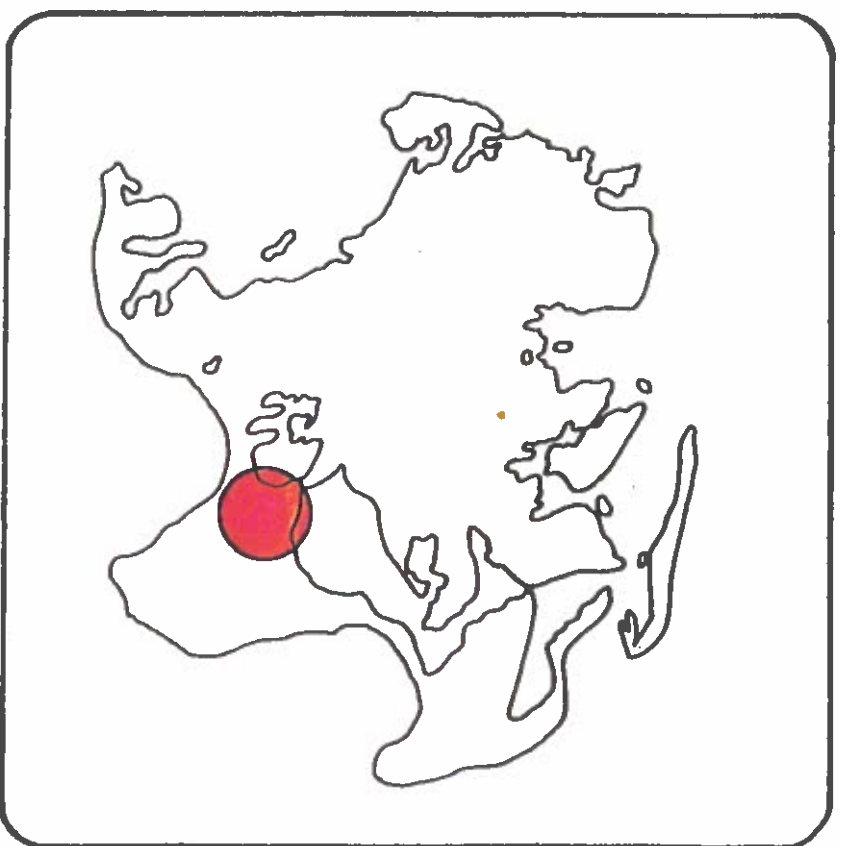


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE

LIEZZOW



KARTE: 1

(ERL.-BERICHT; VERF.-ÜBERSICHT)

PLANER

INGENIEURBÜRO
TIMM GmbH BERGEN



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

MAPPE 1

VORWORT

1. EINLEITUNG

1

2. RÄUMLICHE GEGEBENHEITEN BEI DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3

2.0. Lage im Raum

3

2.1. Verwaltungsgliederung

4

2.2. Strukturdaten

4

2.3. Ziele der Landesplanung und Raumordnung

8

3. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

12

3.0. Natürliche Gegebenheiten

12

3.0.0. Klima

12

3.0.1. Relief, Geologie, Bodentypen und -arten

14

3.0.2. Hydrologische Gegebenheiten

16

3.0.3. Vegetation und Fauna

17

3.1. Siedlungsentwicklung

18

3.1.0. Bauflächen mit der Nutzung "Wohnen"

18

3.1.0.1. Allgemeines

18

3.1.0.2. Wohnbaufläche für den "Inneren Bedarf"

19

3.1.0.3. Wohnbauflächen für den Bevölkerungszuwachs

19

3.1.0.4. Ausweisungen zum Flächennutzungsplan

20

...

21	Sonderbauflächen	3.1.1.
21	Sondergebiet "Kurtel und Erholungspark Lützow"	3.1.1.1.
22	Sondergebiet Schulungsheim Semper	3.1.1.2.
22	Sondergebiet Hotel in Lützow	3.1.1.3.
23	Sondergebiet Hotel - Schloßchen Lützow	3.1.1.4.
23	Sondergebiet Motel	3.1.1.5.
23	Gewerbeflächen	3.1.2.
23	Gewerbe "Fischwirtschaftsgenossenschaft" in der gemischten Baufläche "Spitzer Ort"	2.1.2.1.
24	Gärtnerei innerhalb der gemischte Baufläche	2.1.2.2.
24	Sanierungsgebiet Semper-Hof	3.1.2.3.
24	Industriegebiet - Standort Fährhafen Mukran	3.1.2.4.
25	Einzelhandelsbetriebe und Kleingewerbe in der gemischten Baufläche Lützow	3.1.2.5.
25	Flächen für den Gemeinbedarf	3.1.3.
25	Verwaltungsseinrichtung	3.1.3.1.
26	Schulische Einrichtungen	3.1.3.2.
26	Kindereinrichtungen	3.1.3.3.
26	Altenheime	3.1.3.4.
27	Kirchliche Einrichtungen	3.1.3.5.
27	Einrichtungen der Deutschen Bundespost	3.1.3.6.
27	Brandschutz	3.1.3.7.
27	Gesundheitswesen	3.1.3.8.
28	Sonstige Einrichtungen	3.1.3.9.
28	Öffentliche Grünflächen	3.1.4.
29	Friedhöfe	3.1.4.1.
29	Parkanlagen	3.1.4.2.
29	Campingplätze	3.1.4.3.
29	Spiel-, Bolz- und Sportplätze	3.1.4.4.
30	Dauerkleingärten	3.1.4.5.
30	Bestand; Anleger für Ruderboote; Anleger für Motorboote und Fahrschiff	3.1.4.6.
30	Sonstige Anmerkungen	3.1.4.7.
31	Ver- und Entsorgungsanlagen	3.1.5.
31	Versorgung mit Trinkwasser	3.1.5.1.

32	Versorgung mit Elektrizität	3.1.5.2.
32	Abfallbeseitigung und Altlastver-	3.1.5.3.
32	dachtsstandorte	
35	Abwasserbeseitigung	3.1.5.4.
36	Immissionsschutz	3.1.5.5.
37	Verkehr	3.1.6.
37	Straßenverkehr	3.1.6.1.
38	Schienenverkehr	3.1.6.2.
38	Nachrichtenverkehr	3.1.6.3.
39	Luftverkehr	3.1.6.4.
39	Häfen und Schifffahrt	3.1.6.5.
39	Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	3.2.
39	Landwirtschaft und Gartenbau	3.2.1.
40	Waldnutzung	3.2.2.
41	Wasserflächen und -wirtschaft	3.2.3.
42	Bergbau und Bodenaabbau	3.3.
42	Landespflege, Schutzgebiete und	3.4.
42	-objekte	3.4.1.
42	Natur- und Landschaftsschutz	3.4.2.
43	Boden-, Kultur- und Baudenkmale	
45	VORRANGIGE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES	4.
47	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN NACH § 4 ABS. 1 UND 2 BAUGB	5.
49	FESTSETZUNG NACH BEENDIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	6.

50	NACHWEIS ÜBER DIE GELEISTETE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT BEI DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
----	--

53	ABWÄGUNG DER STELLUNGSNAHMEN VON NACHBARGEMEINDEN, TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELÄNGE SOWIE PRIVATPERSONEN
----	--

53	8.1. Vorbemerkung
53	8.2. Grundsätzliches

54	9. VERFAHRENSÜBERSICHT
----	------------------------

MAPPE 2

62	10. ANLAGENVERZEICHNIS
----	------------------------

ANLAGEN

VORWORT

Festsetzung nach Beendigung der öffentlichen
Auslegung

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist nur im Zusammenhang mit den Bemerkungen zu den Stellungnahmen der Nachbarmeinenden, Träger öffentlicher Belange, Bürger und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung gültig, die nach Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB durch die Gemeindevertretung erfolgten.

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE LIETZOW

- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN -

1. EINLEITUNG

Mit der Einheit Deutschlands sind in den neuen Bundesländern auf der Grundlage des BaugB Bauleitpläne für die Kommunen zu erarbeiten.

Die kommunale Selbstverwaltung legt die Verantwortung der Gemeinden fest und fordert die Erarbeitung der Bauleitpläne in zwei Etappen. Die erste Stufe umfaßt den Flächennutzungsplan, und nach Genehmigung desselben durch die höhere Verwaltungsbehörde gilt es, die Bebauungspläne zu erarbeiten. Diese können auch im Parallelverfahren oder als vorgezogene B-Pläne erfolgen.

Der "Gemeinsame Einführungsersaß zum BaugB" ist eine sehr wichtige Vorschrift bei der Bearbeitung der Bauleitpläne.

Eine Ortsgestaltungskonzeption aus dem Jahre 1986 liegt für den Ortsteil Lietzow aus der Zeit der DDR vor. Diese weist gegenüber einem Flächennutzungsplan erhebliche Unterschiede auf, so daß aus folgenden Gründen ein Flächennutzungsplan notwendig wird:

- Über die Entwicklung der Gemeinde insgesamt gibt die vorliegende Ortsgestaltungskonzeption keine erschöpfenden Auskünfte.
- Es wurde nur, und dieses auch nur in einem begrenzten Maße, die Strukturentwicklung des Hauptwohnrortes Lietzow behandelt.
- Als Grundlage für den Flächennutzungsplan liegt die überarbeitete Fassung des Strukturkonzeptes Rügen vom Mai 1991 vor.

- Gemäß BaugB und der BauNVO sind für die Gemeindefertigkeiten Bauleitpläne zu erarbeiten, um die Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe dieser Gesetze vorzubereiten und zu leiten.

...

. Bestandskartierungen, -analysen und Planungsvorschläge aus rahmengebenden Planungen sind in die Bauleitplanung mit einzuarbeiten, um die Entwicklung der Gemeinde zielgerichtet lenken und fördern zu können. Nach Möglichkeit sind überstaatliche Regelungen im EG-Maßstab, z. B. Entwicklungsprogramm der Landwirtschaft, zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat lt. Beschluß-Nr. 07/90 vom 25. September 1990 die Erarbeitung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung beschlossen.

Der 1. Auslegungsentwurf lag vom 22. August 1991 bis zum 23. September 1991 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme vor. Nach dieser Auslegung ergaben sich grundlegende Änderungen, die eine 2. Auslegung erforderten, welche am 11. Februar 1992 mit Beschluß Nr. 392 beschlossen wurde und vom 19. Mai 1992 bis zum 19. Juni 1992 erfolgte.

Durch die Beachtung des Raumordnungsprogrammes Rügen werden akzeptable Lösungen erzielt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß BaßB wurde die Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen, Kiebitzmoor 9, beauftragt.

RÄUMLICHE GEGEBENHEITEN BEI DER AUF- STELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.

2.0. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet liegt am Ostufer des Großen Jasmunder Boddens. Im Norden grenzt es an die Gemeinde Sagard, im Osten an das Einzugsgebiet der Stadt Sassnitz, im Süden an den Kleinen Jasmunder Bodden und im Westen an die Gemeinde Ralswiek und den Großen Jasmunder Bodden.

Entsprechend dem Strukturkonzept Rügen wird Lietzow als Gemeinde mit der Hauptfunktion Tourismus eingestuft. Auf Grund ihres je- weiligen Siedlungs- und Landschaftsgefüges eignet sich die Ge- meinde für unterschiedliche, grundlegenden Formen der Tourismus- und Erholungsentwicklung.

Wie die Karte "Lage im Raum" zeigt, sind die Ortsteile der Ge- meinde Lietzow verkehrsmäßig erschlossen. Es wird notwendig sein, einige Abschnitte der Verkehrserschließung zu überholen. Die Ge- meinde ist gekennzeichnet durch die Bundesstraße 96 als Verbin- dung zwischen dem Mittelzentrum Bergen und dem Unterzentrum Sass- nitz.

Ein großer Teil des Gemeindegebietes ist geprägt durch die Land- wirtschaft. Die hochwertigen Ackerflächen liegen um Sempert. Zu endgültigen Flächenstilllegungen kommt es in der Gemeinde Lietzow nicht.

Scheunen und Ställe befinden sich in Sempert, welche aber unbedingt saniert werden müssen.

Zusammengefaßt ist die ökonomische Struktur der Gemeinde abhängig vom ausbaufähigen Straßen- und Verkehrsnetz, der Sicherung von tragfähigen Produktionsverhältnissen in der Landwirtschaft, von der Bereitstellung und Gewährleistung von qualitativ wertvollen Wohnmöglichkeiten sowie der Erhaltung und Gestaltung der Land- wirtschaft abgestimmt mit zweigspezifischen Freizeit- und Erho- lungskapazitäten.

In der Gemeinde sind für diese Aufgaben und Nutzungen die gefor- derten Bereiche und natürlichen Grundlagen zu sichern, die eine gesunden Entwicklung möglich machen und die Funktionen im Ver- flechtungsbereich, auch darüber hinaus, erfüllen können.

2.1. Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Lietzow besteht aus drei Ortsteilen:

- Lietzow
- Borchtitz
- Semper.

Sitz der Gemeindeverwaltung ist Lietzow.

