

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Flächennutzungsplan Hohendorf

Gemeinde Hohendorf  
Landkreis Ostvorpommern

## Genehmigungsexemplar


Datum: 17.2.99

Unterschrift



Amt Wolgast-Land  
Bauamt  
Kleinbrückenstraße 6  
17438 Wolgast

Hohendorf, den 17.02.1999

  
Trieglaff  
Bürgermeister



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen und Zielstellung
2. Natürliche Gegebenheiten des Plangeltungsbereiches
3. Vorgaben durch übergeordnete Planungen
4. Ist-Zustand und Entwicklungsabsichten der Gemeinde
  - 4.1. Wohnen
  - 4.2. Gewerbe
  - 4.3. Erholungswesen, Tourismus, Naherholung
  - 4.4. Gemeinbedarf
  - 4.5. Verkehr
  - 4.6. Ver- und Entsorgung
  - 4.7. Grünflächen
  - 4.8. Denkmalpflege
  - 4.9. Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.10. Landwirtschaft
  - 4.11. Forstwirtschaft
  - 4.12. Wasserwirtschaftliche Belange
  - 4.13. Sonstiges
5. Flächenbilanz

## 1. Vorbemerkungen und Zielstellung

Am 28.03.1996 beschloß die Gemeindevertretung Hohendorf die Fortsetzung der Bearbeitung des Teilflächennutzungsplanes Hohendorf, der mit dem Aufstellungsbeschuß vom 30.08.1990 begonnen wurde.

Die lange Unterbrechung und die inzwischen veränderten Rechtsgrundlagen und Bedingungen machen ein neues Verfahren erforderlich.

Der Beschluß vom 20.03.1996 wurde am 05.09.1996 dahingehend neu gefaßt, daß ein Flächennutzungsplan zu erarbeiten ist.

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamte Fläche der Gemeinde innerhalb der Gemarkungsgrenzen.

In diesem Plan sollen ausgehend vom jetzigen Bestand die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und den öffentlich-rechtlichen Belangen angepaßte Bodennutzungen in ihren Grundzügen festgelegt werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum TFNP, durchgeführt am 19.06.1996, wurde nach der Beschlußänderung am 05.09.1996 nicht wiederholt, da die über den Teilflächennutzungsplan hinausgehenden Flächen Wald- und Landwirtschaftsflächen sind, die nicht überplant werden. Mit Schreiben vom 30.05.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Aktualisierung ihrer Stellungnahmen zum 1. Entwurf des Teilflächennutzungsplanes aufgefordert. Dies ist als Vorabstimmung zu werten.

Der Verfahrensschritt "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" wurde parallel zur Auslegung des 1. Entwurfes des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit der Abwägung und den sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergebenden Änderungen und Ergänzungen macht sich eine erneute Auslegung und eine beschränkte, nochmalige Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Gegenüber dem 1. Entwurf vom 26.11.1996 wurde Folgendes ergänzt bzw. geändert :

1. Reduzierung der Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau und Überarbeitung der Flächenbilanz im Erläuterungsbericht
2. Darstellung der vorhandenen Kleingartenfläche an der Ziesenniederung
3. Streichung des Sondergebietes-Windenergie
4. Nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Windkraftanlagenstandortes
5. Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes
6. Ergänzung des Erläuterungsberichtes durch Benennung der geschützten Biotope sowie Hinweis auf Gewässerschutzstreifen.
7. Korrektur des Leitungsbestandes der Vorpommern Gas GmbH
8. Ergänzung des Freileitungs- und Kabelbestandes sowie der Planungen der HEVAG
9. Ergänzung der unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekte
10. Korrektur der Waldflächen im Sinne des § 2 I WaldG

Ausgehend von den Stellungnahmen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 12.05.1998 und des Landkreises Ostvorpommern,

SG Bauleitplanung vom 18.05.1998 hat die Gemeindevertretung nach der Beschlußfassung zum Flächennutzungsplan am 25.03.1998 am 08.07.1998 einen Beschluß zur nochmaligen Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt. Diese Änderung ist wie folgt begründet :

