

Flächennutzungsplan

der Gemeinde Samtens / Landkreis Rügen

(zuletzt geändert durch Beschluß der Gemeindevertretung von Samtens am 07.04.2004)

Erläuterungsbericht



Stand des Bauleitverfahrens: Genehmigungsplanung

Bearbeitung: Ingenieurbüro B. Ascher, Lindenstr. 9a, 19067 Flessenow

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Aufgaben und Bedeutung des F-Planes	3
1.2	Rechtsgrundlagen	7
1.3	Planungsablauf.....	8
1.4	Rechtliche Wirkungen.....	9
2	Die Gemeinde Samtens	10
2.1	Lage im Raum, Nachbarschaftsbeziehungen, überörtliche Bedeutung	10
2.2	Fläche, Orte, Boden, Landschaft	11
2.3	Geologie, Klima	13
2.4	Geschichtliche Entwicklung	14
2.5	Ur- und Frühgeschichte, Bodendenkmalpflege	16
2.6	Kulturdenkmale (Baudenkmale etc.).....	16
2.7	Infrastruktur (Wirtschaft, soziale Versorgung, Ver- u. Entsorgung)	17
2.8	Bevölkerung, Fremdenverkehr	21
2.9	Wohnen, Kultur, Bildung, Sport, Freizeitgestaltung.....	22
2.10	Landschaft (Forsten, Wasserläufe, Moore, Feuchtwiesen, Solle)	23
2.11	Bodenschätze, Altlastverdachtsflächen, Wüstungen, Emissionen/Immissionen....	24
3	Inhalt und Darstellung im Flächennutzungsplan.....	24
3.1	Städtebauliche Ziele und Entwicklungen	24
3.2	Bauflächen	30
3.2.1	Wohnbauflächen.....	30
3.2.2	Mischbauflächen.....	33
3.2.3	Gewerbliche Flächen	34
3.2.4	Sondergebiete	36
3.2.5	Entwicklung der Bauflächen.....	37
3.3	Grünflächen.....	38
3.4	Sonstige öffentliche und Grünflächen für den Gemeinbedarf.....	39
3.5	Verkehrseinrichtungen.....	40
3.6	Land - und Forstwirtschaftsflächen	43
3.7	Landschaftsschutz.....	44

3.8	Anlagen der Ver- und Entsorgung	45
3.8.1	Wasserversorgung, Wasserwirtschaft.....	45
3.8.2	Abwasserentsorgung	46
3.8.3	Energie, Erzeugung und Verbrauch.....	47
3.8.4	Fernmeldeanlagen.....	48
3.8.5	Mobilfunkanlagen - Bündelung	49
3.8.6	Abfallentsorgung, Altlasten	49
3.9	Lagerstätten	50
4	Umweltschutzbelange.....	50
4.1	Naturschutz. Flächen für die Bestandsschutz festgelegt ist	50
4.2	Schutz vor schädigenden Einflüssen, Minderung und Ausgleich	52
4.3	Denkmalschutz.....	54
5	Stand der Planungen und Verknüpfung mit weiteren Planungen	54
5.1	Stand der bisherigen Planungen	54
5.2	Notwendige weitere Planungen	55
5.3	Finanzen	55
5.4	Zusammenfassung	55
6	Quellenangaben	56
7	Bearbeitungsvermerk.....	57

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgaben und Bedeutung des F-Planes

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) ist der Entwicklungsrahmen für das gesamte Gemeindegebiet, d.h. für alle Flächen, Gebäude, Ländereien, Wasserläufe und Forsten, Verkehrswege und Einrichtungen der Infrastruktur, aber auch für Natur und Umwelt. Dabei sind unter Infrastruktur alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Grundfunktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Ver- und Entsorgung, Bildung, Erholung, Kommunikation und Verkehr zu verstehen.

Der Wandel der Flächennutzung und der wirtschaftlichen Strukturen hat in den letzten Jahrzehnten zu immer intensiveren Belastungen für Menschen und Umwelt geführt, sodaß sie in ihrem Fortbestand bedroht sind.

Die Ursachen für diesen Wandel sind:

- Wachstum und strukturelle Veränderungen der Siedlungs- und Industriegebiete
- Veränderungen in der Landwirtschaft und damit verbundener Nutzungswandel im ländlichen Raum
- Abbau von Arbeitsplätzen in der Wirtschaft und in sonstigen Bereichen
- Wachstum des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene Ausbau des Verkehrsnetzes
- steigender Rohstoff- und Energieverbrauch
- Zunahme der Emissionen, Abfälle und Abwässer
- wachsender Flächenbedarf für Freizeit und Erholung

Es ist daher eine unabdingbare Aufgabe der Gemeinde, die gesamte Entwicklung, auch die des Siedlungsumfeldes, so zu planen, daß die Menschen in Harmonie mit der Umwelt leben. Es gilt also den besiedelten und unbesiedelten Raum so zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Pflanzen- und Tierwelt auf Dauer nachhaltig gesichert bleiben, daß Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden. Nur so können sich die Menschen auch für die Zukunft lebenswerte Bedingungen und Voraussetzungen für ihre eigene Erholung schaffen.

Im Bereich Samtens ist es über Jahrhunderte gelungen, die Landschaft und das Umfeld zu erhalten. Nun sind wir in die Pflicht genommen, alles zu tun, damit unsere Nachfahren hier auch noch leben können. In unseren Planungen müssen wir deshalb nicht nur über die 16 Wohnstandorte, sondern auch über die schöne Landschaft nachdenken.

Es sollte ein Landschaftspflegeplan gemeinsam mit allen Betrieben, Einrichtungen und interessierten Bürgern der Gemeinde entwickelt werden.

Der Ort Samtens ist in den letzten 100 Jahren schnell größer geworden. Dabei sind die Belange einer wohlgeordneten Entwicklung leider zu wenig beachtet worden. Es ist jedoch jetzt noch möglich, einen gut strukturierten Ort zu schaffen. Dies geht jedoch nur mit einem städtebaulichen Plan.

Ein erster Rahmenplan wurde bereits erstellt. Dieser muß nun mit Hilfe der Bürger präzisiert werden und könnte dann als Planungsgrundlage dienen.

Ziel muß es sein, Samtens so zu gestalten, daß der Ort die Aufgabe als ländlicher Zentralort und Sitz der Amtsverwaltung erfüllen kann. Dazu ist es auch notwendig, über die Ansiedlung all der Dienstleistungen im Ort zu befinden, welche derzeit noch fehlen oder die im Außenbereich geplant sind.

Der Ort Samtens ist in seiner Entwicklung so zu planen, daß er seiner Bedeutung als ländlicher Zentralort gerecht wird. Hier soll die örtliche Verwaltung ihren Sitz behalten, hier soll sich das Geschäftsleben des Gemeinwesens abspielen, und die wesentlichen Dienstleistungen und Unterhaltungsmöglichkeiten für die Region sollen hier angeboten werden. Die erforderlichen Flächen bieten sich im Ort an.

Die städtebauliche Planung ist maßgeblich für die langfristige Entwicklung. Gebäude und ihre Nutzungen überdauern Jahrhunderte. Die Kirche ist ein Beispiel dafür. In anderen Orten gleicher Bedeutung sind es die Rathäuser, Gasthöfe, Park- und Platzanlagen.

Durch den Verlauf der Bundesfernverkehrsstraße B 96 und der geplanten B 96n wird dem Ort für lange Zeit eine bestimmte räumliche Entwicklungsrichtung vorgegeben, die bei den Planungen zu beachten ist. Die Siedlungen außerhalb von Samtens dürfen nicht unbeachtet bleiben, und es ist auch auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft einzugehen.

Die ungenügende Ausstattung mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollte verbessert werden. Damit könnte gleichzeitig den gesetzlichen Forderungen nach durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 7 ff des Landschaftspflegegesetzes entsprochen werden. Die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur muß ganz nachdrücklich gefordert werden.

Die Planungsinhalte des Flächennutzungsplanes sind in § 5 des BauGB geregelt.

Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung;
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, und Badeplätze, Friedhöfe;
- die Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
- die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Weitere Festlegungen, die bei der Erarbeitung des F-Planes zu berücksichtigen sind, trifft das Landesplanungsgesetz und das Strukturkonzept für Rügen. Daraus lassen sich folgende Aussagen ableiten:

Für die Bestimmung der ländlichen zentralen Orte ist ein Nahbereich von mindestens 5.000 Einwohnern und ein baulich zusammenhängender Siedlungskern mit mindestens 1.000 Einwohnern zugrundegelegt worden. Grundfunktionen für diesen Bereich sind Schulbildung, Sozialbereich, Gesundheitswesen, tägliche Versorgung (periodisch) und gute Verkehrslage.

Samtens ist ein ländlicher zentraler Ort von ausreichender Siedlungsgröße mit einem ausreichenden Verflechtungsbereich. Er kann als qualifizierter Wohnstandort für einen größeren Einzugsbereich entwickelt werden.

Der Ort Samtens verfügt bereits zum jetzigen Zeitpunkt über eine gut ausgebildete Infrastruktur hinsichtlich Dienstleistungsbereich, Gewerbestandorte (einschl. Standortentwicklungspotentiale), Schule, Kindertagesstätten etc., die mittelfristig eine Einstufung als Unterzentrum rechtfertigt.

Die Bevölkerungszahl wird sich voraussichtlich stabilisieren und längerfristig erhöhen. Eine begrenzte Industrieentwicklung ist vertretbar. Der Tourismus auf privater Basis ist anzustreben. Der Dienstleistungssektor des Gewerbes ist besonders zu fördern. Zersiedelung ist zu vermeiden, nur Verdichtung und Umnutzung sollten vorrangig zur Deckung des Bedarfs dienen.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die überwiegenden Nutzungsarten mittels Farben und Symbolen dar. So liegen z. B. in den ausgewiesenen Wohnbauflächen außer Wohngebäuden auch Läden, Kleinkinderspielplätze, Straßen usw. Die Darstellungen des Planes sind nicht parzellenscharf; Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne überprüft und danach in ihren Einzelheiten exakt festgelegt.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind, werden nachrichtlich übernommen.

Die Gemeinde Samtens verfügt mit Bekanntmachung der Genehmigung des F-Planes vom 20.09.1999 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

In dem rechtskräftigen F-Plan sind insgesamt 2 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen worden, deren Belegung bis auf das „Gewerbegebiet Muhlitz“ abgeschlossen ist.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Samtens am 06.06.2001 den Beschluß gefasst, das Bauleitverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Hauptbestandteil dieser 1. Änderung ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nordöstlich des Gewerbegebietes Plüggentin mit einer Größe von 7 ha sowie die nachrichtliche Übernahme der konkretisierten Planung zur B 96n.

Desweiteren sollen mit der 1. Änderung eine

- Vornahme von Umwidmungen baulicher Flächen
- Überarbeitung der Handelsbilanz
- Bündelung der Mobilfunkanlagen
- Einarbeitung der von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Aktualisierungen in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Die Gemeindevertretung von Samtens hat mit dem abschließenden Beschluß zur 1. Änderung des F-Planes die Planzeichnung und den Erläuterungsbericht gebilligt.