2.2. Strukturdaten

- Fläche des Gemeindebereiches : 838,0 ha $\equiv$ 8,38 km²
- Einwohnerzahl per Dezember 1990: 351 EW
- Einwohnerdichte : 41 EW/km²
- Einwohnerverteilung (1990) :

• Lietzow	284 EW
• Borchtitz	20 EW
• Semper	47 EW
Gesamt	351 EW

- Einwohnerverteilung der letzten 10 Jahre für die gesamte Gemeinde:

1980	342
1981	347
1982	338
1983	337
1984	340
1985	345
1986	336
1987	341
1988	343
1989	349
1990	351

- Bodennutzung (in %):

Gemeindefläche 1990			
838,0 ha			
Land- und Forstwirtschaft	ca. 419,0 ha	ca.	50,0 %
Moore, Öd- und Unland,			
Gewässer	ca. 84,0 ha	ca.	10,0 %
Gebäude und Hofflächen	ca. 251,0 ha	ca.	30,0 %
sonstige Fläche	ca. 84,0 ha	ca.	10,0 %
Gesamt			
			100 %

- Erwerbstätige (im arbeitsfähigen Alter):

davon in		
Landwirtschaft	13	
produzierendes Gewerbe	50	
Handel	6	
Verkehr	14	
sonstige Dienstleistungen	34	
Angestellte	40	
Gesamt		157

- Anzahl der AK, die täglich ein- oder auspendeln:

76

Zu diesem Punkt kann die Gemeinde nur eine zeitweise richtige Antwort geben, da sich die derzeitige Arbeitskräfteverteilung ständig ändert.

Seit der Entstehung der neuen Bundesländer hat eine große Anzahl der Erwerbsfähigen ihren Arbeitsplatz verloren oder ist in eine andere Berufsgruppe gewechselt. Dieser Trend wird in der weiteren Entwicklung auch zu verzeichnen sein.

- Anzahl der WE - Stand per 1990:

133

- Entwicklungstendenzen der Wohnbausubstanz:

Bausubstanzstufen	Ges.					
	I	II	III	IV	1971	1987
• gesamte Gemeinde	203	19	63	121	-	1971
• Lietzow	135	20	68	44	3	1987
• Lietzow	147	13	40	94	-	1971
	111	20	49	39	3	1987
• Borchtitz	36	4	15	17	-	1971
	5	-	2	3	-	1987
• Semper	20	2	8	10	-	1971
	19	-	17	2	-	1987

- Anzahl der Haushalte:

128

Von den 133 Wohnungseinheiten in der Gemeinde sind acht mit zwei Haushalten besetzt. Aus der Anzahl der WE, der vorhandene Haushalte, der Wohnungseinheiten mit zwei Haushalten und der Bausubstanzstufe IV ergibt sich, daß 16 WE leer stehen, nicht neu zu vermieten sind und einer vollständigen Rekonstruktion und Modernisierung bedürfen.

Die ca. 44 WE der Bausubstanzstufe III sind ebenfalls einer Modernisierung zu unterziehen.

- Anzahl der Nebenwohnungen:

3

- vorhandene Verkaufseinrichtungen:

Art	Eigentümer	Verk.-fl.	Lagerfl.
Fenster-, Türen- und Wintergar-tenvertrieb i. G.	Herr Dorst, Sassnitz	100,0 m²	60,0 m²

- Parkplätze vor öffentlichen Einrichtungen:

In der Gemeinde Lietzow sind öffentliche Parkplätze vorhanden mit ca. 25 Stellflächen.

- Anlagen, Einrichtungen und Stützpunkte der Betriebe:

Ort	Bezeichnung der Betriebe	
Lietzow	"Norddeutscher Fischhappen"	
Lietzow	DR Reichsbahn Lietzow	
	Hotelbetrieb Herr Anthor, Berlin	
Semper	Jasunder Schweinezeugungs- und -mast GmbH i. G. Sagard-Marlow	
Lietzow	DCG - Motel- und Caravanplatz, Waldstraße	
Lietzow	Landchaftsgestaltung Herr Evert, Waldstraße	
Lietzow	Pension "Seeburg" Frau Evert, Waldstraße	

AK

P R O G N O S E
zur Entwicklung für die Gemeinde Lietzow bis zum Jahr 2000 und darüber hinaus

Ausgehend von den Aussagen im Strukturkonzept des Landkreises Rügen ist die Einwohnerentwicklung abhängig von der Wohnungsbauentwicklung sowie von der ökonomischen Situation der Gemeinde und diese ist abhängig von tragfähigen wirtschaftlichen Bereichen im Einzugsgebiet.

Die Verbesserung der Infrastruktur im Zusammenhang mit oben gesagtem trägt auch unweigerlich zu einer verbesserten Arbeitsplatzsituation bei. Dadurch verbessert sich die Daseinsfürsorge der Bürger erheblich; die Einwohnerzahl verfestigt und erhöht sich. Eine intakte Natur und Umwelt ist dabei auch von großer Bedeutung.

Um diesen o. g. Zielen zu entsprechen, ist die Landwirtschaftliche Entwicklung, also ein Haupterwerbszweig der in der Gemeinde Lietzow lebenden Menschen, nicht zu gefährden, zu unterstützen und auszubauen.

Als zweites Standbein ist die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde geplant. Um diesen Wirtschaftszweig aufzubauen, sind Vorhaben in Lietzow und bei Borchtitz geplant.

...

Die o. g. Vorhaben und Pläne werden zu einer positiven Entwicklung im Erholungswesen, der Arbeitsplatzsituation, der Infrastruktur, der Wohnungssituation und der ökonomischen Situation beitragen und nach sich ziehen.

2.3. Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung liegt das bestätigte Strukturkonzept Rügen vor, das in seiner Grundform genehmigt wurde.

Einzelne Punkte, vorwiegend der Tourismusfunktionen der Gemeinde, sind überdenkenswert und mit der Kommune und den sich herausbildenden Planungsverbänden abzustimmen.

Zu den bisherigen Funktionen der Standorte für Wohnen und der Landwirtschaft als ein Haupterwerbszweig der Menschen ist der wachsenden Bedeutung des Tourismus und der Erholung in der Gemeinde Lützow Rechnung zu tragen.

2. Als Rahmen für den Umfang des Wohnungsbaues und für die Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist für das gesamte Gemeindegebiet Lützow als Richtzahl für ca. 30 WE Wohnungsbauwartungsland - bezogen über das Jahr 2000 hinaus - zu Grunde zu legen.

3. Im zentralen Ort Lützow sind die Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für den Nahbereich bereitzustellen.

Entsprechend dieser Versorgungsfunktionen und im Interesse der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen sind bei der städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung die notwendigen Einrichtungen im engeren Ortsbereich von Lützow zu konzentrieren und die erforderlichen Flächen zu sichern.

Damit wird eine Stärkung für den Ort Lützow erreicht, die sich positiv auf die Attraktivität des Ortes und den gesamten Einzugsbereich, auch im Hinblick auf den Fremdenverkehr, auswirkt.

4. Der Wohnungsbau für den "Inneren Bedarf" sowie der Ersatzbau für verschlissene Wohnungen konzentriert sich auf den Hauptort Litzow. Im Flächennutzungsplan sind hierfür, neben dem vorhandenen Wohnungsbau, Flächen ausgewiesen.
5. Der Wohnungsbau im übrigen Gemeindegebiet vollzieht sich im Rahmen der Eigenentwicklung und beschränkt sich auf die erkennbaren Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung.
- Die Ortsteile Semper und Borchtitz bleiben in ihrer alten Struktur erhalten und werden nur begrenzt ausgebaut. Im bestehenden Rahmen bleibt die Wohnnutzungsfunktion erhalten und es kommt vorwiegend zu Werterhaltungsmaßnahmen der bestehenden Gebäude zu ihrem Bestandsschutz.
6. In der Gemeinde Litzow wird auch in Zukunft das raumbestimmende Element die **Landwirtschaft** sein. In betroffenen Gebieten ist den besonderen Gegebenheiten des Naturparkes Rügen, den Naturschutzgebieten und den Trinkwasserschutzbereichen Rechnung zu tragen.
- über das Dezeranat Natur-, Umweltschutz und Wasserwirtschaft und das Naturparkamt werden der Gemeinde oder den Betreibern entsprechende Verhaltens- und Nutzungsregeln erläutert und durchgeführt.
- Der ländliche Raum ist von Vorhaben, die die Maßnahmen der Produktions- und Betriebsverbesserung beeinträchtigen können, freizuhalten, um den weiteren landwirtschaftlichen Strukturwandel nicht zu gefährden.
- Alle landwirtschaftlichen Anlagen sind zu sanieren. Diese Entwicklung darf nicht durch Vorhaben gestört werden, die die Maßnahmen der Produktions- und Betriebsverbesserung behindern. Dabei ist unbedingt davon auszugehen, daß größere Investitionen nur dort eingesetzt werden, wo kostengünstig und konkurrenzfähig produziert werden kann.
- Landwirtschaftliche Produktionsanlagen in den Streusiedlungen und Außenbereichen sind trotz ihrer Zulässigkeit nach BaugB auf ihre Investitionswürdigkeit zu überprüfen. Von einer diesbezüglichen positiven Bilanz ist auch die Entwicklungstendenz der zugehörigen Wohnstandorte abhängig.

7. Neue Flächen für die gewerbliche Nutzung sind in der Gemeinde Litzow nicht geplant, es gilt lediglich, vorhandene Standorte zu festigen und effektiver zu gestalten.

8. Für die Verwirklichung der im Strukturkonzept diskutierten Entwicklung des Tourismus auf Rügen sind vier Standorte in der Gemeinde für diese Nutzung überplant worden (50 Hotel, 50 - Dialyse-Ferien).
Dabei handelt es sich um ein in der Vergangenheit fertiggestelltes Motelstandort mit Caravanstellplätzen, um zwei Hotelstandorte und um einen Standort, der ehemals als Ferienlager genutzt und als Kurklinik mit Patientenferienhäusern umgeben genutzt werden soll.

9. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch, energie- und trinkwasserseitig erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Zeit noch über kleinere Klärgruben für einzelne oder mehrere Grundstücke.

Es besteht aber eine Anschlusspflicht für alle Anwohner für die im November 1993 fertiggestellte Abwasserentsorgungsanlage für den Ort Litzow.

10. Die Zersiedlung des Raumes und der Landschaft ist zu verhindern.

Der Verfestigung von Streubebauung, Siedlungssplittern und anderen weitläufigen Siedlungsformen durch weitere nicht landwirtschaftliche Bauten ist entgegenzuwirken, da hier eine den berechtigten Ansprüchen der Bürger auch nur annähernd genügende infrastrukturelle Erschließung und Daseinsfürsorge mit vertretbaren Mitteln nicht gewährleistet werden kann.

11. Im Westen der Gemeinde Litzow (zum Großen Jasmunder Bodden) befindet sich ein großes Waldgebiet (Borchtitzer Wald). Kleinerer Waldbestände verteilen sich gleichmäßig im Gemeindegebiet.

Dieser Wald ist forstwirtschaftlich als Erholungswald zu erhalten. Seine intensive Pflege trägt wesentlich zur Verbesserung des Naturhaushaltes bei.

Wegen des niedrigen Waldbestandes auf Rügen ist der Wald, der für den Landschafts- und Sauerstoffhaushalt an erster Stelle steht, unbedingt zu erhalten.

Bei geplanten Flächenstilllegungen der Landwirtschaft, laut EG-Norm, ist zu überdenken, einige Gebiete aufzuforsten.

Die ausgewiesenen Flächen für Sondergebiete mit den zu errichtenden Erholungsbauten sind deshalb parkähnlich zu planen. Eine ausgeglichene Beziehung zwischen allen Gebäuden und der Bepflanzung ist mit dem Bebauungsplan zu erstellen.

12. Die wertvollen Landschaftsteile einschließlich der vorhandenen öffentlichen Zugänge sind grundsätzlich von einer weiteren Bepflanzung freizuhalten.

13. Festlegungen bestehender öffentlicher Einrichtungen und Fachbehörden sowie Träger öffentlicher Belange, die nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen sind, werden koordiniert (z. B. Trinkwasserschutzgrenzen).

Diese Bedingungen unterstehen Veränderungen und müssen entsprechend den Entscheidungen verändert werden.

3.0. Natürliche Gegebenheiten

Das Gemeindegebiet Lietzow befindet sich in der hügeligen Landschaft Mittelrügens.

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

Das Wirkungsgefüge zwischen Relief und Substrat des Bodens und den klimatischen Bedingungen ist die Basis für das Gedeihen einer mannigfaltigen Flora und Fauna. Buchenwälder, Eichen- und Kieferngehöuze, Erlaubrüche, Röhrichte, Quellmoore, Nieder- und Zwischenmoore gehören zum natürlichen Inventar und waren einst Landschaftsprägend. Sie standen in vielfältigen ökologischen Wechselbeziehungen zueinander.

Umfassende Rodung und Entwässerung im Sinne einer intensiven Acker- und Weidewirtschaft sowie eine forstwirtschaftliche Bearbeitung auf Flächen mit weniger Ertragsaussichten haben eine Kulturlandschaft entstehen lassen, wie sie sich uns heute darstellt und umgibt.

Die natürliche Flora und Fauna ist bis auf ein Minimum zurückge- drängt und von einer gewissen Monokultur abgelöst worden. Ökolo- gische Prozesse sind unterbrochen bzw. stark eingeschränkt, so daß der Mensch ständig in verschiedener Form zur Bestandserhal- tung, in seinem Sinne regulierend, eingreifen muß.

