenken, dass das Potenzial für gewerbliche Neuansiedlungen selbst an diesen Orten gering erscheint und sich ausgewiesene Gewerbegebiete nur zum Teil füllen.

Vor diesem Hintergrund sind im Bereich des produzierenden Gewerbes der Erhalt und die Erweiterungsmöglichkeiten der beiden bestehenden industriellen Gewerbebetriebe sowie die Stärkung der Stellung kleiner und mittlerer Handwerksbetriebe durch eine entsprechend vorsorgende Gewerbe(flächen)politik, die etwa bei Konfliktlagen die Aussiedlung von entwicklungsfähigen gewerblichen Betrieben aus Siedlungsbereichen ermöglicht, von besonderer Bedeutung für die Stadt.

### **B.3.3 Flächenkonzeption für gewerbliche Nutzungen im Flächennutzungsplan**

#### **□ Zielkonzept für die Entwicklung gewerblicher Standorte**

Nach Zielvorstellungen des Landkreises sollen weitere Gewerbeflächenentwicklungen in Gemeinden, die nicht für die Konzentration von Gewerbe vorgesehen sind, durch städtebaulich integrierte Mischgebiete erfolgen und bei der Ausweisung von ausgelagerten Gewerbegebieten der Bedarf durch die Gemeinde nachgewiesen werden. Dies entspricht auch den allgemeinen aktuellen Entwicklungstrends: Dabei wird – unter Verabschiedung des alten Leitbildes der grundsätzlichen Trennung der Funktionen – der Integration von Wohnen und Arbeiten an durchmischten Standorten für die Siedlungsstruktur eine erheblich höhere Bedeutung zugemessen als in der Vergangenheit. Dabei müssen aber grundsätzlich Standortbedingungen geschaffen werden, die es ermöglichen, Konflikte zwischen Wohnnutzung und emittierenden Betrieben zu vermeiden.

Für die Flächennutzungsplanung der Stadt Garz bedeutet dies:

- Priorität für die Ausweisung von Mischgebieten für das Nebeneinander vor allem von Handel, Handwerk und Wohnnutzung an Flächen, in denen es bereits solche Mischnutzungen gibt sowie an geeigneten Erweiterungsflächen,
- die Sicherung der bereits bestehenden Gewerbebestandorte, die nicht für weitere Entwicklungen vorgesehen sind, durch eine bestandsgerechte Ausweisung.

#### □ **Bestand an gewerblichen genutzten Flächen in Garz**

Im Stadtgebiet von Garz gibt es für das ehemalige (verkleinerte) Hoheitsgebiet und für Karnitz ausgewiesene gewerbliche Bauflächen.

Dargestellt im wirksamen Flächennutzungsplan sind folgende gewerbliche Bauflächen in Garz:

- Bereich des Fleisch verarbeitenden Betriebes,
- Fläche an der Berglase/Landesstraße 30 südlich der Kleingärten (Gebiet der ehemaligen Rüg-bau GmbH, einem Betonwerk),
- Bereich an der Landesstraße 29 (Putbuser Straße) östlich der Klinik.

#### **Bereich Karnitz:**

- Gewerbebauten östlich der Landesstraße 291.

Außer den oben genannten Betrieben bzw. Standorten sind verschiedene kleinere Handwerksbetriebe auch in kleineren Ortsteilen angesiedelt. Für diese sind in der Regel gemischte Bauflächen dargestellt.

### **B.4 Tourismus – Sonderbauflächen**

Die Stadt Garz ist wegen ihrer landschaftlichen Schönheit und ihrer naturräumlichen Vielfalt als einzigartig angesehene Ostseeinsel Rügen ein für den Tourismus besonders prädestinierter Raum. Obwohl das Stadtgebiet nicht – wie die Ostseebäder – zu den vorrangigen Fremdenverkehrsgebieten der Insel gezählt wird, ist es aufgrund der Lage an der Küstenstraße und der alten Bäderstraße, der historischen Bedeutung für die Insel Rügen und verschiedener touristischer Anziehungspunkte auch von Bedeutung für den Tourismus auf Rügen. Gleichzeitig spielt die weitere touristische Entwicklung von Garz eine große Rolle für die Wirtschaft der Stadt.

In der Flächennutzungsplanung ergeben sich vor diesem Hintergrund vor allem folgende Fragen:

- Welche touristischen Potenziale sind in der Stadt vorhanden und können im Rahmen der Planung berücksichtigt bzw. ausgebaut werden?
- Auf welche Weise kann eine touristische Entwicklung stattfinden, wenn einerseits die wirtschaftlichen Potenziale des Tourismus für die Stadt ausgeschöpft werden und andererseits eine umwelt- und sozialverträgliche Einbindung des Tourismus in das städtische Gemeinwesen erfolgt?
- Welche Flächenansprüche entstehen im Rahmen einer solchen touristischen Entwicklung durch die Entwicklungsziele und Planungen in der Stadt und müssen im Flächennutzungsplan bei der Ausweisung von entsprechenden Flächen berücksichtigt werden?



## B.4.1 Potenziale, Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus

### □ Garz als Tourismusedwicklungsraum

Entsprechend seiner räumlichen Lage in einem Fremdenverkehrsgebiet ist das Stadtgebiet Teil des im 1. Landes-Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Raumes mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung gelegen. Innerhalb dieser Räume unterscheidet das Regionale Raumordnungsprogramm 1998 zwischen Tourismusschwerpunkträumen, Tourismusedwicklungsräumen und Naherholungsräumen. Nachdem Garz im ersten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes von 1994 noch als Tourismusschwerpunktraum vorgesehen war, wurde es in der abschließenden Fassung als Tourismusedwicklungsraum eingestuft.

In Tourismusedwicklungsräumen – unter anderem bislang wenig intensiv genutzte Randgebiete des Küstenraumes sowie das Küstenhinterland – ist neben der qualitativen Entwicklung auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben. Durch ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität sollen sie als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete der Schwerpunkträume entwickelt werden. Während in den Schwerpunkträumen die Bettenkapazität einschließlich Campingplätzen die Zahl von maximal drei Betten und ohne Campingplätze von 1,5 Betten pro EinwohnerIn nicht überschreiten soll, beträgt dieser Richtwert in Entwicklungsräumen zwischen 0,5 und 1 Bett pro EinwohnerIn. Diese Bettenkapazitäten sollen in Feriendörfern in dörflicher Bauweise mit maximal 100 Häusern errichtet werden.

Genehmigungen von touristischen Projekten sind damit in Garz als Tourismusedwicklungsraum – neben umweltbezogenen oder raumordnerischen Belangen – an die entsprechenden Kapazitätsgrenzen von 0,5 bis 1 Bett pro EinwohnerIn gebunden.

### □ Touristische Potenziale der Stadt Garz

In der Tourismus-Konzeption Rügen<sup>6</sup> wird Südrügen hinsichtlich seiner touristischen Entwicklung als Problemgebiet eingestuft, das bisher vor allem landwirtschaftlich genutzt worden war. Entwicklungschancen für den Tourismus werden überwiegend im marinen Tourismus und dem Sport- und Freizeittourismus gesehen. Ein weiterer Schwerpunkt kann der "Urlaub auf dem Land" bilden. Als wichtige Maßnahmen werden vor allem der Ausbau touristischer Einrichtungen, von Gaststätten, Pensionen und Hotels, die Rekonstruktion der Gutshäuser, die Aufwertung von Natur- und Kulturdenkmälern, der Erhalt und die Wiederherstellung einer attraktiven Landschaft, die Anbindung an den ÖPNV und die Förderung einer spezifischen Infrastruktur für Land-Tourismus (Reiten, Fahrradfahren usw.) angesehen.

Das Stadtgebiet von Garz weist vor allem folgende touristische Potentiale auf:

- ausgedehnte Zugänge zur Küste mit Stränden und öffentlichen Badestellen,
- der Kniepower See (Naturschutzgebiet),
- der Golfplatz Schloss Karnitz,
- der Campingplatz Pritzwald auf Zudar mit direkter Strandanbindung,
- der Garzer See,
- der landschaftlich reizvolle Stubber Kreidesee, der allerdings als Naturschutzgebiet starken Nutzungsbeschränkungen unterliegt,
- der slawische Burgwall mit Park und Freilichtbühne,
- das Gutshaus Rosengarten mit Park,
- das Ernst-Moritz-Arndt-Museum,
- die mittelalterliche evangelische Pfarrkirche Sankt Petrus sowie
- verschiedene Baudenkmale, vor allem Ackerbürger- und Handwerkerhäuser.

6      Forschungsinstitut für Tourismus: Tourismus-Konzeption Rügen, 1993

## □ Beschäftigungspotenziale des Tourismus in Garz

Insbesondere im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung liegt im Tourismus vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial für die Stadt. In der Tourismus-Konzeption Rügen wurden folgende Arbeitsmarkteffekte des Tourismus berechnet: Bei einer mittleren Kapazitätsauslastung von 75 Tagen im Jahr kann pro zehn Betten ein Vollzeitarbeitsplatz geschaffen werden. Dazu kommen indirekt durch den Tourismus bewirkte Arbeitsplätze als Multiplikatoreffekt, der in Rügen mit 1,2 angesetzt werden muss. Das heißt, pro Übernachtungsbett können 0,12 Vollzeitarbeitsplätze durch den Tourismus geschaffen werden.

### B.4.2 Touristische Entwicklungsziele der Stadt Garz

Die Stadt Garz hat ein Tourismuskonzept erarbeiten lassen, in dem die bedeutendsten Mängel und Hemmnisse für eine weitere Entwicklung bzw. Vorschläge für ihre Beseitigung sowie grundsätzliche Entwicklungsziele der Stadt im Bereich Tourismus aufgeführt sind. Im Entwicklungsleitbild für Freizeit und Fremdenverkehr ist dabei als oberstes Ziel formuliert, dass die Stadt ein eigenes Angebotsprofil entwickelt, das sich an vorhandenen positiven Strukturmerkmalen orientiert und nicht in Abhängigkeit von ortsfremden Investoren steht. Ein sanfter Tourismus soll durch Erhalt und Wiederherstellung eines attraktiven Landschaftsraumes in Abstimmung mit der Landwirtschaft und dem Natur- und Landschaftsschutz entwickelt werden und jede Fremdenverkehrsmaßnahme auch das Angebot für die ansässige Bevölkerung verbessern. Dabei hat die Entwicklung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes auf der Basis größtmöglicher Eigeninitiative der ansässigen Stadtbevölkerung oberste Priorität.

Die anzustrebende Entwicklung der Tourismusbranche muss damit zwei Schwerpunktbereiche beinhalten:

Zum einen ist die Begründung und Förderung des bislang nicht vorhandenen Beherbergungsgewerbes in Hotels, Pensionen und/oder anlagengebundenen Ferienhäusern im Zusammenhang mit der Errichtung von touristischen Einrichtungen von Bedeutung. In entsprechenden maßvollen, d.h. in ihrer Größe, Nutzungsintensität und Anzahl mit der lokalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie der Natur- und Umweltsituation in Einklang zu bringenden Gesamtinvestitionen, die all diese Bereiche umfassen, kann das massive Unterangebot an Beherbergung, Gastronomie und touristischen Einrichtungen behoben werden. In der Beurteilung entsprechender Investitionen ist es für die Stadt ein wichtiges Kriterium, dass die Errichtung von touristischen und freizeitbezogenen Einrichtungen (wie Schwimmhalle oder Sportanlagen) öffentlich genutzt werden können. Dadurch kann die Stadt bei der Errichtung von Infrastrukturen entlastet und eine Verbesserung der städtischen Lebensqualität erreicht werden.

Zum anderen ist es von entscheidender Bedeutung für die Lebensqualität, das soziale Gemeinwesen und die Arbeitsmarktsituation in der Stadt, die bereits vorhandene kleinteilige Beherbergungs- und Gastronomiekapazität durch Eigeninitiative der ansässigen Stadtbevölkerung nicht durch auswärtige Investitionen in ihrer Entwicklung zu hemmen bzw. zu gefährden, sondern sie gezielt zu fördern. Dabei ist zum Aufbau eines klein- und mittelständischen Tourismus insbesondere der Bereich der sogenannten Parahotellerie (ausgenommen von Campingplätzen), also die Beherbergung in Privatquartieren und Ferienwohnungen, zu fördern. Nur so kann sichergestellt werden, dass die im Tourismus zu schaffenden Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote wirklich der ansässigen Bevölkerung zugute kommen.





### **B.4.3    Bauflächenbedarf für touristische Projekte und Belange im Flächennutzungsplan**

Auf der Fläche der Stadt Garz gibt es folgende Planungen für touristische Großprojekte, die von der Stadt unterstützt und im Flächennutzungsplan durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt werden. Eine Realisierung der Anlagen ist nicht zuletzt deshalb von Bedeutung, damit die lokale Tourismusstruktur nicht weitestgehend von einem einzigen Investor abhängig ist.

#### **□    Sonderbaufläche Feriengebiet Rosengarten**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Gutes Rosengarten im gleichnamigen Ortsteil einschließlich von nördlich angrenzenden Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 10 ha als touristische Sonderbaufläche. Für diese Flächen besteht eine konkrete Planung. Dort soll das Feriengebiet Rosengarten errichtet werden. Die Planung sieht verschiedene Nutzungen vor:

- Insbesondere liegen Überlegungen in Richtung Appartements, Ferienhäuser und Hotel vor. Darüber hinaus sind eine Schwimmhalle, eine Tennishalle, ein Verwaltungsgebäude und ein öffentliches Herrenhaus sowie zwei Parkplätze vorgesehen, wovon einer zur Aufnahme der Fahrzeuge für StrandbesucherInnen dienen und mit einem Fahrradverleih versehen sein soll.
- Weiterhin soll auf einer Fläche von 3 ha ein Kleinstgolfplatz entstehen, der als Golfübungsplatz für Gäste fungieren soll.

Mit Blick auf die Gesamtanlage wurde das Denkmal Gutspark und das Guthaus bereits saniert und hergerichtet. Altlasten im Bereich der ehemaligen Schweineställe wurden durch deren Abriss bereits beseitigt.

Die Stadt Garz unterstützt das beschriebene Vorhaben ausdrücklich.

Bei der Umsetzung der Anlage sind aus Sicht der Gemeinde folgende Arbeitsschritte notwendig bzw. auf folgende Punkte hinzuwirken:

- Ein mit der Gemeinde abgestimmtes Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, das den Zielen der Gemeinde hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz entspricht, sowie von Maßnahmen, die dazu geeignet sind, außerhalb des Gebietes liegende Flächen von unverträglichen Aktivitäten der Gäste freizuhalten,
- eine mit den Belangen der vom Flächenverlust betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe abgestimmte Gesamtflächenkonzeption (etwa durch Kompensation der Flächenverluste an anderer Stelle), um die Betriebe in ihrem Bestand nicht zu gefährden,
- eine landschaftsverträgliche und regionstypische Architektur sowie eine möglichst geringe Versiegelung des Geländes (wie etwa der Parkflächen),
- die öffentliche Nutzungsmöglichkeit von Schwimmhalle, Sporthalle, Herrenhaus, Spielplatz, Golfübungsplatz, Streichelzoo und der Parkfläche für die Pkw der StrandbesucherInnen,
- die Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten für die BürgerInnen von Garz.

### ❑ **Sonderbaufläche Grabow**

Die baulichen Strukturen dieses Bereiches dienten in der Vergangenheit den MitarbeiterInnen der Möbelwerke Hellerau aus Dresden als Feriensiedlung. Die Anlage besteht aus ca. zwölf unterschiedlich großen Gebäudeeinheiten, baulichen Nebenanlagen und Freiflächen. Auffallend ist das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage mit weiß gestrichenen Putzbauten und reetgedeckten Dächern.

Insgesamt sollen nach Umsetzung der Planungen ca. 55 Wohneinheiten und somit eine Kapazität von ca. 220 Betten entstehen, im Freiraum sind sowohl Sport- und Freizeitflächen, aber auch ein Hallenbad geplant. Zusätzlich ist ein Restaurant/eine Gaststätte mit ca. 100 Plätzen vorgesehen. Die randlichen und kleineren Gebäude sollen zur Umsetzung der Planungen abgerissen, die größeren und länglich geformten Hauptgebäude wiederum vollständig entkernt und neu strukturiert werden.

Der Bereich ist auch deshalb als geeignet anzusehen, weil er im Nahbereich zu den Wasserflächen des Greifswalder Boddens liegt und mit Strandbereichen zum Baden anregt. Ein Teil des derzeit bebauten Bereiches befindet sich in einem Abstand von unter 200 m zur Wasserlinie.

### ❑ **Weitere geplante Sonderbauflächen für Erholung und Freizeit**

- Poppelwitz (Umbauten im Bestand und Ergänzungen),
- Zicker (Umbauten im Bestand und Ergänzung eines Ferienhausgebietes),
- Grabow (Umbau des bestehenden Gutshofes).

Die entsprechenden Sondergebietsflächen sind im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung 'Erholung und Fremdenverkehr' versehen.

Weiterhin wird der Bereich der Glewitzer Fähre als touristisch interessant erachtet. Denkbar ist hier zum Beispiel die Schaffung eines Feriendorfes mit Anschluss an das Wasser in Form von Anlegeplätzen für Boote. Der Bereich ist aus planerischer Sicht hierfür äußerst geeignet, da er einen Zugang zu Strand und Wasser und gleichzeitig viel Raum für Spaziergehen, Radfahren etc. bietet. Zudem bestehen gute Sichtbeziehungen über das Wasser auf das Festland.

Da jedoch keine konkrete Planung seitens eines Investors besteht und auch deshalb eine raumordnerische Verträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden kann, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes verzichtet.

Gleiches gilt für den Bereich Swine mit dem jetzigen "Abenteuerland". Von privater Seite wird hier ein Großvorhaben angestrebt. Die inhaltliche Ausgestaltung und der daraus resultierende flächenmäßige Bedarf ist jedoch abhängig von dem Engagement eines Investoren. Konkrete Planungen wurden diesbezüglich der Stadt Garz nicht vorgelegt, so dass auch hier keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt.

Weitere Überlegungen eines Investors zur Umsetzung eines touristischen Projektes östlich des Gutshofes in Zudar sollen aus städtebaulichen Überlegungen nicht umgesetzt werden.

### ❑ **Bilanzierung der geplanten touristischen Sonderbauflächen/-gebiete**

Für die Stadt Garz ist, wie oben beschrieben (Punkt B 4.1), eine Relation von 0,5 bis 1 Bett/ EinwohnerIn anzustreben bzw. wird als genehmigungsfähig erachtet.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Gebiete bzw. Flächen ausgewiesen, in denen touristische Objekte mit Beherbergung bestehen oder umgesetzt werden sollen:



| Projekt                                             | Anzahl Gebäude<br>(Gb)/Wohneinheiten (WoE) | Bettenzahl     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Bestehendes Sondergebiet FH Losentitz               | 31 Gb/62 (WoE)                             | Ca. 248        |
| Geplante Sondergebiete E-F Maltzien                 |                                            | 50             |
| Geplante Sondergebiete E Poppelvitz                 | max. 10 WoE (geschätzt)                    | 60             |
| Bestehendes Sondergebiet E-F Zicker                 |                                            | 50 (geschätzt) |
| Geplantes Sondergebiet FH Zicker (nördlich Gutshof) | ca. 30 WoE                                 | 180            |
| Bestehendes Sondergebiet F-FH Grabow (Gutshof)      |                                            | 30 (geschätzt) |
| Geplantes Sondergebiet F-FH Grabow                  | 55 WoE                                     | 220            |
| Geplantes Sondergebiet F-FH Rosengarten             |                                            | 720            |
| Geplantes Sondergebiet FH Karnitz                   | 36 WoE                                     | 108            |
| Bestehender Campingplatz Pritzwald                  | 150 Stellplätze                            | 600            |
| Gesamtzahl                                          |                                            | ~ 2.266        |

Die Zahlen beruhen auf Aussagen der Betreiber bzw. der Investoren. Wo nach nach Aktenlage keine näheren Informationen vorhanden waren, bleiben die Felder in der Tabelle leer. Weiter ist zu dem ermittelten Wert von ca. 2.226 Betten ein geringer Bestand in Hotels und wenigen Ferienwohnungen zu addieren. Zu erkennen ist aber, dass der Maximalwert von 2.506 (entsprechend dem Einwohnerstand 31.12.2005) nicht überschritten wird.

## B.5 Landwirtschaft

Ebenso wie die Flächennutzungsplanung der Stadt durch die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen die Belange der Landwirtschaft berührt, ergeben sich aus der jeweiligen landwirtschaftlichen Situation einer Kommune Anforderungen an die Flächennutzungsplanung. Vor dem Hintergrund dieser Wechselwirkungen stellen sich für die Flächennutzungsplanung in Bezug auf die Landwirtschaft vor allem folgende Fragen:

- Welche Bereiche – Flächen ebenso wie Verkehrsfunktionen – sind für den Erhalt der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe zu sichern bzw. auszubauen?
- In welchen Bereichen ergeben sich zwischen landwirtschaftlichen und anderen Nutzungen bzw. Belangen (wie Wohnen oder Natur und Landschaft) konkurrierende Flächenansprüche bzw. Konfliktpotenziale, denen schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entgegengewirkt werden muss?
- In welcher Weise kann die Landwirtschaft zu Pflege von Natur und Kulturlandschaft beitragen?

In den folgenden Abschnitten werden die Struktur der Landwirtschaft in der Stadt Garz sowie die zu erwartende Entwicklungen beschrieben und in Bezug zur Flächennutzungsplanung gebracht. Dabei wird zunächst ausführlich auf die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Entwicklung im Landkreis Rügen eingegangen.



### B.5.1 Landwirtschaftliche Situation in Garz

Für die Stadt Garz liegen bislang keinerlei Daten zur landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstruktur vor. Insofern können hier keine weiteren Aussagen getroffen werden.

#### □ Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Flächennutzungen im Stadtgebiet sind für das Jahr 2006 wie folgt aufgeführt (Daten: Stadt Garz):

- Gebäude- und Freiflächen:.....771,4 ha
- Landwirtschaftsflächen (nach Bodenschätzung):.....90,4 ha
- Betriebsflächen:.....10,8 ha
- Erholungsflächen:.....17,4 ha
- Verkehrsflächen:.....110,0 ha
- Landwirtschaftsflächen ohne Bodenschätzung: .....5.255,7 ha
- Waldflächen:.....43,7 ha
- Wasserflächen:.....8,8 ha
- Sonstige Flächen:.....91,9 ha

Daran lässt sich ablesen, dass mit 83,5% der Flächennutzungen die landwirtschaftlichen Flächen das Hoheitsgebiet der Stadt Garz prägen. Insofern spielt die landwirtschaftliche Fläche für die Nutzungen im Stadtgebiet eine herausragende Rolle.

#### □ Erwerbsstruktur und Beschäftigte

Auf dem ehemaligen Hoheitsgebiet der Stadt Garz (ohne Karnitz, Groß Schoritz und Zudar, für die Daten derzeit nicht vorliegen) gab es vor 1990 zwei landwirtschaftliche Betriebe, die LPG Tierproduktion und die LPG Pflanzenproduktion. Die LPG Tierproduktion wurde aufgelöst und von der Treuhand verwaltet. Zu ihrer Hinterlassenschaft gehören zahlreiche altlastenverdächtige Stallanlagen, insbesondere in Rosengarten und Kowall. Aus der LPG Pflanzenproduktion wurde die Agrar GmbH Garz gegründet. Sie ist heute der die Agrarstruktur der Stadt dominierende Betrieb.

Neben ihr gab es Anfang der 1990-er Jahre in Garz nur zwei bäuerliche Familienbetriebe, die jedoch lediglich Nebenerwerbsbetriebe sind. Nebenerwerbsbetrieb heißt, dass der landwirtschaftliche Anteil am Gesamteinkommen der BetriebsinhaberInnen nur den geringeren Teil des gesamten Einkommens der bäuerlichen Familie ausmacht, der Hauptteil des Einkommens also außerhalb der Landwirtschaft erwirtschaftet wird. Die entsprechenden Betriebe wirtschaften damit weitestgehend für den Eigenbedarf.

In Garz gab es Anfang der 1990-er Jahre keine bäuerlichen Haupterwerbsbetriebe, bei denen das Einkommen der bäuerlichen Familie vollständig aus der Landwirtschaft stammt. Allerdings bewirtschaftete ein haupterwerblicher Familienbetrieb, dessen Betriebsstandort im benachbarten Strachitz liegt, größere Flächen Grünland auf Garzer Gebiet, vor allem im Bereich Rosengarten und Wendorf. Darüber hinaus wurden auch von der Agrar GmbH Groß Schoritz auf dem Gebiet der Stadt Garz größere Flächen genutzt.

Vollerwerbsarbeitsplätze in der Landwirtschaft gab es damit in Garz lediglich in der Agrar GmbH Garz. Dort waren zu dem Zeitpunkt 26 Personen beschäftigt. Dazu kamen zwei Teilzeitarbeitskräfte in den Nebenerwerbsbetrieben. Dies bedeutete einen Beschäftigtenanteil von 6,5% der landwirtschaftlichen Beschäftigten an den Gesamtbeschäftigten der Stadt. Damit lag die Stadt noch unter



der Quote des Kreises (1993 7,7%), deutlich unterhalb der des Landes (1994 11,3%) und nur noch relativ knapp über dem bundesdeutschen Durchschnittswert (4,6%).

Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Struktur nicht stark verändert hat. Allerdings befinden sich im jetzt erweiterten Stadtgebiet wie zum Beispiel in Groß Schoritz mit einer Rinderanlage weitere Betriebseinheiten, die vermutlich auch Vollarbeitsplätze bieten.

#### **□ Betriebs- und Besitzstruktur**

Die Agrar GmbH verfügte über eine Gesamtbetriebsfläche von 2.329 ha, wovon sich 1.018 ha auf Garzer Stadtgebiet befinden. Von der Gesamtfläche sind lediglich 50 ha Grünland, der gesamte Rest Ackerland. Die Fläche in Garz bestand bis auf kleine, extensiv bewirtschaftete oder ungenutzte, Grünlandbereiche fast ausschließlich aus Ackerfläche. Die Agrar GmbH betrieb keinerlei Viehhaltung und besaß keine Ställe. Sie baut Marktfrüchte an, hauptsächlich Getreide, Raps, Zuckerrüben und Futtersaaten. Während sich der Verwaltungsstandort innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Garz befindet, liegt der einzige Betriebsstandort der GmbH im Ortsteil Kowall. Dort werden 4 ha von der Agrar GmbH hauptsächlich für den Maschinenpark, als Lagerraum und für die Verarbeitung genutzt.

Die Agrar GmbH besaß nur wenig eigene Fläche. Vor dem Hintergrund der Geschichte von Garz als Ackerbürgerstadt weist die Stadt eine sehr kleinteilige Besitzstruktur auf. Der größte Teil der Flächen der GmbH sind von der Stadt, der Kirche, privaten GrundbesitzerInnen und der Treuhand angepachtet. Durch die Vielfalt des Eigentums entsteht aus der Sicht der Landwirtschaft langfristig die Notwendigkeit einer Flurbereinigung, die jedoch momentan nicht finanzierbar wäre.

Weiterhin befinden sich derzeit im Ortsteil Dumsewitz eine Schweinezucht- und Mastanlage sowie in den Ortsteilen Rosengarten, Zudar, Karnitz und Bietegast Mutterkuhhaltungen mit je mehr als 20 (bis 350) Tieren.

Sonstige Nebenerwerbsbetriebe in Garz liegen im Siedlungsbereich der Stadt. Sie wirtschaften auf kleineren Flächen weitestgehend für den Eigenbedarf und haben darüber hinaus keine Nutztierhaltung.

#### **□ Perspektiven und Entwicklungstendenzen der Landwirtschaft in der Stadt**

Im Hinblick auf die weitere Entwicklungsperspektive der Landwirtschaft in Garz weist insbesondere die bereits jetzt im Vergleich zu Land und Landkreis sehr niedrige Beschäftigtenzahl darauf hin, dass in Garz – wie auch im Landkreis Rügen – der durch die Umwandlung des Wirtschaftssystems zu einer Marktwirtschaft erfolgte Strukturwandel der Landwirtschaft weitgehend abgeschlossen ist. Damit kann von einer Konsolidierung der Beschäftigtenzahl in der gegenwärtigen Höhe ausgegangen werden.

Hinsichtlich der weiteren Chancen am Markt entstehen die größten Probleme durch den Wegfall der Anpassungshilfen, durch die Rügen-Quotierung im Rahmen der Agrarpolitik und durch einen allgemeinen Preisverfall der Marktfrüchte. Demgegenüber gibt es für die von der GmbH produzierten Marktfrüchte, vor allem für Getreide, Raps und Saatkulturen, keine Absatzprobleme. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Haupteinwerbslandwirtschaft in der gegenwärtigen Betriebsstruktur dauerhaft erhalten kann. Dazu muss die Stadt mit einer Flächenpolitik beitragen, die den Betriebsstandort der Agrar GmbH in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht einschränkt und – etwa hinsichtlich des landwirtschaftlichen Wegesystems – die erforderliche Infrastruktur ermöglicht.

Trotz der vorhandenen Entwicklungsperspektiven ist künftig von einem weiteren Rückzug der Landwirtschaft aus der Fläche auszugehen. Die Tendenz zur Stilllegung von Grenzertragsflächen wird sich ebenso verstärken wie eine weitere Intensivierung des Anbaues auf den verbleibenden Flächen, die sich auf Kreisebene bereits in der Erhöhung des Verhältnisses von Ackerland zu Grünland ausdrückt. Dabei wird die Stadt darauf hinwirken, dass Flächenstilllegungen der auf Garzer Gebiet wirtschaftenden Betriebe in einer Art und Weise erfolgen, die mit den Zielen der Stadt in Bezug auf die weitere Siedlungsentwicklung und den Schutz von Natur und Landschaft übereinstimmt.

### **B.5.2 Landwirtschaft und Flächennutzungsplanung in der Stadt Garz**

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Weise die landwirtschaftliche Situation in Garz Berücksichtigung innerhalb der Flächennutzungsplanung findet bzw. inwiefern durch die Ziele der Stadt Anforderungen an die Landwirtschaft entstehen.

#### **□ Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung**

Der bei der Flächennutzungsplanung zusätzlich zu den vorhandenen Siedlungsflächen entstehende Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen wird in der Regel durch Flächen gedeckt, die der Landwirtschaft verloren gehen. Die Ausweisung der entsprechenden Flächen muss also auf den Bedarf der Landwirtschaft abgestimmt sein. Dabei ist einerseits die entsprechende Situation der einzelnen Betriebe zu beachten sowie andererseits möglichst sparsam mit für die Landwirtschaft wertvollen Böden umzugehen. Darüber hinaus sind in der Flächennutzungsplanung eventuell entstehende Flächenbedarfe der Landwirtschaft durch Betriebsvergrößerungen oder -verlagerungen zu erfassen und zu prüfen.

Ein Konfliktpotenzial zwischen der Erweiterung der Stadt Garz und der Landwirtschaft wird hier jedoch nicht gesehen. Die getroffenen Darstellungen für Karnitz und das ehemals kleinere Stadtgebiet von Garz sind im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgesichert, hier wurde der Belang der Landwirtschaft jeweils berücksichtigt. Nennenswerte Neu-Darstellungen oder Siedlungserweiterungen in den Außenbereich wurden nicht vorgenommen.

Die neu getroffenen Darstellungen für Groß Schoritz und Zudar erfolgen nahezu ausschließlich bestandsorientiert, die noch nicht bebauten Bereiche sind weit überwiegend derart kleinteilig, dass deren Verluste für die Landwirtschaft als unerheblich betrachtet werden.

Für die Stadt Garz ist es vor diesem Hintergrund von Bedeutung, dass die entsprechenden Vorhaben keine massive Beeinträchtigung der Betriebsführung bzw. keine Bestandsgefährdung der entsprechenden landwirtschaftlichen Betriebe zur Folge haben. Dementsprechend wird sie bei der Umsetzung der Vorhaben darauf hinwirken, dass in Abstimmung mit den Interessen der Betriebe die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Flächenverluste, wie etwa Flächentausche, ergriffen werden.

Neben Konflikten der Flächennutzung gibt es andere mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung, die insbesondere durch Emissionen im Sinne des BImSchG, also Geruchs- oder Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, entstehen können. Solche Konfliktsituationen bestehen in Garz grundsätzlich nicht. Da der einzige Vollerwerbsbetrieb der Stadt, die Agrar-GmbH, keine Nutztierhaltung betreibt und keine Ställe besitzt, besteht das Problem von notwendigen Emissionsschutzradien weder im aktuellen Siedlungsbestand noch hinsichtlich der künftigen Planungen.





Eine Ausnahme stellt hiervon gegebenenfalls der Rinder haltende Betrieb im Norden des Ortsteils Groß Schoritz dar. Dieser Großbetrieb stößt mit seinen Betriebsflächen an zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Nähere Erkenntnisse über mögliche Konflikte liegen jedoch nicht vor.

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Übrigen allein nach den Kriterien "Bedeutung für Natur und Landschaft" durchgeführt und nicht unter dem landwirtschaftlichen (Ertrags-)Potenzial. Unter letztgenanntem Aspekt können die Flächen sicherlich vielfach anders bewertet werden.

## **B.6 Natur und Landschaft**

Der Flächennutzungsplan hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan muss demnach auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen und dargelegt werden, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Dieser Belang wird im weiteren im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, abgehandelt.

## **B.7 Küsten-, Hochwasser- und Gewässerschutz**

Im Flächennutzungsplan sind weiterhin nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu beachten. Wichtige Hinweise ergeben sich hierzu aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern. Hierin ist ausgeführt:

- "(1) Die Außen- und Boddenküsten sowie die Niederungsbereiche von Binnengewässern, jeweils mit ihren Schutzanlagen, sind vor nachhaltigen anthropogenen Beeinträchtigungen zu schützen. Bauliche Anlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden.
- (2) In hochwassergefährdeten Räumen sind Küsten- und Uferschutzmaßnahmen planmäßig dort zu ergreifen, wo der Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten vor Hochwasser und Küstenrückgang dies erfordert. Dem Schutz von Menschenleben und Sachwerten ist hier Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft einzuräumen.  
Vorhaben, die durch Überschwemmungen oder Überflutungen gefährdet werden können, dürfen nur im Innenbereich oder dort zugelassen werden, wo es zu ihrem Schutz keiner außerplanmäßigen Hochwasserschutzanlagen bedarf und wo sie eine notwendige Umgestaltung der Küstenschutzanlagen nicht behindern. Eingriffe in die Dynamik der übrigen Küsten- und Uferbereiche sind zu unterbinden.
- (3) In natürlichen Überschwemmungsgebieten dürfen das natürliche Retentionsvermögen und die schadlo-  
se Hochwasserabführung durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Natürliche Überschwemmungs- und Überflutungsgebiete sind zu erhalten. Ehemalige, durch Meliorationen entwässerte Überschwemmungs- und Überflutungsgebiete sollen unter Beachtung der Belange der Landwirtschaft nach Möglichkeit wieder in ihren ursprünglichen Zustand gebracht werden. Hier ist eine naturnahe Landbewirtschaftung anzustreben."

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Stralsund, weist darauf hin, dass im Küstengebiet des Plangebietes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 3,05 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenlauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Die Gewässerschutzstreifen von 100 m an innenliegenden Gewässern und 200 m von der Küstenlinie wurden mit Ausnahme der Darstellung eines Sondergebietes in Grabow berücksichtigt. Hier befindet sich ein Teil des baulichen Bestandes der Feriensiedlung eines ehemaligen Möbelwerkes teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens. Der Bereich soll revitalisiert werden. Hierzu haben Abstimmungen stattgefunden, die den Umbau dieser Gebäude auch zulassen. Neubauten sind dem gegenüber außerhalb des 200-m-Streifens anzuordnen.

Im Plangebiet der Stadt Garz befinden sich mehrere klassifizierte Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben).



Vom Landkreis Rügen ergingen weitere Hinweise zum Schutz von Gewässern II. Ordnung. Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Hier handelt es sich um die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerschutzstreifen, die nicht mit den Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen" (WBV) zu verwechseln sind.

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf zudem im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 m.

Der Garzer See und der Stubber Kreidesee sind stehende Gewässer II. Ordnung.

Einige Bauflächen-Darstellungen liegen innerhalb der Schutzstreifen. Es handelt sich um Teilbereiche der Wohnbauflächen in Silmenitz, Groß Schoritz, Klein Schoritz und Maltzien sowie um Sondergebietsflächen in Maltzien, Pritzwald, Grabow und Glewitzer Fähre. Die Darstellungen erfolgen weitgehend bestandsorientiert. Für die übrigen Teilflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes die Vereinbarkeit mit dem Gewässerschutz zu thematisieren.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur verweist auf die vom Europäischen Parlament und dem Rat der Europäischen Union erlassene Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Die Oberflächengewässer sollen demzufolge in den Biotopverbund einbezogen werden. Insbesondere die ökologischen bedeutsamen Gewässer mit ihren Ufern, Altarmen und Talauen sollen als natürliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Bei kommunalen und raumbedeutsamen Planungen und Einsatz öffentlicher Mittel für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen hierbei prioritär die WRRL-relevanten Gewässer (Fließgewässer mit einer Einzugsgebietsfläche > 10 km<sup>2</sup> und Seen mit einer Fläche > 50 ha) Beachtung finden.

Bei allen kommunalen und raumbedeutsamen Planungen soll geprüft werden, inwieweit die liegenschaftlichen Voraussetzungen für Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer bestehen bzw. geschaffen werden können. Kompensationsmaßnahmen sollen vorrangig in Form der sich aus der Umsetzung der WRRL ergebenden Maßnahmen zur Erreichung eines guten Gewässerzustandes durchgeführt werden.

## **B.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur – Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen**

Die Planungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Wesentlichen Fachplanungen, die nur teilweise im Rahmen der Flächendarstellungen bei einem Flächennutzungsplan darstellbar sind. Trotzdem muss der Flächennutzungsplanung eine Abschätzung des künftigen Bedarfs an den jeweiligen Einrichtungen zugrunde gelegt werden, damit eine realistische Größenordnung für den entsprechenden Flächenbedarf für den Gemeinbedarf, Erholung, Spiel- und Sport dargestellt werden kann.



### B.8.1 Kinderbetreuung

In Garz gibt es eine Kindertagesstätte in der Heidestraße, die vom Deutschen Roten Kreuz betrieben wird. In ihr sind Krippe, Kindergarten und Kinderhort zusammengefasst. Weiterhin werden 35 Plätze in der Grundschule, Lange Straße 27, für Hortkinder im Alter von sechs bis zehn/elf Jahren bereitgestellt

Tabelle 4: Auslastung des Kindergartens/des Grundschulhortes in Garz 2006

|                     | Auslastung (betreute Kinder) |           |
|---------------------|------------------------------|-----------|
|                     | ganztags                     | halbtags* |
| <b>Krippe</b>       | <b>11</b>                    |           |
| davon               | 1                            | 10        |
| <b>Kindergarten</b> | <b>44</b>                    |           |
| davon               | 14                           | 30        |
| <b>Kinderhort</b>   | <b>26</b>                    |           |
| davon               | 5                            | 21        |
| <b>gesamt</b>       | <b>81</b>                    |           |
| davon               | 20                           | 61        |

Weiterhin besuchen zehn Kinder aus Sehlen und Poseritz den Kindergarten und den Hort. Die Kapazität des Kindergartens ist mit diesen Zahlen nicht völlig ausgelastet, d.h. für alle Nachfrager können auch Plätze zur Verfügung gestellt werden.

#### ☐ Bedarf an Kindergartenplätzen

Auf die Versorgung mit Kindergartenplätzen besteht gemäß § 24 Kinder- und Jugendhilfegesetz des Sozialgesetzbuches von 03. Mai 1993 ein Rechtsanspruch, wodurch die örtlichen Träger verpflichtet sind, für jedes Kind im Alter von drei bis sechs Jahren einen Kindergartenplatz zu sichern. Die bestehenden Plätze müssen aber trotz der derzeit sinkenden Nachfrage für den künftigen Bedarf erhalten werden. Zusätzlicher Bedarf ist jedoch nach momentanem Stand nicht ableitbar.

#### ☐ Bedarf an Kinderkrippenplätzen

Krippenplätze sollen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für etwa 30% der Kinder in der entsprechenden Altersstufe (von 0 bis drei Jahren) zur Verfügung stehen. Die heutige Situation der Kinderkrippe in Garz, in der lediglich ein Teil der bestehenden Plätze nachgefragt werden, ist bereits von der niedrigen Geburtenrate der letzten Jahre geprägt. Über die Kapazität hinaus wird aber kein zusätzlicher Bedarf an Krippenplätzen entstehen.

#### ☐ Bedarf an Kinderhortplätzen

Der Bedarf für Erweiterungen der Angebotsstruktur wird derzeit nicht erwartet.

Planungsrechtlich sind Kindertagesstätten in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Auf die Darstellung von Flächen für Kindergärten im Flächennutzungsplan könnte demnach im Grundsatz verzichtet werden. Der bereits bestehende Standort der Kindertagesstätte, für die kein Erweiterungsbedarf besteht, wird dennoch im Rahmen von Flächen für den Gemeinbedarf übernommen und kenntlich gemacht.