Die Änderungen sind somit Bestandteil der vorliegenden Planfassung und werden nach Genehmigung durch die höhere Genehmigungsbehörde und deren Bekanntmachung Rechtskraft erlangen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind unter anderem nachfolgend aufgeführte Gesetze bzw. Richtlinien zu beachten:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, geändert durch die Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137 und durch Artikel 7, Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
5. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert 28.03.2001 (GVOBl. S. 60)
6. Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern vom 29.09.1998 (GS Meckl.-Vorp. Nr.230-1-3)
7. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
8. Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I Nr. 40, S.1950 v.27.7.01)

9. Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz-LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GVOBl.M-V S. 647)
10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung, Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 27.09.2001-VIII 200-510.18.16, veröffentlicht im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 47, S. 1111
11. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt
„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren“ vom 04.07.1995
(VIII-410 505. 3-4)
12. Satzungen des Landkreises Rügen, die Interessen der mit öffentlichen Aufgaben betrauten Institutionen
13. Satzungen der Gemeinde Samtens, einschl. Hauptsatzung und Beschlüsse der Gemeindevertretung

1.3 Planungsablauf

Die Reihenfolge der Planungsschritte und die Fristen sind Teil des Aufstellungsverfahrens. Sie sind im Gesetz festgelegt. An der Planung sind alle Bürger und alle mit der Wahrnehmung öffentlicher Interessen beauftragten Institutionen zu beteiligen. Jedermann ist berechtigt, sich zu beteiligen.

Grundlage der Bearbeitung ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1999 sowie der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des F-Planes vom 06.06.2001.

Die wesentlichen Stationen der Planung sind:

- Die Bestimmung der Ziele, die mit dem Plan angestrebt werden,
- die Planungsanzeige an die Beteiligten,
- die Bürgerbeteiligung
- der Entwurf des Planes.

- die Beteiligung aller von der Planung berührten Institutionen, wie die Landesbehörden und Ämter, der Landkreis, die Nachbargemeinden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Kirchen und Verbände und, soweit möglich, auch ansässige Vereine, die betroffen sind oder deren Ziele auf die Entwicklung der Gemeinde gerichtet sind,
- Abwägung der Anregungen und Bedenken in der Gemeindevertretung,
- Einarbeiten der Änderungen,
- Auslegungsbeschluß,
- Bekanntgabe der Auslegungsabsicht und Aufforderung zur Beteiligung,
- Auslegung und Information der Beteiligten,
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
- Beschluß der Satzung und Antrag auf die Genehmigung, sowie Mitteilung der Entscheidung an die Beteiligten,
- Bekanntgabe der Genehmigung und des Ortes, an dem die Satzung für jedermann zur Einsicht bereitliegt.

1.4 Rechtliche Wirkungen

Unmittelbare Wirkungen hat der F-Plan allgemein nur für die Gemeinde, die Ämter und die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ausgenommen die Bestimmungen des BauGB zum Außenbereich.

Der F-Plan schafft kein Baurecht. Er hat grundsätzlich keine unmittelbaren Wirkungen gegenüber dem Bürger. Seine Wirkung beschränkt sich auf die mögliche Flächennutzung. Der Erläuterungsbericht mit Aussagen zu den Zielsetzungen ist zur Begründung der geplanten Flächennutzung beizufügen; er wird nicht Bestandteil des Planes.

Der F-Plan ist die grundsätzliche Aussage der Gemeinde für ihre Entwicklung in einen bestimmten Zeitraum, meist 10-15 Jahre. Er ist für die Gemeinde und die Träger öffentlicher Belange Grundlage für alle Planungen in der Gemeinde. Aus dem F-Plan sind die B-Pläne zu entwickeln.

Der F-Plan kann jederzeit entsprechend den Erfordernissen fortgeschrieben und den Entwicklungen angepasst werden.

Grundlage des F-Planes sind die gesetzlichen Vorgaben, die Regionalpläne und weitere übergeordnete Pläne sowie Fachplanungen der Versorgungsbetriebe und übergeordneten Verwaltungen; sie sind als nachrichtliche Übernahme im Plan darzustellen. Es besteht die Anpassungspflicht für den Flächennutzungsplan an die übergeordneten Planungen.

2 Die Gemeinde Samtens

2.1 Lage im Raum, Nachbarschaftsbeziehungen, überörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Samtens ist Teil des Landkreises Insel Rügen. Sie liegt im Südwesten der größten deutschen Insel und gehört seit 1992 zum Amt Südwest Rügen.

Der Ort Samtens liegt an den wichtigsten Verkehrswegen Rügens, der Bahnlinie Stralsund - Sassnitz und der Bundesstraße B 96. Beide Verkehrswege sind international bedeutsam. In Samtens wird die B 96 von der Straße Garz - Gingst, der L. I. O. 30, gekreuzt. Die Entfernungen nach Stralsund als Oberzentrum (15 km) und nach Bergen, der Kreisstadt, (12 km) sind so günstig, daß die Gemeinde im Einzugsbereich beider Städte liegt und damit auch als Standort für Wohnungen, aber auch für Gewerbebetriebe, insbesondere Dienstleistungen, interessant ist.

Nachbargemeinden sind im Norden Dreschvitz, im Nordosten Sehlen, im Süden die Stadt Garz und die Gemeinde Poseritz und im Westen Rambin. Die Gemeinden Altefähr, mit ca. 1.100 Einwohnern und 20,6 km² Fläche, Rambin mit ca. 1.000 Einwohnern und 31,4 km² Fläche, Samtens mit ca. 2.400 Einwohnern und 32,44 km² Fläche und Dreschvitz mit ca. 800 Einwohnern und 22,5 km² Fläche bilden den Amtsbereich Südwest Rügen. Das sind etwa 7 % der Einwohner und 10% der Fläche Rügens. Nachbarämter sind die Ämter Bergen-Land, Garz und Gingst.

Gutnachbarliche Beziehungen sind für die Gemeinden Südrügens selbstverständlich. Sie wurden auch durch die Land- und Forstwirtschaftsunternehmen entwickelt, die zum Teil ihre Flächen gemeindeübergreifend bewirtschaften. Auch die Ver- und Entsorgung ist bisher in gemeinsamer Abstimmung erfolgt.

Der Zentralort Samtens hat als Sitz der Amtsverwaltung einen wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Aufgaben zu übernehmen. Durch die zentrale Lage und als Zentralort hat Samtens mit Plüggentin gute Entwicklungsaussichten. Die Orte sind in den Planungen und im Standortangebot auf Nachfragen vorzubereiten. Das gilt sowohl für den Wohnungsbau als auch für Gewerbe unterschiedlichster Art, besonders im Dienstleistungsbereich.

2.2 Fläche, Orte, Boden, Landschaft

Das Gemeindegebiet umfaßt 3.244 ha. Davon sind:

Ackerflächen	2.100 ha	=	65,0 %	
Grünland	430 ha	=	13,0 %	
Gartenland	10 ha	=	0,3 %	
sonstiges Ackerland	10 ha	=	0,3 %	
<u>Landwirtschaftsfläche</u>	<u>2.550 ha</u>	<u>=</u>	<u>78,6 %</u>	2.550 ha ~ 78 %

Forstflächen	377 ha	=	12,0 %	
Ödland	34 ha	=	1,1 %	
Abbauf Flächen	6 ha	=	0,2 %	
Unland	80 ha	=	3,0 %	
<u>Wasserflächen</u>	<u>5 ha</u>	<u>=</u>	<u>0,2 %</u>	
unbebaute Flächen außer-				
<u>halb der Landwirtschaft</u>	<u>503 ha</u>	<u>=</u>	<u>16,4 %</u>	503 ha ~ 16%

Straßenflächen	25 ha	=	0,8 %	
Gleisanlagen	10 ha	=	0,3 %	
Bauflächen	126 ha	=	3,9 %	
Sport-, Erholungs-, Grünfl.	15 ha	=	0,5 %	
Friedhöfe	2 ha	=	0,1%	
<u>sonst. Flächen</u>	<u>13 ha</u>	<u>=</u>	<u>0,4%</u>	
<u>sonstige Wirtschaftsflächen</u>	<u>191 ha</u>	<u>=</u>	<u>6,0%</u>	191 ha ~ 6%
				<u>3.244 ha = 100 %</u>

Im Gemeindegebiet leben 2.320 Einwohner. Ca. 800 gewerbliche Arbeitsplätze sind vorhanden. Außerhalb von Samtens leben 300 Einwohner, das sind 12%, in 14 Ortsteilen.

Wohnstandorte sind:

Wohnstandort	Einwohner	gewerbliche Arbeitsplätze
Ortsteile		
Berglase	60	15
Frankenthal	22	2
Natzevitz	64	0
Negast	24	1
Siedlungen		
Stönkvitz	15	9
Stönkvitz Ausbau	16	1
Muhlitz	16	8
Sehrow	15	2 (nebenberufl.)
Sonstige Siedlungsstandorte und Einzelhöfe		
Luttow	2	0
Dumrade	15 (geschätzt)	4
Tolkmitz Einzelhöfe	17	0
Pfarrhof Samtens	9	2
Zirkow Hof	7	5
Dönkvitz	0	0
	Summe : 300	Summe: 47

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet weisen entsprechend der geologischen Struktur große Differenzierungen auf. Um die Ortslage Samtens sind relativ günstige Bodenwerte mit geringen Schwankungen der Ackerwertzahlen, wobei der nordwestliche Teil die größten Unterschiede aufweist.

Ähnliche Verhältnisse sind im Gebiet zwischen der Straße nach Garz und Stönkvitz anzutreffen. Lediglich das südöstliche Gemeindegebiet, zwischen der Bahnlinie und Frankenthal, hat gute Werte. Der Ackerwert ist auch an der historisch gewachsenen Besiedlungsdichte und der Morphologie ablesbar.

Westrügen ist, im Gegensatz zu den anderen Inselteilen, geprägt von der Weite der Landschaft. In die großräumige hügelige Kulturlandschaft im Übergang zwischen dem zentralen und dem Westteil der Insel, die von zahlreichen Bächen und Gräben durchzogen ist, sind die Siedlungen der Gemeinde eingebettet. Baumreihen, kleine Hölzer sowie markante Hügel bieten Orientierungspunkte. Für die Siedlungen wurden die Geländegegebenheiten genutzt. Sie sind in Anpassung an Klima, Boden, Gewässer und Relief entstanden. So blieben die Senken und Feuchtgebiete aufgrund der Bodenverhältnisse und des ungünstigen Klimas (Nebel) stets frei von Bebauung.

Die unmittelbare Wohnumgebung wurde auf jedem Dorf oder Gut besonders gestaltet. Jeder Wohnplatz hatte seinen Baumbestand, der z. B. in Samtens, Plüggentin, Berglase und Frankental zu Parkanlagen erweitert wurde.

Die Zufahrtswege sind in Ortsnähe häufig als Alleen angelegt und mit Naturstein befestigt.

2.3 Geologie, Klima

Die Landschaft ist einerseits durch die Eiszeiten, insbesondere die Weichseleiszeit, geprägt und andererseits durch die langanhaltenden Wasserstandsschwankungen der Ostsee.

Die Niederungen wurden durch das Schmelzwasser der Gletscher oder durch sogenannte Toteisfelder gebildet und dann später von der Ostsee geformt. Es ist ein Endmoränengebiet.

Die Gemeinde wird im Süden vom Frankenthaler Moor begrenzt. Den größten Flächenanteil hat jedoch die sogenannte Rambiner Lehmplatte als Hügellandschaft. Im Westteil sind sandige Flächen anzutreffen. Beide Bereiche sind etwa gleich groß.