1. Die im zweiten Entwurf des Flächennutzungsplanmes (Fassung vom 25.03.1998) enthaltene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 mit einer Teilaufhebung dieses Gebietes kann in den rechtlichen Konsequenzen ( Schadenersatzansprüche betroffener Grundstückseigentümer) finanziell durch die Gemeinde Hohendorf nicht getragen werden. Deshalb wird in den Flächennutzungsplan wieder der rechtskräftige Bebauungsplanbestand übernommen, wobei die Umwidmung des MI 1- Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der Änderung des B-Planes Nr. 3 übernommen wird.
2. Daraus resultierend ist der Bebauungsplan Nr.5 "Zieseblick" aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und durch eine einzeilige Bebauung mit drei Doppelhäusern entlang der Chausseestraße (ehemaliges LPG-Gelände) zu ersetzen.Für die Ortsteile Schalense und Pritzier werden keine Erweiterungskapazitäten als zusätzliche Flächen ausgewiesen. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um die raumordnerisch vertretbaren Größen der Eigenbedarfsentwicklung nicht zu überschreiten. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Hohndorfer Berg" und der Randbebauung der Chausseestraße sind für die Gemeinde Hohendorf ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Jahre vorhanden.

Für das B-Plangebiet Nr.5 wurde der Aufstellungsbeschluß vom 24.04.94 und der Auslegungs- und Billigungsbeschluß vom 11.12.97 aufgehoben.

## 2. Natürliche Gegebenheiten des Plangeltungsbereiches

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2950 ha innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Hohendorf.

Dazu gehören die Ortsteile Pritzier, Schalense, Hohendorf und Zarnitz. Der südwestliche Teil ist ein ca. 1200 ha großes Waldgebiet, an das sich in Richtung Nordosten bis an das Ziese-und Peenetal landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Die Höhen über HN liegen zwischen 20 und 40 m, das Gelände ist hügelig.

Im Osten wird der Planbereich durch die Ziese, den Hohendorfer See und den Peenestrom begrenzt.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes, oberhalb der Bundesstraße 111, liegen die Ortsteile Pritzier und Schalense, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

In diesem Bereich liegen die Höhen zwischen 20 und 35 mü.HN.

Östlich der Linie Schalense- Hohendorf fällt das Gelände zur Ziese hin bis auf rd. 1 m ü. HN ab.

### 3. Vorgaben durch übergeordnete Planungen

Gemäß dem Kartenwerk des Landesraumordnungsprogrammes ( LROP) Mecklenburg- Vorpommern sowie dem Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes (ROP) Vorpommern befindet sich das Gemeindegebiet im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung, im Vorranggebiet für Rohstoffsicherung (Kiessand ) und im Tourismusentwicklungsraum.

Aus den Vorabstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange ergeben sich für das Plangebiet die nachfolgend beschriebenen Einschränkungen und Bedingungen aus übergeordneten Planungen.

#### 3.1. Rohstoffsicherung

in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald zur Plananzeige wurde darauf verwiesen, daß das Gemeindegebiete im Vorranggebiet für Rohstoffsicherung liegt. Die in der Stellungnahme des Bergbauamtes ausgewiesenen Flächen für den Kiesabbau werden wie folgt in den Flächennutzungsplan übernommen :

1. Bergwerkseigentum BWE 402/90 Hohendorf /Pritzier, KS

Diese Fläche ist Bergwerkseigentum im Sinne des § 9 BBergG. Für Teile dieser Fläche gibt es bereits eine Hauptbetriebserlaubnis. Diese Fläche wird dargestellt nach § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen.

2. Bewilligungsfeld B/B 035/96 Hohendorf, QS

Diese Fläche wird gem. § 5 Abs.3 Nr. 2 als Fläche gekennzeichnet, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Dem Bewilligungsfeld in der jetzigen Ausdehnung hat die Gemeinde nicht zugestimmt. Auch andere Träger öffentlicher Belange haben Bedenken geäußert. Insofern wird die Fläche nur nachrichtlich übernommen. Die Erteilung einer Betriebserlaubnis entsprechend der in der Bewilligung enthaltenen Auflagen ist nicht für die gesamte Fläche zu erwarten. Sie wird auch nicht die Zustimmung der Gemeinde finden, da besonders der Ort Pritzier durch seine unmittelbare Nähe und die zu erwartenden Transporte durch den Ort stark negativ beeinträchtigt würde.