### **B.8.2 Schulversorgung**

Die Stadt Garz hat als ländlicher zentraler Ort die Aufgabe, die schulische Grundversorgung auch für ihren Einzugsbereich sicherzustellen.

Im Stadtgebiet befinden sich eine regionale Schule (Ganztagsschule) sowie die Grundschule (Halbtagsschule), aber keine Hauptschule; diese befindet sich in Poseritz. Das für die Stadt Garz zuständige Gymnasium befindet sich in Bergen auf Rügen.

Für den Einzugsbereich von Garz werden mit Stand 2006 258 Schulkinder versorgt, davon 87 in der Grundschule (Lindenstraße) und 171 vom fünften bis zehnten Schuljahr in der Realschule (Am Burgwall). Der Schulstandort Garz soll in seinem aktuellen Angebot (Grund- und Realschule) erhalten bleiben.

Die vorhandenen Schulen sind im Flächennutzungsplan im Rahmen von Flächen für den Gemeinbedarf berücksichtigt.

### **B.8.3 Jugendbetreuung, kulturelle und soziale Einrichtungen**

#### **□ Soziale Einrichtungen**

Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht vor, dass in allen zentralen Orten über die bislang angesprochenen sozialen Einrichtungen hinaus folgende Einrichtungen angeboten werden sollen:

- Einrichtungen der Familienhilfe: Dabei sollen Beratungsmöglichkeiten für Familien, Schwangere in Konfliktsituationen, Süchtige, SchuldnerInnen usw. miteinander verbunden werden.
- Begegnungsstätten für Erwerbslose, die mit einem spezifischen Angebot für Beratung und Lebenshilfe für Arbeitslose, Hartz-IV-EmpfängerInnen, Obdachlose und andere gekoppelt werden soll.

In der Thälmannstraße 1 befinden sich unter anderem die Lebenshilfeeinrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. und eine Tagesförderstätte für Schwerst- und mehrfachbehinderte Menschen. Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Stadt Garz verfügt bislang nicht über weitere solcher sozialen Einrichtungen. Als ländlicher zentraler Ort strebt die Stadt Garz an, solche Einrichtungen zu schaffen. Für ältere Leute soll ein Bereich an den Anlagen geschaffen werden. Innerhalb der Flächennutzungsplanung muss er als Flächendarstellung aber nicht berücksichtigt werden, da es um kleinere Einrichtungen geht, die lediglich einen oder mehrere Räume in Anspruch nehmen und innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen realisiert werden können.

#### **□ Kulturelle Einrichtungen**

Die Stadt Garz verfügt über folgende kulturelle Einrichtungen:

- eine Freilichtbühne neben dem Schützenhaus am Fuße des Burgwalles,
- das Ernst-Moritz-Arndt-Museum in der Straße An den Anlagen. Der Standort des Museums ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt,
- das Ernst-Moritz-Arndt-Geburtshaus, das als Museum genutzt wird und dessen parkähnliche Freianlagen ebenfalls einen Anziehungspunkt darstellen. Die Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, das Museum zudem als Kulturdenkmal ausgewiesen,



- das Jagdschloss Karnitz, das nach kompletter Sanierung zu einer touristischen Einrichtung umfunktioniert werden soll und
- die frühere Wallfahrtskirche von Zudar aus dem 13./14. Jahrhundert.

#### **B.8.4 Medizinische Versorgung**

Im Stadtgebiet von Garz sind Ärzte verschiedener Fachrichtungen niedergelassen. Am Ort vorhanden ist auch eine Apotheke. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Bergen auf Rügen. Die medizinische Versorgung der Garzer Bevölkerung ist damit gesichert und die Regelausstattung eines ländlichen Zentralortes gewährleistet. Ein besonderer Flächenbedarf für die medizinische Versorgung in Garz ist nicht vorhanden, da Arztpraxen auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Über die medizinische Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung hinaus gibt es in Garz eine Fachklinik für allergie- und asthmakranke Kinder und Jugendliche mit überregionaler Bedeutung, deren Träger das Christliche Jugenddorf (CJD) ist. Die Klinik ist im Flächennutzungsplan als 'Sondergebiet Klinik' dargestellt.

#### **B.8.5 Betreuung von SeniorenInnen**

Die Bedeutung infrastruktureller Einrichtungen zur Altenbetreuung wächst, da der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung ständig zunimmt. Zusätzlich verändern sich Familien- und Haushaltsstrukturen, so dass verwandtschaftliche und soziale Netze zur Altenbetreuung zunehmend fehlen. Die Altenhilfe auf Gemeindeebene und die Bereitstellung besonderer Infrastrukturleistungen wird nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zukünftig einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Um die Selbstständigkeit der älteren MitbürgerInnen zu wahren, müssen neuartige ambulante, aber auch stationäre Angebote konzipiert werden. Neben einer altengerechten Organisation der außerhäuslichen Bereiche (zum Beispiel ÖPNV, Straßen- und Wegeführungen, Freizeiteinrichtungen) werden zukünftig vermehrt folgende Einrichtungen erforderlich:

- altersgerechte Wohnungen,
- Wohn- und Pflegeheime,
- Begegnungsstätten speziell für Senioren,
- Pflege- und Sozialstationen.

Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen ist bereits heute hoch. Es ist davon auszugehen, dass dieser zukünftig noch steigen wird. Nähere Zahlen hierüber liegen jedoch nicht vor.

Bislang gibt es in Garz keine Pflegeheimplätze für alte Menschen. Der genannte Bedarf sollte vor diesem Hintergrund durch die Errichtung einer Seniorenanlage abgedeckt werden, die die Stadt mit Hilfe eines Trägers am Standort An den Anlagen/Burgwall errichten will. Dort sollten neben den Pflegeplätzen auch Altenwohnungen errichtet werden (Bebauungsplan Nr. 5). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Neben den Pflegeheimplätzen werden künftig insbesondere ambulante und offene Hilfs- und Betreuungsangebote für ältere Menschen bedeutsam. Solche seniorengerechte Wohnungen, die neben einer entsprechenden Architektur (zum Beispiel ebenerdig, eingeschossig usw.) ambulante Betreuungsmöglichkeiten anbieten, gibt es in der Stadt Garz bislang lediglich im Rothbarthstift, einem Wohnheim für ältere Menschen. Dort stehen zurzeit elf Wohnungen zur Verfügung, Erweiterungen sind nicht vorgesehen.





Der darüber hinaus bestehende Bedarf an Altenwohnungen kann innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen errichtet werden.

Die Stadt Garz wird in den nächsten Jahren verstärkt darauf hinarbeiten, zur Verwirklichung weiterer Altenwohnungen Träger zu finden.

Für die ambulante medizinische Betreuung alter Menschen befindet sich in Garz in der Trägerschaft des DRK eine Sozialstation mit 15 Fachpflegekräften, die den bestehenden Bedarf abdecken kann. Der Standort der Sozialstation (bisher Heidestraße) soll nach Fertigstellung der beschriebenen Seniorenanlage dorthin verlegt werden.

In Garz gibt es zudem in der Lange Straße eine Seniorenbegegnungsstätte, die von der Volkssolidarität getragen wird. Auch für sie ist die Verlegung an den Standort der neuen Seniorenanlage vorgesehen.

## **B.8.6 Sport- und Spielflächen**

### **□ Sporteinrichtungen**

Der Sport hat innerhalb eines Gemeinwesens eine wichtige soziale und kulturelle Funktion. Für die verschiedenen Sportarten müssen angemessene Flächen und Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Der konkrete Mindestflächen- und Raumbedarf für Sporteinrichtungen ergibt sich aus der jeweiligen Bevölkerungszahl einer Kommune. Dabei können der Planung die Richtwerte 4,0 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbare Außensportfläche und 0,2 m<sup>2</sup> geschlossene Sportfläche als Mindestfläche je EinwohnerIn zugrunde gelegt werden.

Dies heißt, dass sich der Flächenbedarf für Außensportflächen in Garz bei der derzeitigen Einwohnerzahl von etwa 2.800 allein für die Stadt über 10.000 m<sup>2</sup> beläuft. Dabei sind in der Stadt Garz im Rahmen ihrer Funktion als ländlicher zentraler Ort und als Standort einer Realschule aber auch Anlagen für Leichtathletik einschließlich einer Rundlaufbahn vorzusehen, wodurch dieser Bedarf wegen der erforderlichen Mindestgröße solcher Anlagen erheblich überschritten wird und über 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Für geschlossene Sportflächen beträgt der Bedarf bei Zugrundelegung der oben genannten Kennziffern etwa 560 m<sup>2</sup>.

### **□ Sportplatz**

Der bestehende Sportplatz der Stadt am Standort Thälmannstraße/Jahnstraße hat eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Er ist damit für einen zentralen Ort zu klein und weist, insbesondere für Leichtathletik, eine nur unzureichende Ausstattung aus. In seiner momentanen Lage ist er von Wohngebieten umgeben. Da die durch den Sportbetrieb auftretenden erheblichen Lärmemissionen die umgebende Wohnnutzung stark belasten, ist der Sportplatz an diesem Standort als Fehlnutzung anzusehen. Daher wird der Platz in der Flächennutzungsplanung an einer geeigneteren Örtlichkeit ausgewiesen.

Für den neuen Sportplatz wurde ein Standort am östlichen Siedlungsrand der Stadt gewählt, der westlich vom Kütergang, südlich von der Sonderfläche des Jugendhofes und östlich vom neuen vorgesehenen Wohngebiet W 11 begrenzt wird. Dieser Standort wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- Er ist in zentral gelegen und von allen Stadtgebieten aus gut zu erreichen.
- Er liegt in bequemer fußläufiger Entfernung von beiden Schulen, die neben den Sportvereinen seine HauptnutzerInnen darstellen werden.



- Er liegt in einer für Natur und Umwelt wenig empfindlichen Fläche, die heute als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Der Sportplatz ist so konzipiert, dass die empfindlichen und schützenswerten Niederungsbereiche am östlichen Siedlungsrand der Stadt nicht beeinträchtigt werden.
- Er kann an diesem Standort ohne zusätzliche eigene Erschließungsstraße ausreichend über bestehende Straßen (nach deren Sanierung) bzw. zusammen mit dem vorgesehenen Wohngebiet W 11 erschlossen werden.

Der Sportplatz ist mit Rundbahn und einem Normspielfeld von 70 x 105 Metern vorgesehen, wird also eine nutzbare Sportfläche zwischen 12.000 m<sup>2</sup> bis 14.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Zusätzlich zur eigentlichen Sportfläche soll eine Bolzplatzanlage für Jugendliche errichtet werden, deren reine Spielfläche mindestens etwa 60 x 90 m, also ca. 5.400 m<sup>2</sup> betragen soll.

Zu den Nettosportflächen muss in der Regel (je nach Art der Nebenanlagen, Eingrünung usw.) zwischen 20% und 100% der Nettosportfläche für begleitende Grünflächen dazugezählt werden. Für die vorgesehene Sportanlage werden als zusätzlich notwendige Fläche 30% der Nettosportfläche als ausreichend angesehen, da aufgrund von Lage und Größe der Anlage keine umfangreichen Grün- oder Nebenanlagen erstellt werden müssen.

Aufgrund der Nachbarschaft des vorgesehenen neuen Wohngebietes wird aber ein Lärmschutzwall notwendig, der den Sportplatz im Norden und Westen begrenzt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gesamtfläche für die Sportanlage beträgt damit ca. 2,5 ha.

Die Fläche des bestehenden Sportplatzes wird vor diesem Hintergrund nicht mehr in den Flächennutzungsplan übernommen.

Eine weitere Sportfläche für den örtlichen Fußball-Verein befindet sich in Maltzien in ausreichendem Abstand von der Wohnbebauung. Der Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' ausgewiesen.

#### **□ Sporthalle**

Am Standort der Realschule an der Ecke Am Burgwall/Landstraße ist eine Sporthalle in einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> Sportfläche entstanden. Im Flächennutzungsplan ist der Standort im Zusammenhang mit der Realschule als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Mit der neuen Turnhalle beträgt die geschlossene Sportfläche pro EinwohnerIn in Garz ca. 0,28 m<sup>2</sup>. Der Bedarf ist damit als gedeckt anzusehen.

#### **□ Kinderspielplätze**

Spielplätze für Kleinkinder bis zu sechs Jahren sollen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den privaten Baugrundstücken von den Grundstückseigentümern angelegt werden. Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren sind von den Städten und Gemeinden als öffentliche Spielplätze in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten anzulegen. Soweit private Kleinkinderspielplätze nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind und auch nicht angelegt werden können, sind sie ebenfalls von den Städten und Gemeinden zu erstellen.

Generell soll die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren mindestens 300 m<sup>2</sup> und 2% der Wohnfläche betragen. Als Mindestanhaltswert für Spielplatzflächen kann 0,5 m<sup>2</sup> pro EinwohnerIn angesetzt werden. Kleinkinderspielplätze sollen höchstens 100 m von



den Gebäudeeingängen entfernt liegen, Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren sollen nicht mehr als 400 m bis zu ihrem Spielplatz zurücklegen müssen.

Darüber hinaus sind auch Spielplätze (Bolzplätze) für Jugendliche zwischen zwölf und siebzehn Jahren vorzusehen. Die Fläche für Bolzplätze sollte unabhängig von der Bebauungsart mindestens 1 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche pro EinwohnerIn betragen, mindestens aber ein Spielfeld in der Größe von ca. 60 x 90 m (5.400 m<sup>2</sup>) aufweisen.

#### ☐ **Spielfläche für Kleinkinder**

Die Spielflächen für Kleinkinder bis sechs Jahre können in Garz durch die städtebauliche Struktur, die ausnahmslos Spielflächen für Kleinkinder auf den privaten Grundstücken zulässt, auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden und müssen deshalb nicht von der Stadt erstellt werden.

#### ☐ **Spielplätze für Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren**

Für die Versorgung mit Spielplätzen für sechs- bis zwölfjährige Kinder stehen zwei Spielplätze zur Verfügung: der Spielplatz Am Burgwall gegenüber der Realschule mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und der an der Grundschule in der Lindenstraße mit ca. 650 m<sup>2</sup> Fläche.

Wenn ein 400-m-Radius als Einzugsbereich der Spielplätze angelegt wird, zeigt sich, dass der größte Teil der Siedlungsfläche der Stadt durch beide Spielplätze ausreichend versorgt ist. Lediglich der nördliche Teil (die Straßen nördlich der Bergener Straße, Jahnstraße, Min Huising und Putbuser Straße) liegt außerhalb des Einzugsbereiches. Dieser Teil von Garz kann aber künftig durch den im Rahmen des Bebauungsplanes östlich der Bergener Straße festgesetzten Spielplatz in der Größe von 570 m<sup>2</sup> versorgt werden, der von diesen Straßen innerhalb des 400-m-Radius gelegen ist.

Einschließlich des geplanten Spielplatzes beträgt die Gesamtspielfläche für Sechs- bis Zwölfjährige in Garz über 2.400 m<sup>2</sup> und ist damit für die Bevölkerungszahl der Stadt ausreichend.

Kinderspielplätze sind in den Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen und bei Umsetzung der Bauvorhaben zu realisieren. Im Flächennutzungsplan sind sowohl die beiden bestehenden Spielplätze als auch der im Bebauungsplangebiet "Östlich Bergener Straße" vorgesehene Spielplatz als Grünflächen mit einer Spielplatzsignatur dargestellt.

#### ☐ **Bolzplätze**

Einen Bolzplatz gibt es in Garz in einer Größe von etwa 2.000 m<sup>2</sup> am Burgwall. Damit ist das Spielfeld als zu klein anzusehen. Im Zuge der Verlegung des bestehenden Sportplatzes ist aus diesem Grund auch eine Bolzplatzanlage in der Mindestgröße von 5.400 m<sup>2</sup> vorgesehen, wodurch der Bedarf in Garz grundsätzlich gedeckt wird. Trotzdem kann der bestehende Bolzplatz im Zusammenhang mit dem angrenzenden Kinderspielplatz als Spielfläche für Zwölf- bis Siebzehnjährige erhalten werden, da für diese Fläche für eine anderweitige Nutzung kein Bedarf besteht. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit einer entsprechenden Signatur dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind weitere Kinderspiel- oder Bolzplätze in den Orten Karnitz, Dumsevit, Groß Schoritz und Zicker gekennzeichnet. Zudem bestehen in den Frei- und Naturräumen des Stadtgebietes weitere und ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder.

## **B.8.7 Grünanlagen und Denkmale**

### **□ Öffentliche Parkanlagen**

Öffentliche Parkanlagen haben sowohl als Erholungsflächen als auch als untergliedernde Grünbereiche im Siedlungsbild und in der Siedlungsstruktur eine wichtige Funktion.

In Garz gibt es bereits eine größere Parkanlage im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal Burgwall, die überwiegend mit Bäumen bestanden ist. Die Anlage soll erhalten und restauriert werden, etwa durch das Freilegen der früher existierenden und heute zugewachsenen Sichtbeziehung vom Burgwall über den Garzer See in Richtung Süden. Im Flächennutzungsplan ist die Anlage als Grünfläche dargestellt und mit Signatur versehen.

Neben diesen größeren Anlagen werden zwei kleinere Flächen, die bereits heute Grünflächen sind, als innerörtliche öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind für Karnitz im Bereich des Schlosses, im Südwesten von Dumsewitz, in Groß Schoritz (Bereich Ernst-Moritz-Arndt-Geburts-  
haus), sowie im jeweils westlichen Teil von Losentitz und Poppelwitz bestandsorientiert dargestellt.

### **□ Kleingärten**

Neben den Gärten, die den Wohngrundstücken zugeordnet sind, gibt es in der Kernstadt von Garz eine Kleingartenanlage in der Größe von ca. 7 ha an der Straße nach Samtens (nördlich an das Gewerbegebiet des ehemaligen Betonwerkes angrenzend).

Eine weitere größere Anlage befindet sich in Koldevitz. Zudem sind untergeordnet auch noch kleinere Bereiche an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet vorhanden.

Kleingärten haben eine wichtige Erholungs- und zum Teil Versorgungsfunktion mit Obst und Gemüse für Menschen, die keinen eigenen Garten um ihr Wohnhaus haben. Der Bedarf an weiteren Kleingartenanlagen ist derzeit schwer abschätzbar.

### **□ Friedhöfe**

Im Kernstadtgebiet sowie in Zudar existiert jeweils ein Friedhof, der noch nicht vollständig belegt ist. Üblicherweise wird bei der Bedarfsschätzung an Friedhofsplätzen etwa eine Bestattungszahl von 0,014% der Bevölkerung pro Jahr angesetzt. Dies entspräche in Garz einem Bedarf von ca. 39 Friedhofsplätzen pro Jahr.

Der Friedhof ist als Grünfläche mit eigener Signatur dargestellt.

### **□ Denkmale**

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2, Abs. 1 DSchG M-V]. Gemäß § 1, Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Infolge des Alters und der historischen Bedeutung der Stadt gibt es in Garz zahlreiche Bau- und Bodendenkmale. So gilt der Siedlungsbereich der gesamten Stadt und der Burgwall als Bodendenkmal. Dort gibt es zahlreiche Fundstellen aus dem Mittelalter und der Kaiserzeit. Aber auch zum



Beispiel in Kowall, Rosengarten und Wendorf wurden Funde gemacht und die Fundstellen als Bodendenkmale eingeordnet.

Die einzelnen Fundstellen sind vertraulich und dürfen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Sie sind jeweils bei konkreten Bauvorhaben zu überprüfen. Da das ganze Siedlungsgebiet der Stadt Bodendenkmal ist, ist jedes Bauvorhaben von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu genehmigen.

Generell bestehen folgende unterschiedliche Denkmale:

- Baudenkmale.
- Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nicht zugestimmt werden kann: 7. Sie sind in der Beikarte 2 schwarz gekennzeichnet. Bei ihnen kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1, abs. 3 DSchG M-V [vgl. auch § 7, Abs. 1, Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden.
- Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann. Dies sind die in der Beikarte hellgrau gekennzeichneten Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

In der Planzeichnung werden aus Maßstabsgründen allein die großflächigen Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet. Es erfolgt jedoch keine parzellenscharfe Abgrenzung. In einer Beikarte sind die Bodendenkmale (ebenfalls schematisch) gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung nicht zugestimmt oder deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann.

Auf dem Gebiet der Stadt Garz gibt es folgende Baudenkmale:

Tabelle 5: Baudenkmale in der Stadt Garz (Quelle: Landkreis Rügen – Untere Denkmalschutzbehörde)

| Denkmal Nr. | Ort, Straße                           | Bezeichnung                                                                   |
|-------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 233         | Garz, An den Anlagen (Burgwall)       | Denkmal an den Deutsch-Französischen Krieg 1870/71                            |
| 237         | Garz, An den Anlagen (Burgwall)       | Kriegerdenkmal 1914/18                                                        |
| 229         | Garz, An den Anlagen 1                | Ernst-Moritz-Arndt-Museum                                                     |
| 236         | Garz, Bergener Straße 1a              | Kirche, katholisch                                                            |
| 232         | Garz, Bergener Straße 17a             | Ehemaliger Lokschuppen der Kleinbahn                                          |
| 230         | Garz, Bergener Straße 22              | Wohnhaus                                                                      |
| 231         | Garz, Bergener Straße 23              | Wohnhaus                                                                      |
| 679         | Garz, Groß Schoritz, Dorfstraße 4     | Wohnhaus (ehemalige Schule)                                                   |
| 319         | Garz, Groß Schoritz, Dorfstraße 22    | Ehemaliges Gutshaus (Geburtshaus von E.M. Arndt) mit Einfriedung und Parkrest |
| 320         | Garz, Groß Schoritz, Dorfstraße 29/30 | Katen                                                                         |
| 321         | Garz, Groß Schoritz, Dorfstraße 33/35 | Wohnhaus                                                                      |
| 234         | Garz, Hunnenstraße 20                 | Wohnhaus                                                                      |
| 238         | Garz, Lange Straße 4                  | Wohnhaus                                                                      |
| 239         | Garz, Lindenstraße 5                  | Rathaus                                                                       |
| 241         | Garz, Lindenstraße 27                 | Schule mit Nebengebäude                                                       |

7 siehe Beikarte 2: Bodendenkmale





| Denkmal Nr. | Ort, Straße               | Bezeichnung                                                                            |
|-------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 242         | Garz, Poggenstraße 13     | Katen                                                                                  |
| 243         | Garz, Poggenstraße 16     | Altersheim (Rothbarth-Stift)                                                           |
| 244         | Garz, Putbuser Straße 25  | Wohnhaus                                                                               |
| 624         | Garz, Rosengarten         | Dorfstraße, Stallgebäude, Rest-Allee, Torpfeilern, Kopfbaumreihe, Park und Feldscheune |
| 235         | Garz, Wendorfer Straße    | Kirche mit Friedhof und Umfassungsmauer                                                |
| 245         | Garz, Wendorfer Straße 5  | Pfarrwitwenhaus                                                                        |
| 246         | Garz, Wendorfer Straße 17 | Pfarrhaus mit Stall                                                                    |
| 353         | Karnitz                   | Gutshaus mit Park im südlichen Teil und Vorplatzanlage                                 |
| 844         | Zudar, Dorfstraße         | Kirche                                                                                 |
| 222         | Zudar, Dorfstraße 2       | Katen                                                                                  |
| 223         | Zudar, Dorfstraße 3       | Katen                                                                                  |
| 841         | Zudar, Dorfstraße 14      | Wohnhaus (Dycke-Haus)                                                                  |
| 845         | Zudar, Dorfstraße 22      | Wohnhaus (Schule)                                                                      |
| 842         | Zudar, Dorfstraße 24      | Pfarrhof mit Pfarrhaus, Scheune und Stall                                              |
| 310         | Zudar, Grabow 2           | Guthaus                                                                                |
| 843         | Zudar, Hauptstraße 5      | Gasthaus "Zum Tollow"                                                                  |
| 425         | Zudar, Losentitz 10       | Gutshaus mit Speicher, Katen, Park                                                     |
| 428         | Zudar, Maltzien           | Guthaus                                                                                |
| 860         | Zudar, Poppelvitz         | Gutshaus                                                                               |
| 828         | Zudar, Zicker             | Gutshaus                                                                               |

Für alle Maßnahmen an Baudenkmälern besteht die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG MV.

## **B.9 Technische Infrastruktur – Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung; Altlastenverdachtsflächen**

### **B.9.1 Verkehr**

Die Verkehrssituation in der Stadt hat einen erheblichen Einfluss auf ihr wirtschaftliches, soziales und kulturelles Leben sowie auf die Natur und Umwelt im Stadtgebiet.

Zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung sind die Verkehrsverhältnisse so zu organisieren, dass zum einen für alle EinwohnerInnen eine zeitgünstige, direkte und komfortable Erreichbarkeit der Ziele innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes ermöglicht wird und zum anderen die Belastungen für Natur und Lebensqualität durch vom Verkehr erzeugte Emissionen und Umweltbeeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Daraus ergeben sich in Übereinstimmung mit dem Landes-Raumordnungsprogramm und dem Regionalen Raumordnungsprogramm als Ziele für die Stadt, dass





- der funktionsgerechte Ausbau bzw. die Erneuerung des Straßennetzes sowohl die Erreichbarkeit als auch die innerörtliche Lebensqualität der Stadt verbessert,
- bei Straßenneu- bzw. -ausbau eine weitgehende Schonung und Erhaltung der Umwelt durch geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden, landschaftsgerechte Einbindung (insbesondere unter Erhalt der für Rügen landschaftstypischen Alleen), Immissionsschutz in Ortslagen und umfangreiche Begrünungen erfolgt,
- die Belange des nicht motorisierten Verkehr besondere Beachtung finden und
- die Stadt an einen leistungsstarken ÖPNV angeschlossen wird, der es auch für Personen ohne Kfz ermöglicht, mobil zu sein und der die Belastungen, die durch Verkehr für Natur und Umwelt entstehen, verringert.

## □ Straßen und Individualverkehr

### Hauptverkehrsträger in Garz

Die Stadt Garz wird durch folgende überregionalen Straßen erschlossen:

- die Landesstraße 29, die als alte Bäderstraße von Rügen eine der Hauptschließungsstraßen des Landkreises Rügen dargestellt ist und vom Rügendamm über Garz, Putbus und Binz nach Saßnitz führt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist sie von Altefähr bis Garz als flächenerschließende Verbindung (Verbindungsstufe IV) und ab Garz Richtung Putbus als Regionale Verbindung (Verbindungsstufe III) eingeordnet,
- die Landesstraße 30 (Glewitzer Fähre über Garz, Gingst bis nach Sagard), die innerhalb des Landkreises eine regionale Verbindungsfunktion (Verbindungsstufe III) hat,
- die Landesstraße 291, die Garz mit der Kreisstadt Bergen auf Rügen verbindet (Verbindungsstufe IV).

An die Bundesstraße 96, die die großräumige Hauptverbindung der Insel Rügen darstellt, ist Garz in Richtung Norden über die Landesstraßen 29, 30 und 291 angebunden.

Die genannten Landesstraßen führen durch den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Garz. Damit sind sie die wesentlichen Trägerinnen des innerörtlichen Verkehrs der Stadt und aus diesem Grund im Flächennutzungsplan dargestellt: Die alte Bäderstraße (Landesstraße 29) stellt die Ost-West-Verbindung der Stadt dar, auf ihr verlaufen die Straßen An der Schleuse, Lange Straße, Lindenstraße und Putbuser Straße. Die Landesstraße 30, die von Westen kommend vor dem Siedlungsbereich der Stadt auf die Landesstraße 29 trifft, ist als Wendorfer Straße im weiteren Verlauf die südliche Hauptausfallstraße der Stadt in Richtung Zudar. Die Landesstraße 291 (Bergener Straße) führt als nördliche Ausfallstraße in Richtung Bergen auf Rügen. Als weitere Ausfallstraße im Flächennutzungsplan dargestellt ist die südöstliche Ausfallstraße in Richtung Rosengarten, die im Rahmen des ländlichen Wegebau neu errichtet ist.

Das Straßenbauamt Stralsund verweist auf Folgendes:

1. An den Landesstraßen 29, 30 und 291 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, entsprechend § 31, Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV), nicht errichtet werden.

2. Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an den Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten.
3. Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Landesstraßen geschaffen oder geändert werden sollen (§ 22, Abs. 1 StrWG-MV).
4. Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen sind die von den Landesstraßen ausgehenden Immissionen zu berücksichtigen.

#### **□ Belastung der Stadt durch motorisierten Verkehr**

Die Landesstraßen 29 und 30 sind temporär überlastet und als nicht bedarfsgerecht ausgebaut zu bezeichnen. Sie belasten den Siedlungsbereich der Stadt mit einem erheblichen Durchgangsverkehr und beeinträchtigen damit die Wohnqualität und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum mit Einkaufsfunktion.

Als Ursachen für die Steigerung des Verkehrsaufkommens in Garz sind mehrere Gründe anzuführen:

- Die zeitweise Wiederinbetriebnahme der Fährverbindung Stahlbrode – Glewitz (Glewitzer Fähre) hat zu einer erheblichen Erhöhung der Belastung der Landesstraße 30 geführt.
- Die erhebliche Zunahme des Pkw-bezogenen Tourismus und die allgemeine Erhöhung der Motorisierung auf Rügen seit 1991 führten zu einer Zunahme der Belastung auf allen Durchgangsstraßen in Garz. Dabei ist die Belastung sowohl durch die Fähre als auch durch allgemeinen Besucherverkehr in der touristischen Hauptsaison besonders intensiv.

#### **□ Straßenverkehrsplanung: Umgehungsstraße Garz und überörtlicher Verkehr**

Vor dem Hintergrund der starken Belastung der Stadt durch den motorisierten Verkehr wurde im Straßenentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern von 1992 als eines von zwei Projekten auf Rügen eine Ortsumgehung für Garz vorgesehen und in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes übernommen.

Mittlerweile ist jedoch auch unter dem Aspekt der umgesetzten zweiten Rügenanbindung davon auszugehen, dass ein Bedarf für diese Umgehungsstraße nicht mehr vorhanden ist. Mit der zweiten Anbindung wird das Aufkommen für die Fährverbindung zurückgehen, ein weiteres Anwachsen der Belastung für die Stadt Garz ist nicht zu erwarten, eher ein Rückgang des motorisierten Individualverkehrs. Des Weiteren wird auch bei Berücksichtigung der Haushaltslage von Bund, Ländern und Kommunen der Bau dieser Umgehungsstraße als unrealistisch erachtet. Insofern erfolgt auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Darstellung einer Trasse für eine zusätzliche Hauptverkehrsstraße.

#### **□ Ruhender Verkehr**

In Garz existiert keine gezielte Organisation des ruhenden Verkehrs. Dies führt in den Neben- bzw. Wohnstraßen jedoch zu keinen Defiziten und Behinderungen, da der Großteil der AnliegerInnen die Kraftfahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abstellt. Im zentralen Bereich der Stadt sowie am Ernst-Moritz-Arndt-Museum ergeben sich durch fehlende geordnete Parkmöglichkeiten hingegen Probleme für den fließenden Verkehr, für BesucherInnen von Handels-, Dienstleistungs- und



Verwaltungseinrichtungen sowie – durch parkende Autos – für den Fußgänger- und Radverkehr. Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes und der Bereichsplanung der Stadt Garz wurden vor diesem Hintergrund mehrere Parkbereiche vorgesehen:

- Zwei Bereiche im Ortskern (westlich der Wendenstraße und westlich der Schulstraße mit insgesamt knapp 0,4 ha für ca. 100 Stellplätze). Sie sind für die Aufnahme der Pkw der BesucherInnen der Handels- und Dienstleistungen notwendig. Diese Pkw können bislang ausschließlich ungeordnet im Straßenraum parken.
- Ein Bereich hinter dem Rathaus (ca. 0,15 ha), der sowohl für Bedienstete als auch für BesucherInnen des Rathauses sowie der Grundschule erforderlich ist.
- Ein Bereich am Ernst-Moritz-Arndt-Museum für die Aufnahme der Pkw bzw. Busse der MuseumsbesucherInnen (knapp 0,1 ha),

#### □ Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Während die Stadt Garz früher an die Kleinbahn "Rasender Roland" angeschlossen war, erfolgt die Anbindung an den ÖPNV heute durch reguläre Buslinien der RPNV (Rügener Personennahverkehrs-GmbH).

In dem Fahrplan der RPNV ist die Stadt an folgende, zum Teil vertaktete Linien angeschlossen, die zu den Hauptverbindungen auf Rügen gehören:

- Altefähr – Garz – Putbus – Bergen auf Rügen,
- Maltzien – Garz – Bergen auf Rügen,
- Garz – Samtens – Dreschvitz – Neuenkirchen.

Die Linie Garz – Samtens, dem Standort des nächstgelegenen Bahnhofes der Bahn AG, ermöglicht den EinwohnerInnen von Garz den Anschluss an die Schiene. Dabei ist im aktuellen Planungsstand zum neuen Taktfahrplan nach Angabe des Landkreises die Stadt Garz entgegen der ursprünglichen Absicht kein Netzknotenpunkt, in dem die Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel erfolgen würde. Ziel der Stadt ist es, mittelfristig eine Stellung als Netzknotenpunkt im Busverkehr mit der aufeinander abgestimmten Umsteigemöglichkeit auf verschiedene Buslinien und mit auf die Zugfahrzeiten abgestimmten Abfahrzeiten zum Bahnhof Samtens zu erreichen.

Neben dem regulären Busverkehr ist noch der Schulbusverkehr zu nennen. Von Garz verkehren Schulbusse nach Bergen auf Rügen (zum Gymnasium) und nach Poseritz (zur Hauptschule). Busverkehr, mit dem SchülerInnen aus den Umlandgemeinden in Garzer Schulen transportiert werden, gibt es von Sehlen.

#### □ Radverkehr

Das Fahrrad wird häufig als innerörtliches Verkehrsmittel für Fahrten zur Arbeit, zur Schule und für Besorgungen genutzt und hat in den letzten Jahren wieder an Bedeutung gewonnen. Um einen sicheren Radverkehr zu gewährleisten, sind Ansprüche von RadfahrerInnen gegenüber dem motorisierten Verkehr besonders durchzusetzen. Dafür wurden bereits in der Vergangenheit verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen neu angelegt. Die zweite Funktion des Fahrrades als überörtliches Verkehrsmittel liegt in Freizeitaktivitäten. Insbesondere der touristische Radverkehr hat stark an Bedeutung gewonnen und ist wesentlicher Bestandteil eines "sanften" Tourismus. Dafür müssen entsprechende überörtliche Radwege geschaffen werden, wobei auf eine Vernetzung der Wege zu achten ist. Durch die Stadt Garz verläuft bereits der Radweg Altefähr – Poseritz – Garz – Putbus auf der alten Kleinbahntrasse.



Auf gleicher Trasse verlaufen die vom Wirtschaftsministerium anerkannten Radfernwege Nr. 1 "Ostseeküstenradweg", Nr. 6 "Mecklenburger Seenplatte – Rügen" und der Radfernweg Hamburg – Rügen" sowie die überregionale Rundroute "Rügenrundweg". Der Ostseeküstenradweg, der Radfernweg Hamburg – Rügen sowie der Rügenrundweg werden vom Landestourismusverband Mecklenburg-Vorpommern intensiv vermarktet. Darüber hinaus sind weitere regionale und lokale Radwander Routen möglich.

Von der Straßenbauverwaltung sind folgende Baumaßnahmen geplant:

**Landesstraße 30:**

Radverkehrsanlage Glewitzer Fährre – RÜG 13 ab 2008\Radverkehrsanlage RÜG 13 – Garz ab 2010

## **B.9.2 Ver- und Entsorgung**

### **□ Stromversorgung und Stromleitungen**

Die Versorgung mit elektrischer Energie der Stadt Garz erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen e.on – e.dis.

Im Flächennutzungsplan sind alle oberirdischen 20-, 60- und 110-kV-Leitungen sowie die Trafostationen dargestellt. Die Breite der zu berücksichtigenden Leitungsschutzstreifen beträgt für die 60-kV-Leitungen jeweils 20 m, für die 110-kV-Leitungen jeweils 30 m von der Leitungstrasse.

### **□ Gasversorgung und Gasleitungen**

Die Stadt Garz wird, wie der gesamte Landkreis Rügen, von der EWE AG mit Gas versorgt. Mit dem Bau des Gasleitungsnetzes auf der Insel wurde 1992 begonnen. Garz ist seit 1993 an das Versorgungsnetz der EWE AG angeschlossen.

Die Hauptgasleitung, die von der EWE-Station am Ortsausgang entlang der Straße Garz – Samtens verläuft, ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Für diese Leitung besteht beiderseits ein Schutzstreifen von jeweils 4 m, der nicht bebaut werden darf.

Auch die Ortsteile Dumsewitz, Groß Schoritz, Freudenberg, Zudar, Karnitz, Koldevitz, Kowall, Losentitz, Maltzien, Poppelwitz, Rosengarten, Schabernack, Silmenitz, Wendorf und Zicker der Stadt Garz sind an das Erdgasnetz der EWE bereits angeschlossen.

### **□ Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung in der Stadt ist in ausreichender Menge und Güte unter tragbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu gewährleisten, wobei darauf zu achten ist, die erschöpfliche Ressource Wasser nachhaltig zu sichern und nicht durch zu intensive Ausbeutung zu gefährden. Aufgrund zu erwartender Bautätigkeit im Wohnungs- und Tourismusbereich steigt der Trinkwasserbedarf in der Stadt Garz in den nächsten Jahren an. Zur Trinkwassersicherung sind folglich umfangreiche Versorgungsaufgaben zu bewältigen.

Im Landkreis Rügen haben sich die Städte und Gemeinden zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zu einem "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung" zusammengeschlossen.

Die bestehenden Transportleitungen sind nach Aktenlage im Flächennutzungsplan dargestellt.

Innerörtlich wird das bestehende Trinkwassernetz im Zusammenhang mit der Erstellung der Schmutzwasserkanalisation aktuell erneuert. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauge-



biete im Bereich der Stadt können überwiegend an das Trinkwassernetz angeschlossen werden, ggf. sind im Einzelfall Netzergänzungen notwendig. Der Landkreis Rügen weist darauf hin, dass alle ausgewiesenen Sondergebiete über öffentliche Anlagen mit Trinkwasser versorgt werden müssen.

Aktuell sind die Ortslagen Foßberg, Buhse, Glewitz, Glewitzer Fähre, Smitershagen, Grabow, Swine und Tangnitz nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Es gibt keine Planungen von Seiten des ZWAR, diese Ortslagen mit Trinkwasser zu versorgen. Die Trinkwasserversorgung im übrigen Plangebiet erfolgt über die Wasserwerke in Glutzow, Dreschwitz und Sehlen. Die Kapazität ist ausreichend und somit ist eine sichere Versorgung auch geplanter Vorhaben gewährleistet. Bei der Umsetzung von Vorhaben in den Sondergebieten sind Netzerweiterungen auf der Grundlage entsprechender Erschließungsverträge mit dem Vorhabenträger notwendig.

#### **❑ Oberflächenentwässerung**

Zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen gibt es nur in der Stadt Garz. In den übrigen Bereichen soll das Niederschlagswasser von demjenigen verwertet oder versickert werden, bei dem es anfällt. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dürfen dem nicht entgegen stehen (§ 39 Abs. 3 i.V.m. § 32 Abs. 4 u. § 40 Abs. 2, 3 LWaG M-V).

#### **❑ Abfallbeseitigung**

Der gesamte anfallende Abfall aus den Haushaltungen und der brennbare, nicht schädliche Abfall von Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ist zentralen Anlagen zuzuführen. Die Abfallentsorgung für die Stadt Garz erfolgt seit der Schließung der Deponie Garz über die Deponie Saßnitz.

#### **❑ Abwasser**

Die öffentliche Abwasserentsorgung wird im Stadtgebiet Garz vom Zweckverband anstelle der Stadt Garz gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG vorgenommen. Die Schmutzwasserbeseitigung in der Ortslage Garz und Zudar erfolgt zentral in öffentlichen Anlagen. Die Ortslagen Losentitz und Maltzien sind teilweise öffentlich erschlossen. In Maltzien ist der weitere Ausbau des Kanalnetzes langfristig geplant. In allen anderen Ortsteilen soll die Schmutzwasserbeseitigung weiterhin dezentral mittels privater grundstücksbezogener Kleinkläranlagen erfolgen.

Der Zweckverband kann auf Antrag von der Erfüllung der Pflichtaufgaben zur Abwasserentsorgung gemäß § 40 Abs. 3 Ziffer 7 LWaG durch die Wasserbehörde widerruflich und teilweise befreit werden, wenn hierfür die Voraussetzungen erfüllt sind (dezentrale Abwasserentsorgung).

In solchen Fällen wird die Abwasserentsorgungspflicht demjenigen übertragen, bei dem das Abwasser anfällt, in der Regel dem Grundstückseigentümer.

Im Flächennutzungsplan dargestellt sind die Pumpstationen für den Zu- bzw. Abfluss der Kläranlage.