Die natürlichen Gegebenheiten bestimmen die Nutzungsplanung für Land- und Forstwirtschaft. Darüber hinaus bietet das Landschafts- potential einen nicht geringen Erholungswert.

3.0.0. Klima

Die klimatischen Verhältnisse des Gemeindegebietes Lietzow sind dem Klima der relativ hochgelegenen Landschaft Mittelrügens zuzu- ordnen.

Das Klima Rügens weist auf Grund seiner exponierten Inselage ge- genüber dem Festland einige Besonderheiten auf. So sind die Tem- peraturen relativ ausgeglichener. Während die Sommer kühl sind

(mittlere Höchsttemperaturen nicht über 30 °C), sind die Winter hingegen in der Regel mild (mittlere Tiefsttemperaturen nicht unter -13 °C). Das Klima ist gegenüber dem Binnenland deutlich kühler.

Durch die langsame Erwärmung und Abkühlung des Wassers setzt der Frühjahrsbeginn ein bis zwei Wochen später ein, die Herbstliche Abkühlung setzt dagegen nur wenige Tage später ein. Es ist also eine im Jahresverlauf verzögerte und geringfügig kürzere Vegetationsperiode festzustellen.

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

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

Die Bevölkerungsverhältnisse sind durch eine hohe durchschnittliche Anzahl trüber Tage gekennzeichnet. Juli und August sind die niederschlagsreichsten Monate. Trockenster Monat ist der Februar. In der Regel sind die Monate März und April, also das Frühjahr, ebenfalls niederschlagsarm.

Folgende Klimadaten sind für das Gemeindegebiet zutreffend:

im Jahr		So.-Halbj.		Wi.-Halbj.	
mittl. durchschnittl. Temperatur (°C)		12,5		2,5	
mittl. durchschnittl. Niederschlag (mm)		350-400		300-325	
mittl. Datum des ersten Frostes		30. 10.		05. 11.	
mittl. Datum des letzten Frostes		10. 04.		15. 04.	
mittl. Datum des ersten Schneefalles		05. 11.		10. 11.	
mittl. Datum des letzten Schneefalles		11. 04.		14. 04.	

Die klimatischen Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind nicht ungünstig, weil extreme Wetterlagen während der Vegetationsperiode im langjährigen Durchschnitt nicht zu erwarten sind. Jedoch ergaben sich in den letzten 20 Jahren, hervorgerufen durch die großflächigen Bewirtschaftung und die damit verbundene Austräumung der Landschaft, nicht zu übersehende Bodenerosionsschäden durch Wind und Niederschläge sowie Abtragungsschäden, insbesondere bei Jungpflanzenbewuchs, auf leichten sandigen Böden.

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

3.0.1. Relief, Geologie, Bodentypen und -arten

Das Relief des Gemeindegebietes ist unterschiedlich. Das gesamte Gemeindegebiet ist schwach wellig bis hügelig und hat nur schwach ausgeprägte Plateauflächen. Stark kuppiert ist es im Raum Lietzow - Semper. Relativ kleinflächig wechseln hier in ständiger Folge Kuppen und Senkenpositionen. Niederungsflächen liegen südlich von Saiser und östlich von Borchtitz.

Die geringste Höhenlage befindet sich mit 0,2 m HN in der Niederung südliche Saiser; die größte Höhe mit 47,2 m HN westlich von Semper.

Der Küstenverlauf von Lubitz bis zur Verwaltungsgrenze der Stadt Sassnitz weist zwei Formen auf. Von Lubitz bis zur Ortsmitte Lietzow herrscht Steilküste mit teilweise stark ausgeprägtem, aktivem Kliff. Die restliche Küstenstrecke bis zur Verwaltungsgrenze der Stadt Sassnitz ist als schwach wellige Dünenküste mit Hochuferbereichen ausgebildet.

Geologisch wird das Gebiet vorwiegend von Ablagerungen der Mitteilungschen Stillstandsstufe des Pommerischen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Geschleibesand und Geschleibewegle als Bildungen der Hochflächen beherrschen das gesamte Gemeindegebiet. In Teilen des Randbereiches vom Geschleibesand zum Geschleibewegle ist Geschleibesand auf Geschleibewegle vorherrschend.

Die Niederungsbereiche und Senkenpositionen werden von Bildungen des Holozäns ausgefüllt. Geländepositionen, die sich während der Eiszeit gebildet haben, haben sich in der Nacheiszeit mit Niederungsmoorort auf Sand und mit Niederungsmoorort auf Mudda angefüllt (Lubitz, Borchtitz, Saiser).

Das Wechselgefüge zwischen den anstehenden Bodensubstraten, den Reliefverhältnissen, den makro- und mikroklimatischen Verhältnissen hat während der nacheiszeitlichen Entwicklung im Oberbodenbereich zu unterschiedlichen Bodenbildungsprozessen geführt. In gut durchlässigen Substraten mit der entsprechenden Grundwasserdi-

stanz haben sich stickwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme (Braunerden, Fahlerden, Braungleys) herausgebildet. Bei geringem Wasserdurchlässigkeitsvermögen oder durch schwerdurchlässige Staukörper und durch Verdichtungshorizonte im Boden sowie bei entsprechenden Grundwasserstände sind stauwasser- und grundwasserbestimmte Tieflehme- und Lehmsandorte zu verzeichnen (Parabraunerden, Staugley, Amphigley).

In den Niederungslagen und Senkenpositionen mit hohem Wasserzu- lauf, mit einer höheren Wasserzufuhr als dem Abfließvermögen (po- sitive Wasserbilanz), haben sich Moorerden und Niedermoororte in der gesamten Gemeinde entwickelt.

Eine flächenmäßige Darstellung der einzelnen Bodentypen und -ar- ten ist wegen des für die Jungpleistozänen Böden typischen star- ken Verschleißens in kleinerem Maßstab nicht möglich. Ursache ist der häufige, kleinflächige Wechsel der Textur der Substrate, der Substrate selbst und der Substratformen, aber auch der häufige, kleinflächige Wechsel der Reliefbedingungen und des damit oft verbundenen Wechsels der Wasserverhältnisse. Die häufig und kleinflächig wechselnden Bodenbedingungen sind aus eigener lang- jähriger Untersuchungstätigkeit auch im Gemeindegebiet selbst sehr bekannt.

Generell kann gesagt werden, daß sich die im Gemeindegebiet lie- zow anzutreffenden Bodentypen und -arten durchweg, doch mit un- terschiedlicher Effizienz, landwirtschaftlich bzw. forstwirt- schaftlich nutzen lassen. Die grundwasserreichen Standorte (Nieder- moorstandorte, Moorerden und mit Einschränkungen Grundgleye) wer- den und sollen als Grünland bewirtschaftet werden.

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

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

Im Zuge der Eingliederung der hiesigen Landwirtschaft in den EG- Raum ist über flächenstilllegungen nachzudenken. Bei flächenstill- legungen sind in erster Linie ökonomische Gesichtspunkte maßge- bend. In zweiter Linie spielen die Bodenbedingungen eine wesent- liche Rolle.

Im Rahmen dieser Planungsphase können jedoch diesbezüglich, außer dem bereits Gesagtem, keine konkreten Angaben und Festlegungen getätigt werden. Es sei aber empfohlen, neben den ackerbaulichen Erfahrungen und den ökonomischen Erfordernissen des Landwirtes,

...

wegen der Komplexität der Bedingungen, Fachleute des Kulturbauwes am Entscheidungsprozeß zu beteiligen, um den Renaturierungsprozeß weiter voranzutreiben.

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

3.0.2. Hydrologische Gegebenheiten

Wie schon mehrfach gesagt, besteht ein enges Wirkungsgefüge zwischen Bodenart, Relief und Wasserhaushalt, das in starkem Maße von der Tätigkeit der Menschen beeinflusst wird. Wie unter 3.0.1. festgestellt wurde, verändern regulierende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, teils erheblich, die Standortbedingungen für Land- und Forstwirtschaft.

Darüber hinaus wirken sich der Umgang mit chemischen Mitteln in Haushalt, Touristik, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft in bedeutendem Maße auf die Qualität der oberflächennahen Gewässer wie auch des Grundwassers aus. Gerade der Umgang mit Abprodukten (Abwasser, Gülle) hat in jüngster Vergangenheit die Gewässer erheblich beeinträchtigt. Eine dringliche Aufgabe bei der Bauleitplanung muß deshalb die Sicherung der Qualität und Nutzbarkeit des Grund- und oberflächennahen Wassers sein.

Die im Gemeindegebiet befindlichen offenen Vorfluter (Entwässerungsgräben) haben sehr kleine Einzugsgebiete und entwässern in den Kleinen Jasmunder Boden. Ein Teil der Gemeinde Lietzow wird von der Trinkwasserschutzzone abgedeckt. Nutzungsbeschränkungen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften, sind unumgänglich.

Der Saiserbach ist in der Vergangenheit teilweise begräbt worden. Durch die zwei entstandenen Bachbetten sank die Fließgeschwindigkeit, was zu einem Sauerstoffmangel im Wasser führte und ein Fischsterben auslöste. In diesem Punkt ist eine Renaturierung zu prüfen. Der Bruch am Saiserbach ist nicht zu nutzen, sondern als Biotop unter Schutz zu stellen.

3.0.3. Vegetation und Fauna

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

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

So sind zum Beispiel durch die Minderung der Wasserrüte der Oberflächengewässer, die Senkung des Grundwasserspiegels und die Beeinträchtigung der Feldgehölze vornehmlich der Pflanzenbestand von Feuchtgebieten, Amphibien, Fischbestand und Vogelwelt bedroht. Umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen sollten hier Abhilfe schaffen.

Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Landschaftspflege, insbesondere zur Entwicklung des Naturparkgebietes, sind in zentralen Weisungen festgelegt und werden bei der Erarbeitung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne berücksichtigt. Sich daraus ergebende Restriktionen sind durch Einsatz von öffentlichen Mitteln den betroffenen Gemeinden auszugleichen.

3.1. Siedlungsentwicklung

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

Als Baugebiete sind jene Bereiche dargestellt, für die verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden, konkrete Planungsvorstellungen existieren sowie auf Grund der Bestandsaufnahme die derzeitige Nutzung eine entsprechende Ausweisung erforderlichlich machte.

3.1.0. Bauflächen mit Nutzung "Wohnen"

3.1.0.1. Allgemeines

Bei der Entwicklung von neu auszuweisenden Bauflächen für das Wohnen wird der Bedarf von folgenden Entwicklungstendenzen bestimmt:

- a) durch den sogenannten "Inneren Bedarf" und
- b) Modernisierung und Sanierung der Altbausubstanz.

Aus den Strukturdaten (siehe Punkt 2.2., Seite 5 und 6) ist ersichtlich, daß 133 Wohnungen und 128 Haushalte existieren. Im Durchschnitt ist jeder Haushalt in der Gemeinde mit 2,74 Personen belegt:

$$351 \text{ EW in } 128 \text{ Haushalten} = 2,74 \text{ EW/ HH.}$$

Der Trend der Belegungsdichte geht in Deutschland eindeutig nach unten. Die Anzahl der Personen, die gemeinsam eine Wohnung belegen, verringert sich.

In der Entwicklung ist zu erkennen, daß nicht mehr mehrere Generationen in einem Haushalt auf engem Wohnraum zusammenleben wollen. Als allgemeiner Trend sind die Bestrebungen da, daß jede Generation, besonders die jüngere, ihren eigenständigen Wohnraum

mit allen Nebenanlagen nutzen will, um ihre Selbständigkeit vorzuweisen. Daraus ergibt sich die Bedeutung, daß die Teilung der Großfamilien zusätzlichen Wohnungsbedarf erforderlich macht.

Grundlage für einen zusätzlichen Wohnungsbedarf ist auch die Veränderung der Belegungsdichte pro Wohnung, die sich daraus ergibt, daß während der Rekonstruktion von Gebäuden im Zuge einer gleichzeitigen Modernisierung Wohnungen zusammengelegt werden müssen, gleichzeitig muß auch Ersatz für abbruchwürdige Häuser geschaffen werden.

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

3.1.0.2. Wohnbaufläche für den "Inneren Bedarf"

Selbst bei einer weiterhin konstanten Einwohnerzahl von 351 EW würde sich ein "Innerer Bedarf" von rund 28 WE ergeben:

$$351 \text{ EW} : 2,25 \text{ EW/ WE} = 156 \text{ WE}$$

$$= 128 \text{ WE} \quad \text{1990 vorhanden}$$

$$28 \text{ WE.}$$

=====

Dieser "Innere Bedarf" erhöht sich auch weiterhin aus dem nicht zu vernachlässigenden Faktor, daß es in Ortsteilen zum Abbruch baulichter Gebäude kommen wird, die danach eine Neuordnung zulassen. Somit wird von einem Wohnbauflächenbedarf für den "Inneren Bedarf" für ca. 30 WE ausgegangen.

3.1.0.3. Wohnbaufläche für den Bevölkerungszuwachs

Ein Bevölkerungszuwachs wird für die Berechnung einer zu planenden Wohnbaufläche nicht mit herangezogen.