Bedenken im Rahmen dieser Planung äußert auch das Gesundheitsamt in seiner Stellungnahme vom 20.01.1997. In der Trinkwasserschutzzone III A und B stellen das Gewinnen von Steinen, Erden und anderen flächennahen Rohstoffen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schicht eine Gefährdung dar.

Das erhöhte Transportaufkommen läßt eine unzulässige Lärmbelastigung des Ortes Pritzier erwarten.

Die Entstehung eines Interessenkonfliktes zu dem ebenfalls im LROP Mecklenburg-Vorpommern und Entwurf des RROP Vorpommern aufgeführten Vorrang der Trinkwassergewinnung und der Tourismusentwicklung ist zu befürchten.

#### 3.2. Trinkwassersicherung

In den Flächennutzungsplan wurden die derzeit gültigen TW-Schutzzonen übernommen. Die inzwischen vorliegende Neuberechnung der Zonen ( rot) wurde in der Anlage

im Maßstab 1 : 20000 mit den jetzt gültigen Zonen (blau) dargestellt. In diesen Zonen sind gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes i.d. F.d.B. vom 23.09.1986, geändert durch G.v. 12.02.1990 sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes " Richtlinie für TW-Schutzgebiete - 1. Teil : Schutzgebiete für Grundwasser" vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W101) einzuhalten. Die Bebauung in der TWSZ II ist in der Regel nicht erlaubt. In den Zonen IIIa und IIIb ist bei baulichen Maßnahmen und Nutzungen mit Einschränkungen zu rechnen.

### 3.3. Versorgungsleitungen Gas

Im Plangebiet befinden sich laut Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG eine Ferngasleitung, die nachrichtlich in den Plan übernommen wurde.

Im Bereich von jeweils 100 m links und rechts der Leitungen sind sämtliche Aktivitäten, wie Neubauten, Straßenbau, Anpflanzungen u. ä. mehr, mit dem entsprechenden Lageplan bei der Verbundnetz Gas AG zu beantragen. Alle vorhandenen Anlagen besitzen laut Einigungsvertrag Bestandsschutz.

Alle weiteren, in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Ferngasleitungen sind Eigentum der Vorpommern Gas GmbH.

Bei allen Gashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifenbreite von 4 m zu beachten.

Bei vorgesehener Bebauung ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

### 3.4. Anlagen der Stromversorgung

Die in der Stellungnahme der HEVAG vom 05.08.1996 näher bezeichneten Informationstechnischen Anlagen (Informationskabel) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die mit der Stellungnahme vom 10.02.1997 gekennzeichneten Freileitungen und Kabel des Bestandes und die geplanten Verlegungen wurden in den F-Plan nachrichtlich übernommen. Bei der Bearbeitung von B-Plänen sind die entsprechenden Mindestabstände zu den Leitungen zu beachten.

Zur weiteren Stabilisierung der Stromversorgung des ländlichen Versorgungsbereiches vom Umspannwerk Wolgast bis nach Lassen ist perspektivisch der weitere Aus- und Neubau der 20-kV-Leitung Lasan vorgesehen. Dabei wird in neuer Leitungsführung östlich von Hohendorf der Bau einer neuen Freileitung Richtung Lassen erforderlich.

( Die Leitungstrasse zwischen UW Wolgast und der vorhandenen Stichleitung zur Trafostation Hohendorf Pumpwerk ist noch nicht festgelegt, deshalb erfolgte bei der Zuarbeit vom 10.02.1997 kein Eintrag in den Übersichtsplan).

Um Neuanschlüsse und aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete Erschließungsmaßnahmen ordnungsgemäß planen zu können, bittet die HEVAG um rechtzeitige Übergabe der erforderlichen Planunterlagen.