### **B.9.3 Bodenschätze/Lagerstätten**

In der Stadt Garz gibt es reichliche Kiessandvorkommen. Die Gebiete des Kanonenberges und nahe Strachtitz sind im Landes-Raumordnungsprogramm dementsprechend als Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung gekennzeichnet. In solchen Vorsorgeräumen soll im Rahmen eines Abwägungsprozesses mit konkurrierenden Flächennutzungen eine den Abbau verhindernde Nutzung in der Regel ausgeschlossen werden.

Die Rohstoffvorkommen werden auf Garzer Gebiet momentan nicht gewerblich abgebaut. Ehemalige Abbaugebiete am Kanonenberg sowie Am Silberberg sind seit längerer Zeit stillgelegt. Ein Abbaugebiet für Kiessand befindet sich aber direkt an der Grenze des Garzer Gebietes zwischen Krimvitz und Strachtitz. Für den Bereich liegt eine Bergbauberechtigung oder ein Antrag auf Erteilung einer Bergbauberechtigung vor. Hierbei handelt es sich um die Bewilligung Strachtitz-West. Die Bergbauberechtigung „Strachtitz West“ ist bis zum 31.12.2025 erteilt und könnte auf Antrag verlängert werden. Für den gesamten Tagebau Strachtitz (Strachtitz Ost und West) existiert ein Planfeststellungsbeschluss bis zum 04.07.2022.

Während die Genehmigung eines Bewilligungsantrages das Recht gewährt, in dem entsprechenden Feld Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen (§ 8 BBergG), gewährt ein Erlaubnisantrag lediglich das Recht, in dem entsprechenden Feld Bodenschätze aufzusuchen (§ 7 BBergG). Über beide vorliegende Anträge trifft das Bergamt Stralsund nach Abwägung aller Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eine Entscheidung. Bis zu einer solchen Entscheidung ist eine anderweitige Nutzung der entsprechenden Flächen nicht möglich.

Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Flächennutzungsplangebiet befindet sich eine abgeteufte und verfüllte Erdöl- und Erdgasbohrung. Sie ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Umkreis von 5 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht möglich. Die Bohrung ist verfüllt und bergmännisch verwahrt. Bei der weiteren Planung ist dieser Hinweis zu berücksichtigen.

### **B.9.4 Informationsübermittlung, Richtfunk**

Der Fernmeldeverkehr über große Entfernungen wird in immer stärkerem Maße über Richtfunk abgewickelt. Aufgrund ihrer technischen und physikalischen Eigenschaften erfordern die scharf gebündelten Funkstrahlen mit geradliniger Wellenausbreitung zwischen den Funkübertragungsstellen Hindernisfreiheit. Richtfunktrassen sind in diesem Zusammenhang in der Stadtplanung zu berücksichtigen, da sie dafür notwendig sind, dem verstärkten Austausch von Nachrichten und Informationen in der heutigen Industriegesellschaft gerecht werden zu können.

Auf dem Gebiet der Stadt Garz hat die Deutsche Telekom AG einen Funkturm errichtet, der, östlich an die ehemalige Mülldeponie angrenzend, an der Straße nach Samtens steht. An diesem Funkturm bündeln sich insgesamt sechs Richtfunktrassen, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Die Restriktionen für eine Nutzung der Fläche unterhalb der Richtfunktrassen betreffen lediglich die Höhe baulicher Anlagen. Sie liegen aber in einem Höhenbereich (mindestens 30 m über Bodenniveau), der eine potenzielle Bebauung in Garz nicht beeinträchtigen wird. Die jeweiligen Höhenbeschränkungen pro Richtfunktrasse wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.





### B.9.5 Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Gebiet der Stadt Garz gibt es eine Reihe von Altlastenverdachtsstandorten, die nach Möglichkeit nachrichtlich auch in den hier vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen wurden. Bei allen Flächen handelt es sich um Verdachtsflächen, wobei sich der Verdacht aus der früheren oder aktuellen Nutzung der Flächen ergibt. Das Ausmaß und der Umfang der eventuellen Altlasten wurden bislang nicht näher untersucht. Damit ist bei den meisten Flächen eine genaue Abgrenzung nicht möglich.

| Nr.                | Bezeichnung                       | Maßnahmen                        | Hochwert | Rechtswert |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|------------|
| Garz AL 1          | Deponie Garz                      | durch Landkreis saniert          | 6022506  | 4587264    |
| Garz AL 2          | ehemalige Deponie                 | gesichert                        | 6022203  | 4586729    |
| Garz AL 3          | Altablagerung Silberberg          | gesichert                        | 6022936  | 4587793    |
| Garz AL 4          | Altablagerung Kleingartensparte   | gesichert                        | 6022204  | 4587059    |
| Garz AL 5          | Altablagerung Radweg Kowall       | gesichert                        | 6027215  | 4588249    |
| Garz AL 6          | ehemalige Tankstelle Lindenstraße | saniert                          | 6021818  | 4588068    |
| Karnitz AL 1       | ehemalige Tankstelle              | Boden mit Mineralöl verunreinigt | 6025822  | 4588797    |
| Groß Schoritz AL 1 | ehemalige Tankstelle              |                                  | 6017136  | 4588797    |
| Kowall AL 1        | ehemalige Tankstelle              | saniert                          | 6023203  | 4588262    |
| Zicker AL 1        | Deponie östlich des Feldweges     | gesichert                        | 6013666  | 4591019    |
| Zicker AL 2        | Deponie Foßberg                   | gesichert                        | 6015654  | 4587223    |
| Zudar AL 1         | ehemalige Tankstelle              | Boden mit Mineralöl verunreinigt | 6015341  | 4588148    |

Der Landkreis Rügen weist darauf hin, dass bei den gesicherten Altablagerungen bzw. sanierten Altstandorten bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht. Sollten im Bereich der sanierten Altstandorte Bauarbeiten durchgeführt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Bereichen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) werden.

In diesem Fall ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

Bei den ehemaligen Tankstellenstandorten in Karnitz und Groß Schoritz sind vor einer Nutzungsänderung Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Die Liste der Altlastenverdachtsflächen lässt lediglich grobe Schlüsse auf die tatsächliche Altlastensituation zu. Generell ist eine besonders hohe Gefährdung des Grundwassers in den Bereichen des oberflächennah anstehenden Grundwasserleiters anzunehmen.

Bei Altlastenverdachtsstandorten auf ehemals landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind als belastende Stoffe für Grundwasser und Boden in erster Linie Gülle aus der Tierproduktion sowie Pestizide und andere Chemikalien aus der Pflanzenproduktion zu nennen.

### B.9.6 Waldflächen

Im Hoheitsgebiet der Stadt Garz befinden sich eine Reihe von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes. Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Abtshagen weist darauf hin, dass diese nach Landeswaldgesetz §§ 29 und 30 nicht eingezäunt und nicht beweidet werden dürfen. Bei Heranrücken von Bauflächen an den Waldrand ist bei der weiteren Planung (in der Regel der

verbindlichen Bauleitplanung) der gesetzliche Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen zu beachten. Der Campingplatz Pritzwald ist in seinem größten Teil Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Er ist in der Planzeichnung auch als Waldfläche gekennzeichnet.

### **B.9.7 Bundeswasserstraßen**

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund weist darauf hin, dass das gesamte Flächennutzungsplan-Gebiet an die Bundeswasserstraßen Greifswalder Bodden, Strelasund, Schoritzer Wiek, Glewitzer Wiek und Puddeminer Wiek grenzt. Hierzu ist ein Hinweis auf die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und für den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.



## **C FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-KONZEPTION**

### **C.1 Beschreibung der Änderungsbereiche/Neudarstellungen**

Im Weiteren sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beschrieben werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das ehemalige Stadtgebiet von Garz und ehemalige Hoheitsgebiet der Gemeinde Karnitz wirksame Flächennutzungspläne vorliegen, die an einzelnen Stellen geändert werden sollen. Hier erfolgt stadtteil- bzw. ortsteilweise eine kartografische Gegenüberstellung von wirksamer Flächennutzungsplan-Darstellung und geänderten Darstellungen im Rahmen der hier vorliegenden Planung.

Für die ehemals selbstständigen Gemeinden Groß Schoritz und Zudar (Klein Schoritz) erfolgen demgegenüber reine Neudarstellungen. Dies bedeutet, dass in Ergänzung der Beschreibung und Begründung der getroffenen Flächenausweisungen eine Abbildung mit den getroffenen Darstellungen zu dem jeweiligen Ortsteil angehängt wird.

#### **C.1.1 Garz (Kernstadt)**

Die Kernstadt Garz mit ca. 1.800 EinwohnerInnen stellt das Versorgungszentrum für den Süden von Rügen dar. Hier befindet sich der Sitz der Verwaltung, weiterhin sind die Schulen (Grund- und Realschule), der Kindergarten und verschiedene Arztpraxen sowie eine Fachklinik ansässig. Zudem befindet sich am alten slawischen Burgwall mit dem Ernst-Moritz-Arndt-Museum die wichtigste kulturelle Einrichtung in der Kernstadt.

Darüber hinaus verfügt Garz über ein ausreichendes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs. Damit wird das gesamte Stadtgebiet versorgt. Zudem können in Garz eine Reihe von Dienstleistungen nachgefragt werden.

Die weiteren Ortsteile des alten Stadtgebietes haben in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Im ehemaligen Gut Rosengarten hingegen ist Bautätigkeit zu erkennen (Stand: 09/2008), zudem sind die Hallenbauten teilweise gewerblich genutzt. In diesem Bereich soll ein Ferienzentrums entstehen.

Aktivitäten sind auch im Ortsteil Kowall zu erkennen. Hier waren in der DDR-Zeit große bauliche Anlagen für die Landwirtschaft entstanden, die teilweise auch heute noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Weitere Siedlungssplitter mit überwiegend Einfamilienhausbebauung sind in Rosengarten, im südlichen Teil von Kowall, östlich des Garzer Sees in Wendorf, in Gützlaffshagen sowie in Kleinstubben vorhanden.

Große Teile des Stadtgebietes von Garz sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Zentrum befinden sich entlang der Hauptverkehrsachsen teilweise als gemischte Bauflächen ausgewiesene Bereiche, in denen sich unterschiedliche geschäftlich-gewerbliche Nutzungen eingestellt haben. Überwiegend bestandsorientiert sind die Grünflächen um die Kernstadt herum dargestellt.

Gewerbliche Bauflächen sind im Bestand überwiegend im Westen der Stadt ausgewiesen, sie werden nur zum Teil genutzt.

Die übrigen Ortsteile sind bestandsorientiert als Wohnbauflächen und im Fall von Rosengarten gemäß vorliegenden Planungen zielgerichtet als Sonderbauflächen dargestellt. Östlich von Rosengarten wird bestandsorientiert eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badeplatz' dargestellt.



## □ Planungskonzeption

Zur Sicherung und weiteren Entwicklung der zentralörtlichen Funktion unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Realnutzung ergibt sich für die Flächennutzungsplanung folgende Grundkonzeption:

- Darstellung von Mischgebieten entlang der Hauptverkehrsstraßen für eine kleinteilige Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Wohnen,
- Darstellung von Wohngebieten außerhalb der gemischten Bauflächen auch in der historischen Innenstadt, um dort den Erhalt der Wohnfunktion zu sichern; damit gehen Vorschläge zur Neuordnung von Flächen im Stadtgebiet und Gestaltungsentwürfe für eine städtebauliche Verdichtung durch Wohnbebauung einher,
- Darstellung öffentlicher Nutzungen bzw. von Flächen für den Gemeinbedarf (mit der Entwicklung einer Seniorenwohnanlage, Kindertagesstätte und einer Jugendbegegnungsstätte) und für den Jugendhof Garz,
- Erhaltung und der Sicherung sämtlicher öffentlicher Grünflächen sowie eines Teils der Kleingärten zur Sicherung der innerstädtischen Wohnqualität,
- Rücknahme nicht realisierter gewerblicher Bauflächen westlich der Kernstadt,
- nachfrageorientierte Darstellung einer gewerblichen Baufläche als östliche Erweiterung der Flächen des Fleisch verarbeitenden Betriebes,
- Rücknahme der Darstellungen von Siedlungssplittern.

Weiterhin sollen Verkehrsflächen im Stadtgebiet, die über keinen überörtlichen Charakter verfügen, nicht weiter dargestellt werden. Hier werden die Bauflächen abgerundet.

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 im Einzelnen aufgelistet.



### **Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 2.2, 2.4, 2.6 und 2.8**

- G 1** Rücknahme nicht realisierter gewerblicher Bauflächen aufgrund fehlenden Bedarfs und zum Schutz von Natur und Landschaft. Südlich dieser Fläche befindet sich eine ausreichend dimensionierte gewerbliche Baufläche, die derzeit ebenfalls frei, jedoch überwiegend versiegelt ist und sich deshalb als Angebotsfläche für gewerbliche Nutzungen anbietet.
- G 2** Überwiegend bestandsorientierte Darstellung von Wohnbauflächen im nördlichen Teil der Kernstadt östlich der Bergener Straße. Zur Abrundung der Nutzungen wird der Bereich vollständig bis an die Landesstraße herangeführt.
- G 3** Bestandsorientierte Darstellung einer gemischten Baufläche für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen im nordwestlichen Teil von Garz bei Ausnutzung bestehender Gewerbebauten.
- G 4** Nachfrageorientierte Darstellung von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung des Fleisch verarbeitenden Betriebes.
- G 5** Abrundung der Darstellung von Wohnbauflächen an der Bergener Straße.
- G 6** Rücknahme der Darstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich Wendorf. Die Siedlungstätigkeit wird hier als abgeschlossen betrachtet, es handelt sich um eine kleinste Splittersiedlung mit nur sehr geringem städtebaulichen Gewicht. Eine Wohnentwicklung würde den Charakter der Siedlung zerstören.
- G 7** Umwidmung einer gemischten Baufläche in Wohnbaufläche westlich der Bergener Straße entsprechend der Realnutzung.
- G 8** Umwidmung einer gemischten Baufläche in Wohnbaufläche am südlichen Ortseingang entsprechend geänderter städtebaulicher Zielsetzung für diesen Bereich und unter Berücksichtigung des bestehenden Wohngebäudes.
- G 9** Kleinteilige Anpassung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen 'Seniorenwohnen' bzw. Kindertagesstätte und der dargestellten Wohnbauflächen gemäß aktueller Planungskonzeption für diesen Bereich.
- G 10** Darstellung eines Kompensationssuchraums am Kreidebruch nahe Berglase.
- G 11** Darstellung eines Kompensationssuchraums südöstlich von Rosengarten.
- G 12** Rücknahme einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeit- und Ferienanlage' am Garzer See. Für diese ehemalige Planung liegt keine konkrete Planung mehr vor. Somit soll der Bereich an aus Sicht von Natur und Landschaft und wegen der Verkehrslärmimmissionen ungünstige Stelle auf die Darstellung der Sonderbaufläche verzichtet werden.
- G 13** Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeit- und Ferienhausanlage' gemäß der Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebietes. Im Flächennutzungsplan 1998 der Stadt Garz war dieser Bereich zunächst größerflächig gefasst, die neue Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebietes lässt diese flächenhafte Ausdehnung jedoch nicht mehr zu. Weiterhin wird hier eine Straße als Trasse für eine südliche Umgehung des Bereiches nachrichtlich in dem Plan vermerkt.









[illegible]





Abbildung 2.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz , Bereich G 10

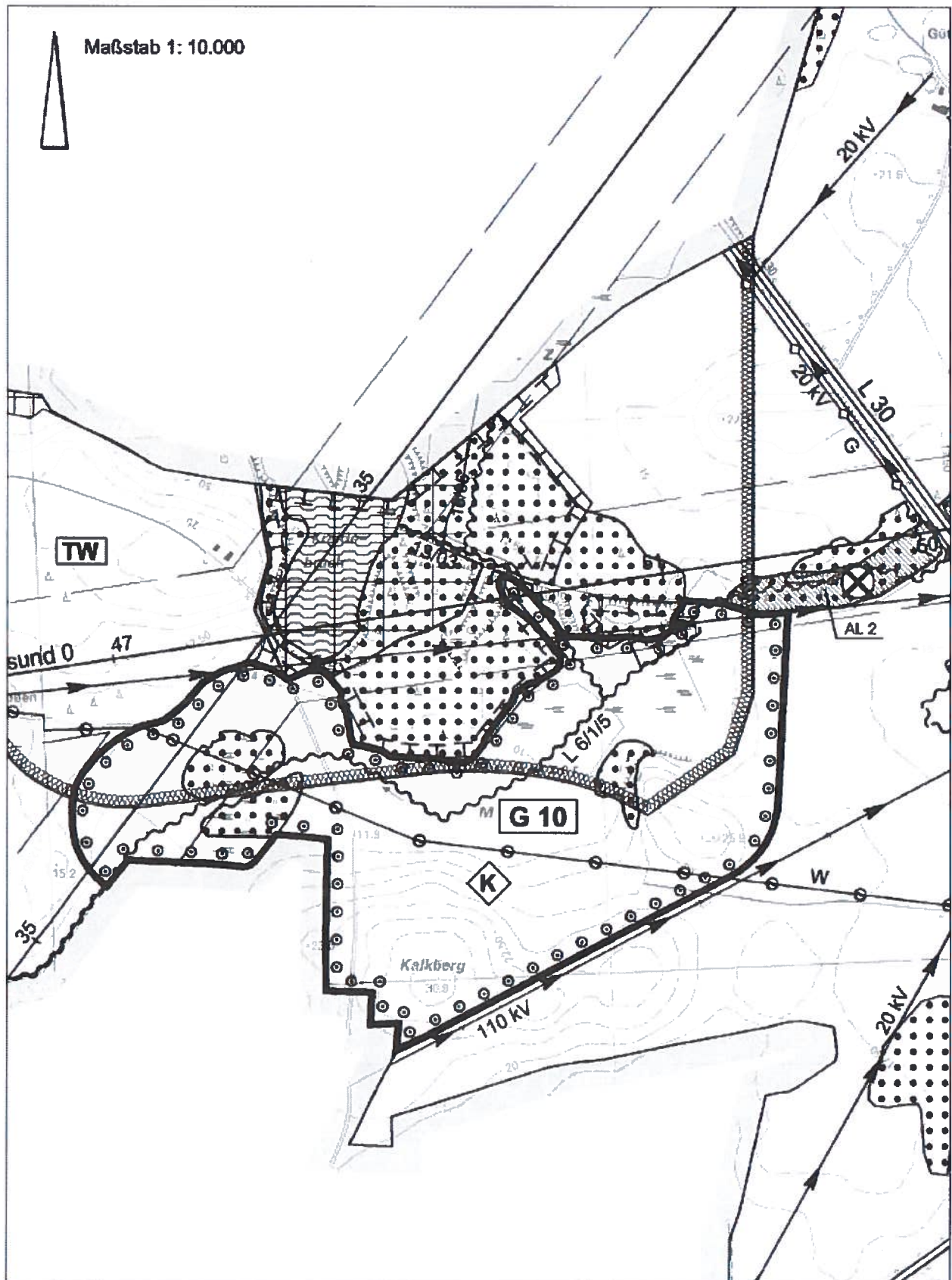


Abbildung 2.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 für die Stadt Garz (Bereich Wendorf)

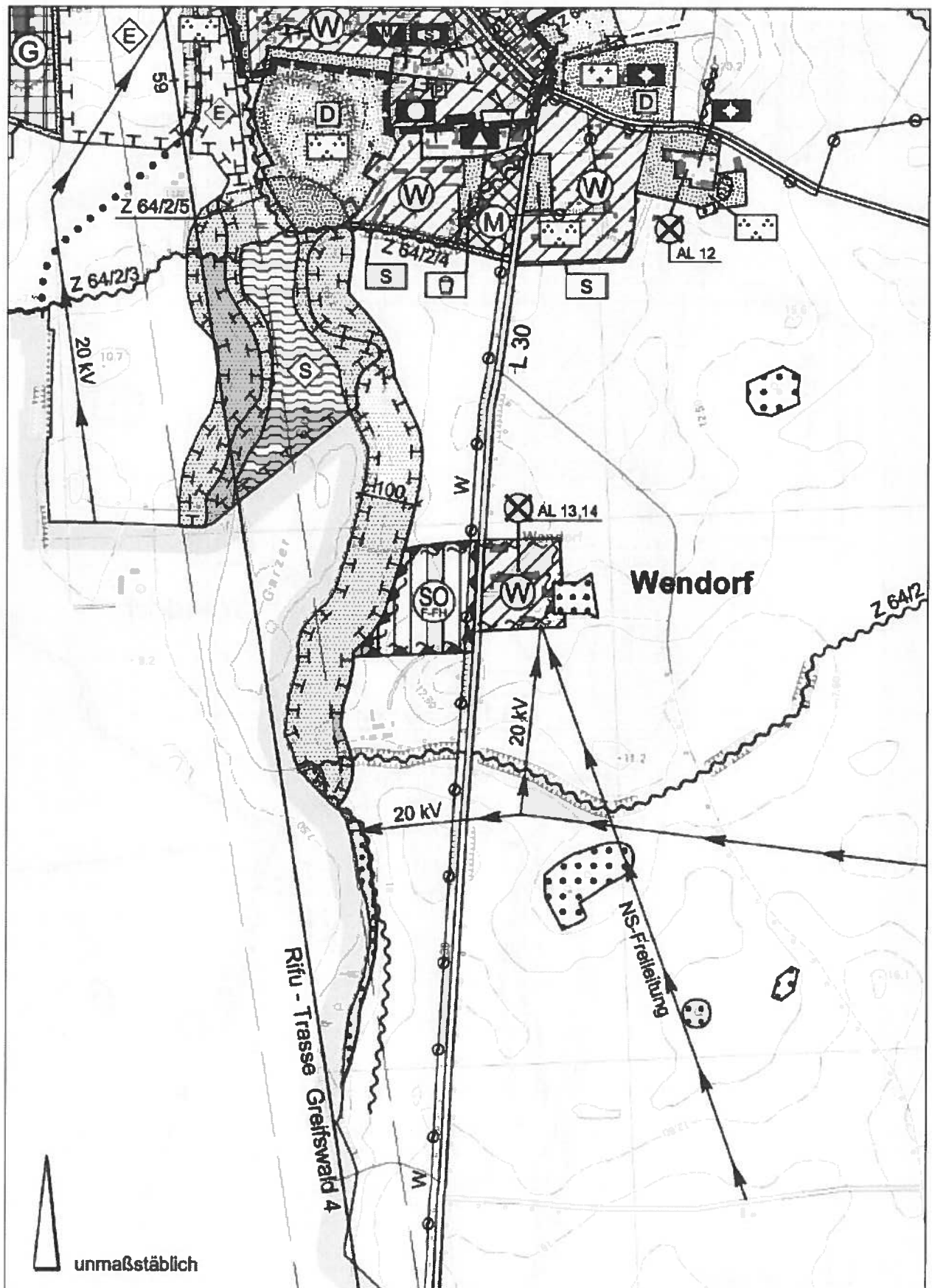




Abbildung 2.6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz , Bereich Wendorf (G 6 und G 12)

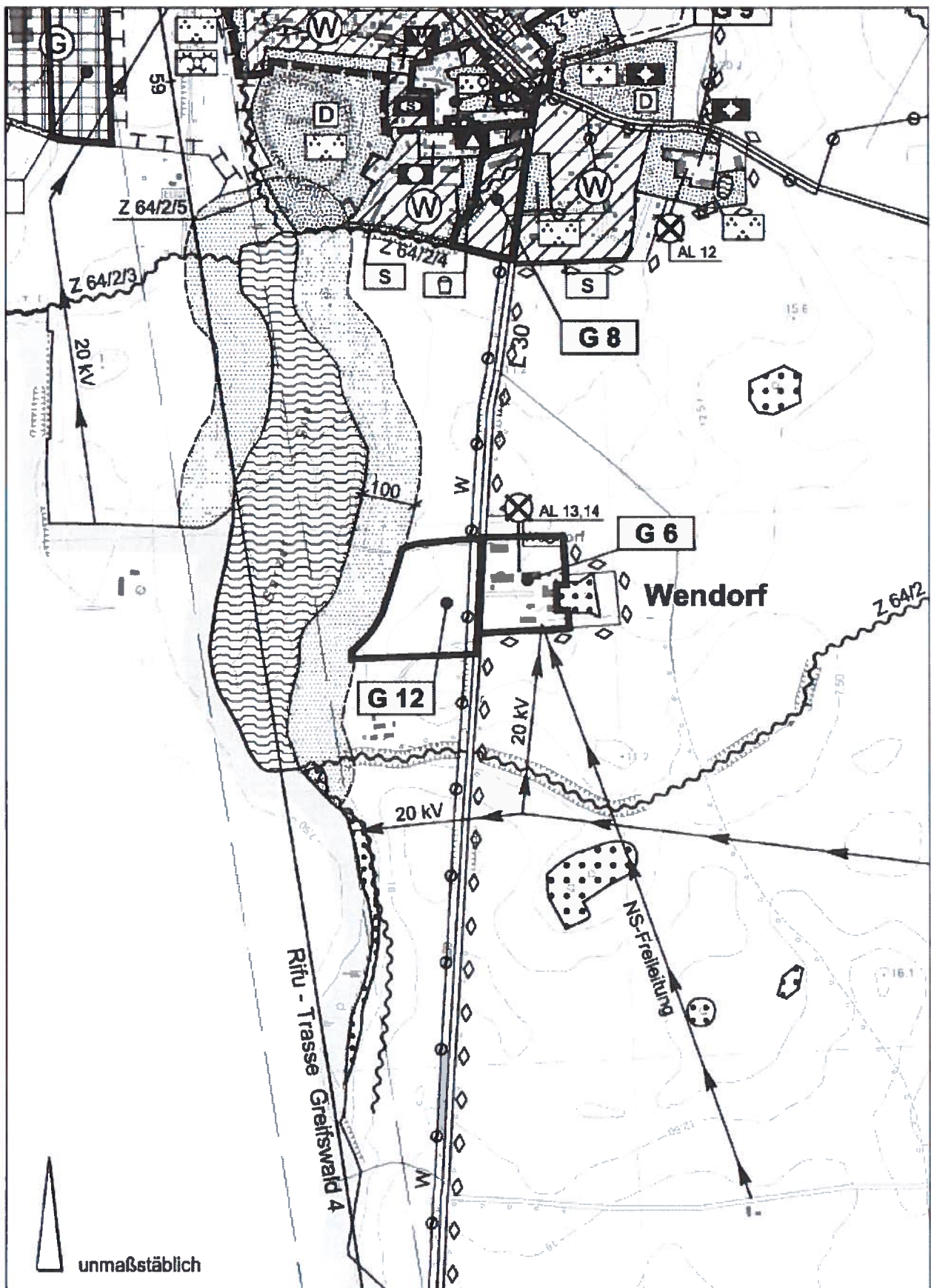






Abbildung 2.7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 für die Stadt Garz (Bereich Rosengarten)









### **C.1.2 Karnitz (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Karnitz)**

Im Siedlungszusammenhang von Rügen liegt Karnitz zwischen der Stadt Garz (Kernstadt) und dem Ort Sehlen. Karnitz bildet somit den nördlichen Teil des jetzigen Stadtgebietes. Westlich schließt Samtens, östlich Kasnevitz und Putbus an.

Über die Landesstraße 291 ist Karnitz an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die kleineren Ortsteile sind nur über Gemeindewege an die Landesstraße 291 angeschlossen.

Der Ortsteil Karnitz ist insbesondere wegen seines Jagdschlusses bekannt. Südlich davon befindet sich ein Golfplatz in landschaftlich reizvoller Lage. Um das Jagdschloss und beidseitig der Dorfstraße ist der überwiegende Teil der Wohnnutzungen des Ortsteils angesiedelt. Im Westen von Karnitz befindet sich eine großflächige Gewerbenutzung.

Weitere Ortsteile von Karnitz sind Bietegast, Kniepow, Koldevitz, Swine und Tangnitz.

Karnitz ist insbesondere durch Waldflächen und Gewässer wie den Kniepower See geprägt.

#### **□ Planungskonzeption**

In Karnitz ist ein weiteres nennenswertes Ansteigen der Bevölkerungszahl nicht zu erwarten. Deshalb werden auch keine zusätzlichen Wohnbauflächen dargestellt, die das Maß der zur Eigenentwicklung des Ortsteiles notwendigen Flächen überschreiten. Innerhalb der dargestellten Bauflächen befinden sich ausreichend Potentiale.

Bestandsorientiert wird der Siedlungszusammenhang von Bietegast dargestellt. Für den Bereich liegt eine Abgrenzungs-/Abrundungssatzung aus dem Jahre 1996 vor. Insofern ist der Bereich planungsrechtlich auch im Flächennutzungsplan darzustellen.

Der Siedlungssplitter Koldevitz soll hingegen nicht dargestellt werden. Hier wird die Siedlungsentwicklung als abgeschlossen erachtet. In Kniepow sind Baumöglichkeiten über den Bebauungsplan Nr. 1, der ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt, abgesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohnbaufläche dargestellt. Für Koldewitz besteht eine Außenbereichssatzung, die die Bebauung absichert. Insofern besteht für Koldevitz das Erfordernis der Darstellung einer Baufläche nicht, zumal bauliche Erweiterungen auch städtebaulich nicht als sinnvoll erachtet werden.

Ebenfalls keine Darstellung soll der Bereich des "Abenteuerlandes", der ehemalige Bereich der Straußenfarm in Swine, erfahren. Hier sind seitens der Eigentümer großflächige Erweiterungen geplant, die jedoch allein mit Investorenunterstützung umgesetzt werden können. Diese Überlegungen sind jedoch nicht konkret genug, als dass sie in die Planung aufgenommen werden könnten.

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes in Verbindung mit der Raumordnungsverordnung, dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern und dem Anzeigerlass vom 06. Mai 1996 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern ist zudem davon auszugehen, dass die Durchführung eines Raumordnungsverfahren bei einem derartigen Planungsumfang erforderlich ist. Die Entscheidung dazu wird von der Obersten Landesplanungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern getroffen.

Weitere Siedlungssplitter verfügen in Karnitz nicht über ein entsprechendes Gewicht, das eine Darstellung als Baufläche rechtfertigen würde.

Der Golfplatz soll generalisierend als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehen werden, auf eine Differenzierung zum Beispiel für das Klubhaus kann im Weiteren verzichtet werden.



Die Darstellung einer Baufläche für das (ehemalige) Schloss ist entbehrlich, weil hier das Gebäude zwar zu Wohnzwecken genutzt wird, eine Ausweitung dieser Nutzung im Umfeld jedoch nicht angestrebt wird. Das Schloss wird nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, weil hier eine weitere Entwicklung in Richtung Wohnnutzungen nicht vorgesehen ist.

**□ Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 3.2 und 3.4**

- K 1** Rücknahme einer gewerblichen Baufläche. Der Bereich wird zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt, eine gewerbliche Weiterentwicklung wird nicht angestrebt, insofern ist die Darstellung einer Baufläche nicht erforderlich.
- K 2** Neudarstellung eines Sondergebietes für Ferienhäuser in Verbindung mit dem Golfplatz. . Bezüglich der Lage des SO-FH-Gebietes (und auch der dargestellten Wohnbauflächen) im 30-m-Waldabstand ist die zuständige Forstbehörde zwingend zu beteiligen.
- K 3** Rücknahme von Wohnbauflächen für Koldevitz. Der Siedlungszusammenhang ist über eine Außenbereichssatzung von 1994 abgesichert, die Entwicklung in diesem Ortsteil sollte über die Grenzen dieser Satzung hinaus nicht erfolgen.
- K 4** Rücknahme der separaten Ausweisung des Sondergebietes für das Clubhaus des Golfclubs. Diese Differenzierung innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Golfplatz' ist entbehrlich.
- K 6** Darstellung eines Kompensationssuchraums im Bereich Kniepower See/Katharinensee.
- K 7** Rücknahme von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ bzw. „Ferienhäuser“ aufgrund fehlenden Bedarfs bzw. nicht mehr bestehender Planungsabsicht (Hotel)

Abbildung 3.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 für die Gemeinde Karnitz

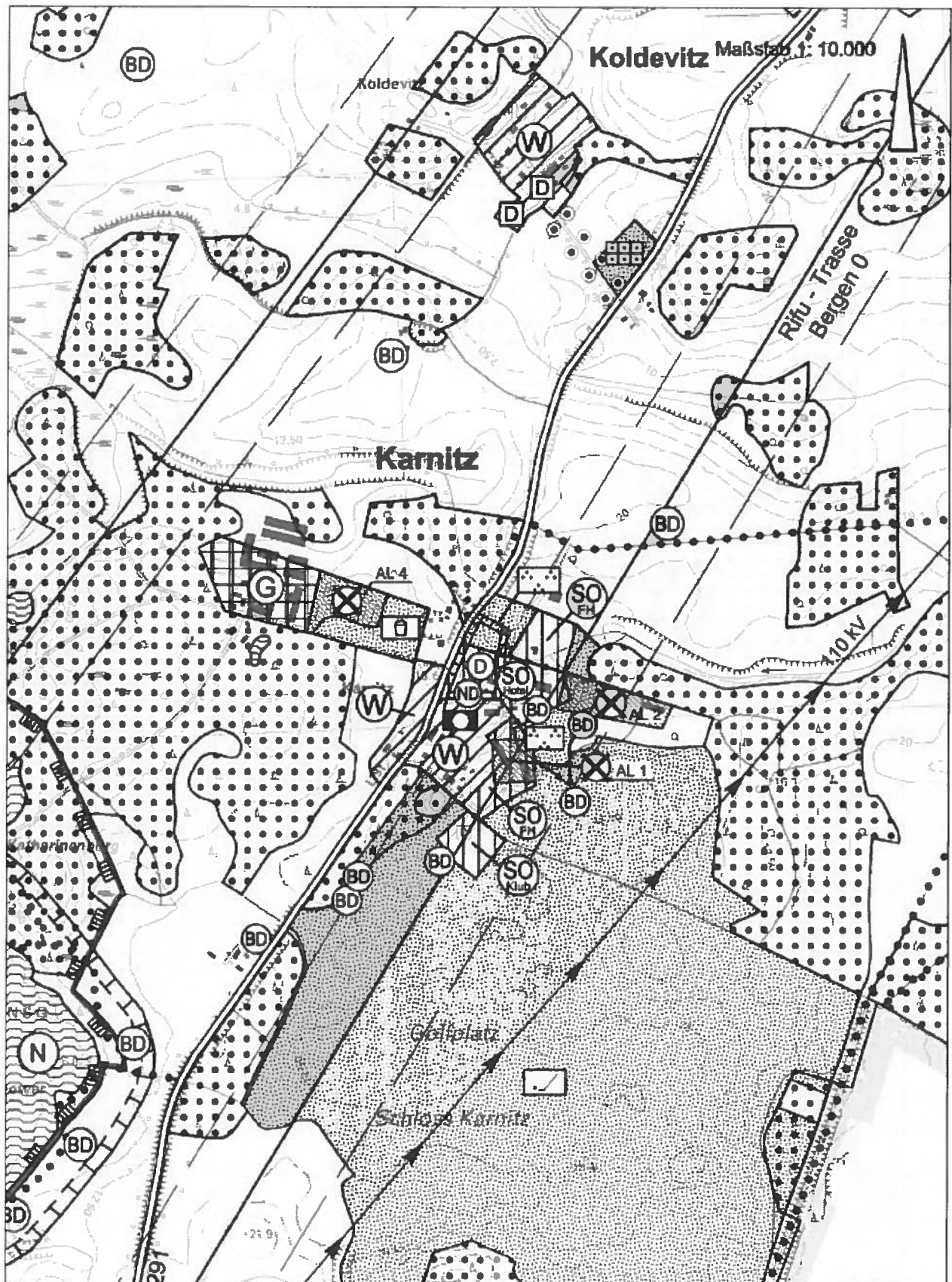








Abbildung 3.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 für die Gemeinde Karnitz

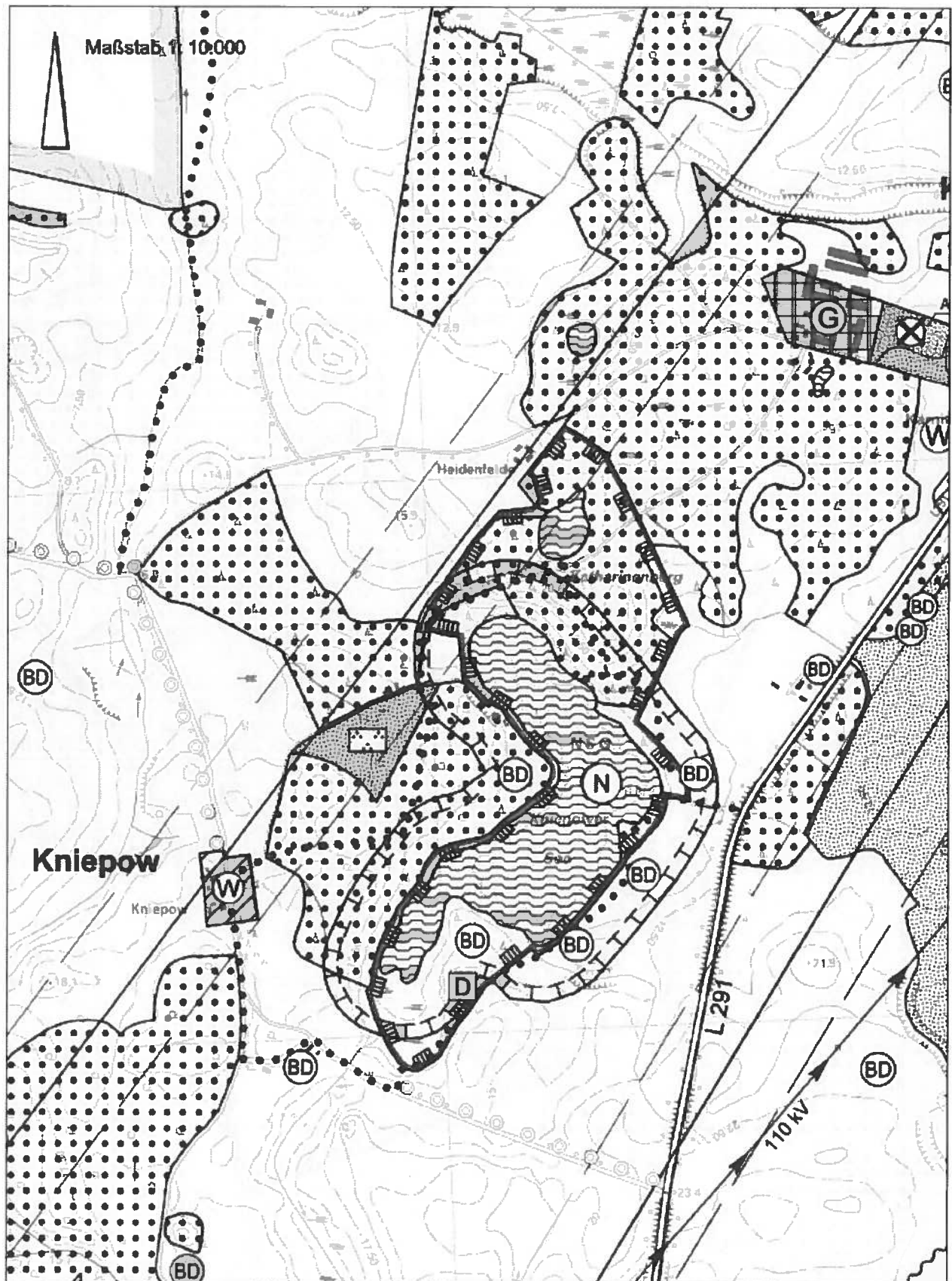
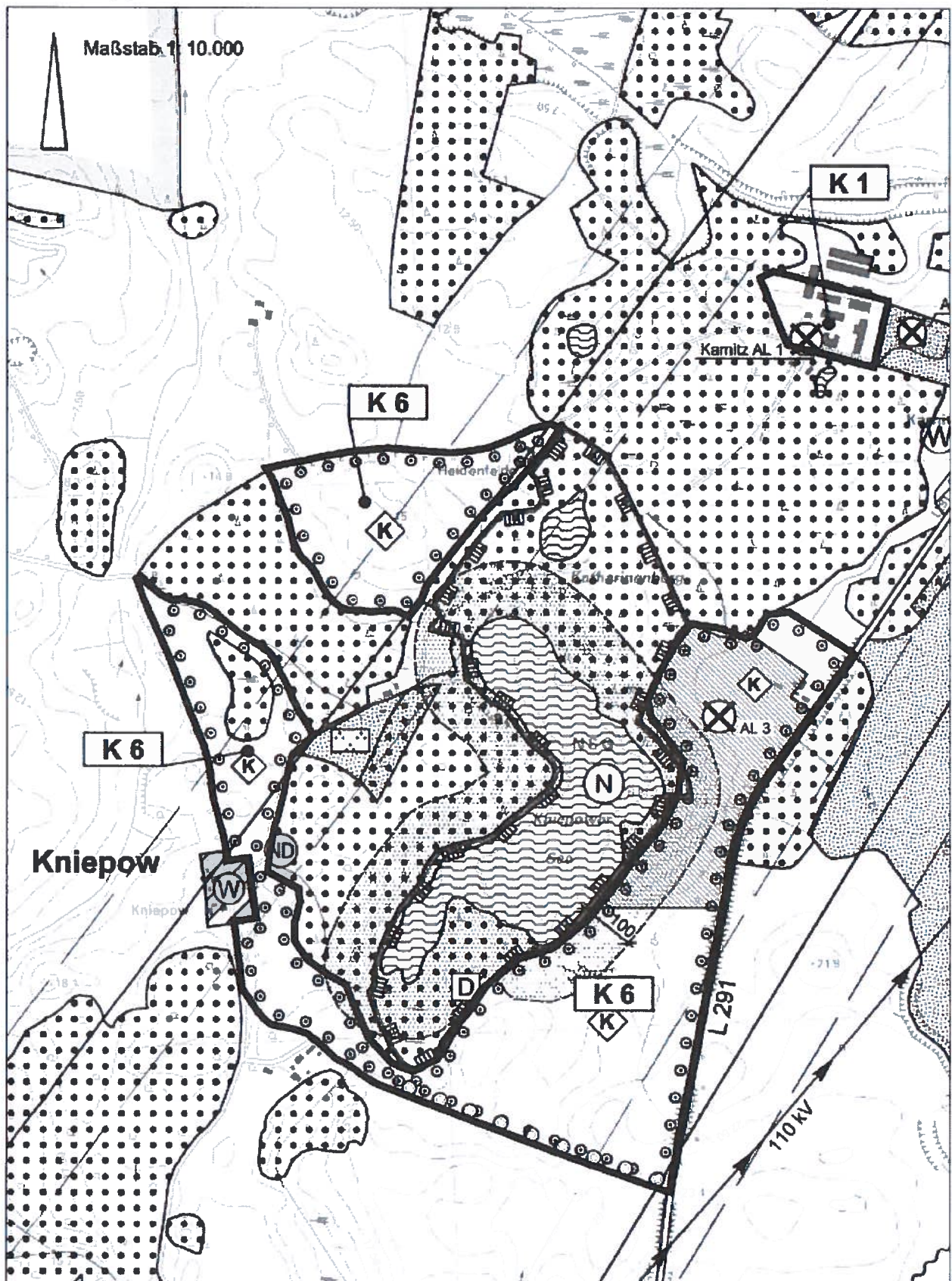




Abbildung 3.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz, Bereich Kniepow



### **C.1.3 Groß Schoritz (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Groß Schoritz)**

Groß Schoritz liegt zwischen dem (ehemaligen) Stadtgebiet von Garz und Zudar. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet von Puddemin an, im Osten der Greifswalder Bodden und im Süden die Schoritzer Wiek.