Nördlich des Sehrower Baches schließt sich die flachgeneigte Landschaft des Inselkernes an.

Das Klima Rügens wird von der Ostsee stark beeinflusst. Die Grenze zwischen dem ozeanisch bestimmten Klima im Westteil Rügens und dem kontinental geprägten im Ostteil verläuft durch das Gemeindegebiet.

Erkennbar ist das z. B. an der unterschiedlichen jährlichen Niederschlagsmenge, diese beträgt im Südwesten am Kubitzer Bodden 600 mm und im Raum Berglase - Stönkvitz über 650 mm. Die Temperaturschwankungen auf der Westseite der Insel sind deutlich geringer als im Ostteil. Die milden Winter und kühlen Sommer (die Jahresmitteltemperatur liegt bei +7,8 °C) sind neben der relativ geringen Niederschlagsmenge Kennzeichen des maritimen Einflusses auf das Wettergeschehen.

Die Niederungen und die Küstennähe verhindern in langen Trockenperioden größere Schäden in der Landwirtschaft.

Samtens hat im Durchschnitt des Jahres 40 heitere Tage und liegt damit günstiger als vergleichbare Gemeinden auf dem Festland.

2.4 Geschichtliche Entwicklung

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten, der Lage und der von menschlicher Tätigkeit bis heute gestalteten Landschaft kann angenommen werden, daß bereits in vorchristlicher Zeit im Gemeindegebiet menschliche Siedlungen bestanden.

Erstmals urkundlich erwähnt wurden alle 16 Wohnstandorte der Gemeinde um 1318. Es sind danach keine neuen Standorte zum Wohnen außerhalb von Samtens entstanden. Es waren zunächst Bauerndörfer, die dann zu Gütern umgewandelt wurden. Davon ausgenommen sind Samtens und Negast.

Die Einwohnerzahlen zeigen, daß auch in der Gemeinde Samtens die Verlagerung der Erwerbstätigkeit und des Wohnens von den Dörfern in die zentralen Orte außerordentlich intensiv erfolgte. Heute wohnen fast 90% der Bürger der Gemeinde in Samtens.

Zur Jahrhundertwende lebten und arbeiteten noch über 70% außerhalb des Hauptortes. Die Entwicklung setzte mit dem Ausbau der Landstraße Stralsund - Sassnitz und mit dem Bau der Eisenbahnlinie ein. Durch den Ausbau der Straße Garz - Gingst wurde Samtens ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Rügen.

1912 wurden Plüggentin und Samtens an das Rügener Elektronetz angeschlossen.

Am 01.10.1928 wurde die Gemeinde Samtens gebildet, mit Samtens als Hauptort. Die Güter wurden eingemeindet. Mit dieser Veränderung der Bedeutung entwickelte sich in der Folge im wesentlichen dieser Ort weiter, während die anderen nur von der landwirtschaftlichen Entwicklung beeinflußt wurden, die nach 1945 sogar rückläufig war.

Der ehemalige Ort Plüggentin besteht heute nur noch aus der Plüggentiner-Straße.

Die Orte und Einzelgehöfte der Gemeinde sind jedoch auch heute noch ein wesentlicher Teil der Rügener Landschaft. Sie dürfen nicht verlorengehen, weil wir damit unsere Identität aufgeben. Es darf nicht zugelassen werden, daß die derzeitigen gesellschaftlichen Veränderungen und die damit verbundenen Unsicherheiten die Landschaft unnötig und nachhaltig schädigen.

Mit der Entwicklung der großen Landwirtschaftsbetriebe, der Genossenschaften und volkseigenen Güter wurde Samtens Standort für Gemeinschaftseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe dieser Unternehmen, wie z. B. Agrochemie, Firmen zur Instandsetzung der Technik, Baubetriebe.

Die bauliche Entwicklung erfolgte bedauerlicherweise nicht nur nach städtebaulichen Erfordernissen, so daß im Ergebnis ein wenig geordnetes Ortsbild mit unzureichender Infrastruktur entstand.

Bei den Festlegungen zum Flächennutzungsplan werden die reparierbaren Mängel aufgezeigt. Sie sollen später mit Hilfe gesonderter Planungen behoben werden.

Samtens sollte zu einem Ort entwickelt werden, der die Anforderungen an einen Zentralort zwischen dem Oberzentrum (mit Teilfunktion) Stralsund und dem Mittelzentrum Bergen erfüllt.

Dazu sollen alle fehlenden städtebaulichen Elemente und Einrichtungen innerhalb der vorhandenen Bebauung integriert werden.

Wichtigste Bereiche sind Kultur und Dienstleistungen. Die Verkehrswege, insbesondere die überregionalen, sind so zu verändern, daß sie den Ansprüchen der Nutzer genügen, jedoch dürfen sie den Ort wie zur Zeit nicht über Gebühr beeinträchtigen.

2.5 Ur- und Frühgeschichte, Bodendenkmalpflege

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Bodendenkmale vorhanden, darunter einige deren Überbauung nicht zulässig ist. Die Fundorte sind im Plan dargestellt. Die doppelt umrandeten Fundorte sind besonders zu schützen. Die anderen Bereiche dürfen nur nach Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege verändert werden. Der Umgebungsschutz ist zu beachten. Es ist zu vermuten, daß im gesamten Gebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Bei zufälligen Funden sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs.3).

2.6 Kulturdenkmale (Baudenkmale etc.)

Die Denkmalliste weist 8 Objekte aus, wobei eine weitere Anzahl von baulichen Anlagen denkmalwürdig erscheint oder dem Umgebungsschutz zuzuordnen ist.

Wichtigstes Denkmal ist die Kirche aus dem 15. Jahrhundert. Das Gutshaus Plüggentin sowie die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude müssen als Denkmale in die Ortsgestaltung mit einbezogen werden.

Die Mehrzahl der denkmalwürdigen Gebäude befindet sich außerhalb von Samtens .

Es sind Gutshäuser, Bauernhäuser, Wirtschaftsgebäude, Alleen, Parkanlagen und Naturdenkmale.

Die Liste der Denkmale ist als Anlage 1 beigefügt. Desweiteren liegt als Anlage 2 ein das Gemeindegebiet betreffender Auszug aus "Denkmale der Insel Rügen" von Ohle/Beier vor.

2.7 Infrastruktur (Wirtschaft, soziale Versorgung, Ver- u. Entsorgung)

Wichtigster Wirtschaftsbereich ist noch die Landwirtschaft. Im Gemeindegebiet sind zehn Landwirtschaftsbetriebe tätig. Forstwirtschaftsbetriebe gibt es nicht.

Unzureichend ist die Verarbeitung der Erzeugnisse der land- und forstwirtschaftlichen Produkte.

Im produzierenden Bereich und bei den Dienstleistungen ist nach 1990 eine völlige Neugestaltung erfolgt. Die bisherige Entwicklung ist ermutigend.

Im Gewerbegebiet Muhlitz sind das Möbelhandelsunternehmen HOCO, die Nehlsen Entsorgungs- GmbH Rügen, die Raiffeisen Handelsgesellschaft, die Transportfirma Uschmann und weitere Firmen tätig. Das Rügener Abfallzentrum wurde fertiggestellt.

Das Gewerbegebiet Plüggentin wird auf dem alten Gewerbestandort durch den Metallbau Rügen, den Verkehrsbetrieb Scheel und das Handelsunternehmen WIGLO genutzt. Es wurde erweitert. Eine Tankstelle ist errichtet und das Freizeitzentrum „Tiet un Wiel“ wurde seiner Bestimmung übergeben.

Die günstige Lage von Samtens, vorhandene Facharbeiter und der Sitz der Amtsverwaltung sind für Firmen sicher bedeutsam zur Standortentscheidung.

Das Angebot des Handels ist mit der bisherigen Ansiedlung dem Bedarf eines Zentralortes angemessen. Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 4.000 m², ist die Fläche nicht nur auf die Eigenversorgung eingestellt.

In den vergangenen 5 Jahren haben sich die Verbrauchermärkte „Plus“ und „Norma“ erfolgreich in Samtens angesiedelt. Diese Einrichtungen versorgen nicht nur die Einwohner der Gemeinde Samtens sondern darüber hinaus Einwohner im Verflechtungsbereich.

1. Lebensmittelmarkt Plus mit Drogeriediscounter Schlecker

Der Verbrauchermarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 945 m² einschließlich integriertem Bäcker- und Fleischergeschäft.

Aufgrund der Größe von ca. 945 m² Verkaufsfläche ist das Vorhaben planungsrechtlich als „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO zu betrachten.

Damit erfüllt die Gemeinde Samtens ihre Versorgungspflichten über das Maß eines ländlichen Zentralortes hinaus.

Städtebaulich und raumordnerisch kann das Erweiterungsvorhaben positiv bewertet werden, weil es sich an städtebaulich integrierter Lage befindet.

Unzulässige schädliche Immissionen in Bezug auf die umgebene Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Durch den Planverfasser wurde eine Bestandsaufnahme bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen vorgenommen.

Siehe hierzu Anlage 1!

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 02.10.2003 ist der Einkaufsmarkt der zentralörtlichen Funktion angemessen und steht in Übereinstimmung mit den Zielen 6.4.2 (1) und (2) RROP sowie 5.5.3 (1), (2) und (3) LROP.

2. Lebensmittelmarkt Norma

Die Verkaufsfläche von derzeit 700 m² soll um 150-200 m² erweitert werden.

Diese Erweiterung steht im Zusammenhang mit veränderten Angeboten der Einzelhandelsketten (Ausweitung der nötigen Kühlregale, frisches Obst und Gemüse, Aktionsartikel) sowie der stetig vergrößerten Nachfrage im Verflechtungsbereich.

3. Hoco-Möbelmarkt

Der Hoco-Möbelmarkt befindet sich im Bereich des Bahnhofes, an der L 30, auf dem Gelände der ehemaligen Getreide AG.

Bereits 1990 hat Hoco von der Getreide AG ehemalige Lagerhallen als Mieter bezogen und betreibt seitdem Möbelhandel in Samtens.

Aufgrund der relativ kleinen Verkaufsfläche konnte in der Vergangenheit nicht das volle Sortiment präsentiert werden.

Gleichzeitig betrieb Hoco Verkaufseinrichtungen in Stralsund und Lüdershagen / bei Stralsund, die aber aus wirtschaftlichen Gründen kürzlich aufgegeben wurden.

Das aufgegebene Sortiment soll künftig in Samtens präsentiert werden, wofür jedoch zusätzliche Verkaufsflächen benötigt werden.

Die Getreide AG beabsichtigt für ihren Mieter die Verkaufs- und Lagerflächen zu vergrößern, sowie die Grundstückszufahrt in die „Kurze Straße“ umzuverlegen.

Die Produktpalette soll um folgende Bereiche erweitert werden:

- Möbel für junges Wohnen
- Möbel für gehobene Ansprüche
- Möbel aus Natur-Kiefernholz
- Leder- und Polstermöbel

Für diese Produkterweiterungen ist eine zusätzliche Verkaufsfläche erforderlich.

Bei dieser Möbelverkaufseinrichtung handelt es sich um einen großflächigen Möbele Einzelhandel i.S. des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt (VIII 410505.3-4) vom 4. Juli 1995 über großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß der Planungsanzeige der Getreide AG zur Neuordnung des Geländes gliedern sich Bestand und Planung wie folgt:

Verkaufsfläche Bestand:	3.284 m ²
Verkaufsfläche Erweiterung:	<u>2.598 m²</u>
Gesamtverkaufsfläche:	5.882 m ²

Über die raumordnerische- und städtebaulichen Verträglichkeit hat die Gemeinde ein vereinfachtes Gutachten in Auftrag gegeben.