3.1.0.4. Ausweisungen zum Flächennutzungsplan

Da der Wohnungsbau in diesem ländlichen Bereich keinesfalls als Geschobwohnungsbau ausgeführt werden kann, ist die Grundstücksfläche je Wohnhaus mit durchschnittlich 800,0 m² bis 820,0 m²/WE angesetzt (Das Strukturkonzept "... gibt nur 400,0 m²/WE durchschnittlich vor, weil dort Reihenhäuser und Geschobwohnungsbau mit herangezogen wurden.).

Vor allen Dingen wird mit den Grundstücksgrößen auch den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den örtlichen Gegebenheiten (Wildwuchs) Rechnung getragen.

$$30 \text{ WE} \times 810,0 \text{ m}^2/\text{WE} = 24.300,0 \text{ m}^2 \approx 2,43 \text{ ha}$$

$$+ 20 \% \text{ Infrastruktur} \quad 4.860,0 \text{ m}^2 \approx 0,49 \text{ ha}$$

$$\hline \approx 3,00 \text{ ha}$$

=====

Dieser Bedarf wird im Hauptort Lietzow an verschiedenen Standorten (Spitzer Ort, östlicher Ortsbereich Lietzow) abgedeckt.

- Lietzow-

Spitzer Ort: Die an diesem Standort ausgewiesene gemischte Baufläche von ca. 0,6 ha, spätere Klassifizierung "MD" nach § 5 BauNVO, ist unter Beachtung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und bei weitestgehender Berücksichtigung des Schutzstatus der vorhandenen Uferbereiche zu entwickeln. Die vorgesehene Bebauung und Nutzung muß diesem charakter Rechnung tragen und, bezogen auf den Wohnungsbau, auf 5 WE begrenzt bleiben (siehe auch Punkt 3.1.2.1. dieses Erläuterungsberichtes).

- Lietzow

: Die gemischte Baufläche, später "MI", wird im Zuge der konkreten Bauleitplanung unterteilt in ein Gebiet MI-Kleingewerbe und in ein MI-Wohnen. Für das gesamte Gebiet ergibt sich damit der Charakter eines "reinen" Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Der Bereich MI-Wohnen umfaßt ca. 2,4 ha für 25 WE. Über den Bebauungsplan zu diesem Gebiet sind die Wohnneubauten einflüßsam einzuordnen, da das überplante Areal mit Wildwuchs (Kleingehölz, Bäume) bestanden ist, der weitestgehend zu erhalten ist.

Insbesondere im Ortskern und zu den Bereichen der Caravansteilplätze (SO-Motel) ist das MI-Kleingewerbe anzuordnen. Im östlichen Ortsrandbereich ist das MI-Wohnen anzuordnen. Diese Anordnung und Unterteilung der gesamten Mischgebietsfläche erfolgt aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten heraus, um die neu anzuordnenden Wohnstandorte möglichst in großer Entfernung zur B 96 zu halten.

...

"Die Gemeinde wird aus regionalplanerischer und raumordnerischer Sicht keine zentrale Funktion im ländlichen Raum einnehmen, d. h. Bauleitplanungen sind auf den Eigenbedarf auszurichten. Als Nachhol-, Ersatz- und Auflockerungsbedarf wird eine Planungsgröße von ca. 30 WE = ca. 3,0 ha als angemessen angesehen." (siehe Anlage 26, Blatt 2, Stellungnahme vom "Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock").

Bei der Bestandsausweisung des Ortssteiles Sempër handelt es sich um eine vorhandene gemischte Baufläche mit der späteren Einströmung als Dorfgebiet, wobei der § 5 BauNVO die Zulässigkeit festlegt. Die Fläche schließt die vorhandene Wohnbebauung und den Gartenbaubetrieb ein.

3.1.1. Sonderbauflächen

3.1.1.1. Sondergebiet "Kurhotel und Erholungspark Lietzow"

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Lietzow, Gemarkung Borchtitz. Es wird im Norden und Westen eingefaßt vom großen Jasmunder Boden. Im Osten wird das Plangebiet von einer Waldfläche begrenzt und wird durch eine von der B 96 kommende Asphaltstraße erreicht. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes von ca. 5,2 ha besteht etwa zu 2/5 aus Wasser, Schilf und Überflutungsflächen. Das resultiert aus einer aktiven Küstenlinie.

Das Gelände ist teilweise bebaut und wurde bis 1989 als Kinderferienlager genutzt. Die Gebäude sind in einem Zustand, der eine weitere Nutzung unter wirtschaftlichen und qualitativen Nutzungsaspekten nicht mehr zuläßt. Eine Kleinkläranlage befindet sich ebenfalls auf dem Gelände.

Gemäß § 7 des Landesnaturschutzgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern befindet sich die für die Bebauung bzw. bauliche Erweiterung vorgesehene Fläche im 200 m-Küstenschutzstreifen des großen Jasmunder Bodens. Im Süden grenzt die Fläche an das Naturschutzgebiet "Küstenwald am Steilufer Lietzow".

Die Bedeutung des geplanten Vorhabens besteht im besonderen darin:

- Die am Standort Borchtitz vorhandenen Übernachtungskapazitäten, die seit 3 Jahren nicht mehr genutzt werden, können mit diesem Vorhaben weiter genutzt werden.

- Es soll gezielt Patienten im Bereich der Dialyse oder ähnlich gelagerter Dauverbretung und ihren Familien die Möglichkeit des gemeinsamen Urlaubs neben der notwendigen medizinischen Grundbetreuung gegeben werden. Mit dieser Kombination Klinik - Ferien wird ein bisher wenig berücksichtigter Personenkreis erreicht.

- Der Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur in dem bestimmten Raum wird realisiert.

- Die ortsumgebende Landschaft wird bewußter gestaltet.
- Die vorhandenen Ressourcen werden sinnvoll umgenutzt.
- Es werden Arbeitsplätze geschaffen.

Außerdem ist im weiteren davon auszugehen, daß bei weiterer Nichtnutzung des Standortes dieser zu einem Altstandort wird, was nicht im Sinne des § 7 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sein kann.

In der Vergangenheit wurde zu diesem Gebiet eine vorausschauende Bewertung zu diesem Vorhaben beim Umweltminister beantragt, die einen Antrag auf ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht.

3.1.1.2. Sondergebiet Schlungshelm Sempër

Im Ortsteil Sempër besteht ein Sondergebiet mit einem Schlungshelm im ehemaligen Schloß. Es wurde auch in der Vergangenheit als Schlungshelm genutzt und verbleibt in dieser Nutzung. Der Standort umfaßt ca. 0,85 ha.

3.1.1.3. Sondergebiet Hotel in Lietzow

Die baulichen Einrichtungen dieses Sondergebietes befinden sich bereits im Bau. Es wurde in der Vergangenheit als ein "Seeleutefreizeitzentrum" geplant und befindet sich zur Zeit in einem Rechtssträgerwechsel. Nach Klärung dieses Faktors ist der Weiterbau zu einem Hotel vorgesehen.

Die Fläche für dieses Sondergebiet umfaßt ca. 1,5 ha.

3.1.1.4. Sondergebiet Hotel - Schiöbchen Lietzow

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um die Rekonstruktion, Modernisierung und den Umbau des "Schiöbchen Lietzow" zu einem Hotel- und Restaurantbetrieb. Die Sondergebietsfläche beträgt ca. 0,7 ha.

3.1.1.5. Sondergebiet Motel

Auf dem ehemaligen Gelände des Zeitplatzes Lietzow ist auf einer Teilfläche von ca. 1,33 ha ein Motel entstanden.

Um diesem Standort eine erhöhte Attraktivität und Existenzgrundlage zu verleihen, bestehen zusätzliche Caravanstellplätze zu dem Motel.

3.1.2. Gewerbeflächen

3.1.2.1. Gewerbe "Fischwirtschaftsgenossenschaft" in der gemischten Baufläche "Spitzer Ort"

Bei diesem Standort handelt es sich um ein bestehendes Gewerbe in Form einer Fischereigenossenschaft am "Spitzen Ort". In dieser Nutzung werden die baulichen Einrichtungen verbleiben. Eine Rekstruktion und Modernisierung der gesamten Anlage ist unbedingt notwendig.

Entsprechend der Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur ist dieses Gewerbe, um immisionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, als gemischte Baufläche überplant worden und ist im Zusammenhang mit der gemischten Baufläche für die geplante Wohnbebauung zu sehen. Das gesamte Areal ist in der weiterführenden Bauleitplanung als MD-Gebiet nach § 5 BauNVO festzusetzen, wobei dieses nach seiner besonderen Art der Nutzung gegliedert wird in MD-Fischwirtschaft und MD-Wohnen. Damit wären in diesen Teilen die fischereitypischen Emissionen im Rahmen des Zumutbaren hinzunehmen.

Eine bestimmte Grundrißgestaltung, durch die die geplante Wohnbebauung so weit wie möglich in den südlichen M-Bereich verlegt und Räume für den ständigen Aufenthalt von Menschen nur auf der vom

Betrieb abgewandten Seite eingerichtet werden, muß mit der konkreten Bebauungsplanung und den eingereichten Projektunterlagen geprüft werden.

Die Fläche für die "Fischereigenossenschaft" umfaßt ca. 0,56 ha.

3.1.2.2. Gärtnerei innerhalb der gemischten Baufläche

Im Ortsteil Semper befindet sich auf einer Fläche von ca. 2,3 ha eine bestehende Gärtnerei (Teil der gemischten Baufläche Semper). Diese soll in ihrer Nutzung verbleiben, modernisiert und rekonstruiert werden.

3.1.2.3. Sanierungsgebiet Semper-Hof

In der Ortslage Semper befindet sich ein zur Zeit ungenutzter Stallkomplex der Jasmunder Schweineerzeugungs- und -mast GmbH i.G. Sagard - Marlow. Dieser befindet sich in einem maroden Zustand und beeinflusst durch seine schlechte Ver- und Entsorgung erheblich die Grundwasserqualität.

Eine Erweiterung dieser Anlage wird von der Gemeinde nicht erwünscht, wohl aber der Erhalt dieser Schweinemastanstalt (Haltung von Läufern) bei seinem jetzigen Bestand an Vieh.

Aus diesen Gründen, dem Erhalt der Anlage und seinem schlechten baulichen Zustand, wird diese Fläche (landwirtschaftliches Gewerbe dargestellt als "Fläche für die Landwirtschaft" nach Punkt 12.1. der PlanzV 90) als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Sie umfaßt ca. 2,0 ha.

3.1.2.4. Industriegebiet - Standort Fährhafen Mukran

Der Nordosten der Gemeinde Lietzow ist bei Borchitz gekennzeichnet durch ein großes Gebiet der Bahnanlagen des Fährhafens Mukran.

Der Standort wird auch weiterhin in der Nutzung verbleiben und ist in der Planzeichnung auf Grund seiner vorwiegenden Nutzung als Industriegebiet dargestellt.

Weiterhin ist das Gelände als ein integrierter Bestandteil des Sonderstandortes fährhaften (vergl. Planzeichnung des Strukturskonzeptes Rügen) zu bezeichnen. Da die Nutzung dieses Geländes auch künftig in einem engen funktionalen Zusammenhang zum fährhaften Mükran stehen wird, ist eine andere Beplanung nicht möglich.

3.1.2.5. Einzelhandelsbetriebe und Kleingewerbe in der gemischten Baufläche Lietzow

In der geplanten gemischten Baufläche des Ortsteiles Lietzow wird es zur Unterteilung (über B- oder V/E-Plan) in MI-Kleingewerbe und Handel und MI-Wohnen kommen (siehe Punkt 3.1.0.4. dieses Erläuterungsberichtes). Der Bereich MI-Kleingewerbe und Handel umfaßt ca. 1,0 ha und erstreckt sich zum Ortskern und zu den Bereichen der Caravanstellplätze des SO-Motel.

Diese Anordnung erfolgt aus Immissionschutzrechtlichen Gesichtspunkten heraus, um die neu anzuordnenden Wohnstandorte möglichst in großer Entfernung der B 96 und den Parkplätzen des Motels einzuordnen.

3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

3.1.3.1. Verwaltungseinrichtung

Das Sprechzimmer des Bürgermeisters der Kommune befindet sich in Lietzow.

Da die Gemeinde dem Amt Bergen-Land zugeordnet ist, wird ein großer Teil der Verwaltungsarbeit im Amt im Ort Bergen durchgeführt.

3.1.3.2. Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Lietzow verfügt über zwei schulische Einrichtungen, eine Geschädigtenschule mit ca. 17 Kindern und ein Kinderheim mit ca. 35 Kindern.

Das Kinderheim befindet sich im Ort an der B 96. Eine Modernisierung und Rekonstruktion des Gebäudes ist notwendig und geplant.

Die Geschädigtenschule befindet sich rechter Hand der Ortsausfahrt von Lietzow, Richtung Sempert, neben dem Friedhof.

In dem Gelände der ehemaligen Horteinrichtung werden Wohnungen, ein Sportraum für die Geschädigtenschule und das Kinderheim und ein ABM-Stützpunkt eingerichtet. Eine zusätzliche Nutzung als Seniorentreff ist geplant.

3.1.3.3. Kindererrichtungen

Kindererrichtungen in Form eines Kindergartens oder einer Krippe sind in der Gemeinde Lietzow nicht vorhanden aufgrund fehlender Auslastung. Der ehemalige Kindergarten wird als Jugendentreff genutzt.