Überregional ist Groß Schoritz über die Landesstraße 30, die Zudar und somit die Glewitzer Fähre/ das Festland mit der Stadt Garz (Kernstadt) verbindet, erschlossen. Die einzelnen Siedlungen sind an die Landesstraße 30 über eine Gemeindeverbindungsstraße (Landesstraße 30 – Groß Schoritz – Silmenitz – Dumsevit – Landesstraße 30) angebunden. Die Siedlung Schabernack ist an diese Verbindungsstraße sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung angebunden.

Groß Schoritz besteht aus einem Hauptort mit dem Geburtshaus von Ernst Moritz Arndt und weiteren kleineren Ortsteilen wie Dumsevit, Schabernack und Silmenitz. Aufgrund der Nähe zu den Gewässern der Schoritzer Wiek und des Greifswalder Boddens ist eine Umnutzung bestehender Gebäude zu Ferienwohnungen vielfach zu beobachten.

Ein weiterer wichtiger Bereich von Groß Schoritz stellt der nördliche Teil des Hauptortes dar, wo Rinderhaltung gewerbsmäßig betrieben wird. Zur Anbindung dieses Betriebes von Westen aus ist nordwestlich der Bebauung an der Dorfstraße eine eigenständige Verkehrsanbindung hergestellt worden.

Neben dieser Nutzung dominieren im Hauptort Straßen begleitend vielfach kleinteilig Wohnnutzungen, die teilweise jüngeren Datums sind. Insbesondere in östlicher Richtung sind einige Neubauten entstanden.

Neben den im Hauptort entstandenen neuen Wohngebäuden ist auch in Schabernack, Dumsevit und Silmenitz kleinteilig um- oder neu gebaut worden. In Silmenitz und Dumsevit befinden sich noch größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Hallen, die mittlerweile aber abgängig erscheinen.

#### **□ Planungskonzeption**

Für den Ortsteil Groß Schoritz (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet) werden die Darstellungen überwiegend bestandsorientiert vorgenommen. Ortsteilweise Entwicklungsmöglichkeiten bestehen innerhalb der dargestellten Bauflächen. Eine Entwicklung in den Außenbereich soll verhindert werden und wird auch nicht als notwendig erachtet, da die innerörtlichen Freiflächen ausreichend groß sind. Zudem können zusätzliche freie Flächen im Fall des Abrisses der abgängigen Gebäudestrukturen entstehen.

Dementsprechend werden Wohnbauflächen für vor allem in Groß Schoritz dargestellt. Der Bereich der Rinderhaltung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung' ausgewiesen.

Der Bereich des Ernst-Moritz-Arndt-Geburtshauses ist einschließlich des umgebenden Parkgeländes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt. Das Gebäude ist als Denkmal und Museum gekennzeichnet.

Für Silmenitz erfolgt bestandsorientiert die Darstellung von Wohnbauflächen. Für diesen Ortsteil besteht eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997. Auch eine innenliegende Fläche, auf der sich derzeit Sträucher befinden, ist dabei als Baufläche dargestellt, weil hierfür eine positiv beantwortete Bauvoranfrage besteht.

In Dumsevit soll nur eine Darstellung des verdichteten Wohnbaubestandes erfolgen. Der östliche Ortsteil ist nicht weiter entwickelt, es sind abgängige Scheunengebäude neben wenigen Wohnhäu-



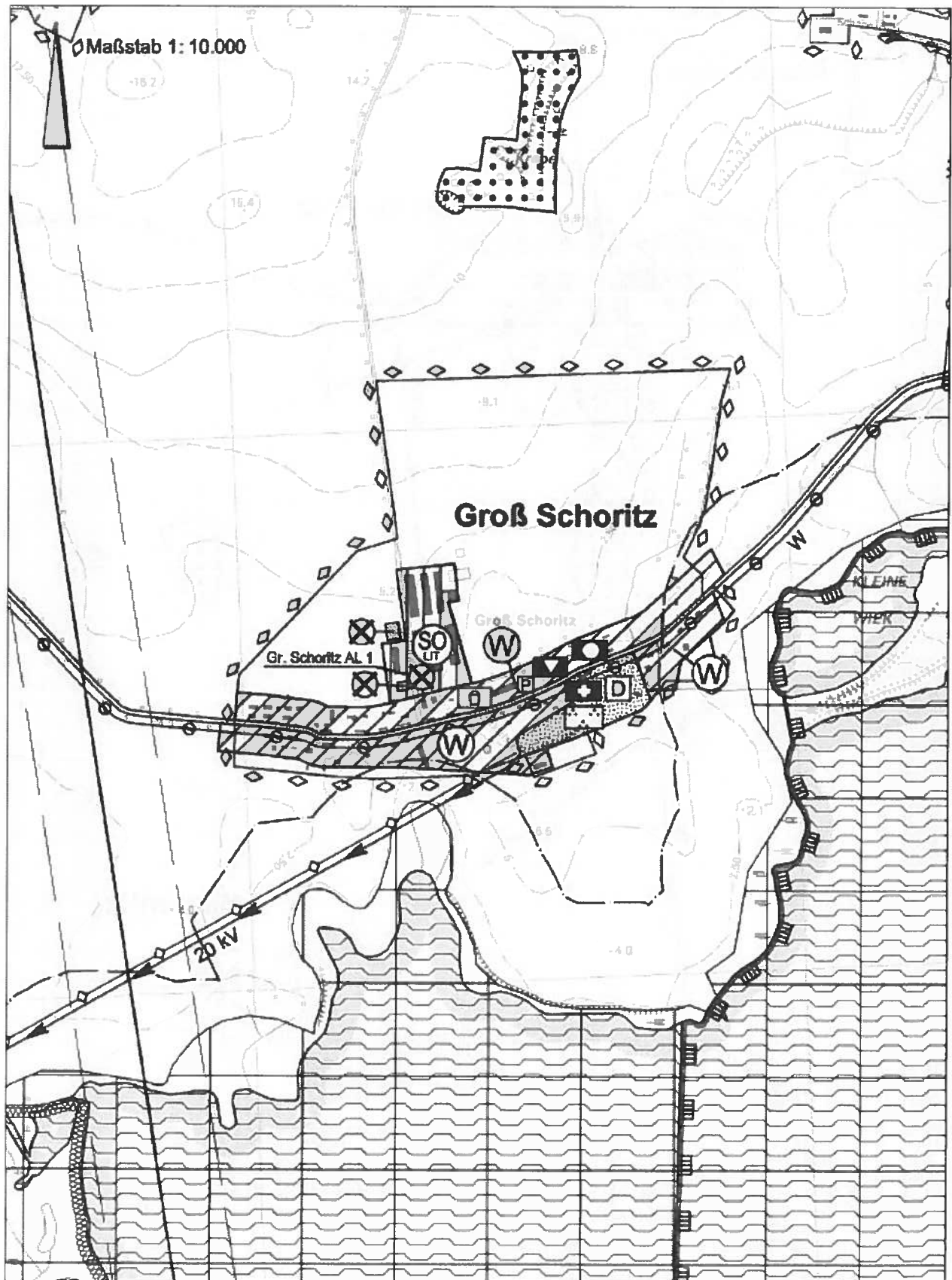
sen vorhanden. Im Bestand ist der Ausbau der Scheunen und Umnutzung zu Wohnzwecken eingeschränkt möglich. Denkbar ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für diesen Teil von Dumsewitz, um auch hier gewisse Entwicklungsmöglichkeiten abzusichern. Eine Bauflächendarstellung ist hierfür jedoch nicht erforderlich.

Für den Ortsteil Schabernack wird keine Bauflächendarstellung vorgenommen, weil diese Splittersiedlung nicht weiter verfestigt werden soll. Die bestehende Bebauung genießt zwar Bestandschutz, über die bestehenden Abgrenzungen hinaus sollte aber keine bauliche Entwicklung erfolgen.

Dargestellt wird auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badeplatz' östlich des Dumsevitzer Kreidebruchs. Hier befindet sich ein attraktiver Strandbereich mit Bademöglichkeiten. Erreichbar ist die Fläche derzeit allein über Rad- und Wanderwege.



Abbildung 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz (Bereich Groß Schoritz)







#### **C.1.4 Zudar (ehemals selbstständiges Gemeindegebiet Zudar)**

Zudar liegt im Süden des Stadtgebietes. Das Festland kann im Sommer durch die verkehrende Fähre von Glewitz nach Stahlbrode erreicht werden, ansonsten besteht nur im Norden über eine Landbrücke die Verbindung zur Insel Rügen. Hierüber verläuft auch die Landesstraße 30, die in der Verlängerung Richtung Norden nach Garz bzw. Bergen auf Rügen führt. Der Hauptort der Halbinsel von Zudar wird auch als Klein Schoritz bezeichnet und ist von der Landesstraße 30 durchschnitten.

Die Ortsteile Maltzien, Poppelvitz und Zicker werden über eine weitere Hauptverbindungsstraße erschlossen. Die Verlängerung davon führt bis zum Campingplatz Pritzwald.

Weitere Siedlungssplitter oder einzelne (ehemalige) Hofanlagen werden über untergeordnete Wegeverbindungen an das Hauptwegenetz angebunden.

Die Halbinsel Zudar gehört zu den Naturschönheiten der Insel Rügen. Überwiegend umgeben von Wasserflächen befinden sich hier Wald- und landwirtschaftliche Flächen und nur wenige besiedelte Bereiche. Es bestehen hier genügend Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Einzelne touristisch orientierte Bereiche wie der Campingplatz Pritzwald, der Strandbereich am Gelben Ufer, Ferien- und Freizeithausanlagen und die Wasserlinie sowie Naturschutzgebiete unterstreichen diesen Charakter.

Neben dem Hauptort sind noch die Siedlungszusammenhänge von Losentitz, Maltzien, Poppelvitz und Zicker von größerer Bedeutung, weitere Siedlungen bzw. Siedlungssplitter stellen Freudenberg, Glewitzer Fähre, Foßberg und Buhse dar.

In Grabow befindet sich nahe des Gutshofes die ehemalige Ferienhausanlage der ehemaligen Möbelwerke Hellerau. Die Anlage soll revitalisiert und ausgebaut werden. Ähnliche Überlegungen bestehen auch für eine Fläche im Nordosten von Poppelvitz.

Mit einem Tischlereibetrieb und der Feuerwehr sind nur wenige Nicht-Wohnnutzungen in Klein Schoritz vorhanden. Im Nordosten befindet sich zudem eine kleine Hafenanlage. Hier sind zudem mit der ehemaligen Wallfahrtskirche und dem Burgwall östlich des Ortskerns Kulturdenkmale zu verzeichnen. Der Burgwall ist im Flächennutzungsplan als Kulturdenkmal und die Kirche als Denkmal gekennzeichnet.

In den einzelnen Ortschaften ist vielfach ein Strukturwandel zu Ferienwohnungen o. Ä. zu beobachten.

Bauliche Entwicklungen haben sich in der jüngeren Vergangenheit insbesondere im nordöstlichen Teil von Losentitz vollzogen, aber auch in Freudenberg ist eine Auffüllung der Grundstücke zu verzeichnen. Umnutzungen zu Ferienwohnungen oder aber auch Neubauten sind ansonsten vor allem im Ortsteil Zicker zu erkennen.

#### **□ Planungskonzeption**

Bei der Darstellung von Bauflächen wurde insbesondere die Realnutzung berücksichtigt. Splittersiedlungen wie die historische Bebauung von Losentitz, Glewitzer Fähre und Poppelvitz sollen jedoch nicht in die Darstellung aufgenommen werden, da ihnen hierfür das städtebauliche Gewicht fehlt.

In Zudar wurde der Ortskern insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung beinhaltet auch die Freiflächen östlich der Landesstraße 30 im Ortsinneren gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Zudar. Der im Süden des Ortsteils ansässige Tischlereibetrieb ist als wohnverträglicher Handwerksbetrieb auch innerhalb der Wohnbauflächen zulässig. Die Wallfahrts-



Kirche und der Friedhof sind innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet, zudem ist die Kirche als Denkmal nachrichtlich übernommen.

Freibereiche im westlichen Teil von Zudar sind als Grünflächen ausgewiesen, dies betrifft auch einen Bereich, der als Abstandsfläche zu dem westlich des Ortsteils gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb von Bebauung freigehalten werden soll.

In Losentitz wird die abgeschlossene und eigenständige Siedlungsentwicklung im Nordosten bestandsorientiert als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Ferienhäuser' dargestellt. Die Siedlungsentwicklung ist abgeschlossen, weitere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden. Für die übrigen Flächen von Losentitz sollte gegebenenfalls eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden, um hier eine mögliche, untergeordnete Entwicklung abzusichern.

Die Darstellung der Grünflächen für Losentitz erfolgt bestandsorientiert.

Für Maltzien werden gemäß der Realnutzung für den nördlichen Teil überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Dies entspricht den Aussagen der Klarstellungssatzung von 1996 mit erweiterter Abrundung. Südlich schließen daran überwiegend abgängige Scheunengebäude an. Diese sollen nicht mit einer Darstellung versehen werden, allerdings werden Planungen zur Nachnutzung eines Scheunenkomplexes und des Gutshauses in die Planung aufgenommen. Geplant ist hier die Schaffung von Ferienwohnungen. Die Grünflächen um den ehemaligen Gutshof sind als solche gekennzeichnet; damit wird zudem dokumentiert, dass hier eine Bebauung nicht erfolgen soll.

Abgeschlossen ist die Wohnbebauung im Süden des Ortsteiles südwestlich der Gebäude der Markt Frucht + Futter GmbH. Erweiterungen dieser Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein stellen kein Ziel der Planung dar, so dass hier auch keine Darstellung erfolgen soll. Bauliche Entwicklungen der Markt Frucht + Futter GmbH sollen sich allein auf der Basis des § 35 BauGB vollziehen können, eine gewerbliche Entwicklung stellt an diesem Standort nicht das Ziel der Planung dar.

In Poppelvitz dominieren im südwestlichen Teil Wohngebäude mit einzelnen Ferienwohnungsangeboten. Hier regelt eine Außenbereichssatzung von 1997 die bauliche Entwicklung. Die Darstellung einer Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist hier nicht erforderlich. Im nordöstlichen Teil stehen größere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudestrukturen. Hier bestehen konkrete Planungen zur Umnutzung von Gebäuden mit dem Ziel der Schaffung von Ferien- und Freizeitnutzungen. Aus diesem Grunde wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Erholung' dargestellt. Im Übrigen erfolgt auch für Poppelvitz die bestandsorientierte Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage', in der auch Wasserflächen vorhanden sind.

Auch der Ortsteil Zicker könnte sich zu einem Erholungs- und Wohnort weiterentwickeln. Deshalb sind die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung sowie die Fläche des ehemaligen Gutshofes als Wohnbauflächen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen bestehen gewisse Potentiale entlang der Verbindungsstraße Richtung Campingplatz Pritzwald. Überplant wird dabei auch ein kleiner Spielplatz, im Fall der Umsetzung einer Bebauung an diesem Standort soll der Spielplatz Richtung Osten verlegt werden.

Weiterhin ist ein Bereich östlich des Gutshofes als Sondergebiet für die Entwicklung von Ferienhäusern dargestellt. Hierzu liegt ein Vorhabenplan vor. Zu berücksichtigen sind dabei die Belange von Natur und Landschaft (Waldflächen und Heckenstrukturen) und der Umgebungsschutz um das Denkmal „Gutshof“.

Als Sondergebiet für Erholung und Fremdenverkehr sind die derzeit in Umbau befindlichen Gebäudestrukturen am südwestlichen Ortseingang ausgewiesen. Die Waldflächen um den Gutshof sollten zur Sicherung des Ortsbildes unbedingt erhalten bleiben, sie sind auch entsprechend dar-

gestellt. Rückwärtig zu dem Gutshof besteht schon seit längerem ein Ansiedlungsvorhaben für Ferienwohnungen/-häusern. Die Lage hinter dem Gutshof und die fehlende Erschließung wird jedoch als ungünstig erachtet, so dass auf eine Darstellung als Sondergebiet oder Sonderbaufläche mit entsprechenden Zweckbestimmungen verzichtet werden soll.

Der Campingplatz Pritzwald ist bestandsorientiert als Wald-Campingplatz dargestellt. Er soll planungsrechtlich abgesichert werden. Erweiterungsabsichten sind derzeit nicht bekannt.

Für Grabow werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Erholung und Fremdenverkehr' dargestellt. Für beide Bereiche bestehen konkrete Planungen, sie betreffen zudem bereits bebaute Bereiche. Aufgrund der ruhigen und exponierten Lage in unmittelbarer Nähe zu kleineren Sandstrandabschnitten werden die Konzepte für tragfähig erachtet, allerdings ist die Erschließung noch zu verbessern.

Die Fläche der ehemaligen Möbelwerke befindet sich teilweise innerhalb des 200-m-Küstenstreifens, zudem ist der bebaute Bereich schon etwas länger brachgefallen. Der Landkreis Rügen erachtet deshalb diese Darstellung als nicht sinnvoll. Es liegt hierfür jedoch eine abgestimmte Planung vor, die auf einer Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen beruht. Diese Zielsetzung wurde auch vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgetragen.

Die unmittelbare Nähe zum Greifswalder Bodden mit vorhandenem Strandbereich eignet sich vorzüglich für eine Feriennutzung insbesondere auch mit Kindern. Im Hoheitsgebiet der Stadt Garz erscheint keine andere Fläche mit einer solchen Lagegunst versehen, so dass die Wiedernutzbarmachung dieses Bereiches für die Stadt Garz allerhöchste Priorität hat.

Daher gewichtet die Stadt Garz im Rahmen ihrer Planungshoheit diesen touristischen und damit auch wirtschaftlichen Aspekt höher als den Belang der Nähe zum bzw. der kleinteiligen Lage im 200-m-Küstenstreifen. Hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen sein, die sicherstellen, dass bauliche Anlagen über den Bestand hinaus nicht dichter in den Küstenschutzstreifen hineinrücken. Mit dem 200-m-Streifen kann jedoch auch nicht verbunden sein, dass nicht einmal ruhige Erholungsnutzungen ohne damit verbundene bauliche Anlagen zulässig sind.

Im Bereich der Glewitzer Fähre wurde im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine ca. 10 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Erholung und Freizeit' dargestellt.

Aufgrund des Fehlens präziser Überlegungen und Abgrenzungen wollte die Stadt Garz einen größeren Raum als Suchraum für entsprechende Nutzungen im Flächennutzungsplan darstellen. Damit sollte gleichzeitig die Nutzung und Auslastung des Hafengebietes Glewitzer Fähre stabilisiert werden. Der Bereich ist jedoch derzeit als unter raumordnerischen Fragestellungen nicht prüffähig erachtet worden, so dass eine Darstellung zunächst nicht erfolgen soll. Dennoch hält die Stadt Garz an der Zielsetzung fest, eine konkrete Ausgestaltung der Fläche sowie deren Abgrenzung bleibt jedoch möglichen Investoren vorbehalten. Eine planerische Absicherung kann erst nach positiver Prüfung der Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung in Form einer separaten Änderung des Flächennutzungsplanes und der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.





Abbildung 5.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz (Bereich Zudar)

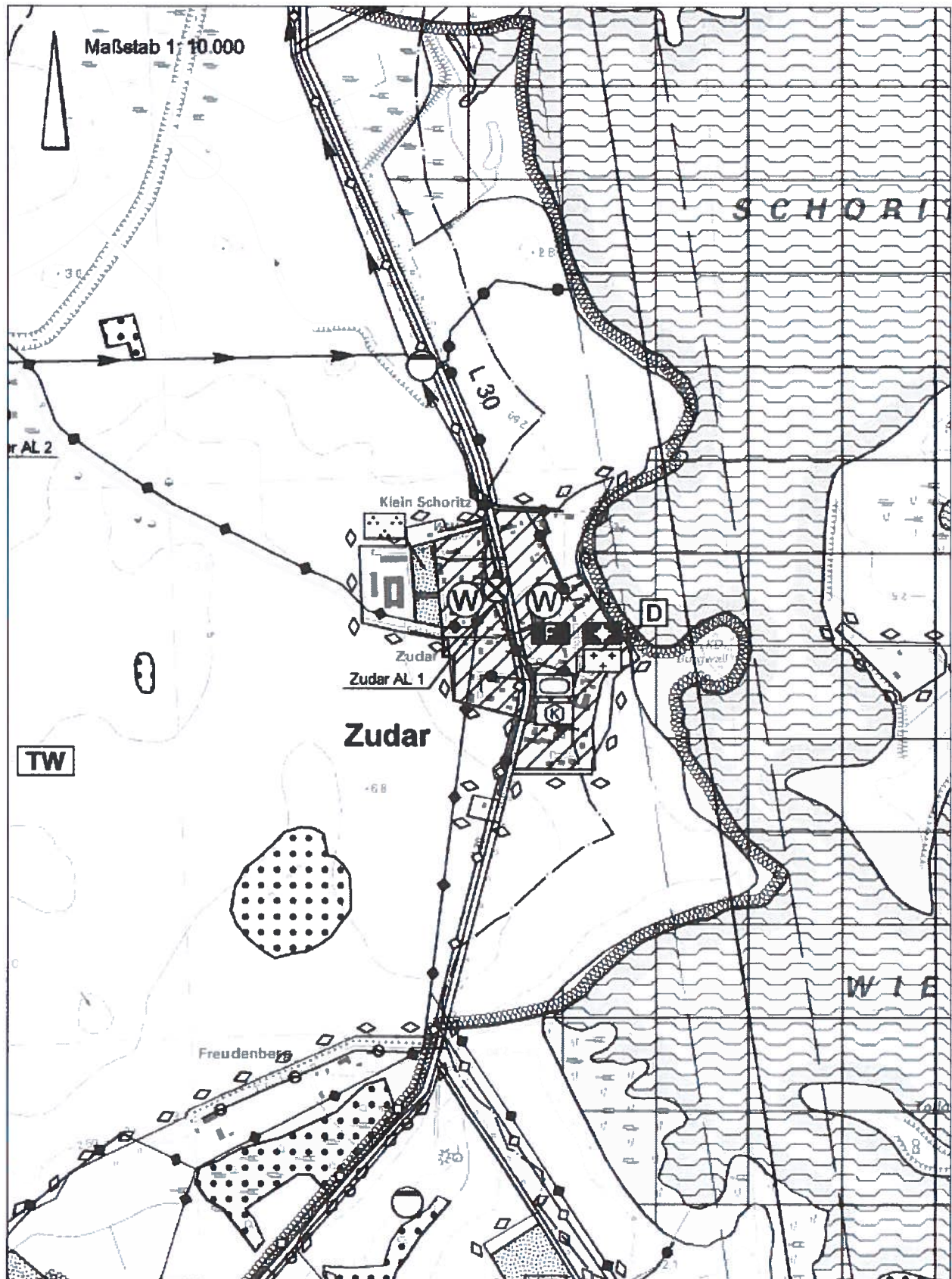




Abbildung 5.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz (Bereiche Losentitz, Maltzien und Poppelvitz)

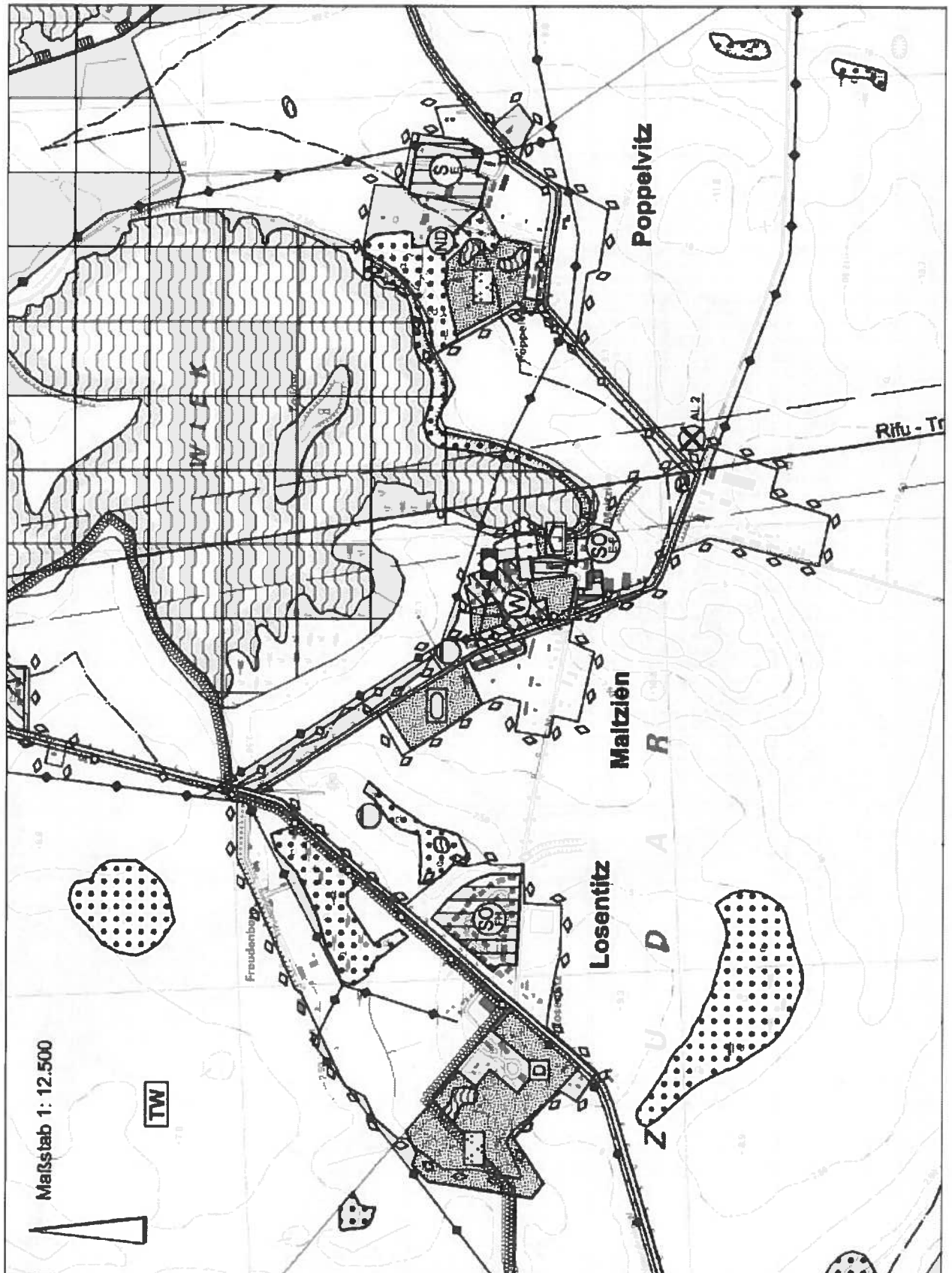




Abbildung 5.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz (Bereiche Zicker und Pritzwald)

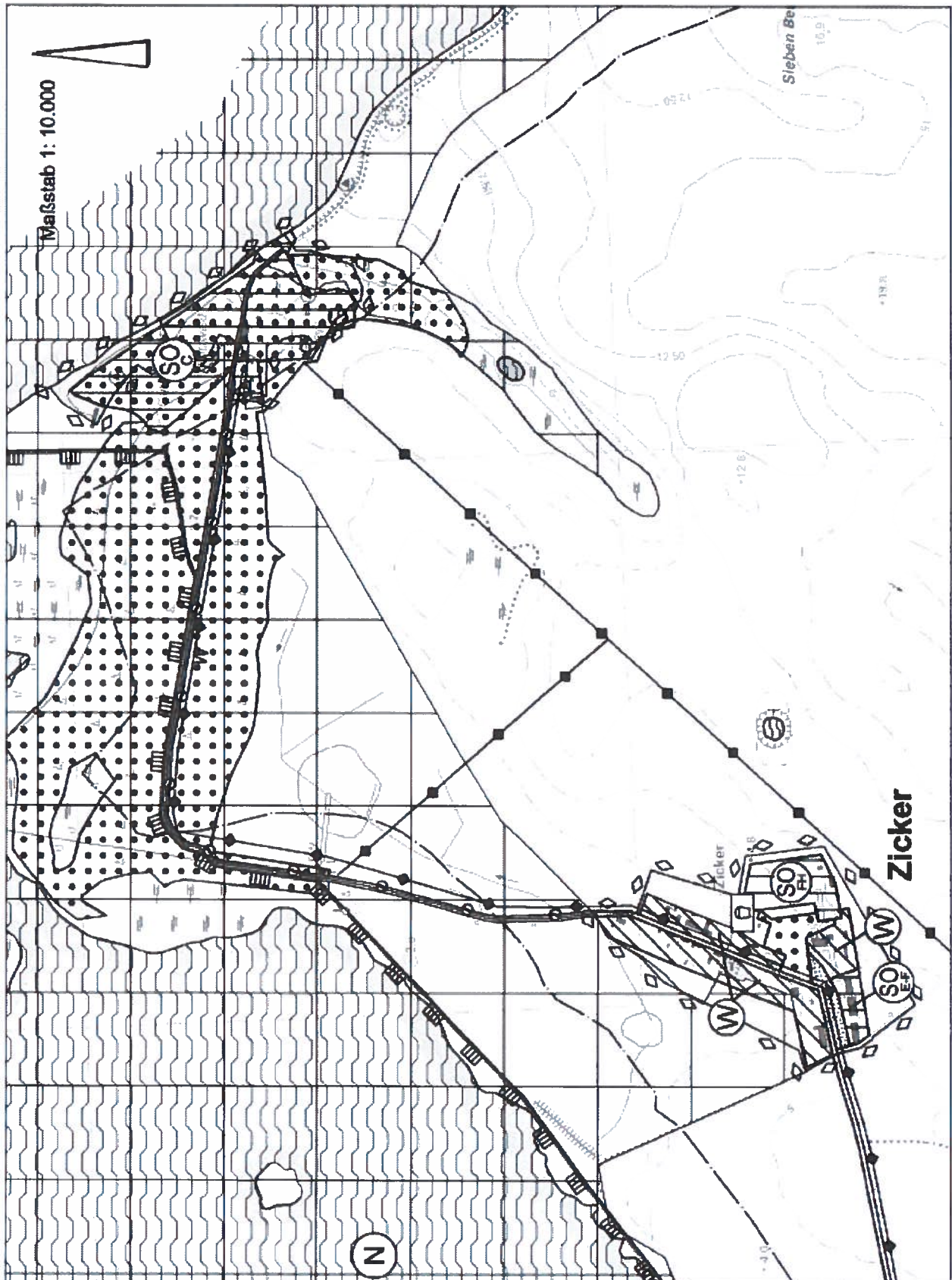
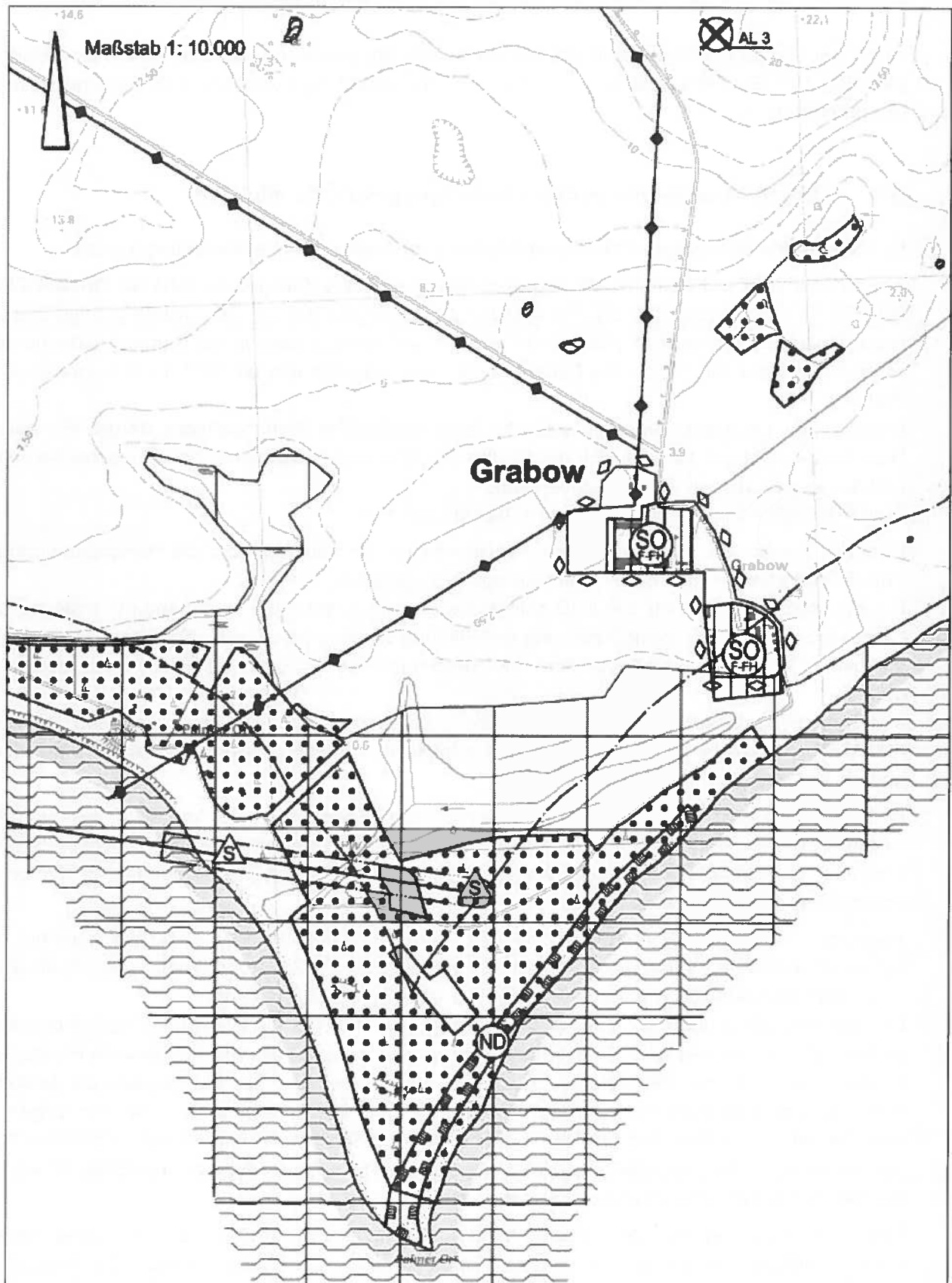


Abbildung 5.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 für die Stadt Garz (Bereich Grabow)





## **D DOKUMENTATION DER BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

### **D 1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fanden vier Veranstaltungen statt.

Am 15. Mai 2007 in Karnitz wurde angeregt, die dargestellte Kleingartenfläche als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen, da die Kleingartennutzung aufgegeben ist. Dem wurde gefolgt. Das ehemals geplante Sondergebiet 'Hotel und Ferienhäuser' sollte zudem in die Planung aufgenommen werden. Dies erfolgte nur für die Ferienhäuser, eine Hotelnutzung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Westlich der Landesstraße sollte weiterhin eine zusätzliche Wohnbaufläche dargestellt werden. Dem wurde nicht gefolgt, weil sich die Siedlung nicht weiter in westliche Richtung entwickeln sollte und der Bedarf auch nicht zu erkennen war.

Zudem erfolgten Hinweise auf nachrichtliche Übernahmen.

Ebenfalls am 15. Mai 2007 wurde die Öffentlichkeit in Garz frühzeitig über die Planungen informiert. Für die Kernstadt wurden dabei kaum Anregungen gegeben.

Für den südlichen Bereich des CJD wurde jedoch vorgebracht, die bestehende Waldfläche zu übernehmen. Hier wurde keine Änderung der Planung vorgenommen, weil Waldflächen in einer darstellbaren Größe nicht vorhanden sind und Hecken im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

Für Groß Schoritz sollte die Übernahme des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung in den Flächennutzungsplan geprüft werden. Dies erfolgte und führte zu einer Reduzierung der dargestellten Bauflächen.

In Groß Schoritz erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 16. Mai 2007. Hier wurde auf mutmaßliche Altlasten hingewiesen. Zudem sollte eine Kläranlage am Ortseingang von Zudar im Flächennutzungsplan nachgetragen werden. Dabei handelt es sich jedoch um einen Brunnen, der entsprechend gekennzeichnet wurde.

Auch am 16. Mai 2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Zudar durchgeführt. Hierbei wurde angemerkt, dass das Planzeichen für 'Verwaltung in Zudar' entbehrlich sei, da diese sich hier nicht mehr befindet. Die Planzeichnung wurde entsprechend geändert.

Für Maltzien wurde gefordert, dass eine gemischte Baufläche für die Bebauung westlich des Agrarstützpunktes dargestellt wird. Dem wurde nicht gefolgt, weil es sich hier um eine Splittersiedlung handelt, die nicht erweitert werden soll. In Losentitz wurde eine Straßen begleitende zusätzliche Wohnbauflächendarstellung angeregt. Dem wurde zunächst gefolgt, weitere Abstimmungen mit dem Landkreis und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung führten jedoch zu einer Rücknahme dieser Flächendarstellung. Eine Wohnbebauung entlang der Landesstraße 30 wird als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet.

Neben den Aussagen aus den Veranstaltungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen noch schriftliche Anregungen. Im Bereich Poppelwitz sollte die Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung vergrößert werden. Dem wurde gefolgt. Die Anregungen zur Darstellung von zusätzlichen Bauflächen in Maltzien angrenzend an die Agrar GmbH wurden wiederholt, die Stadt Garz verbleibt jedoch bei ihrer Abwägung.



Im Norden der Stadt Garz und westlich der Landesstraße 291 sollte eine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Stadt Garz möchte hier jedoch den Siedlungsrand nicht weiter herausziehen und verweist auf die für den Bereich dargestellten Grünflächen, die angrenzend an den Niederungsbereich angeordnet sind und für einen angemessenen Siedlungsrand sorgen.

Für den ehemaligen „Kängurupark“ und das jetzige „Abenteuerland“ (Sondergebiet Zoo) in Swine sollte die Zweckbestimmung zunächst in 'Abenteuerland' verändert werden. Diese Anregung wurde im Weiteren durch nicht abschließende, großräumige Planungsabsichten wiederum überholt, eine Ausweisung erfolgt deshalb nicht mehr.

Für den Bereich Foßberg wurde angeregt, eine Seniorenresidenzanlage entstehen zu lassen. Dafür wären Bauflächen auszuweisen. Die Stadt Garz folgt diesem Ansinnen derzeit jedoch nicht, weil sie die Diskussion darüber noch nicht abgeschlossen hat.