### 3.5. Sonstiges

Die durch das Planungsgebiet verlaufende Bundesstraße 111 ist im Abstand von 20 m von der Bebauung freizuhalten. Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Landstraße Nr. 26 dürfen nicht angelegt werden, sondern sind rückwärtig über vorhandene Wegeverbindungen zu realisieren. Übergeordnete Neuplanungen im Bereich Straßenbau bzw. Autobahnbau werden nicht berührt.

Bei der Aufstellung von **Antennenträgern** handelt es sich um übergeordnete Planungen. Seitens der Raumordnung sind keinerlei Hinweise dazu eingegangen, deshalb geht die Gemeinde davon aus, daß es derzeit in ihrem Territorium keinen Bedarf gibt.

## 4. Ist-Zustand und Entwicklungsabsichten der Gemeinde

### 4.1. Wohnen

Ausgehend vom Entwurf des RROP Vorpommern hat die Gemeinde Hohendorf keine zentralörtliche Funktion. Sie befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Gemäß LROP Mecklenburg-Vorpommern, Pkt. 4.1.(3) hat sich die Gemeinde deshalb in ihren Entwicklungsabsichten an einem angemessenen Eigenbedarf zu orientieren.

Die Gemeinde Hohendorf besteht aus den Ortsteilen Pritzier, Schalense, Hohendorf und Zarnitz. Derzeit hat die Gemeinde 915 Einwohner.

Die vorhandene Bebauung besteht zum größten Teil aus einstöckiger Bebauung.

Von ihrem Charakter her werden die vorhandenen bebauten Flächen in allen Ortsteilen als Wohnbauflächen gekennzeichnet, weil über die Kleintierhaltung und kleinere Gärten hinausgehende Landwirtschaft für die Ortslagen nicht mehr typisch ist.

Die vorhandenen bebauten Flächen für die einzelnen Ortsteile gliedern sich wie folgt :

**Schalense** : 11,2 ha Wohnbaufläche, 0,5 ha Gewerbefläche

Das kleine Gewerbegebiet östlich der Zufahrt von der B 111 ist ein einzelnes, in Hohendorf ansässiges Transportunternehmen und hat Bestandschutz. Darüberhinausgehende flächenmäßige Ausdehnungen und Erweiterungen der Wohnbaukapazitäten sind nicht vorgesehen.

**Pritzier** : 14,3 ha Wohnbaufläche

Auch für diesen Ortsteil sind keine Erweiterungen des Wohnbauflächenbestandes vorgesehen.

**Hohendorf** : 43,2 ha Wohnbaufläche, 4,2 ha Gewerbefläche

In der vorhandenen Wohnbaufläche sind nennenswerte Lückenbebauungen nicht mehr möglich. Das Gewerbegebiet ist zum überwiegenden Teil belegt und bietet nur noch einzelne Möglichkeiten der Ansiedlung.

Da Hohendorf von der Infrastruktur her der zentrale Ort der Gemeinde ist, sind hier Erweiterungsflächen vorgesehen. Für das allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet " Am Hohendorfer Berg" existiert bereits ein rechtskräftiger B-Plan.

Innerhalb der vorhandenen Bebauung im Bereich des alten LPG-Hofes wird eine einzeilige Bebauung mit drei Doppelhäusern entlang der Chausseestraße als Lückenschluß vorgesehen.

Alle anderen, im Plangeltungsbereich befindlichen Einzelhäuser und Gehöfte ( Zarnitz und im Bereich südlich von Hohendorf) wurden nicht überplant. Sie liegen im Außenbereich und haben Bestandsschutz. Für sie gelten die Bestimmungen des § 35 BauGB.

#### 4.2. Gewerbe.

Insgesamt sind in der Gemeinde 4,7 ha Gewerbegebiet vorhanden. Das Gebiet in Hohendorf umfaßt 4,2 ha und ist zum überwiegenden Teil bereits belegt. Bisher sind dort eine Tischlerei, ein Autohaus, ein PKW-Anhängerverleih u. -verkauf, eine Tiefbaufirma, eine Dachdeckerfirma und eine Fischverarbeitungsfirma angesiedelt.