3.1.3.4. Altenheime

Ein Altenheim ist in der Gemeinde Lietzow nicht vorhanden.

3.1.3.5. Kirchliche Einrichtungen

In Lietzow gibt es keine eigene Kirchengemeinde. Die Seelsorge wird von der Gemeinde Sagard mit geleistet.

3.1.3.6. Einrichtungen der Deutschen Bundespost

Eine Poststelle vom Typ 1 befindet sich im Hauptort Lietzow in dem ehemaligen Gebäude der Gemeindeverwaltung.
Die Erweiterung der Knotenpunktstelle muß in Hinblick auf die Kommunikation, Postzustellwesen und Telekom für den gesamten Gemeindebereich erweitert und ausgebaut werden.

3.1.3.7. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr gestellt, welche ihren Stützpunkt in Lietzow hat. Die Ausrüstungen und technischen Geräte sind in einem separaten Gebäude untergebracht. Beides wird von der Gemeinde gestellt.

3.1.3.8. Gesundheitswesen

Das Gemeindegebiet Lietzow wird von der Sozialstation Sassnitz (DRK) mitbetreut.

3.1.3.9. Sonstige Einrichtungen

Den Einwohnern der Gemeinde stehen zeitweise kleinere Gaststätten zur Verfügung. Zusätzlich Einrichtungen befinden sich im Bau. Die "Räucherstube" mit 25 Plätzen am Spitzen Ort ist vorhanden. Das "Strandcafe" mit ca. 60 Plätzen am Badestrand von Lietzow befindet sich im Bau.

Durch das Sondergebiet Motel ist eine weitere gastronomische Einrichtung im Ort Lietzow vorhanden. Für den Badestrand in Lietzow befindet sich ein Strandseerestaurant. Die Unterbringung der Rettungsschwimmer, Toiletten, Duschen, Umkleidekabinen und eine Versorgungseinrichtung. Am Spitzen Ort steht den Einwohnern ein Garagenkomplex zur Verfügung.

Mit kulturellen Einrichtungen, Sport-, Freizeit- und Fitneßeinrichtungen ist die Gemeinde Lietzow unterversorgt. Entsprechend der vorhandenen Bevölkerungszahl und der zu erwartenden Umlaufzahl ist die Entwicklung dieser Einrichtungen zu planen.

3.1.4. Öffentliche Grünflächen

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

Erforderlich sind in einzelnen Schwerpunktstandorten Sport- und Kinderspielflächen. Für bebauten Ortsteilen setzt das Spitzengesetz Anzahl und Größe fest. Für die in dieser Flächennutzungsplanung neu ausgewiesenen Bauflächen sind Spitzflächen entsprechend dem Gesetz durch die verbindliche Bauleitplanung vorzusehen.

Für die bestehenden Ortsteile sind entsprechend einer notwendigen Keitsuntersuchung Kinderspielflächen im entsprechenden konkreten Maße vorzusehen bzw. als Nachholbedarf einzuordnen.

Spezielle Begrünungspläne sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen, wenn die Notwendigkeit gesehen wird.

3.1.4.1. Friedhöfe

Im Hauptort befindet sich rechter Hand der Ortsausfahrt Lietzow nach Sempër der Friedhof mit einer Fläche von ca. 1,0 ha. Diese Fläche wird als ausreichend betrachtet.

3.1.4.2. Parkanlagen

Parkanlagen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Von 1945 - 1955 war ein ca. 5,0 ha großer Waldteil westlich der B 96 als Park errichtet worden, wurde in späteren Zeiträumen dann dem staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Alte Parkstrukturen sind noch erkennbar.

Die neu geplanten Sondergebiete sind parkähnlich anzulegen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Umwelt zu erstellen.

3.1.4.3. Campingplätze

Campingplätze sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Der ehemalige Zeitplatz ist in eine andere Nutzungsart überführt worden.

3.1.4.4. Spiel-, Bolz- und Sportplätze

Neben der freiwilligen Feuerwehr im Ort Lietzow befindet sich auf einer 200,0 m² großen Fläche ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Im Hauptort Lietzow befindet sich ein Bolzplatz mit einer Fläche von ca. 300,0 m² auf einem Gebiet östlich der gemeinnützigen Fläche der Förderereinrichtung, des Kindergartens und des Hortes.

Ein weiterer Sportplatz befindet sich in der Nähe des Schlosses Sempër, der sich aber in einem schlechten Zustand befindet und

nur selten genutzt wird. Er gehört zum Schulungsheim des Innenministeriums.

3.1.4.5. Dauerkleingärten

Östlich der Ortslage Lietzow befindet sich eine Kleingartenanlage. Diese Anlage ist geplant, als Schrebergartenverein zu entwickeln und somit eine Erholungsgartenanlage zu schaffen. Die Fläche beträgt ca. 2,6 ha.

3.1.4.6. Badestrand; Anleger für Ruderboote; Anleger für Motorboote und Fährschiff

Im Westen der Gemeinde Lietzow zum Großen Jasmunder Bodden befindet sich ein Badestrand für Erholungssuchende. Seine Attraktivität erhöht sich durch einen auszubauenden Anleger für Ruderboote und Wasserreiter.

An der "Schleuse" bei Lietzow ist die Möglichkeit gegeben, mit Motorbooten und einem Fährschiff anzulegen.

Der dem Ort vorgelagerte Badestrand am Großen Jasmunder Bodden wird erhalten und mit den notwendigen Sanitäranlagen (Toiletten, Duschen) und Einrichtungen des Rettungsdienstes ausgestattet. Außerdem sollen für die Öffentlichkeit nutzbare Versorgungseinrichtungen (z. B. kleiner Imbiss für Strandbesucher) in dem Strandservicegebäude mit eingerichtet werden, da die geplanten Einrichtungen des s.g. Seeluthotels (Terrassenhotel) für die breite Öffentlichkeit der Strandbesucher nicht erschwinglich und nur begrenzt nutzbar sind, da dort exklusive Räumlichkeiten geplant sind.

3.1.4.7. Sonstige Anmerkungen

Für die aktive Erholung erlangt das Gebiet der Gemeinde Bedeutung durch zu planende Wander-, Rad- und Reitwege.

Raststätten und gastronomische Einrichtungen entlang dieser Trassen sind in Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Rahmen eines Planungsverbandes anzustreben.

3.1.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

3.1.5.1. Versorgung mit Trinkwasser

Die Gemeinde Lietzow ist trinkwasserseitig erschlossen durch das Verbundnetz der Wasserfassungen Lietzow und Staphel. Im Territorium sind größere Trinkwasserschutzzonen vorhanden.

Die Gebiete der Schutzzone II befinden sich zum einen östlich von Lietzow (südlich der Kleingartenanlage) und zum anderen um den Großen Mostevitzer Teich. Die Schutzzonen II umschließen die Stufen II und erstrecken sich jeweils über Lietzow nach Sempert und bis an die Eisenbahnlinie nach Sassnitz für die eine Wasserfassung und für die zweite von den Bahnanlagen für den Fährhafen Mukran weiter an den Gleisanlagen bis südlich des Mostevitzer Teiches.

Unbedingt einzuhalten sind die besonderen Bewirtschaftungsstrategien, denen die Trinkwasserschutzzonen unterliegen. Die Schutzzone II umfaßt die Flächen um die jeweiligen Brunnen. In den Schutzzonen sind bauliche Maßnahmen nur unter Beachtung der für die Wassereinzugsgebiete erlassenen Schutzordnung zulässig. Der Träger dieser Belange ist zu beteiligen.

Bei der Neuordnung vorhandener baulicher Standorte und bei Neubauten sind die Aussagen der Punkte 1 bis 8 der Stellungnahme der Nordwasser GmbH Rostock, Bereichsdirektion Rügen (heute Rügenwasser GmbH), siehe Anlage 16, Blatt 2 bis 4, zu beachten.

Da das Trinkwasserangebot derzeit für die gesamte Insel Rügen neu ermittelt wird, werden einige Ressourcen unbedingt überprüfungsbedürftig sein. Jegliche Erweiterungen oder Veränderungen des Trinkwasserleitungsnetzes sind nachrichtlich in die Pläne einzutragen.

3.1.5.2. Versorgung mit Elektrizität

Die Versorgung mit Elektroenergie für die Gemeinde Lietzow erfolgt durch die Hanseatische Energieversorgung AG Rostock (HEVAG).

Das Versorgungsgebiet ist abgesichert mit einem Mittelspannungsnetz von 15 bis 20 kVA. Im allgemeinen erfolgt die Verteilung über 380 V. Über mehrere Transformationsstationen werden die verschiedenen Bedarfsträger flächenmäßig abgedeckt. Das 380 V-Netz wird als Freileitungs- und Erdkabelverbund betrieben.

Für neu zu erschließende Baugebiete ist eine neue Energieverteilungskonzeption zu erarbeiten. Dabei kann es zu Veränderungen in den Leitungsführungen der Mittelspannung kommen. Mit dem Betreiber sind diese Änderungen rechtzeitig abzustimmen und nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht überbaut werden und als Baulösungsmaßnahmen zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben.

Voraussetzung für die weitere Bearbeitung durch die HEVAG ist, daß durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ein Antrag zur Erschließung des Baugebietes mit Strom gestellt wird. Ein maßstabgerechter Lageplan M 1 : 500 und eine Flurkarte M 1 : 2.000 ist diesem Antrag beizulegen. Durch die HEVAG wird dem Erschließungsträger danach eine Vereinbarung zur Erschließung des Baugebietes angeboten (siehe Anlage 17, Blatt 1 bis 2, Stellungnahme der Hanseatischen Energieversorgung AG Rostock).

3.1.5.3. Abfallbeseitigung und Altlastverdachtsstandorte

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Kreistagsbeschluß vom November 1990 kreisgeleitete Aufgabe.

Der Entsorgungsbetrieb (Nehlsen Entsorgungs GmbH) wird die Abfallbeseitigung für die Gemeinde durchführen.

Der Hausmüll wird in 80, 100 bis 140 l-Kübeln gesammelt und wöchentlich einmal abgefahren. Glas, Papier u. a. werden über Recycling in den dafür bezeichneten Behältern gesammelt und flächenspezifisch entsorgt.

Die während der Durchführung der Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Bauteilabfälle u. a.) dürfen nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz in Mecklenburg-Vorpommern (Abfall M-V) vom 4. August 1992

nicht auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden.

Bestehen Schwierigkeiten wegen fehlender Aufbereitungs- und Wertungskapazitäten, so daß sie nicht unmittelbar verwertet werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt Rügen auf abfallrechtlich genehmigte Flächen zwischenzulagern.

Bei der Entsorgung von schadstoffbelasteten Abfällen (z. B. Asbestsement) ist ebenfalls eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes erforderlich.

Hochbaukonstruktionen aus asbesthaltigem Baumaterial sind, sofern sie noch keine Schäden aufweisen, im jetzigen Zustand so lange zu belassen, wie sie ihre Funktion erfüllen. Schadhafte und nicht mehr benötigte Asbestzementbauteile und -konstruktionen sind unter strikter Beachtung der Vorschriften der Gefahrentstoffverordnung schadlos zu beseitigen.

Grundsätzlich anzumelden und zu entsorgen ist Sondermüll. Dies erfolgt nach der Nachfolgeverordnung des Bundesabfallgesetzes (BAG), 2. allgemeine Verwendungsverordnung zum Abfallgesetz (AbfG), TA - Abfall - Anhang C, "Katalog der besonders überwachungsbedürftigen Abfälle".

Die bestehenden Vereinbarungen über Aufstellplätze, Anzahl und Austausch der Behälter sind zwischen dem Entsorgungsbetrieb und der Gemeindeverwaltung zu aktualisieren. Weiterhin ist zwischen Gemeindeverwaltung und Entsorgungsbetrieb nach Vereinbarung oder nach Voranmeldung der einzelnen Bedarfsträger die Sperrmüllabfuhr zu organisieren und öffentlich bekanntzumachen.

Naß- und Grünabfälle sollten kompostiert werden. Wild angelegte Deponien sind zu beseitigen, eine zentral angelegte Mülldeponie existiert in der Gemeinde nicht.

Das Landratsamt Rügen, Dezernat Natur-, Umweltschutz und Wasserwirtschaft, gibt desweiteren zu diesem Punkt folgende konkrete Aussagen (Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Umanz, Anlage 14, Blatt 7 der entsprechenden Akte):

"3.1.5.3. Abfallbeseitigung

a) Die Übernahme der Abfallbeseitigung als kreisgeleitete Aufgabe ergibt sich außerdem aus der Landesverordnung über die zuständigen Behörden nach abfallrechtlichen Vorschriften (AbfZust. VO).

b) Die nutzbaren Abfallbehälter sind im § 5, Abs. 2 der Abfallsatzung des Landkreises Rügen aufgeführt. Art und Anzahl der bereitgestellten Behälter regelt ebenfalls die Abfallsatzung (§ 6) a.a.O. Zuständig für die Gestaltung der Behälter ist der Landkreis (§ 7, Abs. 1 a.a.O.).