Demnach gibt es keine Konflikte zu den auf dem Festland angesiedelten Möbelmärkten.

Auf Grundlage der Planungsanzeige i.V. mit dem vereinfachten Gutachten zur Raumverträglichkeit liegt der Gemeinde die landesplanerische Stellungnahme vom 20.01.2003 mit nachfolgend aufgeführten Feststellungen und Maßgaben vor:

- Innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente werden ausgeschlossen
- Die Verkaufsfläche wird auf 5.900 m² begrenzt
- Die landesplanerischen Maßgaben sollen in einem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden
- Durch die Baumaßnahmen wird ein städtebaulicher Missstand an der Ortsdurchfahrt B 96, die gleichzeitig die Haupturlaubsströme aufnimmt, beseitigt.

Die Erweiterung des Hoco-Möbelmarktes im Gewerbegebiet Muhlitz ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, wenn die v.g. Maßgaben erfüllt werden.

Die Fläche des Hoco-Möbelmarktes wurde in der Planzeichnung als Sondergebiet „SO – Möbel“ gekennzeichnet.

4. Sonderpostenmarkt „Wiglo“

Der Sonderpostenmarkt „Wiglo“ mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² befindet sich in der Plüggentiner-Straße und hat in seiner derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

Bei Nutzungsänderung bzw. Ende der Nutzung ist die Fläche in GE-Fläche umzuwidmen

Die Einzelhandelseinrichtungen mit ihrer derzeitigen Größe sowie Erweiterungsabsichten sind in Anlage 5 zusammengefaßt.

In Samtens, überwiegend in der Gingster-Straße befinden sich diverse Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, die in ihrer Gesamtheit das Versorgungsspektrum abrunden.

In Samtens sind zur Zeit 1.100 Bürger arbeitsfähig und etwa 800 Arbeitsplätze vorhanden. Es sind nur noch wenig Flächen zur Ansiedlung neuer Betriebe vorhanden.

Die weiteren Planungen sind so zu gestalten, daß vorrangig produzierendes Gewerbe zu Vorzugskonditionen Standortangebote erhält. Insbesondere wird die Ansiedlung von Betrieben, die landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie nachwachsende Rohstoffe verarbeiten, und von Baustoffherstellern unterstützt.

Die Gesundheitsbetreuung erfolgt derzeit nur ambulant (Allgemeine Praxis, Zahnarzt, Apotheke und Physiotherapie). Fachärzte sind nicht ausreichend ansässig. Die Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind zur Zeit ausreichend. Es ist jedoch im Interesse der Wirtschaftsentwicklung und für einen anspruchsvollen Wohnstandort unerlässlich, die Schulen zu erhalten.

Die Altenbetreuung erfolgt zur Zeit in den Familien oder ambulant durch die Wohlfahrtverbände

Der Dienstleistungssektor ist insgesamt nicht ausreichend entwickelt.

Die Verkehrswege zu den Ortsteilen und innerhalb des Gemeindegebietes sind relativ gut, müssen jedoch ausgebaut werden, um für Gewerbeansiedlungen und den Tourismus anziehender zu werden. Reit- und Wanderwege fehlen noch.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Kläranlage in Samtens soll nach Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ab 2006 stillgelegt werden. Das Ortsnetz Samtens wurde dahingehend ausgebaut, dass eine Überleitung zur Kläranlage Garz erfolgt.

In den anderen Orten sind einige Einzel- oder Gruppenanlagen vorhanden.

2.8 Bevölkerung, Fremdenverkehr

In der Gemeinde leben heute 2.320 Einwohner, davon 12 % außerhalb von Samtens.

Diese Einwohnerzahl wurde innerhalb der letzten 20 Jahre erreicht. Das Wachstum war in der wirtschaftlichen Entwicklung von Samtens begründet.

Die Erwerbslage ist derzeit unzureichend. Mit den wirtschaftlichen Veränderungen, besonders in der Landwirtschaft, sind in der Gemeinde Samtens viele Arbeitsplätze verlorengegangen. Gut ausgebildete Fachkräfte finden in der Nähe keine Arbeit, so daß sie abwandern.

Mit der Einordnung als Zentralort, Sitz der Amtsverwaltung und dem günstigen Standort ist zu erwarten, daß sich dieser Trend verändert. Darauf hat die Planung der Gemeinde wesentlichen Einfluß.

Samtens besitzt gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung. Die drei wichtigsten Komponenten dafür:

1. ein günstiger Arbeitsmarkt mit guten Löhnen und qualifizierten Kräften,
2. landschaftlich reizvolle Lage mit großem Freizeitangebot und die Nähe eines zentralen und gut ausgestatteten Versorgungsortes (auch Schulen),
3. verkehrsgünstige Anbindungen zu anderen Zentren.

erfüllt Samtens besser als viele andere Orte der Insel.

In der Planung des Landkreises ist Samtens Entwicklungsstandort.

Der Fremdenverkehr, ein für die Insel wesentlicher Erwerbszweig, ist in der Gemeinde unzureichend entwickelt. Sicher ist der Badetourismus nicht sinnvoll, aber andere Arten könnten angeboten werden. Insbesondere die aktive Erholung, wie Urlaub auf dem Bauernhof, Reiten, Radwandern, Wandern, Rehabilitation u. a. sollten entwickelt werden. Der Tourismus soll auch in Samtens wichtiger Erwerb werden. Das Gemeindegebiet ist im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V als "Ein Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" ausgewiesen.

In den vergangenen Jahren wurden im Gemeindegebiet zahlreiche Fremdenverkehrseinrichtungen, wie z.B. das Hotel in Stönkvitz, das Sport- und Freizeitzentrum mit Hotelbetrieb „Tiet un Wiel“ sowie der Rügener Hof neu geschaffen bzw. modernisiert.

Desweiteren wurden zahlreiche Ferienwohnungen bzw. Zimmer privater Vermieter weiter ausgebaut. Eine qualitative Verbesserung der Einrichtungen ist anzustreben.

Das Gemeindegebiet befindet sich unweit des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Hier bietet sich die Möglichkeit an, durch Anbindung an das Radwegenetz der Insel Rügen den Touristen die schöne Landschaft erlebbar zu machen.

Das Beherbergungsgewerbe würde davon profitieren.

2.9 Wohnen, Kultur, Bildung, Sport, Freizeitgestaltung

Die Gemeinde bietet zum Wohnen eine breite Palette von Möglichkeiten. In den 16 Standorten ist die Wohnqualität zur Zeit sehr differenziert. Samtens bietet heute ca. 90% der Einwohner Wohnmöglichkeit. Das sind 2.320 Einwohner in 870 Wohnungen.

Nicht ausreichend ist die Wohnfläche je Einwohner, die derzeit mit 25 m² eingeschätzt wird.

In den kleinen Wohnorten sind die Gebäude und damit die Wohnungen in den vergangenen Jahren teilweise saniert und der Ausstattungsgrad erhöht worden.

Mit der Umsetzung eines Dorferneuerungsplanes wird sich die Wohnqualität weiter verbessern.

Das Kulturangebot sollte ausgebaut werden.

Auf dem Gelände der inzwischen abgerissenen Freilichtbühne könnten Dorffeste stattfinden. Der Dorfplatz wäre hervorragend geeignet für Veranstaltungen von Vereinen, Gemeinde, Sport, Gemeinde und Freiwilliger Feuerwehr.

Die Räumlichkeiten der Sport- und Freizeiteinrichtung „Tiet un Wiel“ sind für gehobene Ansprüche nutzbar.

In Samtens befindet sich eine Real- und Hauptschule mit derzeit 289 Schülern sowie eine Grundschule mit derzeit 68 Schülern.

Erholungs- und Sportmöglichkeiten bieten bisher die Sportplätze, die Sporthalle, der Reiterhof Muhlitz, das Sport- und Freizeitzentrum „Tiet un Wiel“ für kulturelle und sportliche Veranstaltungen sowie die schöne Landschaft. Ein Raum für festliche Veranstaltungen der Gemeinde ist im Gutshaus Plüggentin eingerichtet worden.

2.10 Landschaft (Forsten, Wasserläufe, Moore, Feuchtwiesen, Solle)

Die Landschaftsbeschreibung erfolgte bereits zu Beginn des Berichts, so daß hier nur auf einige wesentliche Elemente hingewiesen wird.

Große Forste sind nicht vorhanden. Die Waldfläche verteilt sich auf fünf Forste, viele Gehölze und Baumgruppen mit insgesamt etwa 400 ha.

Der Sehrower Bach ist der wesentlichste Wasserlauf. Er durchquert die Gemeinde von Ost nach West. Ein weiterer Bach, der Frankentaler Bach, durchzieht die Gemeindefläche von Süd nach Nord als Abfluß des Frankentaler Moores und der anderen Niederungsgebiete im Südteil der Gemeinde.

An der Grenze zur Gemeinde Rambin liegt der Karowsee, dessen Fläche zur Hälfte zur Gemeinde Rambin gehört. Der Kreidebruch von Klein Stubben, liegt ebenfalls nur zum Teil auf Gemeindegebiet und grenzt an das Gebiet der Stadt Garz, ist der zweite See im Bereich. (Naturschutzgebiet geplant, einstweilig gesichert durch Kreistagsbeschluß).

Niederungen im Süden, bei Stönkvitz, bei Muhlitz, zwischen Samtens und der Plüggentiner Straße und um Negast sind unbedingt zu schützen. Dazu gehört auch die Umgebung des Pfarrhofes. Neben dem Frankenthaler Moor sind eine große Anzahl von Feuchtwiesen über das Gemeindegebiet verteilt. Die mehr als einhundert Sölle und Gehölzgruppen geben der Landschaft ein besonderes Bild. Für die Zukunft sollte eine Landschaftsbestandsaufnahme vorgenommen werden.

Der nordwestliche Bereich liegt im einstweilig gesicherten bzw. geplanten Naturpark Rügen und im Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

2.11 Bodenschätze, Altlastverdachtsflächen, Wüstungen, Emissionen/Immissionen

Abbauwürdige Vorkommen von Kies und Torf sind nicht vollständig erkundet. Die bisher genutzten Kiesgruben sollten geschlossen werden. Westlich von Negast ist ein Kiestagebau erschlossen. Die Kiesgewinnung erfolgt im Trockenabbau. Ein grünordnender Begleitplan ist gefordert. Ein gesonderter Abfuhrweg ist angelegt. Die Rekultivierung nach dem Abbau ist zu gewährleisten.

Altlastverdachtsflächen sind fachlich zu untersuchen und zu beurteilen. Die Liste bei der Kreisverwaltung weist gegenwärtig 15 Areale aus.

In der Vergangenheit ist es gelungen, keinen Wohnort der Gemeinde zu vernachlässigen. In Samtens sind derzeit keine Gewerbebetriebe ansässig, von denen Gefahren ausgehen.

Immissionen können derzeit noch im Randgebiet zum Gewerbegebiet „Plüggentiner Straße“ auftreten:

Aus diesem Grund sind Wohnbereiche als W_b – belastetes Wohnen dargestellt worden.