An der Zufahrt nach Schalense befindet sich auf rd. 0,5 ha ein Transport- und Abbruchunternehmen.

Da aus der Entwicklung nicht absehbar ist, daß sich in den nächsten Jahren noch großräumiges Gewerbe ansiedeln wird, sind mit dem ausgewiesenen Mischgebiet genügend Möglichkeiten für die Neuansiedlung kleinerer, die Wohnnutzung nicht beeinträchtigender Gewerbebetriebe gegeben. Diese Entwicklungsrichtung liegt im Interesse der Gemeinde, ist der aktuellen Wirtschaftssituation angepaßt und erfordert auch keine weiteren, bedeutenden Infrastrukturmaßnahmen. Sie harmonisiert ebenfalls mit den raumplanerischen Belangen zu einem Tourismusentwicklungsgebiet.

Wie bereits unter Pkt. 3 beschrieben, befindet sich das Gemeindeterritorium im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung und für die Rohstofficherung.

Bei der Ansiedlung von Gewerbearten sind die, sich aus der Lage der Trinkwasserschutzzonen ergebenden Einschränkungen und die gestezlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten.

Die Problematik Rohstoffsicherung (Kiesabbau) wurde bereits unter Pkt.3 ausführlich erläutert.

#### 4.3. Erholungswesen, Tourismus, Naherholung

Gemäß LROP Mecklenburg/Vorpommern und Entwurf des RROP Vorpommern liegt die Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum.

Die landschaftliche Schönheit der Umgebung ist durchaus geeignet, Erholung und Entspannung zu bieten. Die mittelbare Nähe zu bekannten Ostseebädern auf der Insel Usedom stellt für die Gruppe Erholungssuchender, die nicht an ausgesprochen zentralen Urlaubsorten interessiert ist, aber nicht ganz auf deren Möglichkeiten verzichten möchte, sicher eine Alternative dar.

Die in der Planung ausgewiesenen Nutzungsarten ermöglichen Beherbergungen im kleineren Maßstab. Möglichkeiten liegen auch in einem touristisch orientierten Ausbau der alten Wassermühle südwestlich der Ortslage Hohendorf.

Der Naherholung dienen die in den Ortsteilen Schalense und Hohendorf ausgewiesenen Parkanlagen, die in der Perspektive eine Gestaltung erfahren sollen.



#### 4.4. Gemeinbedarf

Im Ort Hohendorf als zentraler Ort der Gemeinde sind folgende Einrichtungen für den Gemeinbedarf angesiedelt :

- Schule mit dazugehörigem Sportplatz
- Kindergarten .
- Kirche und Friedhof
- Gaststätte
- Sportplatz
- Freiwillige Feuerwehr

Weiterhin sind zwei Ärzte, eine Poststelle sowie kleiner Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen in Hohendorf angesiedelt.

Geplant ist die Neuansiedlung eines Spielplatzes innerhalb der am Westrand des Ortes ausgewiesenen Grünfläche neben der Kleingartenanlage. Im Ortsteil Pritzler und in Schalense befinden sich jeweils kleinere Jugendclubräume.

Aus den, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzflächen ergibt sich genügend Spielraum für eine Erweiterung dieses Angebotes bei entsprechendem Bedarf.

Lt. Aussage des Schulamtes ist mit dem Weiterbestehen der Schule im Ort Hohendorf nicht zu rechnen.

Der bisher genutzte Friedhof an der Kirche mußte wegen seiner Lage in der TWSZ II umverlegt werden. Daher wurde der jetzt ausgewiesene Standort ausgewählt. Die neu festgelegten Schutzzonenbereiche erfordern dies nicht mehr. Die Gemeinde will diesen Standort weiterhin beibehalten, da die Platzverhältnisse um die Kirche (bisherige Nutzung) begrenzt sind.

#### 4.5. Verkehr

Die Ortsteile der Gemeinde Hohendorf liegen recht und links der B 111 und sind über abzweigende Straßen zu erreichen. Die vorhandene Gewerbegebiete sind an diese Straßen angeschlossen. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde erfordern eine qualitative Verbesserung der vorhandenen Straßen, jedoch keine Erweiterung. Die Anlage von Radwegen zwischen den einzelnen Ortsteilen ist auch im Hinblick auf eine touristische Entwicklung zu empfehlen.