- c) Die Entsorgung von Sperrmüll kann von den Bürgern des Landkreises direkt beim Entsorgungsunternehmen über "Sperrmüll-karten" (die öffentlich ausliegen) angefordert werden. Die Abholtermine werden dem Antragsteller vom Entsorger mitgeteilt.
- d) Sonderabfall wird über eine mobile Sammlung von den Haushalten eingesammelt. Die Termine und Stellplätze werden in Zusammenarbeit von Landratsamt und Gemeindeverwaltung abgestimmt."

Zu den Altlastverdachtsstandorten der Gemeinde Lietzow zählen:

- Gärtnerei Semper
- . nitratabelasteter Boden,
- Standort Semper-Hof (Stallanlagen)
- . nitratabelasteter Boden,
- Bahnlinie Lietzow (Bahnhof)
- . wilde Ablagerungen,
- FPG - Gelände
- . Fettöl u. a.,
- wilde Verkipfung im Waldstück Saiser, Kurve/ B 96
- . Abfall- und Stallmüll,
- an der Bahnlinie nach Sassnitz, östlich des Ortes Lietzow
- . wilde Verkipfung,
- nordöstlich von Saiser
- . wilde Verkipfung,
- Graben bei Borchitz, Nähe B 96
- . wilde Verkipfung von Beton, Glas und Schrott.

(Angaben vom Dezernat Natur-, Umweltschutz und Wasserwirtschaft - Sachgebiet Abfallentsorgung, Altlasten, Landratsamt Rügen).

Die bei der Sanierung anfallenden Abbruchmaterialien für den Bereich Semper-Hof werden entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt.

3.1.5.4. Abwasserbeseitigung

"In Lietzow wird ein zentrales Abwasserkanalnetz errichtet. Das Abwasser selbst wird dann über ein Abwasserdrucksystem in die Abwasserkanalisation vom Fährbahnhof Mukran übergepumpt und gelangt über dieses dann in das Abwasserverbundsystem Sassnitz - Mukran - Prora - Bergen." (siehe Anlage 14, Blatt 7, Stellungnahme Dezernat Natur-, Umweltschutz und Wasserwirtschaft, Landratsamt Rügen)

Dazu ist beschlossen worden, die Ortslage Lietzow über eine Trasse entlang der Bahnanlagen mit dem Klärwerk Mukran zu verbinden.

"Es ist zu gewährleisten, daß bewohnte bzw. genutzte Grundstücke, auf denen häusliche und Sanitärabwasser anfallen, weitestgehend an die zentrale (öffentliche) Abwasseranlage angeschlossen werden. Dieser Grundsatz sollte auch für das konzipierte Klinik-Ferien-Zentrum bei Borchitz gelten, da eine eigene Abwasserbehandlung-Lungsanlage für dieses Objekt nicht nur eines besonderen Aufwandes bedarf (Abwasserdesinfektion), sondern auch Probleme hinsichtlich des Verbleibs des behandelten Abwassers mit sich bringen würde (Belastung der Badesgebiete am Ostufer des Großen Jasmunder Bodens)." (siehe Anlage 18, Blatt 1 bis 2, Punkt 2, Stellungnahme Gesundheitsamt - Sachgebiet Hygiene, Landratsamt Rügen)

"Im Zuge des Aus- und Umbaus der B 96 ist die Niederschlagswasserführung auch aus dem höher gelegenen Ortsteilen mit dem Sammler in der B 96 zu realisieren und dort anzuschließen." (siehe Anlage 14, Blatt 7, Punkt 3.1.6.1., Stellungnahme Dezernat Natur-, Umweltschutz und Wasserwirtschaft, Landratsamt Rügen)

"Auf befestigten Flächen (Dächer, Straßen- und Hofbefestigungen, befestigte Parkplätze u. dgl.) innerhalb der Ortslage Lietzow anfallende Niederschlags- und Schmelzwässer sind, sofern sie nicht auf den Grundstücken selbst in den Untergrund eingeleitet werden können, zu sammeln und grundsätzlich zum Kleinen Jasmunder Bodden abzuleiten; eine Einleitung in den Großen Jasmunder Bodden ist aus Gründen des Schutzes des dort etablierten Badesgebietes zu vermeiden. Oberflächennasser von befestigten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist vor der Ableitung in den Vorfluter über Leichtflüssigkeitsabscheider und/oder über Koaleszenzfilter zu führen." (siehe Anlage 18, Blatt 2, Punkt 3, Stellungnahme Gesundheitsamt - Sachgebiet Hygiene, Landratsamt Rügen)

Bei der Neuordnung vorhandener baulicher Standorte und bei Neubauten sind die Aussagen der Punkte 1 bis 8 der Stellungnahme der Nordwasser GmbH Rostock, Bereichsdirektion Rügen, heute Rügenwasser GmbH, (siehe Anlage 16, Blatt 2 bis 4) zu beachten.

3.1.5.5. Immissionsschutz

"Ortshygienisch besonders bedeutsam ist der Umstand, daß die Bundesstraße 96 durch den Ort verläuft (durch den Ausbau eines Teiles der B 196 und der B 196a als Zufahrt zu den Häfen Mukran und Sassnitz ist zwar eine Entlastung dieses Straßenabschnittes zu erwarten, der aber nach wie vor die Hauptzufahrt zu den Siedlungs- und Touristikgebieten im Nordteil der Insel bleiben wird). Insbesondere bedenktlich sind der Verkehrslärm und die Abgasimmissionen, von denen ausnahmslos alle Antriebsgrundstücke betroffen sind. Durch einen entsprechenden Ausbau der Straße (Schaffung eines Haltestreifens für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge am östlichen Straßenrand) sowie durch entsprechende Verkehrsorganisatorische Maßnahmen muß der Durchgangsverkehr flüssig gehalten werden, um das emissionsintensive Anhalten und Wiederauffahren auf der in Richtung Norden zudem deutlich ansteigenden Straße weitestgehend zu vermeiden. Zur Querverung der Straße durch Fußgänger sollten Unterführungen geschaffen werden." (siehe Anlage 18, Blatt 2, Punkt 4, Stellungnahme Gesundheitsamt - Sachgebiet Hygiene, Landratsamt Rügen)

"Hinsichtlich der Tierhaltungsanlagen in Semper Hof wird im Zusammenhang mit der Sanierung auf notwendige und auch geforderte Mindestabstände derartiger Anlagen zur nächsten Wohnbebauung verwiesen. Sollte die vorhandene Anlage nicht in den Bereich der genehmigungsbedürftigkeit nach Bundes-Immissionsschutzgesetz fallen (siehe dazu Anhang zur 4. B.J.SchV Nr. 7.1 Spalte 1), können diese Abstände gemäß geltender VDI-Richtlinien 3471 und 3472 bezüglich eines Dorfgebietes halbiert werden. Anderenfalls sind die geforderten Abstände der Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft - auch in bezug auf ein Dorfgebiet - voll in Anwendung zu bringen. Als Lösung dieses Konfliktes und als Alternative zu einer derartigen Bestandsreduzierung entsprechend dem vorhandenen Abstand, müssen nach einer Sonderfallprüfung zusätzliche Maßnahmen zur Minderung der Emissionen dieser Anlage durchgeführt werden, um Belästigungen bzw. Benachteiligungen der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Gerüche auszuschließen.

Gemäß VDI-Richtlinie 3471 ist in einer dem Stand der Technik entsprechenden Anlage (100 Punkte) bei einem Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung in einem Dorfgebiet ein Tierbestand von ca. 580 Mastschweinen, kontinuierliche Mast von 20 - 105 kg, zulässig." (siehe Anlage 14, Blatt 3 bis 4, Punkt 3, Stellungnahme Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund)

Im Zuge der Gestaltung und Modernisierung der Landwirtschaftlichen Anlage "Semper-Hof" sind die oben aufgeführten Punkte zu beachten und zu prüfen, wobei der § 15 BauNVO bei dieser Prüfung mit zu beachten ist.

3.1.6. Verkehr

3.1.6.1. Straßenverkehr

Die Gemeinde Lietzow ist als verkehrsmäßig gut erschlossen zu betrachten.

Das Gemeindegebiet ist gekennzeichnet durch die Bundesstraße 96 als Verbindung zwischen dem Mittelzentrum Bergen und dem Untzentrum Sassnitz. Von dieser Hauptverkehrsader zweigen die Verbindungsstraßen zu den Ortsteilen ab.

Die Ortsdurchfahrt der B 96 durch Lietzow ist im Zuge der Erneuerung ausgebaut worden.

Weiterhin ist geplant:

- die Erneuerung der Straße am Spitzen Ort nach Abschluß der Verlegung der Abwasserleitung (in Ausbaustufen);
- Parkplätze gegenüber dem Seelente-Zentrum (Terrassenhotel), an der B 96, an der Schleuse und in der Ortslage;
- die Befestigung der Gehwege in der Gemeinde;
- Ausbau der Straße zum geplanten Sondergebiet Kurhotel und Erholungspark;
- zur Verbesserung der Verkehrssituation im Ort Straßenbefestigung der Nord- und Waldstraße.

Die zu schaffenden Rad- und Wanderwege sind überregional untereinander abzustimmen und auszubauen.

"Fußwege in der Ortslage sind grundsätzlich so zu gestalten, daß sie keine besonderen baulichen Hindernisse für Behinderte aufweisen (ausreichende Breite, keine Stufen, Absätze usw.)." (siehe Anlage 18, Blatt 2, Punkt 5, Stellungnahme Gesundheitsamt - Sachgebiet Hygiene, Landratsamt Rügen)

1.4. Verkehrsflächen

Straßenausbauarbeiten sollten erst realisierbar sein, wenn alle Ver- und Entsorgungssysteme (einschl. Regenwasser) untersucht, saniert bzw. gebaut worden sind." (siehe Anlage 16, Blatt 2, Punkt 1.4., Stellungnahme Nordwasser GmbH Rostock, Bereichsdirektion Rügen)

"1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 01. 07. 1990 dürfen außerhalb der zur Erschließung der

anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen B 96, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 96 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen. Einzelheiten eventuell notwendig werdender Ausbauten der Straßeneinmündungen sind mit Vorlage des Bauplanungsskizzen nachzuweisen." (siehe Anlage 20, Blatt 1, Stellungnahme Straßenbauamt Stralsund)

3.1.6.2. Schieneverkehr

Im Planungsbereich wird ein großer Teil durch Bahnanlagen genutzt, zum ersten der Bahnhof Lietzow als Zweigstelle nach Sassnitz, Binz und Bergen im Süden der Gemeinde.

Die Schienenstränge für die Verbindung nach Sassnitz und die Bahnanlagen für den fährhaften Mukran liegen im Norden.

Von der Gemeinde wird von dem Betreiber der Bahnanlagen des fährhafens Mukran gefordert, ihr Gelände durch groß- und kleingründig zu gestalten, daß die Landschaft attraktiver wird und eine gewisse Abschrägung auch im Hinblick auf die Emission entsteht.

3.1.6.3. Nachrichtenverkehr

Die vorhandenen Anlagen reichen für eine zukünftige Fernmelde-technische Versorgung nicht aus, die Verlegung neuer Anlagen ist erforderlich. Zur ganzflächigen Versorgung des Einzugsgebietes ist eine langfristige Erneuerung von Seiten der Deutschen Bundespost vorzusehen.

"Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, in Stralsund, neue Postleitzahl 18437 Stralsund, "Bartheler Straße 64 b, Dienststelle PIL, Telefon (00821) 240-321, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich ange-

zeigt werden." (siehe Anlage 22, Blatt 1, Stellungnahme Deutsche Bundespost - Telekom)

3.1.6.4. Luftverkehr

In der Gemeinde Lietzow ist Luftverkehr nicht vorhanden.

3.1.6.5. Häfen und Schifffahrt

Siehe Punkt 3.1.4.6. dieses Erläuterungsberichtes.

3.2. Land-, Forst- und Wasserwirtschaft

3.2.1. Landwirtschaft und Gartenbau

Das größte Gemeindegebiet ist durch die Landwirtschaft gekennzeichnet und ist Bestandteil des Bewirtschaftungsstrukturs der Pflanzenproduktion Dubnitz GmbH und der Jasmunder Schweineerzeugungs- und -mast GmbH Sagard-Marlow. Nachrichtlich werden die Landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet weiter genutzt und bewirtschaftet.

Die Fläche der Landwirtschaft weist unterschiedliche Bodenarten auf. Nachrichtlich liegen die Flächen mit hohen Bodenwertzahlen im Bereich Semper. Die anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftlichen Nutzflächen haben niedrigere Bodenwerte, welche aber noch so hoch sind, daß nach EG-Normen eine Landwirtschaftliche Nutzung gerechtfertigt ist oder sie als Weiden- und Weideflächen genutzt werden. Die Weidenflächen befinden sich vorwiegend um den Großen Wostewitzer Teich.

Zu Flächenstilllegungen nach EG-Richtlinien im Sinne, daß sie nie wieder als Landwirtschaftliches Ertragsgebiet genutzt werden, kommt es in der Gemeinde nicht.

Um konkurrenzfähig zu werden, muß sich die vorhandene und herauszubildende Produktionsstruktur der Landwirtschaft den Effektivitätsparametern der EG-Landwirtschaft anpassen. Sie müssen im europäischen Wettbewerb bestehen können.