Zusätzlich wurde für Karnitz die Aufnahme weiterer Bauflächen zur Errichtung von weiteren Ferienwohnungen und für die Nutzung einer Werkzeughalle in Verbindung mit dem Golfplatz angeregt. Flächen für zusätzliche Ferienwohnungen im nördlichen Anschluss an das geplante Sondergebiet sollen zum jetzigen Zeitpunkt nach Ansicht der Stadt Garz jedoch nicht dargestellt werden, da zunächst einmal die Umsetzung der ausgewiesenen Sondergebietsfläche erfolgen sollte. Die Werkzeughalle wird derzeit bereits entsprechend genutzt, Erweiterungen sollen hier nicht erfolgen. Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz.

## **D 2      Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich im August/September 2007 zu den Planungen und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Zu folgenden Aspekten ergingen Hinweise:

1. Die raumordnerische Verträglichkeit verschiedener Sondergebietsflächen konnte aufgrund fehlender konkreter Konzepte nicht beurteilt werden.
2. Die geplanten Sondergebietsflächen sollten auf Größe und Realisierungswahrscheinlichkeit geprüft werden.
3. Geplante gemischte Bauflächen für die Rinderhaltungsanlage in Groß Schoritz und im Ortsteil Maltzien wären nicht sachgerecht, da der hierfür notwendige Anteil Wohnen nicht umsetzbar ist. Zudem wären in Groß Schoritz Immissionskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.
4. Aussagen zum Küsten- und Hochwasserschutz wären zu ergänzen.
5. Vorsorgegebiete für die Rohstoffsicherung sollten vollständig aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen werden.
6. Die Ortsdurchfahrt Sehlen dürfte durch Planungen im Bereich Swine nicht noch zusätzlich belastet werden.
7. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope sollten in die Planzeichnung übernommen werden.
8. Die Verträglichkeit der Planungen mit EU-Vogelschutz- bzw. FFH-Gebieten wäre zu prüfen, der Bereich des Sondergebietes Rosengarten sollte an diese Abgrenzungen angepasst werden.
9. Eine gewerbliche Baufläche am östlichen Ortsausgang Richtung Putbus wurde kritisch hinterfragt.
10. Ergänzungen zu Waldflächen.





11. Eine verfüllte Erdöl- und Erdgasbohrung war in den Plan zu kennzeichnen.
12. Lage- und Höhenfestpunkte sowie Ortsdurchfahrtsgrenzen sollten in den Plan übernommen werden.
13. An Gewässern II. Ordnung sollte ein 7 m breiter Räumstreifen ausgewiesen werden.
14. Bei Groß Schoritz und südlich von Silmenitz sollte im oder angrenzend an das Naturschutzgebiet keine Häfen für Angelboote ausgewiesen werden.
15. Im Bereich am Kreidebruch nahe Berglase, der als Kompensationssuchraum ausgewiesen ist, wurden von der Nachbargemeinde negative ökologische Folgen erwartet.
16. Abschließend gingen redaktionelle Hinweise ein und sollten Planungen nachrichtlich übernommen und angepasst werden.

Die Planungen von Sondergebietsflächen wurden auf die Bereiche reduziert, für die ein klares und abgestimmtes Konzept vorliegt und zudem die Realisierungswahrscheinlichkeit nachgewiesen wurde. Damit entfallen die Bereiche, die derzeit nicht prüffähig bezüglich der Raumordnung sind. Die Darstellung gemischter Bauflächen in Groß Schoritz wurde zu Gunsten eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung' bzw. von landwirtschaftlichen Flächen in Maltzien aufgegeben. Damit ist beiden Betrieben gedient, zudem eine Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange möglich.

Die Punkte 4 und 5 wurden in der Begründung bzw. Planzeichnung ergänzt. Die Hinweise zur Durchfahrt durch Sehlen werden zur Kenntnis genommen. Sollte zukünftig ein Großvorhaben in Swine umgesetzt werden, ist die Erschließungssituation konkret zu prüfen. Eine signifikante Mehrbelastung für die innerörtliche Situation Sehlens wird dabei auszuschließen sein.

Die besonders geschützten Biotope und Geotope wurden in einen Beiplan übernommen, um die Planzeichnung nicht zu überfrachten. Der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den EU-Vogelschutz- und FFH-Gebieten wird im Weiteren erfolgen.

Die gewerbliche Baufläche am östlichen Ortsausgang von Garz wurde aus der Planung entlassen. Waldflächen wurden nach Möglichkeit ergänzt, die verfüllte Erdöl- und Erdgasbohrung in den Plan übernommen. Lage- und Höhenfestpunkte stellen keinen Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanes dar und wurden deshalb nicht übernommen. Für Räumstreifen an Gewässern gilt das gleiche, sie sind zudem aus Maßstabsgründen nicht darstellbar.

Die Kennzeichnung der Häfen im Naturschutzgebiet entfällt. Bei einer Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erwartet die Stadt Garz jedoch keine negative ökologische Folgen, so dass sie die Darstellung nicht verändert. Die redaktionellen Hinweise und nachrichtlichen Planungen wurden übernommen bzw. aktualisiert.

### **D 3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergingen zu verschiedenen Darstellungen Stellungnahmen. Für die dargestellte Sonderbaufläche Rosengarten wurde darauf hingewiesen, dass es alternative Entwicklungsvorstellungen gäbe, zudem wäre die Reduzierung der dargestellten Fläche gegenüber der früheren Planung nicht nachvollziehbar. Dies ist der Stadt Garz nicht bekannt, kann aber bei Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der Grenzen und bei gleichlautender Zweckbestimmung im Weiteren zum Tragen kommen. Die Verkleinerung der Sonderbaufläche ist der Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes geschuldet.

Weiterhin wurde gefordert, in Losentitz für das Ferienhaus-/Wohngebiet ein „gemischtes Wohngebiet“ auszuweisen, in dem gewohnt (v.a. als Altersruhesitz) werden könnte, wo aber auch eine Vermietung zulässig wäre.

Der Anregung wird auf Änderung der Darstellung (zum Beispiel in ein W) nicht gefolgt. Es handelt sich nicht um ein „gemischtes Wohngebiet“, was es lt. Baunutzungsverordnung auch gar nicht gibt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Rechtskraft seit dem 09.06.1993 sieht für den Bereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete vor, für die die Ausnahmen gemäß § 4 [3] BauNVO wie zum Beispiel „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Wohnnutzungen sind also rechtens und sollen auch nicht eingeschränkt werden, gewerbliche Nutzungen (wie Vermietung) sind hingegen lt. öffentlichem Recht (Bebauungsplan) derzeit nicht zulässig. Zielsetzung ist hier jedoch auch nicht die Schaffung eines reinen Ferienhausgebietes. Nach Willen der Stadt Garz soll der Vorhaben- und Erschließungsplan insofern geändert werden, als hierin ein Sondergebiet für Ferienhäuser und sonstige Wohnnutzungen ausgewiesen wird, damit beide Nutzungsarten weiter ausgeübt werden können.

Eine weitere Anregung betraf die Aufnahme von Bauflächen für das frühere Kinderlager Foßberg. Dieser Anregung wurde aus gleichen Gründen wie oben nicht gefolgt. Zudem liegt der Bereich zum Teil im 200-m-Küstenstreifen, eine Baumöglichkeit wird dadurch erschwert. Im Vergleich zum Standort Grabow wurde hierbei auch in die Abwägung eingestellt, dass Grabow über Strandabschnitte mit entsprechendem Zugang verfügt, insofern als erheblich attraktiver eingeschätzt wird.

Weiterhin sollte nördlich des Campingplatzes Pritzwald zur Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Kindererholungsheimes ein Sondergebiet für Erholungszwecke ausgewiesen werden. Der Anregung auf Darstellung eines weiteren Sondergebietes für Erholungszwecke wurde nicht gefolgt. Sollte jedoch zukünftig ein vollständiges und nachvollziehbares Gesamtkonzept vorgelegt werden, dessen Zielsetzung von der Stadt Garz mitgetragen wird, kann sich die Stadt Garz vorstellen, den Flächennutzungsplan zu ändern und parallel einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Hierbei ist aber zu beachten, dass der Bereich vollständig im 200-m-Küstenstreifen und zum Teil im EU-Vogelschutzgebiet liegt. Ob das Vorhaben überhaupt umsetzbar ist, erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt zumindest zweifelhaft.

#### **D 4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden vor allem zu folgenden Punkten Stellungnahmen vorgebracht:

- Eine Flächenbilanz war der Begründung beizufügen.  
Dem wurde gefolgt.
- Die Aufnahme des Bereiches Foßberg wurde empfohlen  
Der Anregung wurde nicht gefolgt (Begründung s. o.).
- Die gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Vorranggebiete für die Trinkwasserversorgung sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden.  
Dem wurde entsprochen.
- Eine Flächenbilanz war der Begründung beizufügen.  
Dem wurde gefolgt.



- Für die touristischen Sondergebiete/Sonderbauflächen wurden Aussagen hinsichtlich der geplanten Bettenkapazitäten eingefordert.

Dies erfolgte nach vorliegendem Kenntnisstand, wobei teilweise die Planungen jedoch noch nicht über einen so detaillierten Stand verfügten.

- Das Sondergebiet „Rosengarten“ sollte weiter reduziert werden.  
Der Anregung einer weiteren Flächenreduzierung wird nicht gefolgt, weil hier der genehmigte Bestand Grundlage der Darstellung war und zudem weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für ein vergleichsweise großes Projekt gesehen wurden. Dies betrifft auch die Überplanung der Wohnhäuser.
- Für Groß-Schoritz sollte die Art der Darstellung (Wohnbaufläche) neben der angrenzenden Rinderanlage und die Abgrenzung (tlw. Lage m Küstenschutzstreifen überdacht werden.  
Die Stadt Garz verbleibt hier bei ihrer Darstellung gemäß der Realnutzung, also Wohnen. Die Abgrenzung resultiert aus der Abgrenzung des Satzungsgebietes und der Realnutzung, Änderungen sollten nicht vorgenommen werden.
- Hinterfragt wurde die Darstellung des Sondergebietes in Zicker hinter dem Gutshof.  
Es wurde auch in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass Zicker in der Lage ist, sich zu einem Erholungs- und Wohnort mit einigem Gewicht weiterzuentwickeln. Zudem liegt für den Bereich ein tragfähiges Bebauungskonzept vor, das von der Stadt Garz unterstützt wird.
- Ebenso wurde die Darstellung des Sondergebietes für Grabow kritisch gesehen, zumal der Bereich sich teilweise im 200-m-Küstenstreifen befindet.  
Die Planungen wurden hier nicht verändert. Es liegt hier eine abgestimmte Planung vor, die auf einer Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen beruht. Diese Zielsetzung wurde auch vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgetragen. Die unmittelbare Nähe zum Greifswalder Bodden mit hier vorhandenem Strandbereich eignet sich vorzüglich für eine Feriennutzung insbesondere auch mit Kindern. Im Hoheitsgebiet der Stadt Garz erscheint keine andere Fläche mit einer solchen Lagegunst versehen, so dass die Wiedernutzbarmachung dieses Bereiches für die Stadt Garz allerhöchste Priorität hat.
- Weitere Planbereiche (Silmenitz, Groß Schoritz und die Sonderbaufläche Poppelvitz) befinden sich in EU-Vogelschutzgebieten.  
Die betroffenen Darstellungen erfolgen mit Ausnahme einzelner Baulücken bestandsorientiert, sie werden nicht verändert. Von der Darstellung der Sonderbaufläche in Poppelvitz ist das EU-Vogelschutzgebiet nicht betroffen. Mit dem 200-m-Küstenschutzstreifen besteht nur randlich eine sehr kleinflächige Überlappung. Diese liegt im Bereich der maßstabsbedingten Unschärfe der Flächennutzungsplanung. Hier soll die Konfliktlösung auf nachgeordneter Planungsebene erfolgen.
- Nochmals wurde auf die Immissionskonflikte zwischen der Rinderanlage und der Wohnbebauung in Groß-Schoritz hingewiesen. Vorgeschlagen wurde nochmals die Ausweisung eines Dorfgebietes.  
In der Örtlichkeit befinden sich im bewohnten Bereich Wohngebäude mit einzelnen integrierten gewerblichen, vor allem handwerklichen Nutzungen, landwirtschaftliche Betriebe hingegen nicht. Der nördlich angrenzende Betrieb ist auch kein landwirtschaftlicher Betrieb, hier wird gewerbsmäßig Rinderhaltung betrieben. Der Konflikt liegt hier allein in den jeweils genehmigten Nutzungen des Wohnens einerseits und der gewerblichen Rinderhaltung andererseits. Es soll hier in der Darstellung kein „Etikettenschwindel“ vorgenommen werden, insofern verbleibt die Darstellung der Wohnbaufläche.
- Ebenfalls wurde die Forderung nach Kennzeichnung der Ortsdurchfahrtsgrenzen in Garz, Karnitz und Zudar wiederholt.



Die Stadt Garz bleibt bei der Ansicht, dass dieses nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung darstellt.

- Weitere Waldflächen waren nachzutragen.  
Dem wurde gefolgt.
- Es wurde weiterhin auf artenschutzrechtliche Belange hingewiesen.  
Änderungen für die Planungen wurden jedoch nicht vorgenommen. Es liegen für die Flächen mit Darstellungen, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lassen, keine aktuellen Erfassungen zu Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten vor. In Kapitel 2.1.2 finden sich allgemeine Angaben zu im Stadtgebiet bekannten oder zu erwartenden Artenvorkommen. Hinweise zum Schutzstatus dieser Arten bzw. zum potenziellen Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten wurden in diesem Kapitel ergänzt.  
Weiterhin wurden in Kap. 2.3.2 des Umweltberichtes Angaben dazu ergänzt, dass bei Realisierung der Planung gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind, die gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 BNatSchG erfordern. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung liegen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass artenschutzrechtliche Verbote die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. Eine Konfliktvermeidung oder -lösung auf nachfolgender Planungsebene erscheint möglich.
- Die Freihaltezonen der Richtfeuer Glewitzer Fähre, Maltzien und Grabow sollten gekennzeichnet werden  
Dem wurde gefolgt.
- Es wurde auf eine durch das Plangebiet des Flächennutzungsplanes verlaufende militärische Richtfunkstrecke (im südlichen Teil der Ortschaft Karnitz) hingewiesen, wobei betont wurde, dass eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke nicht zu erwarten ist.  
Die Verbindung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Da mittlerweile die Richtfunkverbindungen häufigen Änderungen unterlegen, werden sie in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.
- Die Freihaltezonen der Richtfeuer Glewitzer Fähre, Maltzien und Grabow sollten gekennzeichnet werden.  
Dem wurde gefolgt.
- Die Freihaltezonen der Richtfeuer Glewitzer Fähre, Maltzien und Grabow sollten gekennzeichnet werden.  
Dem wurde gefolgt.

Anschließend ergingen redaktionelle Hinweise für die Begründung und die Planzeichnung, die entsprechend übernommen wurden sowie zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu beachten sein werden.



**D 5 Flächenbilanz**

| <b>Fläche</b>                          | <b>Größe (in m<sup>2</sup>)</b> |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Gesamtes Stadtgebiet</b>            | <b>65.957.513</b>               |
| Wohnbaufläche                          | 915.846                         |
| Gemischte Bauflächen                   | 98.565                          |
| Gewerbliche Bauflächen                 | 123.216                         |
| Sonderbauflächen                       | 21.501                          |
| Sondergebiete, die der Erholung dienen | 260.426                         |
| Sonstige Sondergebiete                 | 145.902                         |
| Gemeinbedarfsflächen                   | 39.589                          |
| Straßenverkehrsflächen                 | 328.611                         |
| Parkflächen                            | 5.296                           |
| Versorgungsflächen                     | 1.885                           |
| Grünflächen                            | 1.524.809                       |
| Wasserflächen                          | 431.809                         |
| Flächen für die Landwirtschaft         | 55.901.927                      |



|                                                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Flächen für Wald                                                                                 | 5.605.374         |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 933.912           |
| <b>Darstellungen insgesamt</b>                                                                   | <b>66.338.668</b> |

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| Überlagerungen von Darstellungen:                                       | 381.155 |
| • <i>Sondergebiet Campingplatz und Wald</i>                             | 59.231  |
| • <i>Grünflächen und Flächen für Wald</i>                               | 44.393  |
| • <i>Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und Flächen für Wald</i> | 197.033 |
| • <i>Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und Grünflächen</i>      | 35.188  |
| • <i>Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und Wasserflächen</i>    | 45.310  |

## D 6 Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Garz grenzt an die Bundeswasserstraßen Greifswalder Bodden, Strelasund, Schoritzer Wiek, Glewitzer Wiek und Puddeminer Wiek.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 [1] DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 [6] DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.



## Teil II der Begründung - Umweltbericht

### INHALT

|            |                                                                                                           |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                                                   | <b>1</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....</b>                                        | <b>2</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>2</b>   | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>                                            | <b>17</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....</b>                                               | <b>17</b> |
| 2.1.1      | Übersicht über das Stadtgebiet.....                                                                       | 17        |
| 2.1.2      | Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....                                                             | 20        |
| 2.1.3      | Boden.....                                                                                                | 24        |
| 2.1.4      | Grundwasser und Oberflächengewässer .....                                                                 | 26        |
| 2.1.5      | Klimahaushalt und Luftqualität.....                                                                       | 28        |
| 2.1.6      | Landschaftsbild .....                                                                                     | 29        |
| 2.1.7      | Mensch.....                                                                                               | 32        |
| 2.1.8      | Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                       | 33        |
| <b>2.2</b> | <b>Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>                              | <b>35</b> |
| <b>2.3</b> | <b>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>                                  | <b>36</b> |
| 2.3.1      | Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete und Schutzobjekte .....                                        | 36        |
| 2.3.2      | Auswirkungen der Planung auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....                               | 38        |
| 2.3.3      | Auswirkungen der Planung auf den Boden .....                                                              | 40        |
| 2.3.4      | Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächengewässer .....                                    | 41        |
| 2.3.5      | Auswirkungen der Planung auf Klimahaushalt und Luftqualität .....                                         | 43        |
| 2.3.6      | Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild .....                                                    | 44        |
| 2.3.7      | Auswirkungen der Planung auf den Menschen .....                                                           | 45        |
| 2.3.8      | Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                         | 46        |
| <b>2.4</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger<br/>Umweltauswirkungen .....</b> | <b>48</b> |
| 2.4.1      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum plangebietsinternen Ausgleich .....                        | 48        |
| 2.4.2      | Überschlägige Bilanzierung des Kompensationsbedarfs .....                                                 | 50        |
| 2.4.3      | Maßnahmen zum plangebietsexternen Ausgleich.....                                                          | 52        |
| <b>2.5</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>                                      | <b>53</b> |
| <b>3</b>   | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>                                                                          | <b>55</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten .....</b>                                                   | <b>55</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>                                              | <b>55</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>                                                       | <b>55</b> |

## 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu den Inhalten des Umweltberichtes finden sich weitgehende Vorgaben in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB. Diese Inhalte werden im Folgenden für das Hoheitsgebiet der Stadt Garz dargelegt. Sie umfassen:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (ausführlich in Teil I der Begründung beschrieben),
- eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung,
- eine Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustands der Umweltschutzgüter (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter),
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- eine Aufführung anderweitiger Planungsmöglichkeiten,
- Angaben zu den verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung und zu den aufgetretenen Schwierigkeiten,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen,
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Garz mit einer Größe von ca. 6.598 ha. Im Rahmen des Umweltberichtes sind jedoch gemäß § 2 (4) BauGB insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Ausführungen zwei Betrachtungsebenen: Einige der vorgeschriebenen Gliederungspunkte erfordern eine Aufbereitung für den gesamten Planungsraum, andere Inhalte sind detailliert nur für die Bereiche dargelegt, in denen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Flächennutzungsplan um die vorbereitende Ebene der Bauleitplanung handelt, die durch weitere Planungen (i.d.R. Bebauungsplan) zu konkretisieren ist. Entsprechend sind auch die Ausführungen des Umweltberichtes dem Detaillierungsgrad der Planung anzupassen und auf nachgeordneter Planungsebene zu konkretisieren (Abschichtungsregel).

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanung der Stadt Garz ist es, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet darzustellen. Die Planung bezieht dabei einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ein.

Das heutige Hoheitsgebiet der Stadt Garz setzt sich aus den ehemals selbständigen Kommunen Garz, Karnitz, Groß Schoritz und Zudar zusammen. Für Garz und Karnitz wurden vor der Zusammenlegung Flächennutzungspläne aufgestellt, für Groß Schoritz und Zudar liegen bisher keine gültigen Flächennutzungspläne vor. Deshalb ist es ein weiteres Ziel der Planung, die bestehenden Flächennutzungspläne in einer Planzeichnung zusammenzuführen und um Aussagen für die bisher nicht beplanten Teile des heutigen Stadtgebietes zu komplettieren.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und der sonstigen Art der Bodennutzung umfasst der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen:

- Wohnbauflächen,
- Gemischte Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen,
- Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen,
- Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen,
- Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen,
- Hauptversorgungsleitungen,
- Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
- Fläche für Aufschüttungen,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale),
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Altlasten,
- das Sanierungsgebiet,
- FFH-Gebiete,
- das EU-Vogelschutzgebiet,
- Häfen für Angelboote,
- Schiffsfahrtszeichen,
- Gewässer- und Küstenschutzstreifen,
- Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen.

Die nachfolgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Bereiche, in denen mit der vorliegenden Planung (für Karnitz und Garz im Vergleich zu den bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplänen) Neudarstellungen erfolgen, die ggf. umweltrelevant sind. Es wird zudem eine grobe Einschät-





zung vorgenommen, ob durch die Planung jeweils erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Die Bereiche, in denen von vornherein erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter nicht zu erwarten sind, werden im Umweltbericht nicht detailliert betrachtet.

In der Tabelle nicht mit aufgeführt und auch im folgenden Umweltbericht nicht näher betrachtet sind darüber hinaus folgende Darstellungen:

- Darstellungen, die unverändert aus den gültigen Flächennutzungsplänen von Garz oder Karnitz übernommen werden;
- Übernahmen, Anpassungen und sonstige Aktualisierungen nachrichtlicher Übernahmen (z.B. Schutzgebiete, Waldflächen etc.).

| Nummer | Lage                                        | Art der Darstellung                                                                                 | Größe [ha] | erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten?                                                                         |
|--------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 1    | Karnitz, westlich L 291                     | Rücknahme gewerblicher Baufläche                                                                    | 2,2        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                               |
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                      | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                                                       | 0,8        | teilweise ja, teilweise nein, da innerhalb Innenbereichssatzung vorliegt                                                 |
| K 3    | Koldevitz                                   | Rücknahme von Wohnbaufläche                                                                         | 3,3        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                               |
| K 4    | Karnitz, östlich L 291                      | Umwidmung von Sondergebiet mit Zweckbestimmung Clubhaus in Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz | 0,8        | nein, da keine Erhöhung der Nutzungsintensität ermöglicht wird                                                           |
| K 6    | Umgebung Kniepower See und Katharinensee    | Konzentrationsraum für Naturschutzfachliche Kompensationsflächen                                    | 47,3       | nein, da mit Kompensationsmaßnahmen keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                             |
| K 7    | Karnitz, östlich L 291                      | Rücknahme Sondergebiete mit Zweckbestimmung Hotel bzw. Ferienhäuser                                 | 2,8        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                               |
| G 1    | östlich L 30 bei Garz                       | Rücknahme gewerblicher Baufläche                                                                    | 6,2        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                               |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz  | Wohnbaufläche                                                                                       | 2,0        | teilweise ja (im Westen und Süden), teilweise nein, da bestandsorientiert                                                |
| G 3    | im Nordwesten von Garz                      | gemischte Baufläche                                                                                 | 1,8        | nein, da baulicher Bestand                                                                                               |
| G 4    | westlich Garz                               | Erweiterung gewerblicher Baufläche unter Rücknahme von T-Fläche und Grünfläche                      | 3,2        | ja                                                                                                                       |
| G 5    | westlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                                                       | 0,8        | nein, da nur kleinflächige Arrondierung der Darstellung in bereits intensiv genutztem/ als Parkplatz befestigtem Bereich |
| G 6    | Wendorf, östlich L 30                       | Rücknahme von Wohnbaufläche                                                                         | 2,3        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                               |
| G 7    | westlich Bergener Straße im Norden von Garz | Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche                                                 | 0,3        | nein, da bestandsorientiert                                                                                              |
| G 8    | im Süden von Garz                           | Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche                                                 | 1,5        | nein, da keine Erhöhung der Nutzungsintensität ermöglicht wird, teils auch schon Bestand                                 |



| Nummer | Lage                              | Art der Darstellung                                                                                                             | Größe [ha] | erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten?                                                                                                                        |
|--------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 9    | Innenbereich von Garz             | kleinteilige Anpassung von Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Seniorenwohnen bzw. Kindertagesstätte) und Wohnbaufläche        | 2,0        | nein, da keine Erhöhung der Nutzungsintensität ermöglicht wird                                                                                                          |
| G 10   | Umgebung Kreidebruch bei Berglase | Konzentrationsraum für Naturschutzfachliche Kompensationsflächen                                                                | 53,0       | nein, da mit Kompensationsmaßnahmen keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                                                                            |
| G 11   | südöstlich Rosengarten            | Konzentrationsraum für Naturschutzfachliche Kompensationsflächen                                                                | 119,7      | nein, da mit Kompensationsmaßnahmen keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                                                                            |
| G 12   | Wendorf, westlich L 30            | Rücknahme von Sonderbaufläche Freizeit- und Ferienanlage                                                                        | 3,4        | nein, da mit Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind                                                                              |
| G 13   | Rosengarten                       | Reduzierung des Sondergebiets Freizeit- und Ferienhausanlage, nachrichtlicher Vermerk einer Straßentrasse als südliche Umgehung | 19,0       | nein, da mit Verkleinerung von Bauflächen keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind und da Straßentrasse nur als nachrichtlicher Vermerk übernommen wird |
|        | Dumsewitz                         | Wohnbaufläche                                                                                                                   | 2,1        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Dumsewitz                         | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz                                                                        | 1,7        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | östlich Dumsewitzer Kreidebruch   | Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz                                                                                        | 1,4        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Silmenitz                         | Wohnbaufläche                                                                                                                   | 5,2        | nein, da weitgehend bestandsorientiert bzw. entsprechend Abrundungssatzung                                                                                              |
|        | Groß Schoritz                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung landwirtschaftliche Intensivtierhaltung                                                        | 2,7        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Groß Schoritz                     | Wohnbaufläche                                                                                                                   | 10,3       | z.T. ja (drei Teilflächen im Westen und Nordosten),<br>z.T. nein, da bestandsorientiert bzw. entsprechend Satzung                                                       |
|        | Groß Schoritz                     | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage                                                                                       | 2,0        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Zudar/ Klein Schoritz             | Wohnbauflächen                                                                                                                  | 10,0       | nein, da überwiegend bestandsorientiert bzw. gemäß Bebauungsplan Nr. 1                                                                                                  |
|        | Zudar/ Klein Schoritz             | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage                                                                                       | 0,6        | nein, da teils bestandsorientiert bzw. da mit Rückbau bestehender Gebäude keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind                                    |
|        | Losentitz                         | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                                                                                   | 2,9        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Losentitz                         | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage                                                                                       | 7,8        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Glewitzer Fähre                   | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen                                                                                          | 0,5        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Maltzien                          | Wohnbaufläche                                                                                                                   | 3,3        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |
|        | Maltzien                          | Sondergebiete mit Zweckbestimmung Erholung und Fremdenverkehr                                                                   | 0,8        | nein, da bereits bebauter Bereich                                                                                                                                       |
|        | Maltzien                          | Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz                                                                                       | 2,1        | nein, da bestandsorientiert                                                                                                                                             |



| Numer | Lage                     | Art der Darstellung                                             | Größe [ha] | erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten?                                       |
|-------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Maltzien                 | Grünflächen                                                     | 1,4        | nein, da bestandsorientiert                                                            |
|       | Poppelvitz               | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | 2,2        | z.T. ja (Teilflächen im Südwesten, Osten und Norden),<br>z.T. nein, da bereits bebaut  |
|       | Poppelvitz               | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage                       | 2,8        | nein, da weitgehend bestandsorientiert                                                 |
|       | Zicker                   | Wohnbauflächen                                                  | 3,5        | z.T. ja (Teilfläche im Südwesten),<br>z.T. nein, da bestandsorientiert                 |
|       | Zicker                   | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erholung und Fremdenverkehr    | 0,5        | nein, da bestandsorientiert                                                            |
|       | Zicker                   | Grünfläche                                                      | 0,4        | nein, da durch Darstellung keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verursacht werden |
|       | Zicker                   | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | 1,5        | ja                                                                                     |
|       | Pritzwald                | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Campingplatz                   | 6,1        | nein, da bestandsorientiert                                                            |
|       | Grabow, nördliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | 1,7        | nein, da bestandsorientiert                                                            |
|       | Grabow, südliche Fläche  | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | 2,0        | z.T. ja, da Darstellung über baulichen Bestand hinausgeht                              |

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden, sofern sie für die Planung relevant sind, nachfolgend sinngemäß wiedergegeben. Weiterhin wird ausgeführt, inwieweit diesen Zielen im Rahmen der Planung entsprochen wird.

- Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei sollen für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.*

§ 1 (1) und (2) LNatG M-V

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Anforderungen, die sich aus den grundsätzlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Flächennutzungsplanung der Stadt Garz ergeben, dargelegt und für eine sachgerechte Abwägung mit den sonstigen Anforderungen

der Allgemeinheit aufbereitet. Hierbei wird der besiedelte und der unbesiedelte Raum einbezogen.

- *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

#### § 1 a (2) BauGB

Diesem Ziel des Umweltschutzes wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung insofern entsprochen, als nur in sehr geringem Umfang und entsprechend dem Bedarf zusätzliche Bauflächen dargestellt werden. In verschiedenen Bereichen erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen bei nicht mehr bestehendem Bedarf. Die Entwicklung der Siedlungsflächen von innen nach außen, d.h. der Vorrang der Innenentwicklung stellt explizite Leitlinie der Wohnbauflächen-Ausweisung dar. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur im notwendigen Umfang in Bauflächen-Darstellungen umgewandelt, Waldflächen werden nicht überplant. Für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen auch weiterhin dieser Nutzung dienen, auch wenn teilweise auf eine Wohnbauflächen-Darstellung verzichtet wird, wenn es sich um kleinräumige Siedlungsbereiche handelt (sog. Splittersiedlungen).

- *Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.*

#### § 19 (1) BNatSchG

Soweit mit den geplanten Darstellungen Eingriffe, d.h. erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, verbunden sind, werden im Rahmen des Umweltberichtes jeweils die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen für die Einzelflächen dargestellt (vgl. Kap. 2.4.1). Eine verbindliche Regelung kann jedoch im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung nicht erfolgen, sie bleibt der verbindlichen Planungsebene vorbehalten.

Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung einzelne, bisher zwar rechtswirksame, aber nicht realisierte Bauflächen-Darstellungen zurückgenommen, da sie nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Garz entsprechen. Es handelt sich um die Rücknahmen von einer gewerblichen Baufläche am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt, von einem Sondergebiet in Wendorf und von Teilen des Sondergebietes Rosengarten (vgl. Tab. in Kap. 1.1). Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit einer Bebauung dieser Bereiche einher gegangen wären, werden somit vermieden.

- *Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.*

#### § 19 (2) BNatSchG

Um die Kompensation unvermeidbarer Eingriffsfolgen bauleitplanerisch vorzubereiten, werden Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen dargestellt. Diese Konzentrationsräume werden anhand fachlicher Kriterien hergeleitet und um Vorschläge für geeignete Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Die verbindliche Regelung der Kompensation bleibt jedoch den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.



- *Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.*

§ 19 (3) BNatSchG

Soweit mit den geplanten Darstellungen Eingriffe verbunden sind, werden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen jeweils für die Einzelflächen geprüft und beschrieben (vgl. Kap. 2.3). Auf Ebene des Flächennutzungsplans lassen sich keine Betroffenheiten von Lebensräumen erkennen, die für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht ersetzbar sind. Eine Detailprüfung muss auf nachgeordneter Planungsebene erfolgen.

- *Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. (...) Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.*

§ 34 (1) und (2) BNatSchG

- *Bei Bauleitplänen (...) ist § 34 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 bis 5 entsprechend anzuwenden.*

§ 35 BNatSchG

Eine Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet Kreidebruch bei Berglase, FFH-Gebiet Tilzower Wald, FFH-Gebiet Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom) und des Europäischen Vogelschutzgebietes Greifswalder Bodden (einschließlich Erweiterungsfläche) wurde durchgeführt und ist im Anhang beigefügt. Im Ergebnis ist für den Großteil der Inhalte des Flächennutzungsplans von der Verträglichkeit auszugehen. Für einige Darstellungen ist die Verträglichkeit sehr wahrscheinlich, kann aber auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend beurteilt werden, so dass die Feststellung der Verträglichkeit erst auf der nachgeordneten, konkreteren Planungsebene erfolgen kann.

Für einzelne Darstellungen zeichnen sich Konfliktpotenziale mit den Erhaltungszielen der relevanten Schutzgebiete ab, die jedoch durch konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf nachgeordneter Planungsebene gelöst werden können, so dass auch hier die Verträglichkeit hergestellt werden kann. Es handelt sich um Teilbereiche der Wohnbauflächen-Darstellung in Groß Schoritz (soweit nicht bestandsorientiert), die Darstellung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferienhäuser in Zicker sowie die Darstellung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage in Grabow.

Für keine der getroffenen Darstellungen muss davon ausgegangen werden, dass eine Verträglichkeit nicht erreicht werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Europäische Vogelschutzgebiet derzeit noch nicht in nationales Recht umgesetzt ist (faktisches Vogelschutzgebiet), so dass gegenwärtig noch der strenge Schutz des Art. 4 Abs. 4 Vogelschutzrichtlinie anzuwenden ist, der sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume und Belästigungen der Vögel untersagt. Da die Ausweisung des LSG „Südwest-Rügen - Zudar“ und damit die Umsetzung des Vogelschutzgebietes in nationales Recht derzeit vorbereitet wird, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Zeithorizontes der vorliegenden Flächennutzungsplanung für die nachfolgende Planungsebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten einer FFH-Verträglichkeitsprüfung entsprechend der



nationalen Gesetzgebung eröffnet werden. Bis zur Rechtskraft der LSG-Ausweisung ist jedoch der strengere Schutz zu beachten.

- *Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.*

§ 23 (2) BNatSchG

Ganz oder teilweise innerhalb des Plangebietes liegen die Naturschutzgebiete „Schoritzer Wiek“ (NSG RÜG 128), „Vogelhaken Glewitz“ (NSG RÜG 130) und „Kniewer See und Katharinensee“ (NSG RÜG 252). Die Naturschutzgebiete werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, die Schutzgebietsverordnungen, die für die näheren Schutzbestimmungen maßgeblich sind, werden durch die Planung nicht berührt.

- *In einem Landschaftsschutzgebiet sind (...) alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.*

§ 26 (2) BNatSchG

Innerhalb des Stadtgebietes sind derzeit keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Allerdings wird derzeit die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Südwest-Rügen – Zudar“ vorbereitet, das nahezu das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der westlichen Bereiche sowie der Siedlungsstandorte und sonstigen überplanten Flächen umfassen wird.

- *Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.*

§ 28 (2) BNatSchG

Die bestehenden Naturdenkmäler werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Schutzstatus bleibt unberührt.

- *Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.*

§ 29 (2) BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Stadtgebiet nicht festgesetzt (zu Alleen und Baumreihen s.u.).

- *Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.*

§ 27 (1) LNatG M-V

Die gesetzlich geschützten Alleen und einseitigen Baumreihen werden, soweit bekannt, in einem Beiplan dargestellt.

Entsprechende Gehölzstrukturen sind in einigen Bereichen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an Neudarstellungen des Flächennutzungsplans vorhanden (Garz G 4, Groß Schoritz; vgl.

Kap. 2.3.1). Es kann allerdings angenommen werden, dass auf nachgeordneter Planungsebene ein Erhalt der Alleen bzw. Baumreihen i.d.R. möglich ist.

Der Schutzstatus der Alleen und Baumreihen wird von der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Sofern auf nachgeordneter Planungsebene der Schutz der Alleen und Baumreihen nicht gewährleistet werden kann, müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Ausnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden.

- *Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in Anlage 1 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:*
  1. *naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,*
  2. *naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,*
  3. *Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,*
  4. *naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,*
  5. *Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, Windwattflächen und Boddengewässer mit Verlandungsbereichen.*
- *Absatz 1 gilt auch für die folgenden Geotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung:*
  1. *Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,*
  2. *Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,*
  3. *offene Binnendünen und Kliffranddünen.*
  4. *Kliffs und Haken.*

*§ 20 (1) und (2) LNatG M-V*

Die im Stadtgebiet kartierten besonders geschützten Biotope und Geotope sind, entsprechend dem vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellten Verzeichnis, in einem Beiplan aufgeführt (s. Anhang). Da die gesetzlichen Schutzbestimmungen direkt gültig sind und kein Unterschutzstellungsverfahren erfordern, ist allerdings nicht auszuschließen, dass weitere geschützte Biotope oder Geotope vorhanden sind. Entsprechende Hinweise sind bei der Beschreibung der relevanten Teilbereiche vermerkt.

Prinzipiell bleiben die Schutzbestimmungen durch die Flächennutzungsplanung unberührt.

In einzelnen Teilbereichen kommt es allerdings zu einer Überschneidung von neuen Bauflächendarstellungen mit festgestellten (Zicker; vgl. Kap. 2.3.1) bzw. vermutlich besonders geschützten Biotopen (nicht in Verzeichnis geführt: Groß Schoritz, Poppelvitz; vgl. Kap. 2.3.1). Hier ist auf nachgeordneter Planungsebene im Einzelfall zu prüfen, ob eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem gesetzlichen Biotopschutz hergestellt werden kann (z.B. bei kleinflächigen randlichen Überschneidungen) oder ob eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen erforderlich wird.



- *Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für bestimmte Ausnahmen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.*

#### § 26a LNatG M-V

Gesetzlich geschützte Bäume sind vermutlich in einigen Bereichen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an Neudarstellungen des Flächennutzungsplans vorhanden, sind jedoch nicht in einem Kataster erfasst. Es kann allerdings angenommen werden, dass auf nachgeordneter Planungsebene ein Erhalt von geschützten Bäumen oftmals möglich ist, insbesondere wenn sie randlich von Bauflächen-Darstellungen wachsen (z.B. entlang von Straßen und Flurstücksgrenzen).

Der Schutzstatus der Bäume wird von der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Sofern auf nachgeordneter Planungsebene der Erhalt nicht gewährleistet werden kann, müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Ausnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden.

- *An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.*

#### § 19 LNatG M-V

Die landseitigen Gewässer- und Küstenschutzstreifen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mehrere der getroffenen Bauflächen-Darstellungen liegen innerhalb der Schutzstreifen. Es handelt sich um Teilbereiche der Wohnbauflächen in Silmenitz, Groß Schoritz, Klein Schoritz und Maltzien sowie um Sondergebietsflächen in Maltzien, Pritzwald, Grabow und Glewitzer Fähre. Die Darstellungen erfolgen weitgehend bestandsorientiert. Für die übrigen Teilflächen ist ggf. auf Ebene des Bebauungsplans die Vereinbarkeit mit dem Gewässerschutz zu thematisieren.

Im für das Land Mecklenburg-Vorpommern erstellten Gutachtlichen Landschaftsprogramm (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) werden folgende, für das Hoheitsgebiet der Stadt Garz relevante Ziele des Umweltschutzes dargelegt:

- *Der gesamte Süden und Südosten des Stadtgebietes wird in der Zielkarte als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Gleiches gilt für den Bereich des Kreidebruchs bei Berglase. In diesen Bereichen sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Nutzungen haben bzw. diese müssen mit den Naturschutzzielen vereinbar sein.*

Im Süden und Südosten des Stadtgebietes erfolgen nur einzelne Darstellungen, durch die nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind (Teilflächen in Groß Schoritz, Poppelwitz, Zicker, Grabow, vgl. Tabelle in Kap. 1.1). Hier handelt es sich um Arrondierungen, die der bedarfsgemäßen Eigenentwicklung von Siedlungen oder der Umnutzung bestehender baulicher Anlagen mit Erweiterungspotenzialen dienen.