Der Ort Hohendorf hat einen Bahnanschluß

#### 4.6. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für die Orte Hohendorf und Protzier ist weitestgehend vorhanden und in den letzten Jahren fertiggestellt worden. Insofern ist eine Versorgungssicherheit gegeben.

Gemäß der Stellungnahme der Peenestrom GmbH vom 15.07.1996 wird anhand der Planungen des Zweckverbandes auch der Ortsteil Schalense bis zum Jahr 2000 an die zentrale Entsorgung der Kläranlage Wolgast angeschlossen. Darüberhinausgehende Planungen liegen nicht vor.

Eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist für Hohendorf und die angeschlossenen Ortsteile nicht vorgesehen. Das Regenwasser ist zu versickern.

Die im Planungsgebiet befindlichen Ferngasleitungen und die Querverbindung zwischen diesen Leitungen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Damit sind die Versorgungsmöglichkeiten mit Erdgas als Heizmedium grundsätzlich vorhanden.

Entsprechend der Stellungnahme der HEVAG vom 05.08.1996 wurden die im Gebiet vorhandenen Informationskabel nachrichtlich übernommen. Die mit der Stellungnahme vom 10.02.1997 angegebenen vorhandenen und geplanten Freileitungen und Kabel wurden nachrichtlich in den F-Plan aufgenommen.

Hinweise und Bedenken zur Versorgungssicherheit wurden nicht geäußert, so dass diese als gesichert angesehen werden kann.

Die Hausmüllentsorgung wird für das Gemeindegebiet durch den kreislichen Entsorgungsbetrieb gesichert.

Darüber hinausgehend sind die Bestimmungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung-Abf-ws) vom 18.12.1995 einzuhalten.

#### 4.7. Grünflächen

Vorhandene Begrünung und Baumbestände sind zu erhalten. Unter Pkt. 5 sind in der Flächenbilanz die einzelnen Grünflächen genauer untersetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 18,2 ha ausgewiesen. Im Zuge der Bebauung notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig innerhalb der Bebauungsplangrenzen realisiert werden, um eine rechtliche Absicherung der Maßnahmen zu gewährleisten. Im konkreten Fall sind in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde auch die Möglichkeiten von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gestaltung und Aufwertung von Biotopen im Planungsgebiet zu prüfen.

#### 4.8. Denkmalpflege

Im Flächennutzungsplan sind als Einzeldenkmale die Kirche Hohendorf und der Pfarrhof, der sogenannte Armenkaten, das Haus Peenestraße 17 und die alte Wassermühle ausgewiesen. In Zarnitz sind die Bauernhöfe mit Wohnhaus, Stall und Scheune in der Dorfstr. 6/8 und 7 sowie das Gutshaus mit Pumpe in der Dorfstraße 15 Einzeldenkmale. Bei evtl. Umgebungsbebauung sind die Belange der Baudenkmalpflege gem. §7 Abs.1 DSchG MV zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet befindliche, archäologische Funde liegen in der jetzigen Fassung in landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. in der Waldfläche. Die in der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege gegebenen Hinweise wurden entsprechend beachtet und Überplanungen der Bereiche ausgeschlossen.

Bei Vorhaben nach § 35 BauGB sind entsprechend rechtzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Behörden notwendig.

#### 4.9. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Planungsgebiet befindet sich südwestlich von Hohendorf ein Naturschutzgebiet. Die damit verbundenen gesetzlichen Einschränkungen der Nutzung sind strikt einzuhalten.

Im Bereich des 200-m-Gewässerschutzstreifens wurden keinerlei Überplanungen vorgesehen. Der Gewässerschutzstreifen wurde im Plan nicht dargestellt, um diesen nicht zu unübersichtlich zu gestalten.