In Auswertung des Lärmschutzgutachtens für das Gewerbegebiet „Plüggentiner Straße“ wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Demnach hat insbesondere die Fa. Metallbau technologische Vorkehrungen zu treffen, damit in Zukunft keine schädlichen Immissionen auf die Nachbarbebauung ausgehen.

Nach Erfüllung der Auflagen werden die Gebiete in „Wohnbaufläche“ i.S. §4 BauNVO umgewidmet.

3 Inhalt und Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Städtebauliche Ziele und Entwicklungen

Die bisherige Entwicklung der Gemeinde wurde im wesentlichen von der Landwirtschaft bestimmt. Das gilt sowohl für die baulichen Anlagen als auch für die Landschaft.

Die Landwirtschaft und die verkehrsgünstige Lage sowie die in der Landesplanung festgelegte Zuordnung als Zentralort und nicht zuletzt der Sitz der Amtsverwaltung sind Faktoren, die das künftige Wachstum bestimmen. Die natürlichen Gegebenheiten sind dabei, soweit irgend möglich, zu erhalten und auch zu nutzen.

Mit dem Ausbau des Zentralortes wird sich der Dienstleistungsbereich zu einem wichtigen Erwerbszweig entwickeln.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist die Gemeinde Samtens als ländlicher Zentralort verankert (**RROP 2.2.5**).

Dieser Funktion ist die Gemeinde mehr als gerecht geworden.

Aufgrund der exponierten Lage hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren sowohl als Wohnstandort als auch auf dem Gewerbe- und Dienstleistungssektor stärker als vergleichbare benachbarte ländliche Zentralorte entwickelt.

Für den Tourismus und das anspruchsvolle Wohnen sind die kleinen Wohnstandorte besonders geeignet. Das ist bei den weiteren Planungen zu beachten.

Unabdingbar ist der Ausbau einer guten Infrastruktur. (Ver- und Entsorgung, Verkehr).

Alle künftigen Planungen müssen den Erhalt des Umfeldes anstreben. Sie sind auf die Größe der Gemeinde bzw. des Amtes auszurichten. Das Gleichgewicht zwischen Wirtschaft und Wohnen ist zu wahren.

Wenn Samtens zur Zeit auch kein Stadtrecht anstrebt, so sollen doch alle städtischen Attribute geschaffen werden.

Da sich die städtebaulichen Planungen im wesentlichen auf den Ort Samtens beziehen werden, ist zunächst auf die kleinen Standorte einzugehen.

Berglase:

Die vorhandene Gutsanlage ist in mehrere Wirtschaften geteilt. Die Gebäude sind in relativ gutem Zustand. Sie sollen erhalten werden und sind erforderlichenfalls zu Wohnzwecken oder zu gewerblicher Nutzung umzuwidmen. Auch eine touristische Nutzung ist denkbar. Die Dorfanlage ist noch wenig verbaut. Eine bauliche Erweiterung oder Verdichtung ist vorgesehen. Sie ist als WA ausgewiesen.

Frankenthal:

Die Gutshofanlage ist zerstört. Jedoch ist das Gutshaus noch vorhanden und zu erhalten. Eine neue Stallanlage wird zur Zeit genutzt. Die Dorfzeile ist gleichfalls noch vorhanden. Der Standort soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden, so daß das alte Ortsbild wieder hergestellt werden kann. In der Dorfzeile ist eine geringe Verdichtung erwünscht. Der Standort ist wichtig für das Landschaftsbild. Die verlorenen Gebäude sind mit neuer Nutzung wiederherzustellen. Der Standort ist erschlossen. Die Lindenallee ist schützenswert.

Luttow:

Der Standort ist zu erhalten. Der Hof bietet die Möglichkeit zur touristischen Nutzung.

Muhlitz:

Die Dorfanlage ist als Wohn- und gewerbliche Siedlung genutzt. Sie ist vom Reiterhof geprägt. Die frühere Bedeutung des Reitsports sollte wieder angestrebt werden.

Hier ist eine Entwicklung nur durch landwirtschaftliche und touristische Erfordernisse vorgesehen.

Tolkmitz:

Den Ort bilden sechs weit auseinanderliegende Gehöfte, die relativ gut erhalten sind. Die Wirtschaftsgebäude sollten, soweit notwendig, eine Nutzungsänderung erfahren. Sie sollten zum Wohnen oder zu touristischen Zwecken genutzt werden, aber auch eine gewerbliche Nutzung, soweit zulässig, ist denkbar. Eine geringe bauliche Verdichtung des ursprünglichen Hofes soll ebenfalls zugelassen sein.

Dumrade:

Im Ortsteil erfolgt derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die das Wohnen erheblich beeinflusst. Mit den Anlagenbetreibern sind die notwendigen Veränderungen festzulegen, so daß sie den Ansprüchen der Gemeinde und der Anwohner genügen. Der Baumbestand ist zu erhalten, insbesondere die Eibe hat den Charakter eines Naturdenkmals auf dem Grundstück, Berglase, Dorfstr. Nr. 3.

Pfarrhof Samtens:

Die Hofanlage und der Park sind im Bestand bedroht. Es sind kurzfristig Erhaltungsmaßnahmen anzuordnen. Für den gesamten Bereich ist ein Konzept zu erarbeiten, das sowohl den Rückbau der großen Stallanlagen und den ursprünglichen Hof einschließlich Park erfaßt. Die Planung ist mit dem Wiedereinrichter abzustimmen. (Denkmalgeschützter Pfarrhof)

Zirkow Hof:

In diesem Ortsteil wird eine Großviehanlage betrieben.

Stönkvitz:

Durch den Hotelbau wurde der Ort völlig verändert. Der Gutshof ist nicht mehr vorhanden. Eine Erweiterung ist nur im Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung möglich. Noch vorhandene Wirtschaftsgebäude sind umnutzbar.

Stönkvitz Siedlung:

Das Ackerwerk mit acht Hofstellen ist bisher unverändert erhalten. Es sind keine Veränderungen in der Bebauung vorgesehen. Die touristische Nutzung ist erwünscht; dazu notwendige Umnutzungen von Gebäuden sollen ermöglicht werden. Die Siedlung ist eine erhaltenswerte Anlage.

Sehrow:

Drei erhaltene Höfe bilden den Weiler. Der Ort ist über die befestigten Wege von Dreschwitz und von der B 96 zu erreichen. Die Stallanlagen sollten, soweit sie nicht für die Landwirtschaft notwendig sind, zum Wohnen oder für touristische Zwecke umgenutzt werden.

Natzevitz:

Die Gutshofanlage ist im Bestand bedroht. Die Wirtschaftsgebäude sind zur Zeit ungenutzt. Der Ort ist zu einem gutklassigen Wohnstandort zu entwickeln. Jedoch ist eine Erweiterung nicht vorgesehen. Die durch den Gutshof und die Dorfanlage entstandene natürliche Begrenzung ist einzuhalten. Eine Planung zur Dorferneuerung ist angebracht. Der Baumbestand und die Teichanlage sind zu erhalten und instandzusetzen. Der Ort ist prägend für die Landschaft. Die vorhandenen Stallanlagen sind umzunutzen.

Negast:

Der gut erhaltene Ort, einschließlich der unmittelbaren Umgebung und der Zufahrt, ist zu bewahren. Die ehemalige Hofanlage im Nordteil des Dorfes soll wieder aufgebaut werden.

Gegenwärtig wird dazu ein Bebauungsplan aufgestellt (ca. 10 Ferienwohnungen in 5 Häusern + Gastronomie)

Die Erschließung ist gesichert.

Dönkvitz:

Die Gutshofanlage ist aufgegeben und ist derzeit nur noch als Ruine zu bewerten. Es ist unbedingt erforderlich, neue Nutzungen zu finden, z. B. für karitative Zwecke; medizinische bzw. Erholungseinrichtungen sind möglich.

Die Fläche ist als Sondergebiet ausgewiesen, da der Hof für die Landschaft wichtig ist. Er liegt in einem offenen heideähnlichen Umfeld in der Nähe des Kubitzer Boddens.

Der Standort ist teilweise erschlossen. Die Aufstellung eines Bauleitplanes könnte die Nutzung sichern

Für alle größeren Bauvorhaben im Gemeindegebiet sind Vorhaben- und Erschließungspläne oder B-Pläne, einschließlich grünordnerischer Begleitpläne, zu erstellen. Für die Ortsteile und Siedlungen sind Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzungen zu erlassen.

Künftige Zentralität der Gemeinde Samtens

Aufgrund der überdurchschnittlichen Entwicklung im Vergleich zu anderen ländlichen Zentralorten strebt die Gemeinde den Status eines Unterzentrums an.

Begründung:

Als Unterzentrum hätte die Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleistet ist und dass zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten Region beigetragen wird.

Die Gemeinde verfügt schon heute über zahlreiche derartige Einrichtungen.

Siehe hierzu Aufstellung „Handelsbilanz“!

Das „Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-1) charakterisiert Unterzentren wie folgt:

„Unterzentren haben eine Wohnbevölkerung von Mindestens 4.000 Einwohnern im zentralen Ort und 8.000 Einwohnern in dessen Nahbereich und verfügen über kleinstädtisches Gepräge.

In raumordnerisch begründeten Einzelfällen kann die Mindesteinwohnerzahl im zentralen Ort, nicht jedoch im Nahbereich unterschritten werden.

Unterzentren halten Einrichtungen der Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Nahbereichs vor. Als Regelausstattung ist bei zentralen Orten der Nahbereichsstufe auszugehen von:

- Sitz der Amtsverwaltung
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arzt, Apotheke)
- Einzelhandelseinrichtungen
- Handwerks- / Dienstleistungsbetrieben und
- Bedienung mit öffentlichem Nahverkehr

Weitere Einrichtungen sollen dem Unterzentrum zugeordnet werden:

- Einrichtungen für ältere Bürger
- Gaststätten
- Poststellen und
- Zweigstellen der Kreditinstitute

Beurteilungskriterien

a) Einwohner im Verflechtungsbereich

In der Gemeinde Samtens leben derzeit nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes per 2003 insgesamt 2.232 Einwohner, wobei sich diese Angabe auf alle Ortsteile bezieht.

Bis auf die angestrebte Einwohnerzahl im zentralen Ort erfüllt die Gemeinde alle Voraussetzungen zur Einstufung als Unterzentrum.

Durch eine Neuordnung des Verflechtungsbereiches, beispielsweise durch Zuordnung der Bereiche Gingst und Garz hätte der neue Verflechtungsbereich eine Einwohnerzahl von ca. 14.098, die sich zusammensetzt aus

Bereich Samtens	4.107 EW
Bereich Garz	4.049 EW
Bereich Gingst	5.942 EW

b) Einwohner im Zentralort

wie bereits dargelegt, verfügt der zentrale Ort Samtens derzeit nicht über die geforderten Einwohnerzahlen. Durch die langfristigen städtebaulichen Planungen der Gemeinde sind die Voraussetzungen zur Neuansiedlung von Bürgern geschaffen worden. Die Gemeinde verfügt mit dem B-Plangebiet „Gingster Straße“ und durch zahlreiche mögliche Lückenbebauungen über ausreichend Bauland. Die Gemeinde wird in der Lage sein, mittelfristig die Einwohnerzahlen stetig zu erhöhen.

c) Lage im Raum

Samtens ist gegenüber den ländlichen Zentralorten Gingst und Garz zentral gelegen. Die Entfernungen betragen ca. 10 km. Die Erreichbarkeit ist durch die Landesstraße L 30 optimal gegeben.

d) Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Samtens befindet sich raumordnerisch direkt an der überregionalen Achse D „Skandinavien-Stralsund-Berlin“. (RROP Pkt. 3.1)

Diese Achse ist lt. RROP auch für die Gemeinde Samtens von großer Bedeutung, da eine Verknüpfung leistungsfähiger Verkehrswege (Rügenzubringer B 96n, AS Samtens) unmittelbar gegeben ist.