Es ist also damit zu rechnen, daß es zu einer gewissen Entflechtung der Produktionsstruktur kommen wird, aber doch relativ große Struktureinheiten als Genossenschaft oder Gruppenlandwirtschaft erhalten bleiben. Die Neugründung bäuerlicher Unternehmen wird nur in begrenzten Größen stattfinden, da die Wettbewerbsfähigkeit dieser Betriebe noch nachzuweisen ist.

Der bauliche Zustand vorhandener Tierproduktionsanlagen in Sempert muß in Bezug auf die geforderte ökologische Produktionsweise der EG-Länder durch Rekonsolidationsmaßnahmen auf das geforderte Niveau gebracht werden, um somit einer konkurrenzfähigen Produktion standhalten zu können. Eine Modernisierung ist auch unter dem Gesichtspunkt der Senkung der Belastung der Umwelt unbedingt anzustreben. (siehe auch Punkt 3.1.2.3. dieses Erläuterungsberichtes, "Sanierungsgebiet Sempert-Hof")

Von der Gesamtfläche der	:	838,0 ha
Gemeinde von	:	ca. 2,0 ha
werden zur Zeit genutzt :	:	ca. 325,0 ha
als Wiesen und Weiden	:	gesamt ca. 327,0 ha.
zum Feldfruchtanbau	:	=====

3.2.2. Waldnutzung

Neben der Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes von menschlicher Produktion und seiner Umwelt hat der Wald einen hohen holzwirtschaftlichen Aspekt zu erfüllen.

In den Industriestaaten zeichnen sich zur Zeit negative Tendenzen ab. Der Wald kann die Umweltbelastungen durch Industrie und Verkehr in vielen Gebieten nicht mehr ausgleichen. Die Folgen sind Waldsterben.

Für die Erfüllung der Erholungsfunktion, den Schutz der Ressourcen und dem ökologischen Ausgleich für städtische Gebiete ist ein vielfältiges Landschaftsbild und eine artenreiche, natürliche, dem Standort entsprechende Vegetation wichtig. Die Ausweisung eines speziellen Erholungswaldes ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

"Die Zugänglichkeit zu den Waldgebieten ist durch Besucherlenkungsmaßnahmen zu regulieren. Unabhängig von der Entwicklung der Eigentumsformen (Privatwald, Kommunalwald) wird durch das Einheitsforstamt Werder die fachkompetente Beförderung vorgenommen." (siehe Anlage 19, Blatt 1, Stellungnahme Forstamt Werder)

Falls in landwirtschaftlichen Problemgebieten Flächen als Folgenutzung für den Wald frei werden können, sind Aufforstungen wünschenswert und sollten gefördert werden. Die Holzarbeitenwahl sollte dabei in Anlehnung an die potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaften oder entsprechend der langfristigen, regionalen waldbaulichen Planung für die Landesforsten erfolgen. Bei geplanten Aufforstungen ist die Oberförsterei Werder zu konsultieren.

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

Die dargestellten Waldflächen sind nachrichtlich übernommen. Große Bereiche zusammenhängende Waldbereiche befinden sich im westlichen und südwestlichen Gemeindebereich.

3.2.3. Wasserflächen und -wirtschaft

Die unter Punkt 3.0.2. dargestellten hydrologischen Bedingungen werden durch folgende wasserbauliche Planungen und Maßnahmen erweitert:

- Ausbau des gepflanzten und vorbereiteten Entwässerungssystems;
- Sicherung der natürlichen Vielfalt an bisher ausgebauten Gewässerläufen mit Bepflanzungen, Gehölzen und Wasserstandsregulierungsanlagen;
- Beachtung der Förderungen in Trinkwasserzugsgebieten u.a. in Belangen der Düngung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen;
- Sicherung der Uferbereiche und Rohrläue.

Im Gemeindegebiet Litzow sind keine Flächen für Bergbau oder Boudenabbau vorhanden oder geplant.

3.3. Bergbau und Boudenabbau

3.4. Landespflege, Schutzgebiete und -objekte

3.4.1. Natur- und Landschaftsschutz

Um Natur und Umwelt gesunden zu lassen, sind die bestimmenden Elemente zum Schutz der Landschaft nachhaltig leistungsfähig, vielfältig nutzbar, in allen ihren Farben, Arten und Formen standortgebunden, abwechslungsreich stabil zu erhalten und zu entwickeln.

Darum sind jene Gebiete in ihrem Bestand zu erhalten,

- in denen sich Landschaftsfaktoren regenerieren können;

- die Be- und Überlastungen der Landschaft anderer Bereiche und des Menschen ausgleichen können;

- die den Lebensraum seltener, vom Aussterben bedrohter Arten und Formen der Flora und Fauna erhalten;

- in denen ökologische Entwicklungen erforscht werden.

Die Gemeinde Litzow ist gekennzeichnet durch mehrere Flächen für Landschaftsschutzgebiete. Dazu zählen der Naturpark Rügen, das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen", drei Naturschutzgebiete, ein Flächennaturschutzdenkmal und zwei Naturdenkmale.

Naturparks sind großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die überwiegend Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete sind oder die Voraussetzungen hierfür erfüllen. Gebiete, die sich landschaftlich für die Erholung eignen oder nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Erholung oder den Fremdenverkehr vorgesehen sind, zählen ebenfalls dazu.

Bei den Naturschutzgebieten der Gemeinde handelt es sich um Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur- und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Der Zweck der Unterschutzstellung ist die Vorsorge und Pflege der Seltenheit, der besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit von Natur und Landschaft. Für diese Gebiete sind die Landschaftspflegegesetze zu beachten.

Die Gemeinde Lietzow ist gekennzeichnet durch:

- den Naturpark, der fast das ganze Gemeindegebiet umfaßt, außer den Bahnanlagen des Industriegebietes Fahrhahnen Mukran und des Gebietes nördlich darüber;
- das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen, das daß gesamte Gemeindegebiet umfaßt;
- das Naturschutzgebiet "Großer Mostevitzer Teich" mit den entstandenen Rohrplänen;
- ein 10,0 m breites Naturschutzgebiet als Schutzstreifen für das Steilufer am Großen Jasmunder Boden;
- das Flächennaturschutzgebiet Feuchtwiese Saiser als Orchideenwiese;
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Saiser Graben;
- das Naturdenkmal Krüppelbuchen bei Semper;
- das Naturdenkmal Windflüchterkiefer bei Semper, südlich der B 96.

Die bei der weiteren Bearbeitung für schutzwürdig befundenen Objekte sind durch entsprechende Nachträge sowie im Rahmen der Bauungspläne auszuweisen. Hierzu sind die Erläuterungen im Punkt 2.3.12. zu beachten.

Die vorhandenen Baumreihen und Alleen an Haupt- und Nebenstraßen im Planungsraum sind zu erhalten.

Mit dem Erlaß der Landesgesetzgebung sind die entsprechenden Bestimmungen des Mecklenburgisch-Vorpommerschen Naturschutzgesetzes für alle Veränderungen bindend.

3.4.2. Boden-, Kultur- und Baudenkmale

Die Denkmale sind Zeugen der Siedlungsgeschichte im Planungsgebiet.

Einige historische Gebäude sind durch Zweckentfremdung und der nicht erfolgten erforderlichen Werterhaltung in einem schlechten baulichen Zustand. Aus geschichtlicher Sicht ist es deshalb wichtig, alle noch bestehenden erhaltungswürdigen, historischen Gebäude zu erhalten, zu rekonstruieren und geeigneten Verwendungen zwecken zuzuführen.

Bodenfunde, die bei Bau- und Erdarbeiten zutage treten, sind der Bodendenkmalenschutzbehörde zu melden, um diese notfalls bergen zu lassen.

Zu den historischen Denkmälern der Gemeinde Lietzow gehören:

- Schlöbchen "Lichtenstein" als nachempfundene romanische, mittelalterliche Burg aus dem Jahr 1868;

- Schloß "Semper" mit historischem Wirtschaftsgebäude aus dem 18. Jahrhundert.

Zu den Bodendenkmälern der Gemeinde gehören:

- das Hünengrab Steckgans,

- die Hügelgräber slawischen Ursprunges in der Semper Heide

und

- der Kückenbusch nahe bei Lietzow.

"11. Es sind Spazier- und Wanderwege auszuweisen und zu unterhalten. Gegebenenfalls sollte das archäologische Grabungsfeld, auf dem die Reste der "Lietzow - Kultur" erschlossen werden, als besondere touristische Attraktion gestaltet werden." (siehe Anlage 18, Blatt 3, Punkt 11, Stellungnahme Gesundheitsamt - Sachgebiet Hygiene, Landratsamt Rügen)

4. VORRANGIGE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Mit diesem Plan wird die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde
Lietzow gezielt vorbereitet.

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

Darum sind die inhaltlichen Schwerpunkte:

- die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen;
- die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Gewerbe,
Dienstleistungsgewerbe und geplante Sonderge-
biete;
- die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen;
- Ausbau der Verkehrserschließung;
- die Sicherung des Naturraumpotentials;
- der Ausbau des Erlebnisbereiches Freizeit und
Erholung;
- die Erweiterung des Telekommunikations und ihre Mo-
dernisierung.

Vorrangig innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sollten dar-
um sein (die aufgeführte Reihenfolge beinhaltet keinen Stellen-
wert und keine Reihenfolge):

- die Planung und Erschließung der neuen Wohnstand-
orte in den Ortsteilen unter behutsamer Einbezie-
hung vorhandener Bebauung;
- die Planung und Erschließung der Sondergebiete;
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrserschlie-
ßung und die weitere Entwicklung der Ortskerne;
- Über- und Neuarbeitung der Entwässerungssysteme
der gesamten Gemeinde;
- Beachtung der Trinkwassereinzugsgebiete;
- Realisierung des Sanierungsgebietes Semper-Hof
(Stallanlage);
- die Beachtung der besonderen Bedingungen aus den
Gesetzmäßigkeiten der Naturschutzgebiete und des
Naturparkes Rügen.

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

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

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Erläuterungsbericht-Entwurf

vom 15. Mai 1992 bis zum 19. Juni 1992

öffentlich ausliegen.



Handwritten signature: J. J. J.

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN NACH § 4 ABS. 1 UND 2 BAUGB

☒	Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern Abt. Bauleitplanung Karl-Marx-Straße 1, 0-2750 Schwerin
☒	Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern Abt. Landesplanung Joh.-Stelling-Straße 14, 0-2786 Schwerin
☒	Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern Amt für Regionalplanung G.-Hauptmann-Straße 19, 0-2500 Rostock
☒	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer i.O. z. Hd. Herrn Gerd Mostestraße 6, PF 2545, W-2900 Oldenburg
☒	Industrie- und Handelskammer Rostock Geschäftsstelle Rügen/Hiddensee Schulstraße 6, 0-2330 Bergen
☒	Deutsche Bundespost - Telekom - Barther Straße 64 b, 0-2300 Stralsund
☒	Deutsche Bundespost - Postvertrieb - Leninplatz 4, 0-2300 Stralsund
☒	Hanseatische Energieversorgungs AG Frankendamm 7, 0-2300 Stralsund
☒	Amt für Landwirtschaft Carl-Heydemann-Ring 24, 0-2300 Stralsund
☒	Gesundheitsamt Rügen Hygieneinspektion Gartenstraße 1, 0-2330 Bergen
☒	Nordwasser GmbH Putbusser Chaussee 1, 0-2330 Bergen
☐	Oberröster Berg Tannengrund 16, 0-2330 Bergen
☒	Oberröster Werder 0-2355 Sabinitz

☒	Aufbaustab Naturpark Rügen/Hiddensee z. Hd. Herrn Kleinke 0-2331 Gademow
☒	Staatliches Amt für Umwelt und Natur Badenstraße 18, 0-2300 Stralsund
	Landesamt für Umwelt und Natur Badenstraße 18, 0-2300 Stralsund
	Landratsamt Rügen - Dez. Natur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft Billrothstraße 5, 0-2330 Bergen
☒	Landratsamt Rügen - Dez. Wirtschaft und Bauwesen Billrothstraße 5, 0-2330 Bergen
	Landratsamt Rügen - Bau- und Planungsamt Billrothstraße 5, 0-2330 Bergen
☒	Landratsamt Rügen - Dez. Tourismus und Freizeit- gestaltung, Fremdenverkehr und Handel Billrothstraße 5, 0-2330 Bergen
☒	Landratsamt Rügen - Dez. Wirtschaftsförderung Billrothstraße 5, 0-2330 Bergen
☒	Landratsamt Rügen - Bauaufsichtsbehörde Billrothstraße 5, 0-2300 Bergen
☒	Strassenbauamt Stralsund Werftstraße 7, 0-2300 Stralsund
☒	Deutsche Reichsbahn Johann-Stelling-Straße 30, 0-2200 Greifswald
☒	Stadterwaltung Sabinitz Hauptstraße 33, 0-2355 Sabinitz
☒	Gemeindeverwaltung Sagard Ernst-Thälmann-Straße 150, 0-2354 Sagard
☒	Gemeindeverwaltung Ralswiek Am Bodden, 0-2331 Ralswiek

FESTSETZUNG NACH BEENDIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

6.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist nur im Zusammenhang mit den Bemerkungen zu den Stellungnahmen der Nachbarmeinden, Träger öffentlicher Belange, Bürger und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung gültig, die nach Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB durch die Gemeindevertretung erfolgt.