Dieser Bereich fällt in das, aus dem Bemessungshochwasser von 1,80 mü.HN der Peene resultierende überflutungsgefährdete Gebiet. Aus dieser Sicht sind Bebauungen in diesem Bereich ohnehin weder sinnvoll noch zu befürchten.

Weiterhin gelten in diesem Bereich auch die Einschränkungen, die sich aus dem Schutzstatus "Landschaftsschutzgebiet" ergeben.

Der Hohendorfer See als Brutstätte zahlreicher Wasservögel und als Feuchtbiotop ist ebenfalls von jeder Bebauung freizuhalten.

Generell ist der Schutzstatus der besonders geschützten Biotope gem. § 2 Abs. 1 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 zu beachten.

In der freien Landschaft befindliche Klein- und Feuchtbiotopwe sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erhalten und zu schützen. Sie wurden im Plan nicht dargestellt, da sie aufgrund ihrer Größe nur schwer erkennbar waren.

Dies sind im Einzelnen

- Stillgewässer (Sölle) westlich der Straße nach Katzow, ost-nordöstlich von Pritzier und südlich der Bill in Höhe des Dorfes Pritzier
- der geteilte Mühlenteich in Hohendorf
- Stillgewässer süd-südöstlich vom Mühlenteich
- Sölle südlich des Grundstückes Marquardt und nördlich der Stallanlage Zarnitz
- Feuchtgebiet an der Westseite der Zufahrtsstraße von der Bill nach Hohendorf südwestlich des Sportsplatzes an dieser Straße

Im F-Plan sind die im Planungsgebiet vorhandenen Alleen, die gem. § 4 Abs. 1.1 NatG M-V geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG sind, dargestellt worden. Beseitigung und alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten.

Für das Plangebiet gilt der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, der die notwendigen Erfordernisse und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt.

Dieser Rahmenplan enthält für das Gemeindegebiet folgende Schwerpunkte :

- Ziesenniederung : natürliches Wasserregime und standortgerechte Grünlandnutzung wiederherstellen
- Polderflächen am Peenestrom : standortgerechte Grünlandnutzung wiederherstellen
- Abbauflächen renaturieren
- Waldbereiche im Südwesten der Gemeinde: naturnahe Waldbereiche fördern bzw. Anteil standortheimischer Laubgehölze erhöhen

Einer Ausweisung der in Betracht kommenden Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB steht die Gemeinde vom Grundsatz her nicht entgegen. Sie verfügt aber nicht über diese Flächen als Eigentum und könnte die finanzielle Belastung durch eine Ankauf nicht tragen.

#### 4.10. Landwirtschaft

Lt. Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Ferdinandshof gibt es aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Einwände gegen die Planung aus dem 1. Entwurf des Teilflächennutzungsplanes. Der vorliegende Entwurf ist dem gegenüber unverändert und nur in seiner östlichen und nördlichen Ausdehnung erweitert. Planungen aus der Sicht des Amtes liegen nicht vor. Die im Gebiet befindlichen Stallanlagen haben Bestandsschutz. Bei baulichen Veränderungen sind vor allem auch die Einschränkungen aus der Sicht der Trinkwasserschutzzonen zu beachten.

#### 4.11. Forstwirtschaft

Entsprechend den Hinweisen des Forstamtes Jägerhof aus der Stellungnahme vom 12.02.1997 sind im Flächennutzungsplan Waldflächen im Sinne des LWaldG nach dem Waldverzeichnis ausgewiesen.

Nach § 20 LWaldG ist zu beachten, daß bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 50 m zu diesen Flächen einzuhalten ist. In Bebauungsplänen haben Baulinien und Baugrenzen diesen Abstand einzuhalten.

Im Übrigen gelten für die kleinen Waldflächen und Einzelgehölze die einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### 4.12. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach den Angaben des STAUN Ückermünde vom 12.08.1996 ist für das Plangebiet zu beachten, daß sich aus dem festgesetzten Bemessungshochwasser des Generalplanes " Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern " für den Peenestrom von

1,80 mü.HN überflutungsgefährdet Gebiete ergeben. Diese wurden in den Plan entsprechend der angegebenen Höhenlinien und mit der auf dieser Kartengrundlage möglichen Genauigkeit eingetragen.