Durch die zu erwartenden 2 Anschlußstellen in Samtens wird sich die gewerbliche Siedlungstätigkeit in den kommenden Jahren spürbar intensivieren.

Bezugnehmend auf die im RROP enthaltene Karte (Erläuterungskarte Nr.8 zu Pkt. 6.3) ist deutlich erkennbar, dass es in Nord-Süd-Richtung (Garz-Wittow) keine ausgewiesenen gewerbliche Bauflächen gibt, sodaß man davon ausgehen kann, dass sich die gewerbliche Tätigkeit auch künftig in verstärktem Maße am Knotenpunkt Samtens konzentrieren wird.

e) Infrastrukturelle Ausstattung

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit eines potentiellen Zentralortes für seinen zu versorgenden Nahbereich sind das qualitative und quantitative Niveau der infrastrukturellen Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung von besonderer Bedeutung.

Samtens verfügt über alle geforderten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Überdies hat sich seit 1990 ein großflächiger Möbele Einzelhandel angesiedelt, dessen Einzugsbereich sich über die Region Rügen und Stralsund hinaus erstreckt.

Die Entwicklung dieses Unternehmens wird wesentlich durch die Einstufung der Zentralität bestimmt.

Siehe hierzu „Vereinfachtes Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Hoco-Marktes“

3.2 Bauflächen

3.2.1 Wohnbauflächen

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese diverse Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen worden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war städtebaulich eine Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe angestrebt worden.

Im Laufe der Jahre haben sich jedoch die Bereiche so entwickelt, dass wir heute feststellen müssen, dass das Wohnen bei weitem überwiegt.

Ein WA-Gebiet ist das städtebaulich bedeutsamste Wohngebiet. Die hier allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ermöglichen in diesen Gebieten eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung.

Entlang der „Gingster Straße“ befinden sich zahlreiche Läden, Schankstuben und gewerbliche Betriebe, die als nicht störend einzustufen sind.

Siehe hierzu die in der Handelsbilanz aufgelisteten Einrichtungen!

Als Orientierungshilfe weist das Beiblatt zur Norm DIN 18005 für das WA-Gebiet einen Pegel von 55 dB (A) tags und 45/40 dB (nachts).

Diesbezügliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umwidmungen nicht zu erwarten.

Die gewerblichen Einrichtungen haben in ihrer gegenwärtigen Struktur Bestandsschutz: auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Bestand

Wohnbauflächen sind in Samtens und Berglase vorhanden. Auf diesen Flächen ist eine Verdichtung möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt zum Erhalt der Siedlungen, Höfe und Einzelstandorte die Umnutzung von Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden, zu ermöglichen, insbesondere zum Wohnen, zur touristischen Nutzung oder zu anderer gewerblicher Nutzung.

In der Gemeinde sind etwa 900 Wohnungen mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche je Wohnung vorhanden. Davon sind in der Zustandsstufe I: 7%; Zustandsstufe 2: 80%; in der Zustandsstufe 3: 10% und in der Stufe 4: 3%.

95% der Wohnungen haben Wasseranschluß und Innentoilette, 85% haben Bäder und 70% haben Zentralheizung. Diese Angaben sind geschätzte Werte.

Die vorhandenen Wohnbauflächen wurden überschläglich ermittelt:

1. Samtens:	22,0 ha
2. Plüggentin:	15,4 ha
3. Berglase:	<u>4,6 ha</u>
	42,0 ha

Anteil aus Mischbauflächen (50%): 3,0 ha

Wohnflächen im Außenbereich: 10,0 ha (ohne Landwirtschaft)

Gesamte Wohnbaufläche 55,0 ha

Das sind rund 500 m²/WE

Entwicklungsziel

Der Neubau mehrgeschossiger Gebäude ist nicht in den Ortsteilen und nicht an den Ortsrändern zugelassen.

Für die Umnutzung und die Verdichtung zur Standorterhaltung sind Bauleitpläne zu erstellen, sofern mehr als drei Gebäude betroffen sind. Die Pläne müssen verbindliche Vorgaben zur Gestaltung, zur Grünordnung und zur Einbindung in den Bestand enthalten.

Der Wohnbedarf für die Gemeinde wurde mit insgesamt 250 WE ermittelt.

1. Nachholbedarf

Dieser Wert ergibt sich aus der Differenz der vorhandenen Wohnsituation zur angestrebten.

Vorhanden: 2.320 Einwohner in 900 Wohnungen;

das sind 2,7 Personen je Wohnung

bei 65 m² je Wohnung sind das etwa 24 m² Wohnfläche je Einwohner

Ziel: 30 m² Wohnfläche je Einwohner und 2,5 Personen je Haushalt

Die vorhandenen 900 Wohnungen werden künftig nur von 1.940 Einwohnern genutzt.

65 m²/vorhandener WE: 30 m²/Person = 2,16 Personen/vorhandener WE

900 WE x 2,16 Personen/vorhandener WE = 1.940 Personen

Es fehlen also für 380 Personen Wohnungen, das sind ~ 180 WE

2. Bedarf aus Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung

Dieser Bedarf wird für den Planzeitraum bis zum Jahre 2010 mit einem Zuwachs von 0,7% jährlich eingeschätzt. Darin ist der Zuwachs aus der Gewerbeentwicklung mit 0,5% enthalten.

Es sind also im Planzeitraum rund 70 WE neu zu errichten.

Die Gemeinde benötigt bis zum Jahre 2010 250 neue Wohnungen. Das sind jährlich etwa 21 WE. Dieser Anspruch wird überwiegend durch Einfamilienhäuser erfüllt.

Der Wohnflächenbedarf ist durch Verdichten der vorhandenen Bauflächen und der mit dem B-Plan Nr. 3 "Wohnpark Gingster Chaussee" ausgewiesenen Fläche, gesichert.

Die Vergrößerung der Wohnbauflächen, 125 WE für den Zeitraum bis 2010, erfolgt mit dem B-Plan Nr. 3 "Wohnpark Gingster Chaussee", der eine Fläche von 7,1 ha umfaßt. Der B-Plan Nr. 6 "Dorfmitte" mit einem Anteil von 3 ha für Wohnnutzung ist Verdichtung im Ort.

Ausweisung im F-Plan

Für den Ort Samtens sind die Wohnbau- und Mischflächen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt.

Das Gebiet im Bereich Plüggentiner Straße wurde als W_b „Belastetes Wohnen“ dargestellt, weil Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Plüggentiner Straße“ derzeit noch zu erwarten sind. Nach Realisierung der Festsetzungen bezüglich der max. zulässigen Schallleistungspegel werden die Flächen in Wohnbaufläche W umgewidmet. Zum Erreichen der zulässigen Pegel haben die entsprechenden Betriebe bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Dabei wird die Baufläche nach ihrer überwiegenden Nutzung gegliedert.

Der Ortsteil Berglase ist nur im Bereich des Dorfes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der ehemalige Gutshof ist denkmalwürdiger Bereich.

Die Siedlungen und Höfe sind als Denkmalschutzbereiche bzw. als zu erhaltende Siedlungen bzw. Hofanlagen ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 57,0 ha Bauflächen für die Wohnnutzung vorhanden.

3.2.2 Mischbauflächen

Bestand

Mischbauflächen sind nur in Samtens vorhanden

Die Flächen am Bahnhof, am Dorfplatz und im Bereich der Freizeitanlage „Tiet un Wief“ sollen erhalten werden.

Entwicklungsziele

Eine Ausweitung der Mischbauflächen ist nicht vorgesehen.

Darstellung im F-Plan

Die Flächen sind gemäß Planzeichenverordnung im F-Plan ausgewiesen.

3.2.3 Gewerbliche Flächen

Bestand

1. Teile des geplanten Gewerbegebietes Plüggentin sind vorhanden und in den B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96, Plüggentiner Straße" eingebunden.
2. Das Gewerbegebiet Muhlitz südlich der Bahnlinie.

Insgesamt sind ca. 21 ha gewerbliche Flächen vorhanden.

Entwicklungsziele

Es wurde davon ausgegangen, daß künftig im Verflechtungsbereich des Amtes Südwest Rügen 5.000 Personen leben; davon sind 40 % berufstätig oder benötigen einen Arbeitsplatz. Es sind also 2.000 Arbeitsplätze erforderlich. In den Gemeinden sind davon etwa 1/3 möglich, so daß in Samtens 1.400 Arbeitsplätze anzustreben sind.

Die Verteilung, entsprechend der Ziele der Gemeinde, sollte sein:

- 10 % oder 140 Personen im Primärbereich (Land- und Forstwirtschaft)
 - 30 % oder 420 Personen im Sekundärbereich (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe)
 - 40 % oder 560 Personen im Tertiärbereich (private und öffentliche Dienstleistungen, Handel, Fremdenverkehr),
 - 20 % oder 280 Personen sind Pendler zu den Zentren; z. Z. pendeln 263 Personen.
- Wenn gute Wohnmöglichkeiten geboten werden, wird die Zahl der Pendler sicher noch etwas größer.

Der Flächenbedarf ist für das Gewerbe, den Handel und die Dienstleistungen auf die Einwohner des Amtsbereiches zu beziehen, also ein Einzugsbereich von künftig 5.000 Einwohnern. Es wird für gewerbliche Nutzung ein Flächenbedarf von 65 m² je Arbeitsplatz angenommen, jedoch ohne Primärbereich.

5.000 x 65 m ² /EW	= 32,5 ha
dazu 25 % für öffentliche Flächen	= 8,0 ha
Gesamtbedarf	~ 40,5 ha

Bei einer anderen Berechnungsmethode wird eine Fläche von 400 m² je Beschäftigten im Sekundärbereich angesetzt, also

420 Personen x 400 m ²	= 16,8 ha
zuzügl. 25% für öffentliche Flächen	= <u>4,2 ha</u>
Bedarf	<u>21,0 ha</u>

Für den tertiären Bereich 250 m² je Beschäftigten, also

560 Personen x 250 m ²	= 14,0 ha
zuzügl. 25% für öffentliche Flächen	= <u>3,5 ha</u>
Bedarf	<u>17,5 ha</u>

so daß der Gesamtbedarf von 38,5 ha besteht.

Gewerbegebiet Plüggentin, B-Plan Nr. 2 ~ 8,2 ha
 ohne SO Handel
 und ohne SO Freizeitanlagen

Gewerbegebiet Muhlitz, B- Plan Nr. 5, ~ 20,9 ha

Ausweisung im F-Plan

1. Gewerbefläche laut B- Plan Nr. 2 an der B 96, Plüggentin	8,2 ha
abzüglich des darin enthaltenen Sondergebietes von	
1,2 ha für Handel mit Sonderposten und Gartencenter,	
(zugelassene Handelsfläche 3000 m ² und Freifläche 1000 m ²)	
	<u>- 1,2 ha</u>
	7,0 ha
2. Gewerbegebiet Muhlitz	21,8 ha
und abzüglich der darin enthaltenen Grünfläche von	3,7 ha
	<u>17,2 ha</u>
Summe vorh. Gewerbeflächen	<u>24,2 ha</u>

Die Gemeinde Samtens befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr.9 „Schnittkoppel“. Das Gebiet schließt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Plüggentiner Straße“ mit einer Bruttogröße von ca. 7,5 ha an.