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

**NACHWEIS ÜBER DIE GELEISTETE ÖFFENTLICH-
KEITSARBEIT BEI DER AUFSTELLUNG DES FLÄ-
CHENNUTZUNGSPLANES**

Anlage

1

1. Aufstellungsbeschluß zur Erarbeitung
des Flächennutzungsplanes letzter
öffentlicher Gemeindevertretersitzung
Datum: 11. Februar 1992

2

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses durch Aushang im Gemeindefor-
tium
Datum: 12. Februar 1992

3

3. "Planungsanzeige" an die für Raumordnung und
Landesplanung zuständigen Behörden und höhe-
re Verwaltungsbehörde
Datum: 8. Mai 1992

4

4. Einleitung der frühzeitigen Bürgerbetei-
ligung durch Aushang in der Gemeinde
Datum: 16. März 1992

5

5. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteili-
gung entsprechend dem Beschluß der Gemeinde-
vertretung
Datum: 24. März 1992

6

6. Beteiligung der Nachbargemeinden, Träger
öffentlicher Belange und der für Raumordnung
und Landesplanung zuständigen Behörden
Datum: 8. Mai 1992

7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß in öffentlicher Gemeindevertreterversammlung

Datum: 5. Mai 1992

8. Zeitungsannonce zur Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans Entwurfes Lietzow mit Bekanntgabe des Auslegungstermines

Datum: 9. Mai 1992

9. Öffentlicher ortsüblicher Aushang mit Bekanntgabe des Auslegungstermines für den Flächennutzungsplan-Entwurf Lietzow

Datum: 11. Mai 1992

10. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes Lietzow in der Gemeindeverwaltung

Datum: 19. Mai 1992 bis 19. Juni 1992

11. Abschließender Beschluß der Gemeindevertreterung über den Flächennutzungsplan Lietzow und dessen Erläuterungsbericht in öffentlicher Gemeindevertreterversammlung

Datum: 9. März 1994

12. Abwägung und Beantwortung der eingegangenen Bedenken und Anregungen von Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und Bürgern

Datum: 15. März 1994

Beachtung und Bearbeitung der eingegangenen
Bedenken und Anregungen des Amtes für Raum-
ordnung und Landesplanung

Datum: 15. März 1994

13.

8.1. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Lietzow beschloß am 5. Mai 1992 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes. Die Auslegung wurde durch Aushang am 11. Mai 1992 und durch Zeitungsannoncen in der "Ostsee-Zeitung" am 9. Mai 1992 öffentlich bekanntgegeben.

Die Auslage erfolgte ab dem 19. Mai 1992 für die Dauer eines Monats. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Am 8. Mai 1992 wurde an alle o. g. Beteiligten ein kompletter Flächennutzungsplan-Entwurf gesandt, der dem Auslegungsentwurf entsprach. Eine ausreichende Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde mit insgesamt zwei Monaten gewährt.

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

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

Bürger haben Einsicht in den ausgelegten Flächennutzungsplan genommen, aber keine Bedenken und Anregungen geäußert.

8.2. Grundsätzliches

Die Bedenken und Anregungen der Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange, Bürger und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock befinden sich im Anschluß an den Punkt 10 "Anlageverzeichnisses" aufgelistet (Mappe 2). Dort befindet sich die eingereichte Stellungnahme des jeweiligen Einsenders und das Antwortschreiben der Gemeinde Lietzow.

Hinweise, die berücksichtigt wurden, haben in entsprechenden Formulierungen des endgültigen Textes ihren Niederschlag gefunden. Die Einsender sind von der Abwägung ihrer Stellungnahme benachrichtigt worden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

9.

zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow
(Kreis Rügen) - 2. Auslegung

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
1. Aufstellungs- beschluß	11.02.'92	1	Der Beschluß wurde nach dem Muster 1, Anlage 8, "Gemein- samer Einführung- erlaß zum BaugB" aufgenommen.

2. Bekanntmachung des Aufstel- lungsbeschlus- ses	12.02.'92	2	- siehe Punkt 1 der Verfahrensüber- sicht - ortsüblicher Aus- hang in der Gemein- de (entsprechend Hauptsatzung)
--	-----------	---	--

3. Planungsanzei- ge und Anträge gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BaugB (§ 4 Abs. 3 BauZVO) an die für Raumord- nung und Lan- desplanung zu- ständige Be- hörde	08.05.'92	3	Die Planungsanzeige wurde eingeleitet, ohne eine Planungs- anzeige im Sinne des § 246 a Abs. 1 Satz 1 BaugB durch- geführt zu haben. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden wurden mit einer Planungsanzeige im Sinne der Bitte um eine Stellungnahme am 08. 05. 1992 (siehe Verfahrens- übersicht Punkt 10) beteiligt. Die Pla- nungsabsichten der Gemeinde Lietzow sind auch schon durch den 1. Ausle- gungsentwurf als be- kannt zu betrachten.
---	-----------	---	---

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
4. Durchschlag der Planungs- anzeige (nach 3.) an die höhere Ver- waltungsbe- hörde	08.05.'92	3	- siehe Verfahrens- übersicht Punkt 3, 10 und Anlage 6
5. Landesplaneri- sche Stellung- nahme			- siehe Verfahrens- übersicht Punkt 3 und 4 Nach dem "Gemeinsa- men Einführungsbe- laß zum BaUGB" Punkt 2.5. "Ziele und Er- fordernisse der Raumordnung und Lan- desplanung" abgehan- delt (siehe Anlage- ge 26).
6. Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteili- gung	16.03.'92	4	- Bekanntmachung als öffentliches Aushang in der Gemeinde.
7. Die frühzeiti- ge Bürgerbe- teiligung nach § 3 Abs. 1 BaUGB wurde durchgeführt entsprechend dem Beschluß der Gemeinde- vertretung.	24.03.'92	5	Die von der Inge- nieurbüro Tilm GmbH vorgestellte Planung wurde von der Ge- meindevertretung und den Bürgern gebill- igt.
8. Abstimmung mit den Nach- bargemeinden - Beteiligung	08.05.'93	6	Die Nachbargemeinden wurden mit dem 2. Entwurf des Flächen- nutzungsplanes und dem Erläuterungsbe- richt dazu infor- miert. Im Zusammen- hang dazu steht das Anschreiben mit der Bitte um Stellung- nahme.

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr. (Blatt-Nr.)	Bemerkungen
- Stellungnah- men (einge- gangen am ...)	13.07.'92	7	Gemeinde Sagard
- Stellungnah- men (einge- gangen am ...)	25.01.'93	8	Gemeinde Ralswiek
- Stellungnah- men (einge- gangen am ...)	27.05.'92	9	Stadt Sassnitz
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	08.05.'92	6	Die Träger öffentli- cher Belange wurden mit dem 2. Entwurf des Flächennutzungs- planes und dem Er- läuterungsbericht dazu informiert. Im Zusammenhang dazu steht das Anschrei- ben mit der Bitte um Stellungnahme. Es wurde eine Stel- lungnahme bis zum 20. 07. 1992 er- sucht. Es sind auch Stel- lungnahmen berück- sichtigt worden, die später eintreffen (siehe nachfolgende Eingangsgdaten).
- Beteiligung			
- Stellungnah- men (einge- gangen am ...)	10.06.'92 21.05.'92	10	. Dez. Wirtschaft u. Bauwesen/ Bauplanungs- amt . Dez. Tourismus u. Freizeitge- staltung, Fremdenver- kehr und Han- del . Dez. Wirtschafts- förderung . Amt für Landwirt- schaft
	02.06.'92	11	
	12.06.'92	12	
	22.05.'92	13	
	03.09.'92	14	Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund/ Landesamt

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
			(Blatt-Nr.)

für Umwelt und Natur Stralsund/ Dez. Na- turschutz, Umweltschutz und Wasserwirtschaft Landratsamt Rügen	20.07.'92	15	Aufbaustab Naturpark Rügen/ Usedom
Nordwasser GmbH	17.08.'92	16	
Hanseatische Ener- gieversorgungs Ag	18.06.'92	17	
Gesundheitsamt Rügen - Hygieneinspektion	10.02.'93	18	
Oberförsterei Werder	14.07.'92	19	
Straßenbauamt Stral- sund	10.06.'92	20	
Deutsche Reichsbahn	03.09.'92	21	
Deutsche Bundespost - Telekom -	01.07.'92	22	
Deutsche Bundespost - Postvertrieb -	15.05.'92	23	
Industrie- und Han- deiskammer Oldenburg	29.05.'92	24	
Industrie- und Han- deiskammer Rostock, Geschäftsstelle Rü- gen/ Hiddensee	12.10.'92	25	
- siehe Verfahrens- übersicht Punkt 3, 4 und 9	08.05.'92	6	
Innenministerium Mecklenburg-Vorpom- mern Schwerin, Abt. Bauleitplanung		26	
Wirtschaftsminister- ium Mecklenburg- Vorpommern Schwerin, Abt. Landesplanung		26	

10. Beteiligung
der höheren
Verwaltungs-
behörde

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
	04.08.'92	26	Wirtschaftsminister- rium Mecklenburg- Vorpommern, Amt für Raumordnung und Lan- desplanung Greifswald
11. Entwurfs- und Auslegungsbe- schluß der Ge- meindevertre- tung	05.05.'92	27	Der Beschluß wurde nach dem Muster 4, Anlage 8, "Gemein- samer Einführungser- laß zum BauGB" auf- genommen.
12. Unterrichtung der Träger öf- fentlicher Be- lange über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	08.05.'92	6	Der Termin der Aus- legung wurde in der "Planungsanzeige" zum Entwurf des Flä- chenutzungsplanes der Gemeinde Liet- zow, mit dem An- schreiben und dem Erläuterungsbericht bekanntgegeben (sie- he Seite 39).
13. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB			
a) Bekanntma- chung	09.05.'92	28	Anzeige in der "Ost- see-Zeitung"
b) Auslegung des Plan- entwurfes und des Erläute- rungsbe- richtes	19.05.'92 bis 19.06.'92		Auslegung in der Ge- meindeverwaltung Lietzow, siehe Nach- weis auf ausgelegtem farbigen Plan
c) Auslegungs- exemplar des Plan- entwurfes		30	Zur weiteren Bear- beitung wurden die Unterlagen gesiegt und dem Planungsbüro (farbiger Entwurf)

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr. (Blatt-Nr.)	Bemerkungen
mit Erläuterungsbericht zur Verfahrensakte genommen			übergeben.

14. Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern	7 bis 25	Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind in den Anlagen 7 bis 25 dokumentiert.	- siehe auch Punkt 8 und 9 der Verfahrensübersicht
---	----------------	---	--

Die Beurteilung und Beachtung bei der weiteren Bearbeitung des endgültigen Flächenutzungsplanes befindet sich je weils auch dort so wie teilweise im endgültigen Erläuterungsbericht

31 Die Bedenken und Anregungen der Bürger während der öffentlichen Auslegung befinden sich in der Anlage 31 aufgeführt.

Die Beurteilung und Beachtung bei der weiteren Bearbeitung des endgültigen Flächenutzungsplanes befindet sich ebenfalls dort.

15. Ausgabeebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den	07.08.'92	32	Mit Datum vom 07. 08. 1992 wurde an folgende Träger öffentlicher Belange ein Erinnerungsge
--	-----------	----	--

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
----------------	-------	-------------	-------------

Nachbargemein-
den
schreiben gesandt
mit der Bitte,
schnellstmöglich,
spätestens bis zum
1. September 1992,
eine Stellungnahme
zum Flächennutzungs-
plan zuzusenden.

Industrie- und Han-
delskammer Rostock,
Geschäftsstelle Rü-
gen/ Hiddensee

Gesundheitsamt Rügen
- Hygieneinspektion

Nordwasser GmbH

Staatliches Amt für
Umwelt und Natur
Stralsund

Reichsbahndirektion
Schwerin

Gemeindeverwaltung
Sagard

16. Behandlung der Bedenken und Anregungen

Die in den Anlagen
7 bis 26, 31 einge-
gangenen Hinweise
der Nachbargemein-
den, Träger öffent-
licher Belange und
Bürger wurden be-
rückichtigt und im
Flächennutzungsplan
umgesetzt.
Es wurden schriftli-
che Antworten gege-
ben.

Abschließender Be-
schluß

Wenn Stellungnahmen
oder Teilaussagen in
den Stellungnahmen
von der Gemeindever-
tretung nicht akzep-

Verfahrensteil	Datum	Anlagen-Nr.	Bemerkungen
		(Blatt-Nr.)	
tiert werden kann- ten, wurde schrift- lich reagiert und Einspruch erhoben. In den Schreiben wurden Mißverständ- nisse aufgezeigt und, wo erforder- lich, vertiefende Informationen gege- ben. Schriftliche Antwort- ten wurden auch bei Einvernehmen mit dem Flächennutzungsplan verschickt.			
17. Abschließender Beschuß der Gemeindevertre- tung über den Flächennut- zungsplan	09.03.'94	33	Beschluß-Nr. VI/3/94
18. Billigung des Erläuterungsbe- richtes durch Beschuß der Gemeindevertre- tung	09.03.'94	33	Beschluß-Nr. VI/3/94