Zu den Belangen des Trinkwasserschutzes wird auf die Ausführungen unter Pkt.3 verwiesen.

Im Planungsgebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung mit ihren Anlagen, wobei der größte Teil davon im überflutungsgefährdeten Gebiet liegt.

Ausnahmen sind : - Vorflutgraben Nr. 64 ( Mühlgraben) in der Ortslage Hohendorf  
- Graben 63/2 in der Ortslage Schalense

Um die Unterhaltung durch den Wasser-und Bodenverband nicht noch schwieriger zu gestalten, sind die Grabenränder von weitere Bebauung freizuhalten. Der verrohrte Abschnitt des Grabens 63/2 ab Feuerlöschteich und die Rohrleitung in Hohendorf sind nicht zu überbauen.

Ausbaumaßnahmen an diesen Gewässern sind nicht geplant.

#### 4.13. Sonstiges

Entsprechend der Aussagen des Umweltamtes des Landkreises Ostvorpommern wurden in den Plan nachrichtlich die folgenden **Altlastverdachtsflächen** übernommen:

1. ehemaliger Betriebshof der LPG Hohendorf mit Tankstelle
2. Stallanlagen, Silo-, Mieten-und Futterlagerplätze in Zarnitz und Schalense
3. ehemalige Hausmülldeponie im Kiessandtagebau Pritzier/Hohendorf

Die im ersten Entwurf vorgesehene Fläche für die Nutzung von **Windenergie** wurde aus der Planung herausgenommen.

Die Fläche ist im Entwurf des RROP nicht als Eignungsfläche ausgewiese, da die Belange des Naturschutzes in diesem Gebiet eine solche Nutzung nicht zulassen.

Zu den, in den Nachbargemeinden bereits realisierten Windparks wären außerdem die erforderlichen Mindestabstände nicht einzuhalten.

Die Gemeinde hat somit keine Möglichkeit, weiter Windkraftnutzung in ihrem Territorium zuzulassen.

Die im Ort Hohendorf bereits realisierte Windkraftanlage wird als Bestand im Flächen-nutzungsplan dargestellt.

#### 5. Flächenbilanz

Die Gemeinde Hohendorf hat 915 Einwohner mit derzeit 318 Wohnungen, die sich auf die Ortsteile Pritzier, Schalense, Hohendorf und Zarnitz verteilen.

Die vorhandene Gesamtfläche des Geltungsbereiches von rd. 2950 ha teilt sich im Bestand wie folgt :

- Waldfläche : 1.200 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche : 1.634 ha
- vorhandene bebaute Fläche : 83,1 ha
- Erweiterung Bebauung : 3,16 ha
- Grünflächen : 18,2 ha
- Wasserflächen : 5,0 ha

In den Wald-und Landwirtschaftsflächen sind 85 ha Fläche für das Bergbaueigentum und 102,6 ha für die Bewilligungsfläche enthalten.

Die vorhandenen bebauten Flächen setzen sich wie folgt zusammen :

- Schalense : 11,2 ha Wohnbaufläche  
0,5 ha Gewerbegebietsfläche
- Pritzier : 14,3 ha Wohnbaufläche
- Hohendorf : 43,2 ha Wohnbaufläche  
4,2 ha Gewerbegebietsfläche

Die Erweiterungsflächen setzen sich wie folgt zusammen .

- 6,3 ha Allgemeines Wohngebiet Hohendorfer Berg
- 0,93 ha Mischgebiet Hohendorfer Berg

Die Erweiterungsflächen sind durch einen rechtskräftigen B-Plan untersetzt.

Die Grünflächen gliedern sich wie folgt

- Sportplatz 2,1 ha
- Spielplatz 1,1 ha
- Kleingärten 1,2 ha
- Friedhof 0,5 ha
- Anpflanzung an der B 111 1,2 ha
- Park in Schalense 8,5 ha
- Park südl. von Hohendorf 4,8 ha

Rostock, 17.02.1999

Planverfasserin : Dipl.-Ing. I. Bardubitzki

*Bardubitzki*