In der Umgebung des Kreidebruchs bei Berglase wird ein Konzentrationsraum für naturschutzfachliche Kompensationsflächen dargestellt. Dies entspricht der Zielstellung, „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesen Bereich zu lenken.“

- *Weite Bereiche im Nordwesten des Stadtgebietes sowie südlich und westlich der Kernstadt Garz werden als Bereiche mit besonderer Bedeutung gekennzeichnet. Hier sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere zum Biotopverbund und zur Freiraumsicherung durch umweltschonende Landnutzungen und eine geordnete Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sichergestellt werden. Die Ziele der Landnutzer und des Naturschutzes sollen möglichst in kooperativer Vorgehensweise harmonisiert werden. Dies trifft auch auf die Anforderungen zu, die sich aus der Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Erholungsvorsorge ergeben.*

In den genannten Bereichen erfolgt nur eine Darstellung, durch die nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind (G 4: Erweiterung gewerbliche Baufläche westlich von Garz, vgl. Tabelle in Kap. 1.1). Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge können trotzdem realisiert werden. Hierzu dient auch die Darstellung zweier Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen in diesen Bereichen (K 6 und G 10).

- *Weite Bereiche im Nordosten des Stadtgebietes sind als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion eingestuft.*

Durch die Neudarstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser in Karnitz wird dieser Zielstellung entsprochen.

- *Für die Naherholung sind, v.a. in den größeren Städten, geeignete Freiräume im Siedlungs- und Siedlungsnahbereich zu erhalten und zu entwickeln sowie durch Grünachsen und Grünverbindungen miteinander zu verbinden.*

Im Bereich der Kernstadt werden die bestandskräftigen Grünflächendarstellungen übernommen, durch die verschiedene Parkanlagen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten als Freiräume für die Naherholung der Bevölkerung gesichert werden. Auch in den kleineren Ortsteilen werden vorhandene Grünflächen mit Bedeutung als Freiräume durch entsprechende Darstellungen gesichert.

- *Touristische Großvorhaben (Definition entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung) sollen nur in ökologisch weniger empfindlichen Gebieten und in Anbindung an Siedlungen und leistungsfähige Verkehrsverbindungen geplant werden.*

Touristische Großvorhaben werden mit den Neudarstellungen des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet.

- *Auf die Neuanlage von Camping- und Mobilheimplätzen in Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt ist zu verzichten. An der Ostseeküste sind der Strand, die Dünen, der Küstenschutzwald und der 200 m-Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V freizuhalten.*

Es werden keine Camping- und Mobilheimplätze durch die Planung neu vorbereitet. Im Bereich Pritzwald besteht ein Campingplatz unmittelbar an der Ostseeküste. Dieser wird durch eine ent-

sprechende Festsetzung in seinem Bestand gesichert, Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch nicht vorgesehen. Da es sich um einen Waldcampingplatz handelt, wird eine überlagernde Darstellung als Waldfläche getroffen.

Bezüglich der sonstigen Bauflächen-Darstellungen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wird auf die obigen Ausführungen verwiesen (vgl. zu § 19 LNatG M-V).

- *Neue Standorte für Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran ausgewiesen werden. Der Küstenraum ist generell von Freizeitwohnanlagen freizuhalten.*

Neue Darstellungen für Freizeitwohnanlagen werden in Karnitz (K 2: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser), in Poppelvitz (Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung), Losenitz (Sondergebiet Ferienhäuser), Maltzien (Sondergebiet Erholung und Fremdenverkehr) und Zicker (Sondergebiet Erholung und Fremdenverkehr sowie Sondergebiet Ferienhäuser) getroffen. Diese Bereiche schließen an bebaute Ortslagen an bzw. liegen innerhalb von Ortslagen.

Darüber hinaus wird im Bereich Grabow ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage (zwei Teilflächen) dargestellt. Dieses liegt nicht innerhalb oder angrenzend an bebaute Ortslagen. Allerdings ist ein Gebäudebestand vorhanden, der früher bereits als Freizeitwohnanlage genutzt wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Küstenschutzstreifens. Die Darstellung in Grabow ist somit nicht in Übereinstimmung mit der o.g. Zielstellung.

- *Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken soll die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen. Neue Flächen sollen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden.*

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird dieser Zielstellung entsprochen. Die bauliche Entwicklung der Siedlungsflächen wird prinzipiell von innen nach außen vorgenommen. Neudarstellungen von Bauflächen erfolgen nicht unabhängig von bestehender Bebauung.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Vorpommern liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die nachfolgend aufgeführten Zielaussagen werden im GLRP benannt:

- *Vorrangig Erhalt und Sicherung der Lebensraumfunktion der Küstenräume des Strelasunds als Brutgebiet für Küstenvögel, insbesondere Vogelhaken, Äcker der Halbinsel Zudar, Salzwiesenbereiche an der Puddeminer und Schoritzer Wiek, Insel Tollow.*

Im Küstenraum des Strelasunds werden umweltrelevante Neudarstellungen lediglich in Groß Schoritz, Poppelvitz, Zicker und Grabow getroffen. Der Vogelhaken wird als Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Äcker auf der Halbinsel Zudar werden nur sehr kleinräumig unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen überplant, Salzwiesenbereiche an der Puddeminer und Schoritzer Wiek sind nicht betroffen. Die Insel Tollow wird nachrichtlich als Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet übernommen.

Dem o.g. Ziel wird somit zwar sehr weitgehend, aber nicht vollständig entsprochen.

- *Vorrangig Erhalt und Sicherung der Rastplatzfunktion des Strelasunds, insbesondere der Flachwasserbuchten (Puddeminer und Schoritzer Wiek u.a.).*



Die Flachwasserbuchten von Puddeminer und Schoritzer Wiek sowie die übrigen Wasserflächen werden – soweit angrenzend an das Stadtgebiet gelegen – als Wasserflächen gekennzeichnet. Weiterhin werden hier die bestehenden Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Randlich des Strelasunds werden lediglich in Groß Schoritz, Poppelvitz, Zicker und Grabow umweltrelevante Neudarstellungen von Bauflächen getroffen. In diesen Bereichen sind Beeinträchtigungen der Rastplatzfunktion des Strelasunds auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht völlig auszuschließen. Eine Detailprüfung muss auf nachgeordneter Planungsebene erfolgen.

Dem Ziel wird somit weitgehend, aber nicht vollständig entsprochen.

- *Vorrangige Sicherung der Nahrungsplatzfunktion der innerrügenschon Ackerflächen für nördliche Zugvögel.*

Neudarstellungen von Bauflächen auf Ackerflächen erfolgen lediglich kleinflächig in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen. Hier ist bereits von einer Vorbelastung (Störung) der Nahrungsplatzfunktion für Zugvögel auszugehen. Signifikante Auswirkungen der Neudarstellungen auf Zugvögel zeichnen sich deshalb auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ab.

- *Entwicklung und Verbesserung wasserbaulich beeinträchtigter Fließgewässerabschnitte.*

Im Bereich der Neudarstellungen von Garz G 2 und Groß Schoritz (vgl. Kap. 2.3.4) sind Fließgewässer vorhanden, die ggf. durch die Planung beeinträchtigt werden. Eine abschließende Klärung bleibt jedoch der nachgeordneten Planungsebene vorbehalten.

In den Konzentrationsräumen für naturschutzfachliche Kompensationsflächen K 6 und G 11 sind Fließgewässer vorhanden. Diese können im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen gezielt aufgewertet werden. Entsprechende Maßnahmenvorschläge sind im Umweltbericht enthalten (vgl. Kap. 2.4.3).

- *Vorrangig maßvolle Ergänzung von Gehölzstrukturen auf strukturarmen Agrarflächen Innerrügenschon unter Wahrung des Offenlandcharakters der Großlandschaft mit ihren weiten Blickbeziehungen.*

Entsprechende Gehölzpflanzungen werden mit der Planung nicht konkret vorbereitet, die Planung steht ihnen jedoch auch nicht entgegen. Beispielsweise im Konzentrationsraum für naturschutzfachliche Kompensationsflächen G 11 können solche Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden. Ein entsprechender Maßnahmenvorschlag ist im Umweltbericht enthalten (vgl. Kap. 2.4.3).

- *Vorrangig Beseitigung von landschaftsbildstörenden Altanlagen.*

Entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht konkret vorbereitet werden, da den Altanlagen ein Bestandsschutz zukommt. Die Planung steht einem Rückbau jedoch auch nicht entgegen. Mit der Rücknahme einer gewerblichen Bauflächen-Darstellung im Bereich Karnitz K 1 verleiht die Stadt zudem der städtebaulichen Zielsetzung Ausdruck, hier künftig keine bauliche Nutzung mehr zu befördern.

- *Vorrangig Erhalt schöner Ortsansichten, z.B. Garz, Zudar.*

Dieser Zielstellung wird weitgehend entsprochen, indem die Ortsränder von Garz und Zudar (Klein Schoritz) kaum bzw. gar nicht über den baulichen Bestand hinaus entwickelt werden. Am östlichen Siedlungsrand von Garz wird zudem eine ausgewiesene, aber bisher nicht realisierte gewerbliche Baufläche zurückgenommen, so dass hier der vorhandene, durch Gehölze eingegrünte Siedlungsrand erhalten bleibt.

Allerdings wird im Norden von Garz der vorhandene Ortsrand durch die Neudarstellung einer Wohnbaufläche verändert.

Auch durch die nach Osten erfolgende Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der L 29 wird der hier sehr prägende Übergang von der freien Landschaft zu den Siedlungsflächen von Garz beeinträchtigt.

Prägende innerörtliche Ansichten werden durch die bestandsorientierten Bauflächendarstellungen sowie durch Grünflächen-Darstellungen gesichert.

- *Vorrangig Schutz der Alleen (insbesondere Losentitzer Allee)*

Die gesetzlich geschützten Alleen werden, soweit bekannt, in einem Beiplan dargestellt.

Alleen sind in einigen Bereichen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an umweltrelevante Neudarstellungen des Flächennutzungsplans vorhanden (Garz G 4, Groß Schoritz; vgl. Kap. 2.3.1). Die Losentitzer Allee ist nicht betroffen. Es kann zudem angenommen werden, dass auf nachgeordneter Planungsebene ein Erhalt der Alleen i.d.R. möglich ist.

Der gesetzliche Schutzstatus der Alleen wird von der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Sofern auf nachgeordneter Planungsebene der Schutz der Alleen nicht gewährleistet werden kann, müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Ausnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden.

- *Vorrangig Verbesserung der Wasserqualität des Strelasunds und Verminderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen aus diffusen landwirtschaftlichen Quellen sowie Punktquellen.*

Regelungen hierzu sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich.

- *Zur Ausweisung als Naturschutzgebiete werden der Stubber Kreidesee, die Kreidebrüche Dumsewitz, Erweiterungsflächen am Schoritzer Wiek mit Silmenitzer Ufer und Heidekatzen sowie das Gelbe Ufer auf Zudar vorgeschlagen.*

Eine Unterschutzstellung als NSG kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen. Die Planung sieht jedoch in den genannten Bereichen keine Darstellungen vor, die einer Unterschutzstellung als NSG entgegenstehen. Die im Bereich Zudar/ Klein Schoritz vorgenommene Wohnbauflächen-Darstellung überlagert zwar randlich den schutzwürdigen Bereich, erfolgt jedoch bestandsorientiert für die vorhandene Bebauung.

- *Das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Siedlungsflächen der Kernstadt sowie der bestehenden Naturschutzgebiete werden zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.*

Eine Unterschutzstellung als LSG ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. Einer LSG-Ausweisung in dem genannten Bereich steht die vorliegende Planung prinzipiell auch nicht entgegen. Im Rahmen des Ausweisungsverfahrens ist allerdings die im GLRP stark generalisiert

getroffene Abgrenzung des schutzwürdigen Bereichs zu konkretisieren. Die im FNP dargestellten Bauflächen sind i.d.R. vom Schutz auszunehmen.

- *Das gesamte Stadtgebiet liegt laut GLRP innerhalb des geplanten Naturparks Rügen.*

Laut Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 26.09.2007 bestehen für die Insel Rügen zur Zeit keine Pläne zur Ausweisung als Naturpark, so dass diese Zielstellung nicht weiter relevant ist. Die Planung würde einer Ausweisung als Naturpark jedoch grundsätzlich auch nicht entgegenstehen.

- *Für zwei Bereiche wird im GLRP eine Unterschutzstellung als Geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen: für den Gosehaken östlich Glewitzer Fähre (Strandwallsystem mit Magerrasenflächen und Salzgraslandresten) und für einen Hohlweg bei Dumgenevitz (Stieleichen-Bergahorn-Allee bzw. Baumreihe mit Hohlwegcharakter an Feuchtbiotop).*

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stehen einer Unterschutzstellung als Geschützter Landschaftsbestandteil nicht entgegen.

- *Die Uferbereiche der Schoritzer Wiek und der Vogelhaken Glewitz werden als Schwerpunktbe-  
reiche zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft eingestuft. In beiden Bereichen ist Kü-  
stenüberflutungsgrünland vorhanden.*

Die in den Uferbereichen der Schoritzer Wiek bestehenden Schutzgebietsausweisungen als Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auch der Küstenschutzstreifen ist in der Planzeichnung enthalten.

Der Vogelhaken Glewitz wird nachrichtlich als Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet übernommen, der Zielstellung wird somit entsprochen.

- *Für den Bereich Rosengarten wird im Maßnahmenkatalog angeregt, die bestehende Bebauung  
(ehemalige LPG) im Außenbereich zurückzunehmen.*

Dieser Zielstellung wird nicht entsprochen. Der Bereich Rosengarten soll weiterhin als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage entwickelt werden, es wird eine entsprechende Darstellung getroffen. Allerdings wird die bisher rechtswirksame Darstellung verkleinert unter Berücksichtigung des EU-Vogelschutzgebietes.

- *In Groß Schoritz soll gemäß Maßnahmenkatalog der historische Dorfcharakter mit einzeiliger  
Bebauung erhalten werden.*

Der Zielstellung wird weitgehend entsprochen, die Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt am Bestand orientiert mit kleinflächiger Arrondierung und Erweiterung entlang der Straße.

- *Als Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt sind gekennzeichnet: Knie-  
power See und Katharinensee mit Umgebung, Kreidebruch bei Berglase mit Umgebung, Dum-  
sevitzer Kreidebrüche sowie sämtliche Küsten-Uferbereiche (einschließlich Glewitzer Vogelha-  
ken, Gosehaken, Palmer Ort) und die angrenzenden Küstengewässer. Hier sollen sämtliche  
Planungen, Maßnahmen und Nutzungen ausgeschlossen werden, die mit den Zielen des Natur-  
schutzes und der Landschaftspflege nicht vereinbar sind.*

Der Zielstellung wird weitgehend entsprochen. Lediglich in einigen Bereichen erfolgen umweltrelevante Neudarstellungen innerhalb von Küsten-Uferbereichen. Auf die obigen Ausführungen zu § 19 LNatG M-V wird verwiesen.

- *Das gesamte sonstige Stadtgebiet mit Ausnahme der Siedlungslage von Garz und angrenzender Bereiche bis Kowall sind als Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gekennzeichnet. Hier haben bei sämtlichen Planungen und Maßnahmen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht.*

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden hier mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

- *Das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme des Nordwestens ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung eingestuft. Diese Gebiete sollen so erschlossen und entwickelt werden, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaften gleichermaßen gefördert werden.*

Dem Ziel wird durch die Darstellung von SO-Gebieten für Erholungsnutzungen in verschiedenen Bereichen entsprochen. Auch der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft wird bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Lediglich im Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche am westlichen Siedlungsrand von Garz zeichnen sich relevante Fernwirkungen im Landschaftsbild ab.

- *Der Nordwesten des Stadtgebietes ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung bewertet.*

Die im Nordwesten des Stadtgebietes getroffenen Darstellungen sind mit der besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung vereinbar.

- *Neue Standorte für Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran ausgewiesen werden. Ihr Umfang ist in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes zu bemessen. Als Standorte für Freizeitwohnanlagen kommen im Rahmen der Nachnutzung vorrangig touristische Altstandorte wie Betriebsferienheime, Bungalowsiedlungen u.ä. in Frage.*

Wie oben bereits ausgeführt wurde (vgl. diesbezügliche Ausführungen zum Gutachtlichen Landschaftsprogramm) wird diesem Ziel weitgehend entsprochen.

Auf regionaler Ebene liegt weiterhin das Regionale Entwicklungskonzept Rügen (2002) vor, das vom Kreistag beschlossen wurde. Das Regional-Leitbild enthält u.a. folgende Aspekte:

- *Der qualitative Ausbau des Gastgewerbes hat eine eindeutige Priorität. Die Bettenkapazität orientiert sich am Verhältnis 1 : 1 zur Gesamtbevölkerung und schließt damit weitere touristische Großprojekte auf der „Grünen Wiese“ aus.*

Touristische Großprojekte auf der „Grünen Wiese“ werden durch die Neudarstellungen nicht vorbereitet. Allerdings wird im Bereich Grabow ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage losgelöst von bestehenden Siedlungsflächen dargestellt. Hier handelt es sich jedoch um bereits früher zu Erholungszwecken genutzte Gebäude.

- *Ziel ist die Sicherung und Entwicklung qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnraumes für die Rügener Bevölkerung.*

Der Zielstellung wird durch die bedarfsgemäßen Wohnbauflächen-Darstellungen entsprochen.

- *Bestehende Wohn- bzw. Gewerberäume werden vorrangig gefördert und genutzt.*

Die Flächennutzungsplanung entspricht diesem Ziel.

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Entsprechend gibt es für die kommunale Ebene kein umfassendes Zielkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Im Folgenden wird eine Übersicht über die naturräumlichen Zusammenhänge und die Ausprägung der Umweltschutzgüter im gesamten Stadtgebiet vermittelt. Anschließend wird die Beschreibung schutzgutbezogen für die Bereiche konkretisiert, für die durch die Planung mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist (vgl. Kap. 1.1).

Grundlagen für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes bilden:

- Übersichts-Geländebefahrungen im Dezember 2005 und Juni 2006
- Biotoptypenkartierung in ausgewählten Bereichen im Juni 2006
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg Vorpommern (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, August 2003)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern, April 1996)
- Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland Teil 1 (Deutscher Wetterdienst, 1999)
- Informationssystem LINFOS 3.0 light bzw. Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ([www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de))

#### **2.1.1 Übersicht über das Stadtgebiet**

Das Hoheitsgebiet der Stadt Garz ist nach der naturräumlichen Gliederung dem „Flach- und Hügel-land von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“ zuzuordnen, das einen Teil des Vorpommerschen Flachlandes bildet.

Dieser Naturraum ist durch ebene bis flachwellige Grundmoränenflächen mit Sandern, einen Endmoränenzug auf Mittel-Rügen sowie kleinere Oszüge geprägt. Die großräumigen Grundmoränenflä-



chen sind von kleineren beckenartigen Niederungen sowie Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung unterbrochen. Im südlichen Teil bildet die Halbinsel Zudar mit Glewitzer/ Puddeminer Wiek und Schoritzer Wiek eine stark gegliederte Küstenlinie zum Strelasund und zum Greifswalder Bodden.

Außer Söllen sind nur wenige Stillgewässer vorhanden. Kleinere Fließgewässer weisen einen radial zur Küste ausgerichteten Verlauf auf.

Die an das Stadtgebiet grenzenden Wasserflächen (Puddeminer Wiek, Strelasund, Schoritzer Wiek und Greifswalder Bodden) sind der Landschaftszone Arkonasee mit den Großlandschaften Strelasund und Greifswalder Boden zugeordnet.

Ohne weiteren Einfluss des Menschen würden sich in weiten Teilen des Stadtgebietes subatlantische Buchenmischwälder bzw. Buchenmischwälder des Übergangsbereichs (*Melico-Fagetum*) als potentielle natürliche Vegetation (pnV) entwickeln. Zum Zentrum der Insel hin würden auf ärmeren Standorten im Norden des Stadtgebietes in größeren Bereichen Traubeneichen-Buchenwälder (*Petraeo-Fagetum*) vorherrschen. Der Westen des Stadtgebietes wäre von subatlantischen Buchenmischwäldern (*Melico-Fagetum*, *Fraxino-Fagetum* u.a.) geprägt, kleinräumig würden nordwestlich von Garz in vermoorten Niederungsbereichen auch Erlen- und Erlen-Eschenwälder (*Alnion*, *Alno-Fraxinion*) vorkommen.

Die heutigen Nutzungsstrukturen im Stadtgebiet sind hingegen überwiegend von der Landwirtschaft dominiert, wobei Ackerbau mit großen Schlägen vorherrscht. Grünlandbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf Bereiche randlich der Schoritzer Wiek und der westlich angrenzenden Landenge, in der Beekniederung (bei Rosengarten) sowie um den Garzer See herum konzentriert.

Eingestreut in die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Vielzahl von kleinen und sehr kleinen Biotopstrukturen wie Sölle, feuchte Senken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume.

Größere zusammenhängende Waldflächen finden sich nur im Nordteil des Stadtgebietes nördlich von Garz, vorwiegend in der Umgebung von Karnitz. Der südliche Teil ist mit Ausnahme einzelner kleinflächiger Gehölze sowie zwei Flächen auf der Halbinsel Zudar (Pritzwald und Palmer Ort) waldfrei.

Als größere Stillgewässer sind der Kniepower See, der Garzer See und der Kreidebruch bei Berglase/ Klein Stubben anzuführen. Fließgewässer sind nur vereinzelt vorhanden (Beek, Schleusengraben bei Garz, Quellarme des Sehrowbaches, Entwässerungsgräben). Allerdings weist das Stadtgebiet eine lange und markant gegliederte Küstenlinie auf, da es im Süden und Südwesten durch den Strelasund (einschließlich Glewitzer und Puddeminer Wiek) und im Südosten durch den Greifswalder Bodden (einschließlich Schoritzer Wiek) begrenzt wird.

Lediglich die Kernstadt Garz weist als älteste Stadt Rügens größere zusammenhängende Siedlungsflächen auf. Bei den übrigen Ortschaften im Stadtgebiet handelt es sich um kleinere, in die freie Landschaft eingebettete Siedlungen.

Einen guten Überblick über die Besonderheiten des Stadtgebietes vermitteln auch die naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte, die im Folgenden kurz charakterisiert werden.

Die Naturschutzgebiete, die Naturdenkmale, die FFH-Gebiete und das EU-Vogelschutzgebiet sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen. Die gesetzlich geschützten Biotope und Geotope sowie Alleen und Baumreihen sind in einem Beiplan dargestellt, der im Anhang beigefügt ist.

### □ Naturschutzgebiete

*NSG Schoritzer Wiek (RÜG 128):* vom 20.09.1984, 437 ha, reich gegliederter Binnenbodden mit Haken- und Strandwallbildungen und z.T. beweideten Wiesenuffern; Limikolenbrutplätze

*NSG Vogelhaken Glewitz (RÜG 130):* vom 20.09.1984, 85 ha, Weideland, z.T. Salzgrasland; wertvolles Biotop für seltene und gefährdete Limikolenarten

*NSG Kniepower See und Katharinensee (RÜG 252):* vom 27.09.1994, 30 ha, landschaftlich reizvoller, auf Rügen seltener Binnensee

### □ Naturdenkmale

*Weißdornhecke bei Losentitz/ Zudar (Flächennaturdenkmal)*

*Strandwall am Palmer Ort (Flächennaturdenkmal)*

*Gelbes Ufer im Osten der Halbinsel Zudar (Flächennaturdenkmal)*

*Platane am Gutshaus Poppelwitz*

*Platane an der Zufahrt zum Gutshaus Karnitz*

*Kiefer zwischen Kniepow und Kniepower See, am Waldrand*

### □ gesetzlich geschützte Biotope

nahezu gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt; besonders häufig *Sölle und stehende Kleingewässer* sowie *naturnahe Feldgehölze*, ebenfalls verbreitet *naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichte, Riede und naturnahe Sümpfe, naturnahe Feldhecken* sowie *Boddengewässer mit Verlandungsbereichen*; weiterhin kommen vor *Fels- und Steilküsten, Salzwiesen, aufgelassene Kreidebrüche, Trocken- und Magerrasen, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Strandwälle/ Dünen, naturnahe Moore, Feuchtwiesen* sowie *Verlandungsbereiche stehender Gewässer*

### □ gesetzlich geschützte Geotope

*Findling* auf der Halbinsel Zudar (südöstlich von Zicker)

*aktives Kliff* auf der Halbinsel Zudar (östlich Grabow bis östlich Zicker)

*Haken Palmer Ort*

*Vogelhaken Glewitz*

### □ Alleen und Baumreihen

umfangreicher Bestand an Alleen und Baumreihen entlang der Straßen und Wege, besonders markante Alleen z.B. entlang der Landesstraße L 30 zwischen Glewitzer Fähre und nördlich von Klein Schoritz, entlang der Landesstraße L 29 von Poseritz nach Garz und von Garz nach Kasnevitze, entlang der Landesstraße L 30 von Garz nach Samtens sowie entlang der Straße von Puddemin nach Groß Schoritz.

### □ FFH-Gebiete

*FFH-Gebiet Kreidebruch bei Berglase (DE 1645-302):* insgesamt 35 ha, aber nur teilweise im Stadtgebiet gelegen (westlich der Kernstadt)

*FFH-Gebiet Tilzower Wald (DE 1646-302):* insgesamt 860 ha, aber nur kleinflächig in den Nordosten des Stadtgebietes hineinragend

*FFH-Gebiet Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze von Usedom (DE 1747-301):* insgesamt 59.970 ha, aber nur mit ufernahen Bereichen in Stadtgebiet gelegen, ansonsten überwiegend Wasserflächen umfassend

## □ EU-Vogelschutzgebiet

*EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402):* nahezu das gesamte südliche und östliche Stadtgebiet umfassend, auch weit darüber hinausgehende Land- und Wasserflächen

### 2.1.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zur allgemeinen Charakterisierung dieses Schutzgutes wird zunächst ein Überblick über die im Stadtgebiet verbreiteten Lebensraumstrukturen (Biotoptypen) vermittelt. Anschließend werden – soweit bekannt – Angaben zu besonderen Artenvorkommen ergänzt.

Der **Waldanteil** im Stadtgebiet ist gering. Zudem sind die größeren zusammenhängenden Waldflächen überwiegend im nördlichen Teil konzentriert. Es herrschen Nadelforste und Mischwälder vor. Nähere Angaben zur Baumartenzusammensetzung und Altersstruktur der Wälder fehlen.

Nahezu über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind die Vorkommen von Feuchtwäldern (Bruch-, Sumpf-, Auwälder). Diese sind zumeist nur kleinflächig erhalten, weisen allerdings oftmals eine naturnahe Struktur und Artenzusammensetzung auf.

Ebenfalls im gesamten Stadtgebiet verbreitet, jedoch nur kleinflächig ausgeprägt, sind **Feldgehölze**, Hecken und Baumgruppen.

Vorwiegend entlang der größeren Straßen und Wege wachsen die für Rügen typischen **Alleen** und Baumreihen. Nähere Angaben finden sich bei der Beschreibung des Landschaftsbildes.

Eine naturräumliche Besonderheit stellen die **Küstenbiotope** dar: Die Boddengewässer Strelasund, Greifswalder Bodden, Puddeminer Wiek und Schoritzer Wiek umgeben das Stadtgebiet im Süden und Westen. Die Uferbereiche weisen eine hohe Vielfalt an Biotoptypen auf, insbesondere Strände, Strandwälle, Kliffs, Salzwiesen, Haken und salzbeeinflusste Röhrichte.

Größere **Fließgewässer** fehlen im Stadtgebiet. Es sind auch nur wenige Bäche vorhanden, hinzu kommen künstlich angelegte Entwässerungsgräben. Als größere **Stillgewässer** sind der Kniepower See, der Stubbener Kreidesee und der Garzer See zu nennen. Zudem kommen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbreitet permanente und temporäre Kleingewässer vor. Eine Besonderheit bilden die Kreidebrüche, die nach Auffassung zumeist von Gewässern eingenommen werden. Nähere Angaben zu den Gewässern finden sich in Kapitel 2.1.4.

Naturnahe **Sümpfe**, oft mit Feuchtgebüschen oder Röhrichten, kommen ebenfalls im gesamten Stadtgebiet, jedoch i.d.R. nur kleinflächig vor. Größere Bestände finden sich im Alten Garzer Moor nahe der westlichen Stadtgebietsgrenze, im Niederungsbereich des Schleusengrabens westlich der Kernstadt, südlich von Dumsevitze und südlich von Zicker.

**Trocken- und Magerbiotope** sind auf die Küstenbereiche (s.o.) sowie anthropogene Standorte (aufgelassene Sandabbauten, Motocross-Bahn) beschränkt. Letztere kommen vereinzelt im nördlichen Teil des Stadtgebietes vor.

Den größten Flächenanteil am Stadtgebiet umfassen **Ackerflächen**, die intensiv bewirtschaftet werden. Es handelt sich zumeist um große Schläge, in die allerdings oftmals Kleinbiotope wie Stillgewässer oder Baumgruppen eingestreut sind.

**Grünlandwirtschaft** ist von untergeordneter Bedeutung, entsprechende Biotoptypen sind vorwiegend im Süden des Stadtgebietes (Rosengarten, westlich Schoritzer Wiek) vorhanden. Eine Besonderheit stellen die Salzwiesen in Küstennähe, insbesondere randlich der Schoritzer Wiek, dar.

Die **Siedlungsbiootope** umfassen die verschiedenen Ortschaften, von denen allein die Kernstadt dichte flächenhafte Bebauungsstrukturen aufweist. Die übrigen Ortschaften sind vorwiegend ländlich

geprägt. Gewerbliche Bebauung findet sich westlich der Kernstadt und in Karnitz. Weiterhin gibt es einzelne landwirtschaftliche Produktionsanlagen, die teilweise nicht mehr in Betrieb sind. Zu den Siedlungsbiotopen zählen auch Grünflächen in Siedlungslage sowie die zahlreichen Straßen und Wege, die das Stadtgebiet erschließen. Nähere Angaben zu den Siedlungsbiotopen finden sich auch in den Kapiteln 2.1.7 und 2.1.8.

Aufgrund der Lage des Stadtgebietes im übergeordneten räumlichen Kontext der Boddengewässer kommt weiten Teilen eine herausragende Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Zugvogelarten zu. Besonders zu nennen sind Kraniche, nordische Gänse, Watvögel und Enten. Wertgebend sind die Küstengewässer als Rast- und Nahrungsgebiete sowie insbesondere die großflächigen, strukturarmen Ackerflächen als Äsungsflächen in Schlafplatznähe.

Puddeminer und Schoritzer Wiek stellen funktionelle Zentren der Rastgebiete von Wat- und Wasservogelarten dar. Zudem besitzen sie Bedeutung als Ruhegewässer für Tauchenten.

Nach der Ramsar-Konvention ist der Bereich von Greifswalder Bodden und Strelasund als Feuchtgebiet nationaler Bedeutung gekennzeichnet, auch wenn hier eigentlich die Kriterien für eine internationale Bedeutung erreicht werden. Das Gebiet besitzt große Flachwasserbereiche mit Windwatflächen und Salzwiesenkomplexen in den regelmäßig überfluteten Uferbereichen (z.B. Vogelhaken Glewitz). Das Gebiet ist der größte Tauchentenrastplatz der südlichen Ostseeküste. Auf dem Frühjahrzug halten sich hier bis zu 100.000 Enten auf, darunter sehr starke Populationen der Eisente, der Bergente und der Reiherente. Das Gebiet hat als Rast- und Nahrungsplatz für Gänse, Enten, Rallen, Schwäne und Watvögel sowie für den Kormoran (u.a. Brutkolonie Tollow) eine sehr hohe Bedeutung. Der Greifswalder Bodden ist außerdem zusammen mit den anderen Boddengewässern der Region das bedeutendste Überwinterungsgebiet für Wasservögel im Ostseeraum.

Insgesamt ist einem Großteil des südlichen Gemeindegebietes sowie allen an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstengewässern eine sehr hohe Bedeutung als Rastgebiet für Wat- und Wasservögel beizumessen. Die quantitativen Kriterien für international bedeutsame Konzentrationen werden regelmäßig um das Mehrfache überschritten.

Diese Bedeutung resultiert auch in der Ausweisung als EU-Vogelschutzgebiet (vgl. Kap. 2.1.1). Gemäß Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008 umfasst das EU-Vogelschutzgebiet den gesamten Süden und Osten des Garzer Stadtgebietes mit Ausnahme der Siedlungsflächen.

Über sonstige Artengruppen liegen nur begrenzte Kenntnisse vor. Von besonderer Bedeutung ist u.a. der Stubbener Kreidesee als Lebensraum des Kammmolches (*Triturus cristatus*). Aber auch für die zahlreichen Kleingewässer in der Agrarflur ist eine Bedeutung als Lebensraum von Libellen, Amphibien u.a. anzunehmen.

Die vielfältigen Küstenhabitats bieten sowohl angepassten (insbesondere salztoleranten) Pflanzenarten als auch spezifischen Tierarten (z.B. Küsten-Insekten) Lebensraum.

Erwähnenswert ist die Funktion des Greifswalder Boddens als bedeutendstes Laichgebiet des Ostseeherings und des Hornhechtes.

Auch in Siedlungsbereichen können besondere faunistische Vorkommen erwartet werden. Anzuführen ist insbesondere die potentielle Bedeutung von (zumeist älteren) Gebäuden als Quartier von Fledermausarten sowie bestimmten Brutvogelarten (z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Sperlinge, Hausrotschwanz).

In Hinblick auf die Schutzvorschriften des speziellen Artenschutzes (§§ 42 f. BNatSchG) sind insbesondere Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie näher zu betrachten (streng geschützte Arten und europäische Vogelarten).

ten). Detailkenntnisse zu Vorkommen dieser Arten liegen – mit Ausnahme der obigen Ausführungen – nicht vor. Deshalb werden nachfolgend Hinweise zu potenziellen Vorkommen gegeben, abgeleitet aus Angaben des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu Vorkommen dieser Arten in Mecklenburg-Vorpommern und aus weiteren Kenntnissen zur räumlichen Verbreitung und zu Lebensraumansprüchen dieser Arten.

Folgende gemäß FFH-Richtlinie streng geschützte Arten oder gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten kommen dementsprechend im Stadtgebiet potenziell vor:

- **Pflanzen:** Kriechender Sellerie (*Apium repens*) an Ufern, Spülsäumen oder Tümpeln; Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*) auf kalkreichen Wald- und Saumstandorten; Sumpf-Glanzkrout (*Liparis loeselii*) in Flach- und Zwischenmooren
- **Weichtiere:** Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) in kalk- und pflanzenreichen, klaren Stillgewässern und Gräben
- **Libellen:** Östliche Moosjungfer (*Leucorrhinia albifrons*) in sauren Moorkolken; Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) in Kleingewässern mittlerer Sukzessionsstadien
- **Käfer:** Heldbock (*Cerambyx cerdo*) in Alteichen
- **Falter:** Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) in Feuchtwiesen u.ä.; Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) in nassen Staudenfluren u.ä.
- **Lurche:** Rotbauchunke (*Bombina bombina*) in stehenden sonnenexponierten Flachgewässern; Kreuzkröte (*Bufo calamita*) in flachen, schnell erwärmten Gewässern; Wechselkröte (*Bufo viridis*) in trockenwarmen Offenlandhabitaten; Laubfrosch (*Hyla arborea*) in variablen Lebensräumen; Knoblauchkörte (*Pelobates fuscus*) in eutrophen Gewässern und Agrobiotopen; Moorfrosch (*Rana arvalis*) in Nasswiesen, Mooren und Bruchwäldern; Springfrosch (*Rana dalmatina*) in Wäldern und Waldnähe; Kammolch (*Triturus cristatus*) mit bekannten Vorkommen (s.o.)
- **Kriechtiere:** Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in offenen und halboffenen Habitaten; Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an Rainen, Böschungen, Waldrändern u.ä.
- **Säugetiere:** diverse Fledermausarten (sämtliche Fledermausarten sind streng geschützt)
- **Vögel:** diverse Brut- und Gästvogelarten (s.o.; sämtliche europäische Vogelarten unterliegen den besonderen Schutzvorschriften)

In der folgenden Tabelle sind die Bereiche aufgeführt, in denen mit der vorliegenden Planung voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet werden (vgl. Kap. 1.1). Es wird ein kurzer Überblick über die ausgeprägten Biotoptypen sowie sonstige vorliegende Kenntnisse zu Arten und Lebensgemeinschaften vermittelt. Die in Klammern angegebenen Biotop-Kürzel entsprechen dem Code gemäß der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände.





| Num-mer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Ausprägung von Arten und Lebensgemeinschaften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Brachfläche des Dorfgeländes (OBD), ältere und jüngere Einzelbäume (BBA, BBJ), Siedlungsgehölz (PWX), Scherrasen (PER), Lagerplatz, Wirtschaftsweg (OVU), Gebäude<br>vorrangig siedlungstolerante Tierarten zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| G 2     | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | <i>planungsrelevant ist nicht bestandsorientiert dargestellter Bereich im Süden und Westen</i><br>Frischwiese, brachliegend (GMF), im Südwesten Graben (FGN), im Südosten Fuß- und Radweg (OVD) mit begleitender Baumhecke (BHB)<br>wenig bzw. nur unregelmäßig von rastenden und überwinternden Wat- und Wasservögeln genutztes Agrargebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| G 4     | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | Ackerfläche (ACL), im Norden entlang der Straße nach Poseritz markante Allee (BAG) aus Altbäumen (Linde, Ahorn, Ulme), im Westen Grünfläche (PE) im Übergang zum westlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetrieb (OIG)<br>Lage randlich eines stark frequentierten Nahrungsgebietes mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|         | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                 | <i>planungsrelevant sind drei nicht bestandsorientiert dargestellte Bereiche im Westen und Nordosten</i><br>westlicher Bereich: Ackerfläche, im Norden entlang Dorfstraße neu angepflanzte Allee (BAJ)<br>Bereich im Nordosten: von Uferstaudenfluren (VHU) und Gehölzen (VSZ) gesäumter Bachlauf (FBB), auf Teilfläche an Dorfstraße Ruderales Staudenflur (RHU)<br>Bereich im Nordosten (Siedlungsrand): im Westen und Norden Feuchtbereich mit Uferstaudenflur (VHU), Schilf-Landröhricht (VRL) und Gehölzen (VW), im Osten Acker (AC)<br>Lage randlich eines Nahrungsgebietes von außerordentlich hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel<br>teils Überlappungen mit EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ |
|         | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | <i>planungsrelevant sind die noch nicht bebauten Teilflächen</i><br>im Südwesten Schilf-Landröhricht (VRL) mit Weidengebüsch (VW), ruderales Staudenfluren (RHU), Gehölze (PWX) und Garten (PGB)<br>im Südosten ruderales Staudenfluren frischer Mineralstandorte (RHU) mit aufkommenden Gehölzen (PHX)<br>im Nordteil Nutz- und Ziergärten mit Rasenflächen und Gehölzbeständen, teils Altbäume (PGN, PGZ, PGB)<br>Lage randlich eines Nahrungsgebietes von außerordentlich hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel<br>direkt angrenzend EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“                                                                                                                                |

| Nummer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Ausprägung von Arten und Lebensgemeinschaften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Zicker                  | Wohnbaufläche                                                   | <p>planungsrelevant ist eine größere, bisher unbebaute Fläche im Südwesten</p> <p>Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM), beweidet</p> <p>Lage randlich eines Nahrungsgebietes von außerordentlich hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel</p> <p>angrenzend EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“</p>                                                                                                                                            |
|        | Zicker                  | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | <p>Weidegrünland, umgeben von naturnaher Feldhecke (BHB), im Süden und Nordwesten flächige Gehölze (BFX bzw. PWX)</p> <p>Lage innerhalb eines Nahrungsgebietes von außerordentlich hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel</p> <p>direkt angrenzend EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“</p>                                                                                                                                                         |
|        | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | <p>planungsrelevant sind die noch nicht bebauten Teilflächen im Süden</p> <p>Intensivgrünland (GIM), ruderaler Staudenfluren (RHU), im Westen Kleingewässer mit Ufervegetation</p> <p>Lage innerhalb eines Nahrungsgebietes von außerordentlich hoher Bedeutung für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel</p> <p>im Süden Überlappung mit EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“</p> <p>an nördlich vorhandenen Gebäuden Fledermausquartiere und Mehlschwalbennester</p> |

### 2.1.3 Boden

Geologisches Ausgangsmaterial für die Bodenbildung stellen im Stadtgebiet von Garz hauptsächlich eiszeitlich abgelagerte Geschiebelehme und Sande dar. Kleinräumig ist die Bodenentwicklung auch durch nacheiszeitliche (holozäne) Prozesse bestimmt, insbesondere durch Vermoorungen in feuchten Senken oder durch Anlandungs- und Abtragungsprozesse sowie Dünenbildungen im Küstenbereich.

Auf den lehmigen Standorten, die einen Hauptteil des Stadtgebietes prägen, stehen Böden mit Stau- oder Grundwassereinfluss an. Verbreitet sind Pseudogleye, Parabraunerden, Fahlerden, Braunerden und Gleye.

Im nördlichen Teil des Stadtgebietes finden sich größere Bereiche, in denen oberflächlich Sande anstehen. Hier sind, je nach Höhenlage und Geländere Relief, grundwasserbeeinflusste Gleyböden oder sickerwasserbeeinflusste Podsole und Braunerden ausgeprägt.

Lokal begrenzt kam es in Senken und Rinnen zu Vermoorungen mit Torfbildung. Als Bodentypen stehen hier Anmoorböden, Moorgleye oder Niedermoorböden an. Häufig sind die Böden allerdings infolge Entwässerung und landwirtschaftlicher Nutzung degeneriert, teils bis zur völligen Mineralisierung der Torfe.