Damit möchte die Gemeinde mittelfristig den Bedarf an Gewerbeflächen abdecken.

Es sind somit insgesamt ca. 31 ha zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Davon sind bereits 22,9 ha vorhandene Betriebsfläche, 6,8 ha in Plüggentin und 16,1 ha im Gewerbegebiet Muhlitz (vergl. Anlage 3: "Gemeinde Samtens, Gewerbeflächennachweis, Stand 25.06.1998")

Langfristig wird die Gemeinde Samtens die Fläche südöstlich des Gewerbegebietes Muhlitz mit einer Größe von ca. 12 ha als Gewerbefläche ausweisen. Die Genehmigung dazu wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Aussicht gestellt, wenn alle derzeit verfügbaren Gewerbeflächen ausgelastet sind.

Die Gebiete sind gemäß Planzeichenverordnung einschließlich der Sonderflächen in der Planzeichnung ausgewiesen.

3.2.4 Sondergebiete

Bestand:

Derzeit gibt es in der Gemeinde die Sport- und Freizeitanlage „Tiet un Wiel“, den Sonderpostenmarkt Wiglo sowie den Möbelmarkt Hoco.

Entwicklungsziele

In dem geplanten Gewerbegebiet B-Plan Nr. 2 Plüggentin hat sich im Bestand der Sonderpostenmarkt WIGLO angesiedelt. Dieser Einzeleinrichtung sind Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt. Unternehmens- bzw. Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Deshalb ist für die Sondergebietsfläche 1 im geplanten Gewerbegebiet Plüggentin festgelegt.

SO SPM: 1,2 ha Sondergebiet für den Sonderpostenmarkt WIGLO

(nur diese Nutzung ist hier zugelassen). Die gesamte Fläche ist auf max. 4.000 m² begrenzt. Darin max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Bei Nutzungsänderung oder Ende der Nutzung ist die Fläche in GE- Flächen zu ändern.

SO Möbel: 2,7 ha Sondergebiet für Möbelhandel

Die auf der Planzeichnung ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 2,7 ha. Zur Festsetzung der Forderungen der Plangenehmigungsbehörde ist für diesen Bereich ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen. Der Möbelmarkt existiert bereits seit 1990.

Ausgeschlossen ist für beide SO-Gebiete jegliche Nutzung, die üblicherweise im innerörtlichen Bereich ausgeübt wird und insbesondere für die Nutzungen, die im Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04.07.1995 (Erl. Nr. VIII 410.505.3-4 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 28/95 Seite 607) auf Seite 611 Punkt 3.1.2. Abs.(3) aufgeführt sind.

SO Erholung 0,9 ha

Die Sonderfläche Dönkvitz, die ehemalige Gutsanlage, ist für die Landschaft wichtig. Im Interesse des Erhaltes des Standortes soll die künftige Nutzung in sozialen Dienstleistungen oder touristisch sein.

SO Freizeit 2,5 ha

Die Sonderfläche Nr. 3 Freizeitzentrum "Tiet und Wiel" mit rund 2,5 ha ist als Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert worden.. Die weitere Entwicklung dieser Investition liegt im Interesse der Gemeinde.

SO Herberge 0,6 ha

Die Sondergebietsfläche in Negast dient dem Wiederaufbau der Hofanlage als Landgasthof zur Naherholung und zur touristischen Nutzung.

Ein diesbezüglicher Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Darstellung im F-Plan:

Die Flächen sind gemäß PlanzeichenVO dargestellt.

Die Vorgaben zur Nutzungsart und die zulässige Flächengröße sind in der Planzeichnung bzw. in der Erläuterung zu den SO-Gebieten genannt.

3.2.5 Entwicklung der Bauflächen

	vorhanden	künftig	Zuwachs
Straßenflächen	25,0 ha	27,0 ha	2,0 ha
Gleisanlage	10,0 ha	10,0 ha	0,0 ha
Sport-, Erholungs- u. Grünflächen	15,0 ha	15,0 ha	0,0 ha
Friedhofsfläche	2,0 ha	2,5 ha	0,5 ha
Sonstige Flächen	13,0 ha	13,5 ha	0,5 ha
Baufläche	<u>127,5 ha</u>	<u>159 ha</u>	<u>31,5 ha</u>
	185,5 ha	227,0 ha	41,5 ha

Baufläche			
Wohnbaufläche	49 ha	52 ha	3 ha
Mischbaufläche	5 ha	5 ha	0 ha
Gewerbe- /Industriebaufläche	21 ha	43 ha	22 ha
Sondergebietsflächen	2,5 ha	9 ha	6,5 ha
Landwirtschaftliche Bauflächen			
Außenbereich	40 ha	40 ha	0 ha
Sonstige öffentliche Flächen	10 ha	10 ha	0 ha
	127,5 ha	159 ha	31,5 ha

3.3 Grünflächen

Bestand

- Dauerkleingärten

In Samtens gibt es zwei Kleingartenanlagen. Die größte Anlage befindet sich nördlich der B 96 am Ortseingang Samtens aus Richtung Stralsund. Die zweite Anlage liegt an der Straße nach Gingst südlich des Sportplatzes. Beide sind Anlagen gemäß dem Bundeskleingartengesetz.

- Sport- und Spielflächen

Zwei Sportplätze, Schulsportplatz 4.000 m² und Sportplatz Plüggentin 14.000 m² und die Schulsporthalle mit 360 m² Nutzfläche, bieten den Einwohnern relativ gute Bedingungen einer aktiven Freizeitgestaltung. Spielflächen gibt es nur im Bereich der Kindertagesstätten und in der Ringstraße.

Das Sport- und Freizeitzentrum „Tiet un Wiel“ bietet ein umfangreiches Angebot mit Tennis, Squash, Kegelbahn, Schwimmhalle und Außenanlagen.

In den anderen Ortsteilen gibt es keine Sportanlagen und Spielplätze.

- Parkanlagen

Im Zentralort Samtens/Plüggentin sind der Rest der Gutsparkanlage Plüggentin, die Anlage am Kapellenberg und die Parkanlage im ehemaligen Pfarrhof als Parkanlagen zu erhalten und zu entwickeln. Die noch vorhandenen Gutsparkanlagen Berglase, Frankental, Natzevitz und Zirkow Hof sind zu erhalten.

Die Alleen zu den Ortsteilen und Gutshäusern sind zu sichern und zu erneuern. Insbesondere die Alleen in ehemals Plüggentin und Samtens sind bei jeglichen Bauplanungen zu beach-

ten. Die Alleen zu den Gutshofanlagen und der Baumbestand auf den Hofanlagen sind zu kartieren und so zu ergänzen, daß die landschaftsgestaltende Funktion wieder wirksam wird. Auch die Bepflanzung an der Verbindungsstraße Garz - Gingst ist nach dem Kreuzungsbau in Samtens soweit als möglich in der neuen Trasse zu ergänzen.

Entwicklungsziele

- Dauerkleingärten

Die vorhandenen Anlagen sind als Dauerkleingärten in der vorhandenen Größe zu erhalten, es muß jedoch ein 20 m breiter Grünstreifen zur B 96 geschaffen werden.

- Sport- und Spielflächen

Es ist darauf zu achten, daß die Anlagen dem Ort angemessen sein müssen. Die vorhandenen Anlagen sind zu modernisieren. Spiel- und Bolzplätze sind noch mindestens zwei im öffentlichen Raum zu schaffen.

- Parkanlagen

Die Erhaltung und Pflege der Parkanlagen und Alleen ist für das Landschaftsbild wesentlich. Dafür sind Mittel und Angebote zu Ausgleichsmaßnahmen einzusetzen. Die Neuanlage von Alleen an Straßen, wie zum Beispiel an der Landstraße nach Poseritz, ist erwünscht. Mit dem Straßenbaulastträger ist die Realisierung zu vereinbaren. Besondere Beachtung ist dem Baumbestand an Wohnstandorten zu widmen. Mit Naturschutzverbänden und Bürgern ist die Bestandssicherung und Erweiterung auszuführen. Von der Ortsgruppe "Naturschutzbund" wurde 1994 eine Bestandsliste des Baumbestandes erstellt.

Ausweisung im F-Plan

Die Dauerkleingärten sind im F-Plan ausgewiesen; die Alleen ebenfalls. Die Sportplätze sind dargestellt.

3.4 Sonstige öffentliche und Grünflächen für den Gemeinbedarf

Bestand

- Kirche und Friedhof
- Amtsverwaltung
- Kindertagesstätten, ca. 160 Plätze
- Schulen (Regionalschule und Grundschule)
- Feuerwehr und Rettungswache, Bücherei (Gemeindeweg, ehem. Amtsgebäude),
- Dorfplatz und ehem. Freilichtbühne bietet Platz für öffentliche Veranstaltungen

Entwicklungsziele

Die vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen sind in einer städtebaulichen Rahmenplanung zu ordnen und zu gestalten, wobei die derzeit noch nicht vorhandenen Einrichtungen, wie Sozialstation und Altenpflegeeinrichtung, die ambulante medizinische Versorgung und nicht zuletzt ein Bürgerhaus mit Freizeitangeboten zur kulturellen und sportlichen Betätigung, einzuordnen sind. Auch eine Jugendherberge ist zu planen.

Die Erweiterung des Friedhofes ist erforderlich. Um die Belange des Bestattungswesens langfristig zu sichern, wurde das Pfarramt bereits in die Planungen einbezogen.

Die Gemeindevertretung von Samtens hat auf ihrer Sitzung am 8.1.03 den Beschluß gefasst, dass die bestehende Friedhofsfläche auf dem Flurstück 66/2 um ca. 1.800 m² erweitert werden kann.

Ausweisung im F-Plan

Die Einrichtungen und Flächen sind im F-Plan ausgewiesen.

3.5 Verkehrseinrichtungen

Bestand

- Bahnanlagen:

Samtens ist Bahnstation an der zweigleisig ausgebauten Hauptstrecke Stralsund- Saßnitz. Die Strecke ist elektrifiziert. Die Bahnlinie und die B 96 teilen die Gemeinde in einen nördlichen und südlichen Bereich. Die Verbindungen ermöglichen vier Bahnübergänge. Der Ort Samtens wird durch diese Hauptwege in seiner Ausdehnung nach Süden eingeschränkt.

Der Bahnübergang in Stönkvitz erfolgt über eine Brücke. Die anderen sind niveaugleich mit Schrankenanlagen gesichert.

- Hauptverkehrs- und überörtliche Straßen:

Weitgehend parallel zur Bahnlinie verläuft die Bundesstraße B 96. Im Ort Samtens wird diese durch die Landstraße l. Ordnung Garz - Gingst gekreuzt. Die Zuordnung der Straßen zwischen Land und Landkreis ist noch nicht abgeschlossen. Voraussichtlich wird diese Straße eine Landesstraße bleiben. Südlich von Samtens zweigt von der L. l. O. 30 die Kreisstraße K 12 nach Poseritz ab. Die genannten Straßen sind in relativ gutem Zustand, die Kreuzung L.l.O. 30 und B 96 ist ausgebaut und entspricht den Erfordernissen.