Im Küstenbereich und sonstigen, von Materialumlagerungen geprägten Standorten kommen Rohböden vor. Im Zuge der natürlichen Bodengenese entwickeln diese sich auf sandigen Standorten zu Podsolen.

Im Stadtgebiet sind einzelne gesetzlich geschützte Geotope vorhanden, denen insbesondere geologische Bedeutung zukommt. Es handelt sich um einen Findling nördlich des Gelben Ufers an der Halbinsel Zudar, um das Kliff an der Ostküste der Halbinsel Zudar, um den Vogelhaken Glewitz und um den Haken Palmer Ort.

Im Stadtgebiet finden sich zudem Bodendenkmäler in großer Zahl. Nähere Angaben hierzu können Kap. 2.1.8 entnommen werden.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen des Bodens liegen mit den bekannten Altlasten-Verdachtsflächen vor (vgl. Kap. B 9.5 in Teil I der Begründung).

Zur Kennzeichnung der Bodenverhältnisse in den Bereichen mit umweltrelevanten Darstellungen sind in der folgenden Tabelle die Bodenfunktionsbereiche und deren Bewertung aufgeführt. Bei der Bewertung handelt es sich um eine komplexe Einstufung der Funktionsbereiche aufgrund des natürlichen Ertragspotentials, der Speicher- und Reglerfunktion, der Archivfunktion und extremer Standortbedingungen (Biotopentwicklungspotenzial). Die Bewertung unterteilt in die Wertstufen sehr hoch (4), hoch bis sehr hoch (3), mittel bis hoch (2) und gering bis mittel (1).

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Ausprägung des Bodens                                                                                                                                                                             |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte Sande<br>Bewertung der Bodenpotentiale: gering - mittel (Stufe 1)<br>Altlasten-Verdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Schweinestalls                |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte Sande<br>Bewertung der Bodenpotentiale: gering – mittel (Stufe 1)                                                                                      |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerblicher Baufläche                              | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2)                                      |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2)                                      |
|        | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2)                                      |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2)                                      |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2)                                      |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflerme, > 40 % hydromorph im Übergang zu anmoorigen Standorten<br>Bewertung der Bodenpotentiale: mittel – hoch (Stufe 2) |

## 2.1.4 Grundwasser und Oberflächengewässer

### □ Grundwasser

Die Grundwassersituation auf der Insel Rügen ist insgesamt durch das Fehlen ergiebiger Grundwasserleiter charakterisiert. Es sind nur wenige Bereiche mit nutzbaren Trinkwasservorkommen vorhanden, die Einzugsgebiete sind nur klein. Zudem können in Küstennähe lokal erhöhte Chloridkonzentrationen auftreten, wenn Meerwasser in den Grundwasserleiter eindringt.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Grundwassersituation für die Bereiche kurz charakterisiert, in denen umweltrelevante Darstellungen getroffen werden. Angegeben sind einerseits der Schutzgrad des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, der sich aus der Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ergibt, andererseits die Grundwasserneubildung (Versickerung in Prozent des Niederschlages). Aus der Grundwasserneubildung abgeleitet ist die Bewertung des nutzbaren Grundwasserdargebotes mit den Bewertungsklassen gering (Klasse 1), mittel (Klasse 2), hoch (Klasse 3) und sehr hoch (Klasse 4).

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                              | Ausprägung des Grundwassers                                                                                                                                                                                      |
|--------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                    | Grundwasser relativ geschützt<br>Grundwasserneubildung 15 – 20 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot sehr hoch (Klasse 4)<br>Altlastenverdachtsfläche                                                               |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                    | Grundwasser ungeschützt<br>Grundwasserneubildung 20 – 25 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot sehr hoch (Klasse 4)                                                                                                 |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                                | Grundwasser gut geschützt<br>Grundwasserneubildung 10 – 15 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot sehr hoch (Klasse 4)                                                                                               |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                    | im Südwesten Grundwasser relativ geschützt, im Osten Grundwasser gut geschützt<br>Grundwasserneubildung im Südwesten 15 - 20 %, im Osten 10 – 15 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot im Südwesten hoch (Klasse 3) |
|        | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                     | Grundwasser geschützt (Grundwasserflurabstand über 10 m)<br>Grundwasserneubildung gering<br>nutzbares Grundwasserdargebot gering                                                                                 |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                    | Grundwasser im Norden gut, im Südwesten relativ gut geschützt<br>Grundwasserneubildung im Norden 15 – 20 %, im Südwesten 20 – 25 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot hoch (Klasse 3)                              |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                    | Grundwasser relativ gut geschützt<br>Grundwasserneubildung 15 – 20 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot hoch (Klasse 3)                                                                                            |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhauseanlage | Grundwasser relativ bis gut geschützt<br>Grundwasserneubildung ca. 15 %<br>nutzbares Grundwasserdargebot hoch (Klasse 3)                                                                                         |

## □ Oberflächengewässer

Der gesamte Süden und Südwesten des Garzer Stadtgebietes grenzt an die **Küstengewässer** des Strelasund und des Greifswalder Boddens einschließlich Puddeminer und Schoritzer Wiek. Es handelt sich um eine deutlich gegliederte, abwechslungsreiche Küstenlinie. Die Küstengewässer sind als Brackwasser-Ökosysteme durch starke Schwankungen der Eigenschaften, beispielsweise der Salinität gekennzeichnet. Der Strelasund erhält einen vergleichsweise geringen Süßwassereintrag durch einmündende Fließgewässer und weist eine Salinität von im Mittel ca. 9,0 ‰ auf. Im Greifswalder Bodden, der mit insgesamt 510 km<sup>2</sup> das größte Boddengewässer darstellt, liegt die mittlere Salinität bei 7 – 8 ‰. Die Gewässergüte von Strelasund und Greifswalder Bodden ist durch anthropogene Stoffeinträge deutlich belastet. Hinsichtlich der Trophie sind beide Küstengewässer als eutroph eingestuft.

Größere **Fließgewässer** fehlen im Stadtgebiet. Im Rahmen der landesweiten Strukturgütekartierung der Fließgewässer wurden die Beek sowie drei Quellarme des Sehrower Baches erfasst: Die Beek erreicht das Stadtgebiet nördlich von Rosengarten, aus Richtung Kasnevitze kommend. Südlich von Rosengarten biegt das Gewässer in südöstliche Richtung ab und entwässert in den Greifswalder Bodden. Die Strukturgüte der Beek ist überwiegend als merklich geschädigt (Klasse 5) eingestuft, im Mündungsbereich als mäßig beeinträchtigt (Klasse 3). Ein Quellarm des Sehrower Baches verläuft abschnittsweise entlang der Stadtgebietsgrenze westlich von Klein Stubben. Die Strukturgüte ist hier überwiegend mit deutlich beeinträchtigt (Klasse 4) bewertet. Zwei weitere Quellarme verlaufen westlich des Kniepower Sees von Süd nach Nord und nördlich von Karnitz von Ost nach West. Hier ist die Strukturgüte überwiegend als deutlich beeinträchtigt, abschnittsweise auch als mäßig beeinträchtigt oder sogar bedingt naturnah (Klasse 2) beurteilt.

Auf lokaler Ebene ist weiterhin der Schleusengraben zu nennen, der westlich der Kernstadt in einem prägenden Niederungsbereich verläuft und in den Garzer See mündet. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet verbreitet Gräben vorhanden. Diese sind überwiegend im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Entwässerungszwecken angelegt.

Als größere **Stillgewässer** mit einer Wasserfläche von mindestens einem Hektar sind der Kniepower See, der Garzer See und der Stubber Kreidesee hervorzuheben. Von diesen zeichnet sich der Kreidesee besonders durch die gute Wasserbeschaffenheit aus. Das Gewässer ist der Trophiestufe mesotroph zugeordnet. Der Kniepower See (polytroph 1) und insbesondere der Garzer See (hypertroph) weisen eine deutlich höhere Belastung der Wasserqualität durch Nährstoffeinträge auf.

Darüber hinaus kommen im gesamten Stadtgebiet kleinere Stillgewässer vor. Als Beispiele sind der Katharinensee und die Dumsevitze Kreidebrüche zu nennen, zudem eine Vielzahl von Kleingewässern in der Agrarflur, die teilweise nur temporär Wasser führen. Über die Wassergüte dieser Stillgewässer liegen keine Angaben vor. Für einen Großteil ist allerdings mit deutlichen Belastungen zu rechnen, da oftmals bis dicht an die Gewässerufer heran intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird.

Die größeren Gewässer sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen. Ebenfalls gekennzeichnet sind die landseitigen Gewässerschutzzonen gemäß § 19 LNatG M-V von 100 m an den größeren Stillgewässern (Kniepower See, Garzer See, Stubber Kreidesee) und von 200 m an den Küstengewässern.

In der nachfolgenden Tabelle finden sich Angaben zu Oberflächengewässern im Bereich der umweltrelevanten Darstellungen. Informationen zur Gewässergüte und zur Wasserführung liegen allerdings nicht vor.



| Num-<br>mer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Angaben zu Oberflächengewässern                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2         | Karnitz, westlich L 291                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | keine Oberflächengewässer vorhanden                                                                                                                                                                                                                                   |
| G 2         | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | randlich Graben, der in nordwestlicher Richtung zum Schleusengraben hin entwässert                                                                                                                                                                                    |
| G 4         | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | keine Oberflächengewässer vorhanden                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | westlicher Bereich: keine Oberflächengewässer vorhanden<br>nordöstliche Bereiche: Bachlauf, der aus dem Teich im Park des Geburtshauses von E. M. Arndt gespeist wird und nach Norden hin entwässert; z.T. innerhalb Küstenschutzstreifen der Schoritzer Wiek gelegen |
|             | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | keine Oberflächengewässer vorhanden<br>im Nordwesten kleinflächig angrenzend oder überlappend mit Küstenschutzstreifen der Schoritzer Wiek                                                                                                                            |
|             | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | keine Oberflächengewässer vorhanden                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | keine Oberflächengewässer vorhanden                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | von Wall umgebenes Kleingewässer im Westen vorhanden<br>weitgehend innerhalb Küstenschutzstreifen des Strelasund gelegen                                                                                                                                              |

### 2.1.5 Klimahaushalt und Luftqualität

Der Klimahaushalt ist im betrachteten Bereich deutlich durch die Nähe zur Ostsee bestimmt. Die Wasserflächen wirken sich ausgleichend auf die Lufttemperaturen aus und bewirken eine hohe Luftfeuchte. Aufgrund der im Vergleich zu Landflächen geringen Oberflächenrauigkeit der Wasserflächen entsteht eine stärkere Windexposition der küstennahen Bereiche. Hierbei herrschen westliche bis südwestliche Winde vor. Als klimatische Besonderheit ist zudem die Land-Seewind-Zirkulation zu nennen: Die unterschiedliche Erwärmung von Land- und Wasserflächen führt bei austauscharmen Wetterlagen tags zu einem oberflächennahen Wind von der See zum Land, nachts vom Land zur See.

Im langjährigen Mittel der Jahre 1961 – 1990 stellen sich die wichtigsten Klimaparameter im Stadtgebiet folgendermaßen dar:

- Die mittlere **Lufttemperatur** liegt im Jahr zwischen 7,5 und 8,5 °C. Im Winterhalbjahr liegen die Mittelwerte bei 2,0 – 2,5 °C, im Sommerhalbjahr bei 13,5 – 14,0 °C.
- Als kältester Monat stellt sich der Januar dar mit durchschnittlichen Lufttemperaturen um 0 °C. Die wärmsten Monate waren im langjährigen Mittel Juli und August mit Lufttemperaturen zwischen 16 und 17 °C.
- Die **durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge** liegt im Süden des Stadtgebietes bei 550 – 600 mm. Im nördlichen Teil werden 600 – 700 mm erreicht. Hierbei sind im Sommerhalbjahr (300 – 350 mm) mehr Niederschläge als im Winterhalbjahr (250 – 275 mm) zu verzeichnen.
- Als niederschlagsärmster Monat zeichnet sich der Februar aus. Im Norden des Stadtgebietes fielen in diesem Monat im Mittel 30 – 35 mm Niederschläge, im Südteil 25 – 30 mm.

- Der niederschlagsreichste Monat war mit durchschnittlich 60 – 70 mm der Juli, im Nordteil auch der August mit entsprechenden Werten.

Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt laut Landschaftsprogramm 220 – 223,5 Tage.

Die Luftqualität Rügens ist insgesamt durch eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Allerdings kann es im Stadtgebiet zeitlich und räumlich begrenzt zu erhöhten Luftschadstoff-Konzentrationen im Bereich verkehrsreicher Straßen kommen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das erhöhte Verkehrsaufkommen während der Tourismus-Saison relevant.

Angaben zu lokalklimatischen oder lufthygienischen Besonderheiten in den Bereichen mit umwelt-relevanten Darstellungen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

| Num-mer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Ausprägung von Klimahaushalt und Luftqualität                                                                                                                                   |
|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen<br>evt. Vorbelastung der Luftqualität durch nahegelegene L 291                                                                |
| G 2     | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen<br>evt. Vorbelastung der Luftqualität durch angrenzende L 291                                                                 |
| G 4     | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen<br>evt. Vorbelastungen der Luftqualität durch angrenzende L 29                                                                |
|         | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | westlicher Bereich: keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen<br>nordöstliche Bereiche: als gehölzreicher Feuchtbereich vermutlich ausgleichende Wirkung auf Lokalklima |
|         | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen                                                                                                                               |
|         | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen                                                                                                                               |
|         | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | keine lokalklimatischen Besonderheiten anzunehmen                                                                                                                               |
|         | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Lokalklima durch unmittelbare Küstennähe geprägt                                                                                                                                |

### 2.1.6 Landschaftsbild

Zusammenfassend lässt sich die Landschaft im Garzer Stadtgebiet als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft beschreiben.

In weiten Bereichen südlich der Kernstadt bestimmen große Ackerschläge das Landschaftsbild. Diese Gebiete sind strukturarm und wenig gegliedert, sie weisen eine eingeschränkte landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf. Nördlich der Kernstadt tragen ein höherer Waldanteil und ein stärker bewegtes Relief zur Landschaftsbildqualität bei.

Im südlichen Teil des Stadtgebietes bildet die Halbinsel Zudar mit Glewitzer/ Puddeminer Wiek und Schoritzer Wiek eine stark gegliederte Küstenlinie zum Strelasund und zum Greifswalder Bodden. Hier sind auch geologische Besonderheiten wie Haken (Vogelhaken Glewitz, Palmer Ort) und Kliffs (am östlichen Ufer von Zudar) zu erleben.

Eine landschaftliche Besonderheit Rügens stellen die vielfach vorhandenen Alleen dar. Besonders markante Abschnitte auf Garzer Stadtgebiet finden sich beispielsweise entlang der historischen Wegestrecke der alten Bäderstraße zwischen Poseritz und Garz (Linden) sowie Garz und Kasnevitz (Linden), weiterhin entlang der Straßen von Garz nach Samtens (Hainbuchen), von Puddemin nach Groß Schoritz (Linden) und von westlich Groß Schoritz bis zur Glewitzer Fähre (Ahorn).

Landschaftsbild- oder Ortsbildprägende Besonderheiten mit kulturhistorischem Hintergrund sind die vielzähligen Baudenkmäler. Eine besondere Landschaftsbild-Wirksamkeit entfalten die Kirchen in Garz und Klein Schoritz aufgrund ihrer Höhe. Von kulturhistorischer Bedeutung sind auch die alten Herren- und Gutshausanlagen (z.B. Karnitz, Rosengarten, Losentitz, Maltzien), die teils von Parkanlagen umgeben sind. Nähere Angaben zu den Baudenkmälern finden sich in Kap. 2.1.8.

Auch einige oberirdisch erkennbare Bodendenkmäler tragen zur landschaftliche Eigenart bei. In diesem Zusammenhang ist besonders der Burgwall von Garz hervorzuheben. Weitere Burgwälle finden sich am Kniepower See und randlich der Schoritzer Wiek bei Klein Schoritz. Auch frühzeitliche Gräber und Grabanlagen sind teilweise in der Landschaft erlebbar, so z.B. bei Silmenitz.

Eine weitere Besonderheit sind die insbesondere während des Herbstzuges in großen Mengen auftretenden Vogelpopulationen, die die Landschaft sowohl optisch (als große Schwärme) als auch akustisch beleben.

Die Landschaftszerschneidung durch Verkehrsinfrastruktureinrichtungen, Siedlungsflächen u.ä. ist in Teilen des Stadtgebietes gering. Östlich der Siedlungslage von Garz erstreckt sich ein unzerschnittener landschaftlicher Freiraum, der mit über 24 km<sup>2</sup> die höchste Bewertungsstufe erreicht. Auch nordöstlich von Garz sowie auf der Halbinsel Zudar sind vergleichsweise große unzerschnittene Freiräume (12 – 23,9 km<sup>2</sup> Größe) vorhanden.

Das Landschaftsbild störende Elemente sind nur vereinzelt vorhanden. In diesem Zusammenhang sind die oberirdische Stromleitung Poseritz – Garz – Bergen, der fernmeldetechnische Turm nördlich von Garz, die Windenergieanlagen westlich von Dumsevitz sowie einzelne störende Gebäude (Gewerbebetriebe westlich Garz, Kowall, mehrstöckige Wohngebäude in Maltzien) zu nennen.

Die landschaftliche Erholungseignung wird nicht allein durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, sondern auch durch die Erholungsinfrastruktur, die ein Erleben der Landschaft ermöglicht.

Sowohl für die wohnungsnahe Erholung der ortsansässigen Bevölkerung als auch für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung durch Touristen ist das engmaschige Netz an Rad-, Wander- und Reitwegen bedeutsam, das das Garzer Stadtgebiet erschließt und mit den umliegenden Kommunen verbindet. So verlaufen beispielsweise auch die vom Wirtschaftsministerium anerkannten Radfernwege Nr. 1 „Ostseeküstenradweg“ und Nr. 6 „Mecklenburger Seenplatte – Rügen“ sowie der Radfernweg „Hamburg – Rügen“ und die Rundroute „Rügenrundweg“ durch das Stadtgebiet.

Landschaftsgebundene Erholungsmöglichkeiten bieten auch die Badestrände bei Palmer Ort und Rosengarten, der Golfplatz Karnitz und der Campingplatz Pritzwald.

Die nachfolgende Beschreibung des Landschaftsbildes in den relevanten Bereichen basiert auf der Geländebegehung im Juni 2006. Die Bewertung des Landschaftsbildpotenzials ist dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm (GLP) entnommen und ggf. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten modifiziert. Im GLP werden die Bewertungsstufen sehr hoch – hoch bis sehr hoch – mittel bis hoch – gering bis mittel differenziert. Die Bedeutung als landschaftlicher Freiraum ist in der Tabelle anhand der Größe des unzerschnittenen Raumes bewertet. Freiräume mit einer Größe ab 2.400 ha ohne zusammenhängende Siedlungsflächen, klassifizierte Straßen oder Windenergieanlagen weisen eine sehr hohe Bedeutung auf (Stufe 4), bei einer Größe von 1.200 – 2.399 ha eine hohe Bedeutung

(Stufe 3), bei 600 – 1.199 ha eine mittlere Bedeutung (Stufe 2) und unter 600 ha eine geringe Bedeutung (Stufe 1).

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Ausprägung des Landschaftsbildes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | Ruderalflächen dörflicher Prägung, durch verfallenden Schweinestall und landwirtschaftliche Lagerhalle beeinträchtigt, teils markante Altbäume<br>in Umgebung prägende Grünflächen, Wald und Baudenkmal (Jagdschloss)<br>Landschaftsbildpotenzial sehr hoch<br>angrenzend Golfplatz als bedeutsame Einrichtung für Erholungsnutzungen<br>randlich eines Bereichs mit hoher Bedeutung als landschaftlicher Freiraum                                                                                               |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | grünlandgeprägte Geländesenke mit gliedernder Funktion zwischen bestehenden Bebauungsstrukturen, besondere Eigenart durch Gewässer, Gehölzstrukturen und Grünlandnutzung<br>randlich Wanderweg mit Bedeutung für Tourismus und Naherholung<br>Landschaftsbildpotenzial sehr hoch                                                                                                                                                                                                                                 |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | strukturarme Ackerfläche in Kuppenlage, randlich im Norden markante und kulturhistorisch bedeutende Allee<br>Landschaftsbildpotenzial mittel bis hoch; der Allee ist eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen<br>randlich eines Bereichs mit geringer Bedeutung als landschaftlicher Freiraum                                                                                                                                                                                                |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                 | westlicher Bereich: strukturarme Ackerfläche in Siedlungsrandlage, im Norden straßenbegleitend landchaftstypische Allee-Neupflanzung<br>Bereiche im Nordosten: vielfältige und naturnahe Feuchtbereiche mit siedlungsgliedernder bzw. siedlungsrandbestimmender Funktion<br>alle Bereiche an für Erholungsnutzungen bedeutsamer Wegeverbindung gelegen<br>Landschaftsbildpotenzial im Osten sehr hoch, im Westen mittel bis hoch<br>randlich eines Bereichs mit geringer Bedeutung als landschaftlicher Freiraum |
|        | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | teils naturnahe Ruderalvegetation und Gehölze innerhalb des Siedlungszusammenhangs<br>teils siedlungstypische Gärten, verfallendes Gebäude<br>angrenzend Gutshaus mit Park<br>Landschaftsbildpotenzial sehr hoch<br>randlich eines Bereichs mit hoher Bedeutung als landschaftlicher Freiraum                                                                                                                                                                                                                    |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                 | leicht reliefiertes Grünland in Siedlungsrandlage<br>Landschaftsbildpotenzial im Norden sehr hoch, im Süden mittel bis hoch<br>randlich eines Bereichs mit hoher Bedeutung als landschaftlicher Freiraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



| Num-mer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Ausprägung des Landschaftsbildes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Zicker                  | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | von markanten Gehölzen umgebenes Grünland in Siedlungsrandlage; angrenzend Gutshaus<br>Landschaftsbildpotenzial mittel bis hoch<br>randlich eines Bereichs mit hoher Bedeutung als landschaftlicher Freiraum                                                                                                                                                                              |
|         | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Grünland in unmittelbarer Küstennähe, im Norden Bebauung vorhanden, im Süden Strand und Strandwall, weite Sichtbeziehungen über Greifswalder Bodden<br>für Erholungsnutzungen bedeutsame Wegeverbindung vorhanden, angrenzend Strand, vorhandene Ferienhäuser<br>Landschaftsbildpotenzial hoch bis sehr hoch<br>randlich eines Bereichs mit hoher Bedeutung als landschaftlicher Freiraum |

### 2.1.7 Mensch

Das Stadtgebiet von Garz umfasst die Kernstadt Garz sowie die Ortsteile Bietegast, Dumsewitz, Foßberg, Freudenberg, Glewitz, Grabow, Groß Schoritz, Gützlaffshagen, Karnitz, Klein Schoritz (Zudar), Klein Stubben, Kniepow, Koldevitz, Kowall, Losentitz, Maltzien, Poltenbusch, Poppelvitz, Rosengarten, Schabernack, Silmenitz, Swine, Tangnitz, Wendorf und Zicker.

Im Stadtgebiet leben ca. 2.600 Personen (Stand 2005). Die Kernstadt ist Verwaltungssitz des Amtes Garz.

Nähere Angaben zu den Nutzungs- und Bebauungsstrukturen finden sich in den Ortsteilprofilen in Teil I der Begründung.

In der folgenden Tabelle sind die im Rahmen des Umweltberichtes näher betrachteten Bereiche aufgeführt und hinsichtlich des Schutzgutes Mensch kurz charakterisiert.

| Num-mer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Angaben zu menschlichen Nutzungen                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | verfallendes Stallgebäude, Lagerflächen<br>angrenzend dörfliche Siedlungsstrukturen<br>Altlastenverdachtsfläche            |
| G 2     | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | z.T. bereits Wohnnutzungen vorhanden<br>Vorbelastung durch Verkehrslärm der angrenzenden L 291 nicht auszuschließen        |
| G 4     | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | angrenzend Gewerbebetrieb vorhanden (Fleischverarbeitender Betrieb)                                                        |
|         | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                 | angrenzend und z.T. innerhalb bereits Wohnbebauung vorhanden<br>im Norden von Groß Schoritz größerer viehhaltender Betrieb |
|         | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | innerhalb und angrenzend Wohnnutzungen vorhanden<br>innerhalb verfallendes Gebäude vorhanden                               |
|         | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                 | angrenzend und z.T. innerhalb bereits Wohnnutzungen vorhanden                                                              |



| Num-<br>mer | Lage                       | Art der Darstellung                                                     | Angaben zu menschlichen Nutzungen                                                     |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Zicker                     | Sondergebiet mit Zweck-<br>bestimmung Ferienhäuser                      | angrenzend bereits Wohnnutzungen vorhanden<br>innerhalb verfallende Gebäude vorhanden |
|             | Grabow, südliche<br>Fläche | Sondergebiet mit Zweck-<br>bestimmung Freizeit- und<br>Ferienhausanlage | im Norden bereits Ferienhausanlage vorhanden                                          |

### 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturdenkmäler sind vorwiegend Baudenkmäler und Bodendenkmäler planungsrelevant.

Die in der Denkmallpfegeleiste des Amtsbereiches Garz geführten Einzeldenkmale und Denkmalbereiche werden im Folgenden nach Ortschaften aufgelistet:

- **Karnitz:** Gutshaus mit Park im südlichen Teil und Vorplatzanlage, Park, Wohnhaus, Wohnhaus;
- **Kernstadt Garz:** Ernst-Moritz-Arndt-Museum, Wohnhaus, Wohnhaus, ehemaliger Lokscheunen der Kleinbahn, Denkmal an Deutsch-Französischen Krieg 1870/ 71, Wohnhaus, Kirche mit Friedhof und Umfassungsmauer, katholische Kirche, Kriegerdenkmal 1914/ 1918, Wohnhaus, Wohnhaus (Apotheke), Rathaus, Schule mit Nebengebäuden, Katen, Altersheim (Rothbarth-Stift), Wohnhaus, Pfarrwitwenhaus, Pfarrhaus mit Stall; Straßenzug Hunnenstraße 1 – 26;
- **Rosengarten:** Gutsanlage mit Gutshaus, Stallgebäude, Landarbeiterhäusern, Restallee und Torpfeilern, Kopfbaureihe, Park und Feldscheune;
- **Schabernack:** Wohnhaus (ehemalige Schule);
- **Groß Schoritz:** ehemaliges Gutshaus (Geburtshaus von E. M. Arndt) mit Einfriedung und Parkrest, Katen, Wohnhaus, Wohnhaus;
- **Zudar:** Wohnhaus (Dycke-Haus), Pfarrhof mit Pfarrhaus, Scheune und Stall, Gasthaus „Zum Tollow“, Kirche, Wohnhaus (Schule);
- **Freudenberg:** Katen, Katen;
- **Losentitz:** Gutsanlage mit Gutshaus, Katen, Speicher und Park, Gutshaus-Speicher, Katen;
- **Maltzien:** Gutshaus;
- **Poppelvitz:** Gutshaus mit Parkrest;
- **Zicker:** Gutshaus;
- **Grabow:** Gutshaus.

Bodendenkmäler sind im gesamten Stadtgebiet verbreitet (vgl. Beiplan). Besonders hervorzuheben sind der Burgwall der Kernstadt Garz sowie zwei weitere Burgwälle am Kniepower See und an der Schoritzer Wiek bei Klein Schoritz, die Schanze im Bereich Palmer Ort und eine Reihe von bedeutsamen Hügelgräbern (zwei bei Bietegast, je eins auf Teufelsberg und Schusterberg bei Grabow, zwei in der Umgebung von Poppelvitz, je eins südlich, südwestlich und nordöstlich von Poltenbusch, je eins nördlich und südöstlich der Hertaquelle bei Rosengarten, eins nördlich Silmenitz und sieben im Bereich Siebenberge bei Zicker).

Als sonstige Sachgüter sind insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen, forstlich nutzbare Waldbestände, Rohstoffvorkommen, Infrastruktureinrichtungen sowie der sonstige Gebäudebestand planungsrelevant.



| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Angaben zu Kultur- und sonstigen Sachgütern                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Gebäudebestand (Schweinestall verfallend)<br>randlich Wirtschaftsweg<br>randlich Bodendenkmal<br>in Umgebung Baudenkmal, Parkanlage, weitere Gebäude und Golfplatz<br>in Südwesten und Osten Waldflächen angrenzend                                                                                |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | landwirtschaftliche Nutzfläche, Gebäudebestand<br>randlich verschiedene Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sowie Entwässerungsgraben                                                                                                                                                               |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | landwirtschaftliche Nutzfläche<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>angrenzend Landesstraße L 29 und Gewerbebetrieb                                                                                                                                    |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | mehrere denkmalgeschützte Gebäude<br>westlicher Bereich: landwirtschaftliche Nutzfläche, angrenzend Verkehrsinfrastruktur<br>östliche Bereiche: Gewässer mit Entwässerungsfunktion, angrenzend Verkehrsinfrastruktur<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit |
|        | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | denkmalgeschütztes Gebäude (Gutshaus) mit Parkrest angrenzend<br>Zier- und Nutzgärten, einzelne Gebäude, Verkehrsinfrastruktur<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit                                                                                       |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | Gutshaus denkmalgeschützt<br>landwirtschaftliche Nutzfläche, angrenzend Verkehrsinfrastruktur<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>östlich angrenzend Wald                                                                                             |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | denkmalgeschütztes Gutshaus angrenzend<br>landwirtschaftliche Nutzfläche, Verkehrsinfrastruktur, verfallende Gebäude<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit                                                                                                 |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | randlich Bodendenkmal<br>landwirtschaftliche Nutzfläche, Teich, Verkehrsinfrastruktur<br>Lage in Bereich mit Böden mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit                                                                                                                                |

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend wird die sogenannte Nullvariante beschrieben, die die Entwicklung des Umweltzustandes bei Planverzicht prognostiziert.

Diese Prognose unterliegt allerdings gewissen Unwägbarkeiten, da sich insbesondere die Entwicklungen in der Landwirtschaft (und somit der landwirtschaftlich genutzten Flächen) in Abhängigkeit von überregionalen, nationalen und internationalen Einflussgrößen (Förderprogramme, Strukturwandel etc.) vollzieht und deshalb nur schwer vorhersehbar ist.

Weiterhin wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht im Detail geprüft, für welche der näher betrachteten Bereiche eine Bebauung gemäß § 34 oder § 35 BauGB genehmigt werden könnte. In diesem Fall entsprechen die Veränderungen des Umweltzustandes i.d.R. den für Durchführung der Planung prognostizierten Veränderungen (s. Kap. 2.3). Hinweise hierzu sind in der nachfolgenden Tabelle mit aufgeführt.

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Ausprägung des Bodens                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | voraussichtlich Fortbestehen der Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes<br>in Teilbereichen wäre Bebaubarkeit auf Grundlage der Innenbereichssatzung oder auch gemäß § 34 BauGB möglich (Auswirkungen s. Kap. 2.3) |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | voraussichtlich weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bei fortdauernder Nutzungsaufgabe Entwicklung von Ruderalfluren und ggf. Landröhrichten, mittelfristig von Gebüsch                                                                     |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | voraussichtlich weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne wesentliche Veränderung des Umweltzustandes<br>bei fehlender Erweiterungsmöglichkeit evt. Abwanderung des angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebes                       |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                 | voraussichtlich Fortbestehen der Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes                                                                                                                                            |
|        | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | bestehende Wohn- und Gartennutzungen voraussichtlich unverändert<br>ansonsten voraussichtlich weitere Sukzession der Vegetation bis zu standortgemäßen Laubgehölzen<br>evt. Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (Auswirkungen s. Kap. 2.3)         |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                 | voraussichtlich Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes<br>evt. Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (Auswirkungen s. Kap. 2.3)                                                                   |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | voraussichtlich Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes<br>im Süden evt. Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (Auswirkungen s. Kap. 2.3)                                                          |



| Num-mer | Lage                    | Art der Darstellung                                              | Ausprägung des Bodens                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhauseanlage | evt. Fortdauern der bestehenden Nutzungen ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes bei Wiederaufnahme/ Intensivierung der Feriennutzung in den nördlich gelegenen Gebäuden (indirekte) Auswirkungen auf Fauna und landschaftsgebundene Erholungsnutzungen<br>evt. Umgestaltung der Freiflächen möglich |

### 2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln wird beschrieben, wie sich der Zustand der einzelnen Umweltschutzgüter voraussichtlich entwickeln wird, wenn die mit der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Veränderungen umgesetzt werden.

Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich dabei schwerpunktmäßig auf erhebliche nachteilige Auswirkungen. Einbezogen ist auch eine Prüfung der Eingriffs-Relevanz gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung.

#### 2.3.1 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

Prinzipiell bleiben die auf unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen ausgewiesenen Schutzgebiete und Schutzobjekte von der Flächennutzungsplanung unberührt. Sie werden i.d.R. nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen bzw. in einem Beiplan dargestellt.

Allerdings ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu prüfen, ob bestehende Schutzbestimmungen der Umsetzung der FNP-Darstellung prinzipiell entgegenstehen (dann wird Ausnahmeregelung, Befreiung o.ä. erforderlich) oder ob auf nachgeordneter Planungsebene eine Vereinbarkeit der dargestellten Nutzungen mit den Schutzbestimmungen hergestellt werden kann.

| Num-mer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | östlich L 291                              | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | geschützte Einzelbäume sollen auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan im Verfahren) voraussichtlich erhalten werden |
| G 2     | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | entlang südöstlicher Grenze verlaufende Feldhecke kann voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden     |
| G 4     | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | entlang nördlicher Grenze verlaufende Allee kann voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden           |



| Nummer | Lage          | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|---------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Groß Schoritz | Wohnbaufläche                                 | <p>westlicher Bereich: randlich vorhandene Allee kann voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden</p> <p>nordöstliche Bereiche: evt. sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen (nicht in Verzeichnis geführt); teilweise innerhalb Küstenschutzstreifen gelegen, in dem Bebauung prinzipiell nicht zulässig ist</p> <p>durch gezielte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen lässt sich die Verträglichkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des z.T. überplanten EU-Vogelschutzgebietes und des nahegelegenen FFH-Gebietes voraussichtlich herstellen; Voraussetzung ist Rechtskraft des LSG „Südwest-Rügen – Zudar“ zur Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes in nationales Recht</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        | Poppelvitz    | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | <p>evt. sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen (nicht in Verzeichnis geführt)</p> <p>unmittelbar angrenzend an Küstenschutzstreifen (ggf. kleinflächig überlappend), in dem Bebauung prinzipiell nicht zulässig ist; Vereinbarkeit kann jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Betroffenheit auf nachgeordneter Planungsebene hergestellt werden</p> <p>bei Konkretisierung der Planung ist Umgebungsschutz des angrenzenden denkmalgeschützten Gutshauses mit Park zu berücksichtigen; voraussichtlich können nachteilige Auswirkungen durch eine angepasste Gestaltung und/ oder eine randliche Eingrünung vermieden werden</p> <p>von der Verträglichkeit der Planung mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des unmittelbar angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes und des nahegelegenen FFH-Gebietes kann ausgegangen werden; Voraussetzung ist Rechtskraft des LSG „Südwest-Rügen – Zudar“ zur Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes in nationales Recht</p> |
|        | Zicker        | Wohnbaufläche                                 | <p>Durch gezielte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen lässt sich die Verträglichkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des z.T. überplanten EU-Vogelschutzgebietes und des nahegelegenen FFH-Gebietes voraussichtlich herstellen; Voraussetzung ist Rechtskraft des LSG „Südwest-Rügen – Zudar“ zur Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes in nationales Recht</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | Zicker        | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | <p>randlich verlaufende Feldhecke ist besonders geschützt (in Verzeichnis geführt), kann ggf. auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden</p> <p>durch gezielte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen lässt sich die Verträglichkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes und des nahegelegenen FFH-Gebietes voraussichtlich herstellen; Voraussetzung ist Rechtskraft des LSG „Südwest-Rügen – Zudar“ zur Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes in nationales Recht</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| Num-<br>mer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | überwiegend innerhalb Küstenschutzstreifen gelegen, aber Vereinbarkeit wird im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens hergestellt<br><br>durch gezielte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen lässt sich die Verträglichkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des z.T. überplanten EU-Vogelschutzgebietes und des z.T. überplanten FFH-Gebietes voraussichtlich herstellen; Voraussetzung ist Rechtskraft des LSG „Südwest-Rügen – Zudar“ zur Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes in nationales Recht |

### 2.3.2 Auswirkungen der Planung auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen sowie die Gestaltung von Freiflächen gehen Biotopstrukturen verloren und wird die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere verändert. Zudem können sich bauliche Nutzungen auch nachteilig auf angrenzende Lebensräume auswirken, wenn hier beispielsweise die Standortverhältnisse verändert werden (Entwässerung o.ä.), störepfindliche Tierarten beunruhigt werden (indirekte Lebensraumverluste durch Meidungsreaktionen) oder bestehende Biotopvernetzungen unterbrochen werden.

Weiterhin können bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG berührt werden. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie auf Vogelarten von Belang. Potenzielle Konflikte mit den Vorgaben des speziellen Artenschutzes werden deshalb in der folgenden Tabelle für diese Arten mit aufgeführt, desgleichen mögliche Lösungsansätze. Eine Detailprüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben ist jedoch auf nachgeordneter Planungsebene vorzunehmen. Hierfür liegen entsprechende Hinweise und Formblätter des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

| Num-<br>mer | Lage                   | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2         | Karnitz, östlich L 291 | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | Verlust von Ruderalfluren/ dörflicher Brachfläche und einzelnen Gehölzstrukturen<br><br><b>erheblich</b><br><br>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen sind wahrscheinlich, evt. auch von streng geschützten Lurchen, Kriechtieren oder Insekten; Vermeidung durch Gehölzerhalt, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen/ Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Fledermausziegel u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich |



| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                          | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                | <p>Verlust von Grünland<br/>ggf. Beeinträchtigungen der randlichen Gehölze und des Grabens</p> <p><b>erheblich</b></p> <p>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln, Lurchen, Kriechtieren, Insekten und Fledermäusen sind nicht auszuschließen; Vermeidung durch Gehölzerhalt, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Quartierhilfen u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche            | <p>Verlust von Acker<br/>ggf. Verlust einzelner Altbäume der Allee<br/>ggf. indirekte Beeinträchtigungen von Rastvögeln</p> <p><b>erheblich</b></p> <p>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen sind möglich; Vermeidung durch Gehölzerhalt, durch randliche Eingrünung, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Quartierhilfen u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich</p>                                                                                                                                                                                                                             |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                | <p>westlicher Bereich: Verlust von Acker und ggf. einzelnen Alleebäumen<br/>nordöstliche Bereiche: Verlust von Feuchtbiotopen und Acker; ggf. indirekte Beeinträchtigung der angrenzenden Gewässerniederung<br/>ggf. indirekte Beeinträchtigungen von Rastvögeln</p> <p><b>erheblich</b></p> <p>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln, Fledermäusen, Lurchen, Kriechtieren oder Insekten möglich; Vermeidung durch randliche Eingrünung, durch Erhalt der Gehölze und des Gewässers einschließlich Uferstrukturen, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Quartierhilfen u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich</p> |
|        | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung | <p>Verlust von Feuchtbiotopkomplex, ruderalen Staudenfluren, Gärten und Gehölzen<br/>ggf. indirekte Beeinträchtigungen von Rastvögeln</p> <p><b>erheblich</b></p> <p>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen sind wahrscheinlich, evtl. auch von streng geschützten Lurchen, Kriechtieren oder Insekten; Vermeidung durch randliche Eingrünung, durch Erhalt von Gehölzen und Feuchtbiotop, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen/ Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Fledermausziegel u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich</p>                                                                                        |



| Num-mer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Zicker                  | Wohnbaufläche                                                   | Verlust von Grünland<br>ggf. indirekte Beeinträchtigungen von Rastvögeln<br><b>erheblich</b><br><br>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln möglich; Vermeidung durch randliche Eingrünung sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|         | Zicker                  | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Verlust von Grünland und flächigem Gehölzbestand<br>ggf. Verlust von randlicher Altgehölz-Feldhecke<br><b>erheblich</b><br><br>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen sind wahrscheinlich; Vermeidung durch Gehölzerhalt (insbesondere der randlichen Eingrünung), durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Quartierhilfen u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich                                                                                  |
|         | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Verlust von Grünland, ruderaler Staudenflur und Kleingewässer<br>ggf. indirekte Beeinträchtigungen von Rastvögeln<br><b>erheblich</b><br><br>artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Vögeln, Fledermäusen, Lurchen, Kriechtieren und Insekten sind möglich; Vermeidung durch Erhalt von Gehölzen und Gewässer, durch randliche Eingrünung, durch besucherlenkende Maßnahmen, durch Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Quartierszeit sowie durch Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nistkästen, Quartierhilfen u.ä.) möglich; ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich |

Sofern die Detailprüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit auf nachfolgender Planungsebene ergibt, dass Kollisionen mit den Vorgaben des § 42 BNatSchG nicht vermieden werden können, wird eine Ausnahme gemäß § 43 (8) BNatSchG erforderlich. Voraussetzung für eine Ausnahmeerteilung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden sollte, sind zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses (einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art), das Fehlen zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten sowie die Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen relevanten Arten.

### 2.3.3 Auswirkungen der Planung auf den Boden

Durch Versiegelung oder sonstige Befestigung verlieren Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt vollständig, namentlich die Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Auch die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturge-

schichte gehen nahezu vollständig verloren. Da es sich bei dem Schutzgut Boden um eine nicht erneuerbare Ressource handelt, sind Bodenversiegelungen i.d.R. eingriffsrelevant.

Bodenumlagerungen, Verdichtungen und Grundwasserstandsabsenkungen, wie sie beispielsweise im Zuge von Bauarbeiten und der Gestaltung von Freiflächen erfolgen können, wirken sich hingegen i.d.R. nur geringfügig und vorübergehend auf die Funktionserfüllung der Böden aus. Lediglich Böden mit besonderer Empfindlichkeit gegenüber diesen Wirkfaktoren sind hiervon erheblich betroffen.

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                         |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
|        | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>erheblich</b>           |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | ggf. versiegelungsbedingter Verlust der Bodenfunktionen auf Teilflächen<br><b>ggf. erheblich</b> |

### 2.3.4 Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Als nachteilige Auswirkungen auf den **Grundwasserhaushalt** sind im Rahmen der Bauleitplanung vorwiegend versiegelungsbedingte Einschränkungen der Grundwassererneubildung zu berücksichtigen. Grundwasserentnahmen sowie Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind als Folge planerischer Darstellungen des vorliegenden FNP i.d.R. nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf **Oberflächengewässer** sind durch Verfüllung oder Verrohrung, naturferne Umgestaltung der Uferbereiche oder Veränderungen der Wasserführung oder Gewässerqualität denkbar.



| Num-mer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit sehr hohem Grundwasserdargebot<br>nicht erheblich<br>keine Oberflächengewässer betroffen<br>nicht erheblich                                                                                                                                   |
| G 2     | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit sehr hohem Grundwasserdargebot<br>erheblich<br>ggf. Beeinträchtigungen des angrenzenden Grabens<br>ggf. erheblich                                                                                                                                         |
| G 4     | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche             | versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit sehr hohem Grundwasserdargebot<br>erheblich<br>keine Oberflächengewässer betroffen<br>nicht erheblich                                                                                                                                                     |
|         | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                 | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit hohem Grundwasserdargebot<br>nicht erheblich<br>Verlust eines Bachlaufs und vermutlich indirekte Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewässerniederung teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Schoritzer Wiek gelegen<br>erheblich |
|         | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung  | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit geringem Grundwasserdargebot<br>nicht erheblich<br>ggf. kleinflächig überlappend mit Küstenschutzstreifen der Schoritzer Wiek<br>voraussichtlich nicht erheblich                                                                              |
|         | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                 | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit hohem Grundwasserdargebot<br>nicht erheblich<br>keine Oberflächengewässer betroffen<br>nicht erheblich                                                                                                                                        |
|         | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit hohem Grundwasserdargebot<br>nicht erheblich<br>keine Oberflächengewässer betroffen<br>nicht erheblich                                                                                                                                        |





| Num-mer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | kleinräumig versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Bereich mit hohem Grundwasserdargebot<br><br>nicht erheblich<br><br>vorhandener Teich soll gemäß Bebauungsplan-Konzeption erhalten werden<br><br>Lage innerhalb Küstenschutzstreifen des Strelasund wird in Bebauungsplan-Konzeption auch als verträglich eingestuft<br><br>nicht erheblich |

### 2.3.5 Auswirkungen der Planung auf Klimahaushalt und Luftqualität

Die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen wirkt sich auf den lokalen Klimahaushalt aus, da die versiegelten Flächen und Gebäudekörper von Freiflächen abweichende temperaturspeichernde Eigenschaften (Wärmekapazität) aufweisen. So finden sich im Bereich größerer zusammenhängender Siedlungsflächen stärkere Unterschiede zwischen Tages- und Nachttemperaturen als im Umland. Insgesamt liegen die Durchschnittstemperaturen höher als im Freiland. Weiterhin ist in Siedlungsbereichen die Luftfeuchte herabgesetzt, da aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils die Evapotranspiration (Verdunstung von Bodenwasser von der Oberfläche oder über die Vegetation) herabgesetzt ist. Die Windgeschwindigkeiten werden innerhalb der Siedlungsflächen durch die Gebäudekörper herabgesetzt. Allerdings können kleinräumig auch Erhöhungen durch Düseneffekte auftreten.

Deutliche Unterschiede zwischen Siedlungs- und Freilandklima sind allerdings erst bei größeren zusammenhängenden Siedlungsflächen (ab ca. 1 km<sup>2</sup>) festzustellen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität können durch Emissionen von Luftschadstoffen im Zusammenhang mit den planerisch vorbereiteten Nutzungen entstehen. Hier sind Emissionen aus Hausbrand und Verkehr sowie von Einzelemittenten in Gewerbe- oder Industriegebieten bzw. aus der Landwirtschaft zu nennen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden allerdings i.d.R. keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen vorbereitet, da Hausbrand und Verkehr nur indirekt planerisch begründet sind bzw. nur umverteilt werden und da die Emissionen von Einzelemittenten im Rahmen von Genehmigungsverfahren auf das gesetzlich geregelte unschädliche Maß beschränkt werden müssen.

| Num-mer | Lage                   | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                         |
|---------|------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2     | Karnitz, östlich L 291 | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br><br>nicht erheblich<br><br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Verkehr<br><br>nicht erheblich |



| Num-<br>mer | Lage                                             | Art der Darstellung                                                     | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 2         | östlich Bergener<br>Straße im Norden<br>von Garz | Wohnbaufläche                                                           | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |
| G 4         | westlich Garz                                    | Erweiterung gewerbliche<br>Baufläche                                    | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen<br>nicht erheblich                                |
|             | Groß Schoritz                                    | Wohnbaufläche                                                           | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |
|             | Poppelwitz                                       | Sonderbaufläche mit<br>Zweckbestimmung Erho-<br>lung                    | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |
|             | Zicker                                           | Wohnbaufläche                                                           | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |
|             | Zicker                                           | Sondergebiet mit Zweck-<br>bestimmung Ferienhäuser                      | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |
|             | Grabow, südliche<br>Fläche                       | Sondergebiet mit Zweck-<br>bestimmung Freizeit- und<br>Ferienhausanlage | kleinräumig versiegelungsbedingte Veränderungen des Lokalklimas<br>nicht erheblich<br>Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand<br>und Verkehr<br>nicht erheblich |

### 2.3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Nachteilige Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes können durch den Verlust oder die Veränderung landschaftsprägender Strukturen und Elemente einerseits oder durch das Einfügen landschaftsuntypischer Bauwerke andererseits entstehen. Die Reichweite dieser Auswirkungen kann sehr unterschiedlich sein und ist abhängig von der Höhe der jeweiligen Strukturen sowie der Einsehbarkeit (Struktureichtum, Geländere relief) der Umgebung.

Über die Veränderungen der Landschaftsbild-Qualität hinausgehende Einschränkungen der landschaftlichen Erholungseignung ergeben sich i.d.R. nur dann, wenn für Erholungsnutzungen bedeutsame Einrichtungen oder Wegeverbindungen mit Realisierung der Planung verloren gehen oder nicht mehr öffentlich zugänglich sind. Auch die Induzierung starker Verkehrsaufkommen auf erhölungswirksamen Wegeverbindungen kann sich nachteilig auswirken.

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Überbauung von dörflichen Ruderalflächen, Entwicklung kleinteiliger Bebauungsstrukturen anstelle von großvolumigem Stallgebäude<br><b>nicht erheblich</b>                                                                                                                                                        |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | Überbauung einer prägenden Geländesenke<br><b>erheblich</b><br>evt. Einschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit eines Wanderweges<br><b>evt. erheblich</b>                                                                                                                                                     |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | Erweiterung eines Gewerbestandortes in exponierter Kuppenlage<br><b>erheblich</b><br>ggf. Verlust einzelner Alleebäume<br><b>ggf. erheblich</b>                                                                                                                                                                  |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | westlicher Bereich: kleinräumige Siedlungserweiterung in Agrarlandschaft, ggf. Verlust einzelner jüngerer Alleebäume<br><b>nicht erheblich</b><br>nordöstliche Bereiche: Verlust zweier markanter und siedlungsgliedernder bzw. siedlungsrandbildender Feuchtbereiche mit hohem Gehölzanteil<br><b>erheblich</b> |
|        | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | Verlust gehölzreicher naturnaher Ruderal- und Gartenflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs<br><b>erheblich</b>                                                                                                                                                                                             |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | Siedlungsarrondierung in Grünlandlandschaft<br><b>nicht erheblich</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Siedlungserweiterung in Grünlandlandschaft<br><b>erheblich</b><br>ggf. Verlust prägender randlicher Gehölzstrukturen<br><b>ggf. erheblich</b>                                                                                                                                                                    |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Umgestaltung von Freiflächen in unmittelbarer Küstennähe<br><b>ggf. erheblich</b><br>ggf. Privatisierung des Zugangs zu einem für Erholung bedeutsamen Strand<br><b>ggf. erheblich</b>                                                                                                                           |

### 2.3.7 Auswirkungen der Planung auf den Menschen

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Umweltschutzgut Mensch können insbesondere durch Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität (Lärm, Geruchsbelastungen, Schadstoffbelastungen

von Boden und Grundwasser) oder am Arbeitsplatz entstehen. Hierbei sind einerseits Wirkungen zu berücksichtigen, die von den geplanten Nutzungen in die Umgebung ausstrahlen, andererseits Vorbelastungen des überplanten Standortes.

Aufgrund der einschlägigen rechtlichen Vorgaben sind Auswirkungen auf den Menschen durch geeignete Maßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, Bodensanierungen u.ä.) zumindest auf ein unerhebliches Ausmaß zu reduzieren.

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | ggf. vorliegende Altlast wird erforderlichenfalls saniert<br>auch sonst keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten     |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | ggf. Störung der geplanten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm der L 291<br>voraussichtlich nicht erheblich                |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | aufgrund Entfernung zu nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da viehhaltender Betrieb auch mit umliegender Wohnbebauung vereinbar ist   |
|        | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten                                                                             |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten                                                                             |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten                                                                             |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten                                                                             |

### 2.3.8 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter können bei Zerstörung/ Abriss oder sonstiger Beschädigung während der Realisierung der Planung verursacht werden. Auch indirekte Auswirkungen beispielsweise auf die optische Wirkung denkmalgeschützter Gebäude und Parks durch heranrückende Bebauung sind denkbar.

Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter stellen beispielsweise der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche oder forstlich nutzbarer Wälder dar.

| Nummer | Lage                   | Art der Darstellung                           | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291 | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | Sicherung/ Bergung Bodendenkmal kann durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden<br>Verlust abgängiges Stallgebäude<br>gesetzlicher Waldabstand zwischen baulichen Anlagen und Wald (30 m) kann voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene eingehalten werden<br>nicht erheblich |



| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | kleinräumiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche<br>nicht erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| G 4    | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br><b>erheblich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|        | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | westlicher Bereich: kleinräumiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>nicht erheblich<br>östliche Bereiche: Verluste landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit; ggf. Störung der Entwässerungsfunktion des Bachlaufs<br><b>ggf. erheblich</b>                              |
|        | Poppelvitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | Auswirkungen auf denkmalgeschütztes Gebäude und Parkrest derzeit nicht abschließend beurteilbar<br><b>ggf. erheblich</b><br>Verlust abgängiges Gebäude<br>kleinräumiger Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche bzw. Nutzgärten in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>nicht erheblich                                                                              |
|        | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | Auswirkungen auf denkmalgeschütztes Gebäude derzeit nicht abschließend beurteilbar<br><b>ggf. erheblich</b><br>gesetzlicher Waldabstand zwischen baulichen Anlagen und Wald (30 m) kann voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene eingehalten werden<br>kleinräumiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>nicht erheblich |
|        | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Auswirkungen auf denkmalgeschütztes Gebäude derzeit nicht abschließend beurteilbar<br><b>ggf. erheblich</b><br>Verlust abgängige Gebäude<br>kleinräumiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>nicht erheblich                                                                                                                    |
|        | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Sicherung/ Bergung Bodendenkmal kann durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden<br>kleinräumiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<br>nicht erheblich                                                                                                                                                                    |



## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für die übrigen Umweltschutzgüter, insbesondere für den Menschen, sind auf Grundlage anderer gesetzlicher Regelungen und Vorgaben umzusetzen.

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum plangebietsinternen Ausgleich

Nachfolgend wird für die im Umweltbericht näher betrachteten Bereiche aufgezeigt, welche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgesehen sind und welche Maßnahmen ggf. auf nachgeordneter Planungsebene umgesetzt werden können.

Weiterhin sind Möglichkeiten aufgeführt, wie innerhalb der Bereiche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnten.

| Nummer | Lage                                       | Art der Darstellung                           | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum plangebietsinternen Ausgleich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2    | Karnitz, östlich L 291                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung des Altlastenverdachts, erforderlichenfalls Sanierung/ Beseitigung der Altlast</li> <li>• weitestmögliche Versickerung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen u.ä.</li> <li>• weitestmöglicher Erhalt der prägenden Altbäume</li> <li>• Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes</li> <li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um den lockeren Charakter der geplanten Bebauung zu sichern</li> </ul>                                         |
| G 2    | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der randlichen Strukturen im Südwesten und Südosten (Graben, Weg, Gehölze) einschließlich Abstandstreifen als siedlungsgliedernder Grünzug</li> <li>• weitestmögliche Versickerung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen u.ä.</li> <li>• ggf. aktive/ passive Schallschutzmaßnahmen</li> <li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li> <li>• randliche Pflanzmaßnahmen im Norden und Westen</li> </ul> |



| Num-mer | Lage                    | Art der Darstellung                                             | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum plangebietsinternen Ausgleich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 4     | westlich Garz           | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• weitestmöglicher Erhalt der Alleeebäume einschließlich Abstandstreifen</li><li>• ggf. Versickerung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen u.ä.</li><li>• Bauhöhenbegrenzung</li><li>• Pflanzmaßnahmen im Süden und Osten</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | Groß Schoritz           | Wohnbaufläche                                                   | <p>westlicher Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der Alleeebäume</li><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li><li>• randliche Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung</li></ul> <p>nordöstliche Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• weitestmöglicher Erhalt der Feuchtbereiche und des Gewässers</li><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li><li>• Klärung der Vereinbarkeit von Bebauung innerhalb des Küstenschutzstreifens mit den Anforderungen des Natur- und Gewässerschutzes</li></ul> |
|         | Poppelwitz              | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• weitestmöglicher Erhalt von Gehölzen, insbesondere von Altbäumen</li><li>• bei kleinflächiger Überlappung mit dem Küstenschutzstreifen: Freihaltung von Bebauung durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksfläche o.ä.</li><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li><li>• randliche Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung</li></ul>                                                                                                                                                                                                                            |
|         | Zicker                  | Wohnbaufläche                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li><li>• randliche Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | Zicker                  | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der randlichen Gehölzbestände einschließlich Abstandstreifen</li><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|         | Grabow, südliche Fläche | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden</li><li>• Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen</li><li>• Sicherung der öffentlich zugänglichen Durchwegung</li><li>• Klärung der Vereinbarkeit von Bebauung innerhalb des Küstenschutzstreifens mit den Anforderungen des Natur- und Gewässerschutzes</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |



## 2.4.2 Überschlägige Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Im Folgenden wird eine überschlägige Bilanzierung des voraussichtlich entstehenden Kompensationsflächen-Bedarfs auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen. Diese ist auf nachgeordneter Planungsebene zu konkretisieren.

Bei der überschlägigen Eingriffsbilanzierung wird folgendermaßen vorgegangen:

- Grundlage für die Eingriffsbilanzierung bilden die in Kap. 2.3 dargelegten und als erheblich eingestuften Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild.
- Der multifunktionale Kompensationsbedarf berechnet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern zunächst aus Größe und Wertigkeit (BiotopwertEinstufung) der betroffenen Biotoptypen. Hierbei wird – abweichend von den Vorgaben des Modells – die aus der BiotopwertEinstufung abzuleitende Kompensationswertzahl nicht für jeden betroffenen Biotoptyp gesondert ermittelt, sondern für die erheblich beeinträchtigten Bereiche zusammenfassend dargestellt. Eine Konkretisierung wird auf nachgeordneter Planungsebene erforderlich.
- Es wird davon ausgegangen, dass randlich vorhandene, wertvolle Biotopstrukturen (z.B. Gehölzreihen, Gräben) auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden können (vgl. Kap. 2.4.1).
- Die Lage der Bereiche innerhalb von landschaftlichen Freiräumen wird durch einen weiteren Korrekturfaktor berücksichtigt, entsprechend den Vorgaben des Modells.
- Die Berücksichtigung möglicher Fernwirkungen wird der nachgeordneten Planungsebene überlassen, da hierfür wesentliche Merkmale (Gebäudehöhe, Lärmemissionen u.ä.) auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht hinreichend konkret bekannt sind. Sofern sich bereits Anhaltspunkte auf Fernwirkungen ergeben, werden diese mit aufgeführt.
- Zur additiven Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen, von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes oder von abiotischen Sonderfunktionen werden Hinweise gegeben, die auf nachgeordneter Planungsebene einzelfallbezogen zu überprüfen und zu konkretisieren sind.
- Für das Sondergebiet Ferienhäuser in Karnitz (Fläche K 2) ist bereits ein Bebauungsplan im Verfahren. Die dort getroffenen Angaben zum erforderlichen Kompensationsumfang werden hier – entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand – aufgenommen.

| Nummer, Lage<br>Art der Darstellung                          | erhebl.<br>betr.<br>Fläche | betr. Biotop-<br>typen                                                                                                                     | Kompen-<br>sations-<br>wertzahl | Freiraum-<br>Korrekt-<br>urfaktor | ext. Kom-<br>pensati-<br>onsbedarf | weitere Hinweise zu<br>additiven Kompensati-<br>onsbedarfen                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2, Karnitz<br>Sondergebiet Fe-<br>rienhäuser               | 0,8 ha                     | gemäß Bebauungsplan (im Verfahren): kein externer Kompensationsbedarf, da<br>plangebietsinterne Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen sind |                                 |                                   |                                    |                                                                                                                                                               |
| G 2, Garz<br>Wohnbaufläche                                   | 0,7 ha                     | GMF                                                                                                                                        | 4                               | 0,75                              | 2,1 ha                             | evt. erforderlich für be-<br>sondere Funktionen des<br>Grundwassers                                                                                           |
| G 4, westlich Garz<br>Erweiterung ge-<br>werbliche Baufläche | 3,2 h                      | ACL                                                                                                                                        | 1                               | 0,75                              | 2,4 ha                             | voraussichtlich erforderlich<br>für indirekte Auswirkungen<br>auf Gastvögel, besondere<br>Funktionen des Grund-<br>wassers, Fernwirkung im<br>Landschaftsbild |
| Groß Schoritz<br>Wohnbaufläche                               | Westen<br>0,3 ha           | AC                                                                                                                                         | 1                               | 0,75                              | 0,2 ha                             | evt. erforderlich für indi-<br>rekte Auswirkungen auf<br>Gastvögel                                                                                            |



| Nummer, Lage<br>Art der Darstellung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | erhebl.<br>betr.<br>Fläche | betr. Biotop-<br>typen       | Kompen-<br>sations-<br>wertzahl | Freiraum-<br>Korrekt-<br>urfaktor | ext. Kom-<br>pensati-<br>onsbedarf | weitere Hinweise zu<br>additiven Kompensati-<br>onsbedarfen                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Norden<br>0,4 ha           | VHU, VSZ,<br>FBB, RHU        | 3,5                             | 0,75                              | 1,1 ha                             | evt. erforderlich wegen<br>Betroffenheit von Küsten-<br>schutzstreifen und Bach-<br>lauf sowie für indirekte<br>Auswirkungen auf Gast-<br>vögel                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nordosten<br>0,3 ha        | VHU, VRL,<br>VW, AC          | 3                               | 0,75                              | 0,7 ha                             | evt. erforderlich wegen<br>Betroffenheit von Küsten-<br>schutzstreifen und prä-<br>gender Grünfläche sowie<br>für indirekte Auswirkungen<br>auf Gastvögel                      |
| Poppelwitz<br>Sondergebiet Erho-<br>lung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Südwest-<br>ten<br>0,5 ha  | VRL, VW,<br>RHU, PWX,<br>PGB | 3,0                             | 0,75                              | 1,1 ha                             |                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Südosten<br>0,5 ha         | RHU, PHX                     | 2,5                             | 0,75                              | 0,9 ha                             | evt. erforderlich für indi-<br>rekte Auswirkungen auf<br>Gastvögel                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Norden<br>1,0 ha           | PGN, PGZ,<br>PGB             | 2,0                             | 0,75                              | 1,5 ha                             | evt. erforderlich für indi-<br>rekte Auswirkungen auf<br>Gastvögel                                                                                                             |
| Zicker<br>Wohnbaufläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,6 ha                     | GIM                          | 1                               | 0,75                              | 0,5 ha                             | evt. erforderlich für indi-<br>rekte Auswirkungen auf<br>Gastvögel                                                                                                             |
| Zicker<br>Sondergebiet Fe-<br>rienhäuser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,5 ha                     | G, BHB, BFX,<br>PWX          | 4,0                             | 0,75                              | 4,5 ha                             | evt. erforderlich für indi-<br>rekte Auswirkungen auf<br>Gastvögel und Fernwir-<br>kungen im Landschaftsbild                                                                   |
| Grabow, südliche<br>Fläche<br>Sondergebiet Frei-<br>zeit- u. Ferienhaus-<br>anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,9 ha                     | GIM, RHU,<br>SY              | 2,5                             | 1,0                               | 2,3 ha                             | evt. erforderlich wegen<br>Betroffenheit von Küsten-<br>schutzstreifen und beson-<br>derer Landschaftsbildqua-<br>lität sowie für indirekte<br>Auswirkungen auf Gast-<br>vögel |
| <b>Erläuterungen:</b><br>erhebl. betr. Fläche      im Sinne der Eingriffsregelung erheblich betroffene Fläche<br>betr. Biotoptypen      Biotopkürzel der betroffenen Biotoptypen, vgl. Kap. 2.1.2<br>Kompensationswertzahl      für Biotoptypen-Komplex, abgeleitet aus Biotopwerteinstufung<br>gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“<br>Freiraum-Korrekturfaktor      nach Abstand zu vorbelasteten Bereichen, gemäß Anlage 10 der<br>„Hinweise zur Eingriffsregelung“<br>ext. Kompensationsbedarf      Flächenäquivalent (Sockelbetrag); konkret benötigte Fläche ist<br>auch abhängig von Aufwertungspotential der Kompensationsfläche |                            |                              |                                 |                                   |                                    |                                                                                                                                                                                |

Insgesamt wird somit durch die Flächennutzungsplanung ein externer Kompensationsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 17 ha (Flächenäquivalent) induziert. Bei Konkretisierung der Eingriffsbilanzierung für die einzelnen Bereiche können sich auf nachgeordneter Planungsebene Abweichungen sowohl nach unten (z.B. bei Umsetzung plangebietsinterner Ausgleichsmaßnahmen) als auch nach oben (vgl. weitere Hinweise zu additiven Kompensationsbedarfen in der Tabelle) ergeben.

### 2.4.3 Maßnahmen zum plangebietsexternen Ausgleich

Zur Sicherung der auf nachgeordneter Planungsebene erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung drei Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen dargestellt. Diese sind als Änderungsbereiche K 6, G 10 und G 11 bezeichnet.

Bei den Konzentrationsräumen für naturschutzfachliche Kompensationsflächen handelt es sich weder um eine verbindliche noch um eine ausschließliche Darstellung: Die Flächen innerhalb dieser Konzentrationsräume müssen nicht als Kompensationsflächen genutzt werden. Kompensationsmaßnahmen können weiterhin auch außerhalb der Konzentrationsräume umgesetzt werden. Dennoch entspricht eine Konzentration von Kompensationsmaßnahmen in diesen Bereichen der planerischen Absicht der Stadt Garz und bietet den Vorteil, dass Synergiewirkungen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen ausgenutzt werden können.

Einbezogen in die Konzentrationsräume sind auch Flächen, die nicht für Maßnahmen geeignet sind, da sie entweder bereits hohe Wertigkeiten für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufweisen oder da sie nicht verfügbar gemacht werden können (Eigentumsverhältnisse etc.). Aufgrund der Größe der dargestellten Konzentrationsräume wird jedoch angenommen, dass hier grundsätzlich in dem erforderlichen Umfang Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die mit der vorliegenden Planung dargestellten Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen werden nachfolgend beschrieben. Zudem werden Vorschläge für Maßnahmen aufgeführt, die innerhalb der Konzentrationsräume umgesetzt werden sollten. Auf nachgeordneter Planungsebene ist eine Konkretisierung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach Einzelfallprüfung erforderlich.

| Nummer | Lage<br>Größe                                                              | Kurzbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mögliche Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 6    | Umgebung Kniepower See und Katharinensee<br>zwei Teilbereiche<br>ca. 47 ha | Umgebung des Naturschutzgebietes Kniepower See und Katharinensee: an die Seen bzw. an die umliegenden Waldflächen angrenzende Landwirtschaftsflächen (Acker und Grünland), einzelne Kleingewässer und Feldgehölze eingestreut, in südöstlicher Ackerfläche kleines Fließgewässer mit Gehölzsaum, in Kniepower See entwässernd | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von Acker in Dauergrünland</li> <li>• extensive Grünlandbewirtschaftung</li> <li>• Anlage ungenutzter Pufferstreifen entlang Fließgewässer</li> <li>• Entwicklung naturnaher, gestufter Waldränder</li> <li>• Erweiterung der Waldflächen durch standortgerechte Laubwaldaufforstungen</li> </ul> |





| Num-mer | Lage<br>Größe                                      | Kurzbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                            | mögliche Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 10    | südöstlich Kreidebruch bei Berglase<br>ca. 53 ha   | deutlich reliefierte Agrarflur zwischen den Waldbeständen am Stubbener Kreideseesee und dem Kalkberg, eingestreut sind einzelne temporäre oder permanente Kleingewässer mit Röhrichten, einige Feldgehölze und Feldhecken sowie im Osten ein Feuchtbiotopkomplex mit Bruchwald und Röhricht | nach Prüfung der Verträglichkeit mit dem Gastvogelschutz: <ul style="list-style-type: none"><li>• Umwandlung von Acker in Dauergrünland</li><li>• extensive Grünlandbewirtschaftung</li><li>• Anlage ungenutzter Pufferstreifen um Kleingewässer und Feldgehölze, insbesondere an Feuchtbiotopkomplex</li><li>• Anpflanzung standortgerechter flächiger Gehölzbestände insbesondere in höhergelegenen Bereichen sowie Erweiterung bestehender Wäldflächen und Feldgehölze</li><li>• Rückbau/ Reduzierung von Entwässerungseinrichtungen</li></ul> |
| G 11    | südöstlich Rosengarten bis zur Küste<br>ca. 120 ha | deutlich reliefierter küstennaher Raum, Ackernutzung vorherrschend, einzelne Bruchwaldreste, Kleingewässer, Feldgehölze und feuchte Senken eingestreut, im Süden Beek                                                                                                                       | nach Prüfung der Verträglichkeit mit dem Gastvogelschutz und den sonstigen Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes <ul style="list-style-type: none"><li>• Umwandlung von Acker in Dauergrünland</li><li>• extensive Grünlandbewirtschaftung</li><li>• Anlage ungenutzter Pufferstreifen um Kleingewässer und Feldgehölze sowie entlang Beek</li><li>• Vernetzung der Gehölzbestände durch standortgerechte Feldhecken u.ä.</li><li>• Rückbau/ Reduzierung von Entwässerungseinrichtungen</li><li>• Renaturierung der Beek</li></ul>          |

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten schwerpunktmäßig auf die Lage der Darstellung (Standortalternativen).

Alternativen bei der Art der Darstellung (z. B. Darstellung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche) sind in der vorliegenden Planung von untergeordneter Relevanz, da die Art der Darstellung i.d.R. durch die bereits bestehenden Nutzungen (bestandsorientierte Darstellungen), durch die Umgebungsnutzungen (Arrondierungen) oder durch vorliegende Nutzungskonzepte vorgegeben ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind Angaben zu den Planungsalternativen aufgeführt, die für die umweltrelevanten Darstellungen geprüft wurden.



| Num-<br>mer | Lage                                       | Art der Darstellung                                             | anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K 2         | Kamitz, östlich L 291                      | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | Die Darstellung ergibt sich bedarfsgemäß standortgebunden aus der Nähe zum Golfplatz und bezieht Bereiche ein, die teils bereits bebaut oder durch die Innenbereichssatzung beplant sind. Umweltverträglichere Standortalternativen bieten sich nicht an.                                                                                                                                                                                                              |
| G 2         | östlich Bergener Straße im Norden von Garz | Wohnbaufläche                                                   | Da es sich um eine teilweise bestandsorientierte Darstellung handelt, die bis zur bestehenden Hauptverkehrsstraße (L 291) und in Richtung der geschlossenen Siedlungsflächen von Garz erweitert bzw. arrondiert wird, bestehen keine verträglichen Standortalternativen. Eine Erweiterung nach Norden oder Nordosten würde in die freie Landschaft hinein erfolgen.                                                                                                    |
| G 4         | westlich Garz                              | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | Als Alternative wurde eine Erweiterung des Gewerbestandes in westlicher Richtung diskutiert. Hier würde die gewerbliche Baufläche nicht auf exponierter Kuppe liegen. Sie würde auch nicht näher an den Ortsrand von Garz heranrücken, der hier mit der vorgelagerten Gewässerniederung harmonisch und landschaftsprägend ausgebildet ist. Diese Alternative wäre somit deutlich umweltverträglicher, entspricht jedoch nicht der planerischen Absicht der Stadt Garz. |
|             | Groß Schoritz                              | Wohnbaufläche                                                   | Da die Darstellung durch die bestehende Siedlungsstruktur bzw. das Satzungsgebiet vorgegeben wird und nur kleinräumige Arrondierungen enthält, bieten sich keine Standortalternativen an.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             | Poppelwitz                                 | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | Das Sondergebiet umfasst einzelne bestehende Gebäude sowie Gartenflächen sowie eine Arrondierung in unmittelbarem Siedlungszusammenhang. Auch wenn teils höherwertige Biotoptypen in Anspruch genommen werden, wird dieser Standortvariante der Vorzug vor einer Entwicklung in die freie Landschaft hinein gegeben. In Poppelwitz sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch EU-Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet, Küstenschutzstreifen sowie Waldfläche eng begrenzt.      |
|             | Zicker                                     | Wohnbaufläche                                                   | Da die Darstellung durch die bestehende Siedlungsstruktur vorgegeben wird und nur kleinräumige Arrondierungen enthält, bieten sich keine Standortalternativen an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             | Zicker                                     | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | In Zicker sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch EU-Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet und eine Waldfläche eng begrenzt. Umweltverträglichere Standortalternativen drängen sich nicht auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | Grabow, südliche Fläche                    | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | Standortalternativen wurden für diese Darstellung nicht geprüft, da für den Bereich bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wird und da die Darstellung vorwiegend ehemalige bzw. bestehende bauliche Nutzungen absichert.                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Geländebegehung einschließlich Biotoptypenkartierung (gemäß *Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände*, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1/ 1998) im Juni 2006;
- überschlägige Abhandlung der Eingriffsregelung in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/ 1999);

Bei der Umweltprüfung traten folgende Schwierigkeiten auf:

- Für das Hoheitsgebiet der Stadt Garz liegt kein aktueller Landschaftsplan vor. Somit fehlt eine wichtige Informationsquelle für den Zustand und die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zu den kommunalen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Die im Stadtgebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope und Geotope wurden vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Allerdings war eine lagegenaue Übertragung in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nicht möglich, da die Kartengrundlagen bzw. deren Georeferenzierung nicht übereinstimmen. Aus diesem Grund werden die gesetzlich geschützten Biotope und Geotope in einem Beiplan dargestellt.

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Die Verpflichtung zum Monitoring erstreckt sich allerdings nur auf Darstellungen, die unmittelbare Baurechte begründen. Für die vorgesehenen Änderungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen erwarten lassen, sind die Maßnahmen zur Überwachung deshalb erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu beschreiben.

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Garz plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für ihr ca. 6.598 ha umfassendes Hoheitsgebiet. Ziele der Planung sind die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung sowie die Zusammenführung der bestehenden Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Kommunen Garz und Karnitz (für Groß Schoritz und Zudar lagen bisher keine gültigen Flächennutzungspläne vor).

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

Durch Neudarstellungen oder Änderungen bestehender Darstellungen werden voraussichtlich in acht Bereichen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht. Die übrigen Darstellungen erfolgen lediglich zur Absicherung bestehender Nutzungsstrukturen oder sind nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verbunden (z.B. Rücknahme von Bauflächen-Darstellungen).

Die Planung entspricht überwiegend den Zielen des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formuliert sind.

Die sieben Bereiche, in denen umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten sind, werden nachfolgend hinsichtlich des aktuellen Zustands der Umweltschutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) und der geplanten Darstellung näher beschrieben. Der Fokus liegt dabei auf den Teilflächen, für die erhebliche nachteilige Auswirkungen prognostiziert werden.

- **Karnitz (K 2):** Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferienhäuser auf ca. 0,8 ha östlich der L 291, Bebauungsplan parallel im Verfahren; überwiegend ruderales Staudenfluren/ Brachvegetation und Gehölzstrukturen; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte Sande, Altlasten-Verdachtsfläche; sehr hohes nutzbares Grundwasserdargebot; keine lokalklimatischen Besonderheiten; Landschaftsbild dörflich geprägt, in Umgebung Golfplatz und Jagd-schloss; angrenzend dörfliche Siedlungsstrukturen; in Umgebung Baudenkmal (Jagdschloss mit Park);
- **Garz (G 2, Teilflächen):** Darstellung einer ca. 2,0 ha großen Wohnbaufläche östlich der Bergener Straße, teils bereits Wohnbebauung vorhanden; Frischwiese, randlich Graben und Gehölze; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte Sande; sehr hohes nutzbares Grundwasserdargebot; keine lokalklimatischen Besonderheiten; grünlandgeprägte Geländesenke mit Gliederungs-funktion; z.T. bereits Wohnnutzungen vorhanden; landwirtschaftliche Nutzfläche;
- **Garz (G 4):** Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf ca. 3,2 ha westlich von Garz, zur Er-weiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes, unter Rücknahme der bisherigen Darstellung als T-Fläche und Grünfläche; Acker, randlich markante Allee, angrenzend stark frequentiertes Rastvogel-Nahrungsgebiet mit hoher bis sehr hoher Bedeutung; Bodenfunktionsbereich grund-wasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tieflehme; sehr hohes nutzbares Grundwasserdargebot; keine lokalklimatischen Besonderheiten; markante Kuppenlage, randlich Altbaum-Allee; angren-zend Gewerbebetrieb vorhanden; landwirtschaftliche Nutzfläche;
- **Groß Schoritz (Teilflächen):** Darstellung einer insgesamt ca. 10,3 ha umfassenden Wohnbau-fläche in der Ortslage Groß Schoritz, überwiegend am Bestand orientiert, aber drei Teilflächen bisher unbebaut; Acker, Feuchtbereiche, Bach und Gehölze; angrenzend Rastvogel-Nahrungsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung, randlich überlagernd EU-Vogelschutzgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tiefleh-me; teils hohes nutzbares Grundwasserdargebot; z.T. innerhalb Küstenschutzstreifen der Scho-ritzer Wiek; ausgleichende Wirkung im Lokalklima; teils prägende Grünflächen im Ortsbild, an Straße neugepflanzte Allee; z.T. Wohnbebauung vorhanden; mehrere denkmalgeschützte Ge-bäude, landwirtschaftliche Nutzfläche;
- **Poppelvitz (Teilflächen):** Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung auf ca. 2,2 ha, teilweise bereits bebaut; Feuchtbereich, Ruderaflur, Gehölze und Gärten, an-grenzend Rastvogel-Nahrungsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung, direkt angrenzend EU-Vogelschutzgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tief-lehme; geringes nutzbares Grundwasserdargebot; ausgleichende Wirkung im Lokalklima; prä-

gende Grünflächen; innerhalb und angrenzend Wohnnutzungen vorhanden; Gärten, angrenzend denkmalgeschütztes Gutshaus mit Parkrest;

- **Zicker (Teilfläche):** Darstellung einer insgesamt ca. 3,5 ha umfassenden Wohnbaufläche in der Ortslage von Zicker, überwiegend am Bestand orientiert, aber randliche Teilfläche bisher unbebaut; Intensivgrünland, angrenzend Rastvogel-Nahrungsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung, in unmittelbarer Nähe EU-Vogelschutzgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tieflehme; hohes nutzbares Grundwasserdargebot; keine lokalklimatischen Besonderheiten; Grünland in Siedlungsrandlage; z.T. Wohnbebauung vorhanden; denkmalgeschütztes Gutshaus, landwirtschaftliche Nutzfläche;
- **Zicker (Teilfläche):** Darstellung eines ca. 1,5 ha großen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferienhäuser randlich der Ortslage von Zicker; Weidegrünland und Gehölzbestände, Rastvogel-Nahrungsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung, direkt angrenzend EU-Vogelschutzgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tieflehme; hohes nutzbares Grundwasserdargebot; keine lokalklimatischen Besonderheiten; von markanten Gehölzbeständen umgebenes Grünland; angrenzend Wohnnutzungen vorhanden; angrenzend denkmalgeschütztes Gutshaus, landwirtschaftliche Nutzfläche;
- **Grabow (südliche Teilfläche):** Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage auf ca. 2,0 ha, bestehende Gebäude mit einschließend; Intensivgrünland, ruderaler Staudenfluren und Kleingewässer, Rastvogel-Nahrungsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung, teils überlagernd EU-Vogelschutzgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/ Tieflehme; hohes nutzbares Grundwasserdargebot; überwiegend innerhalb Küstenschutzstreifen des Strelasund; Lokalklima durch unmittelbare Küstennähe geprägt; Grünland nahe prägendem Strandabschnitt; im Norden bereits Ferienhausanlage vorhanden (ungenutzt); landwirtschaftliche Nutzfläche.

In der nachfolgenden Tabelle ist zusammengefasst, für welche Umweltschutzgüter in den beschriebenen Bereichen erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung vorbereitet werden.

| Nummer Lage                      | Art der Darstellung                                             | voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf |       |             |          |             |             |        |                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|-------------|----------|-------------|-------------|--------|-----------------|
|                                  |                                                                 | Arten & Lg.                                             | Boden | Grundwasser | Gewässer | Klima/ Luft | Land-schaft | Mensch | Kultur-/ Sachg. |
| Karnitz (K 2) östlich L 291      | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser                   | x                                                       | x     | -           | -        | -           | -           | -      | -               |
| Garz (G 2) östlich Berger Straße | Wohnbaufläche                                                   | x                                                       | x     | x           | ?        | -           | x           | -      | -               |
| Garz (G 4) westlich Garz         | Erweiterung gewerbliche Baufläche                               | x                                                       | x     | x           | -        | -           | x           | -      | x               |
| Groß Schoritz                    | Wohnbaufläche                                                   | x                                                       | x     | -           | x        | -           | x           | -      | ?               |
| Poppelwitz                       | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung                    | x                                                       | x     | -           | ?        | -           | x           | -      | ?               |
| Zicker                           | Wohnbaufläche                                                   | x                                                       | x     | -           | -        | -           | -           | -      | ?               |
| Zicker                           | Sondergebiet Ferienhäuser                                       | x                                                       | x     | -           | -        | -           | x           | -      | ?               |
| Grabow, südliche Fläche          | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienhausanlage | x                                                       | ?     | -           | -        | -           | ?           | -      | -               |



In allen Bereichen können im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und/ oder Maßnahmen zum internen Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen umgesetzt werden.

Der mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung vorbereitete Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen berechnet sich überschlägig mit ca. 17 ha (Flächenäquivalent).

Zur Sicherung der auf nachgeordneter Planungsebene erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung drei Konzentrationsräume für naturschutzfachliche Kompensationsflächen dargestellt:

- **Umgebung Kniepower See und Katharinensee (K 6):** Ca. 47 ha in der Umgebung des NSG Kniepower See und Katharinensee;
- **südöstlich Kreidebruch bei Berglase (G 10):** Ca. 53 ha zwischen den Waldbeständen am Stubbener Kreidesee und dem Kalkberg;
- **südöstlich Rosengarten bis zur Küste (G 11):** Ca. 120 ha im küstennahen Raum.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen, da keine Darstellungen getroffen werden, die unmittelbare Baurechte begründen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu definieren.