- Örtliche Straßen und Wege:

Die Verkehrsanbindungen der Wohnstandorte und die innerörtlichen Wege sind bis auf einige Ausnahmen in ausreichendem Zustand. Sie sind alle befahrbar. Im Ort Samtens wurde bereits viel zur Verbesserung der Wege getan.

- Parkplätze, Fuß- und Radwege:

Der Ort Samtens verfügt über ein gutes Angebot hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

So wurden in den vergangenen Jahren an folgenden Standorten Parkplätze geschaffen:

- Dorfplatz (am Amtsgebäude + Feuerwehr)
- An den Dienstleistungseinrichtungen in der Gängster Straße
- Ringstraße, kann bei Bedarf erweitert werden
- Priv. Parkplatz am Plusmarkt

Fuß- und Radwege sind nur teilweise innerörtlich nach Negast und Natzevitz vorhanden. Im Gemeindegebiet sind weitere Planungen erfolgt und zum Teil ausgeführt.

-ÖPNV

Die Gemeinde wird durch drei Buslinien in das Netz eingebunden. Die Versorgung ist zur Zeit ausreichend.

Entwicklungsziele

Schwerpunkt der weiteren Entwicklung von Samtens wird der Neubau der B 96n „Rügenzubringer“ sein. Von Seiten der Deges sind die Anschlussstellen „Mitte“ und „Ost“ geplant, die damit den Bahnübergang entlasten und hervorragende Bedingungen für die Gewerbestandorte schaffen.

Die Leistungsfähigkeit des Bahnhofs ist zu erhalten und möglichst für den öffentlichen Nahverkehr zu den Zentren auszubauen, um so den Autoverkehr zu begrenzen. Für die Gewerbe ist künftig die Bahn als kostengünstige Alternative zu sehen, und die derzeit vorhandenen Anschlußmöglichkeiten sollten in den Planungen Berücksichtigung finden.

Der Personenzugang zum Bahnhof ist niveaufrei ausgebaut worden. Der Tunnel befindet sich innerhalb des Bahnhofes. Die Europa-/Bundesstraße ist mit der neuen Trasse so zu führen, daß die räumliche Anbindung erhalten bleibt, die Kreuzungen niveaufrei gestaltet werden und daß die Beeinträchtigung der Ortslage durch Geräusch- und Schmutzmissionen erheblich vermindert werden.

Die B 96, die L.I.O. 30 und die Kreisstraße sind gleichzeitig Ortsverbindungswege und dienen der Erschließung der Ortsteile, so daß begleitende Fuß- und Radwege notwendig sind. Dabei muß die L.I.O. 30 als Allee erhalten werden. Notwendige Nachpflanzungen und Pflegemaßnahmen sind beim Baulastträger einzufordern. Die Kreisstraße nach Poseritz sollte nach Anlage des Rad- und Fußweges als Allee neu gestaltet werden. Die Zufahrten von den Hauptstraßen zu den Orten und die wesentlichen Ortsverbindungsstraßen sind als Alleen zu gestalten. Diese Straßen sind mit Baustoffen, die dem ländlichen Raum und der Belastung angemessen sind, zu befestigen. Vorhandene Pflasterungen sind soweit als möglich zu belassen. In ähnlicher Weise sollten auch die Wege in Samtens befestigt werden. Insgesamt sind ca. 10 km als Allee noch vorhanden oder zu erneuern. Neu anzulegen wären weitere 6 km.

Die vorhandenen oder wieder einzurichtenden Feldwege sollten neu profiliert und fachgerecht entwässert werden und eine Schottertragschicht erhalten. Die Wege sind sowohl land- und forstwirtschaftlich als auch touristisch zu nutzen. Die innerörtlichen Wege sollen mit so wenig Aufwand wie möglich, jedoch auch mit geringem Pflegeaufwand, geplant und gebaut werden, um so Bürger und Kommune wenig zu belasten.

- Parkplätze, Fuß- und Radwege

Das Parkplatzangebot im öffentlichen Raum ist je nach Erfordernis zu überprüfen und zu erweitern. Insbesondere in den Straßen mit Geschäftsbetrieb ist die Gemeinde bemüht, mit den Firmen Lösungen zu finden, um so Einfluß auf die Ortsgestaltung zu nehmen. Ein Parkplatz ist im Bereich des Heizhauses/ Ringstraße kann bei Bedarf erweitert werden.

Größere Parkplätze und Abstellflächen sollen nicht unmittelbar in den wichtigen Sichtbereichen liegen, sondern hinter die Hauptbaulinien gelegt werden. Innerhalb von Samtens sind Fußwege anzulegen, sofern die Straße eine Zufahrt zu einem Wohnweg ist oder als Durchfahrt angelegt ist. In der Gingster Straße und in den Gewerbegebieten ist auch für Radfahrer eine Fahrspur anzulegen. Reine Wohnwege sind, soweit zulässig, nur mit einer Standspur auszustatten. Bei Neuplanungen von Wohn- und gewerblichen Gebäuden ist die vorgeschriebene Fläche für Fahrzeuge nachzuweisen.

Samtens soll nach vorliegenden Planungen in das überregionale Radwegenetz eingebunden werden. Ein Wanderwegenetz ist konzipiert und im F-Plan ausgewiesen.

Darstellung im F-Plan

Es werden nur die wesentlichen Verkehrseinrichtungen dargestellt. Die B-Pläne und Einzelprojekte weisen die technischen Lösungen im jeweiligen Bereich aus.

Die Trassierung der B 96n wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3.6 Land - und Forstwirtschaftsflächen

Die Landwirtschaft behält trotz der gegenwärtigen Veränderung ihre Bedeutung für die Gemeinde und ist nach wie vor der wesentlichste Faktor der Landschaftsgestaltung. Es ist darauf zu achten, daß eine Reihe von ehemaligen Feldwegen wiederhergestellt wird, um so für die Naherholung und den Tourismus Angebote zu schaffen und um die derzeit übergroßen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Schläge (Ackerflächen mit der gleichen Feldfrucht) auf ein verträgliches Maß zu bringen.

Die Gehölze und Wälder sollen vernünftig gepflegt und verjüngt werden. Es fehlen Hecken und niedere Gehölze sowie Reit- und Wanderwege.

Bestand

Im Gemeindegebiet sind 10 Firmen landwirtschaftlich tätig, davon einige im Nebenerwerb. Größtes Unternehmen ist die APV Samtens mit Sitz in Rothenkirchen. Insgesamt werden rund 2.400 ha bewirtschaftet. Die Tierhaltung ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, sodaß die Nutzung der Dauerweiden teilweise gestört ist.

Die Forstflächen verteilen sich auf fünf Forsten, viele Gehölze und Baumgruppen. Es werden zur Zeit ca. 400 ha forstwirtschaftlich genutzt. Damit liegt der Anteil der Forstflächen unter dem Durchschnitt der Insel.

Planungsziele

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist der Landschaft angemessen zu betreiben. Die Einzelflächen für die jeweiligen Kulturen sind so klein wie wirtschaftlich vertretbar zu halten. Die Bewirtschaftung ist umweltgerecht zu betreiben und die Wirtschaftswege sind auch für touristische Zwecke herzurichten.

Die Viehhaltung ist auf eine für die Landschaft notwendige Größenordnung zu entwickeln. Die Stallanlagen sind soweit irgend möglich den historischen Vorbildern und Standorten anzupassen. Nicht genutzte Wirtschafts- und Stallanlagen sind, soweit sie historischen Bezug zum Standort und zur Landschaft aufweisen, umzunutzen. Die Betonbauten sind insgesamt so bald als möglich zu verändern oder abzutragen. Die Konzentration der Viehhaltung ist so

gering wie möglich zu halten. Auch hier ist umweltfreundliches Wirtschaften anzustreben. Die Ansiedlung eines Fischaufzuchtbetriebes wäre denkbar.

Durch Aufforsten geeigneter Flächen ist ein Forstbestand von 450- 500 ha anzustreben. Es sollen ca. 15% des Gemeindegebietes forstlich genutzt werden.

Eine Gärtnerei wird gegenwärtig nördlich von Natzevitz errichtet. Die Ansiedlung derartiger Unternehmen wird von der Gemeinde unterstützt.

Darstellung im F- Plan

Die Flächen sind im Plan allgemein dargestellt. Die Mehrzahl der Stall- und Wirtschaftsgebäude liegen im Außenbereich. Die Wirtschaftswege sind nur teilweise ausgewiesen.

3.7 Landschaftsschutz

Bestand

Das Gemeindegebiet grenzt an den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Es gibt im Bereich der Gemeinde Samtens einige schützenswerte Flächen, wie das Frankenthaler Moor, die Niederung zwischen Samtens und dem ehem. Plüggentin, den Sehrower Bach, die Landschaft um Dönkvitz, den ehemaligen Pfarrhof. Die vielen Gehölze, Solle und Bachläufe verleihen der Landschaft einen besonderen Reiz; es sind über 100 Solle und eine ähnliche Zahl von Gehölzen.

Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes Insel Rügen sind mit der Gemeinde abgestimmt und im Plan ausgewiesen.

Planungsziele

1. Der Südteil der Gemeinde, die Niederung um Frankenthal und die Fläche des Berglaser Waldes bis zur L.I.O. 30.
2. Die Niederung ab Pfarrhof Samtens zum Ort Samtens bis zum Sehrower Bach.
3. Der Bereich des Sehrower Baches von Swine und Stönkvitz Ausbau über Sehrow und Negast bis zur westlichen Gemeindegrenze sind besonders wertvolle Landschaftsteile.

Sie sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz als schutzwürdige Landschaft zu werten; für diese Flächen sind keine Nutzungsänderungen zugelassen. Sie liegen im wesentlichen im künftigen LSG Insel Rügen.

Für diese Flächen ist ein Landschaftspflegeplan zu erstellen. Die kleinflächigen Landschaftsteile, wie Sölle, Gehölze, Bachläufe, Baumgruppen und Alleen erhalten Bestandsschutz.

Auch Gebäude, bauliche Anlagen und die in ihrer Nachbarschaft angelegten Teiche und Parkanlagen sind zu erhalten oder wiederherzustellen, da sie wesentliche Bestandteile der Landschaft sind.

Die Wasserläufe sind von schädlichen Einleitungen freizuhalten. Sie haben auch für die Fischerei Bedeutung.

Mit den Nachbargemeinden ist die Erweiterung der schutzwürdigen Landschaft abzustimmen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der geschützten Landschaftsbereiche sind im Plan gekennzeichnet. Desgleichen sind die wichtigsten Gehölze, Wasserläufe und Solle dargestellt.

Die aktuelle Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt und Geologie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.8 Anlagen der Ver- und Entsorgung

3.8.1 Wasserversorgung, Wasserwirtschaft

Bestand

Drei Grundwasserschutzgebiete sind im Gemeindegebiet ausgewiesen. Die Wasserwerke Rothenkirchen und Dreschvitz versorgen die Gemeinde mit Trinkwasser. Die Ortsteile, Siedlungen und Höfe sind bis auf wenige Ausnahmen an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Planungsziele

Die durch die Gemeinde geplanten baulichen Erweiterungen erfordern die Erhöhung der Trinkwassermenge. Das neue Wasserwerk in Dreschvitz sichert den derzeit erkennbaren Bedarf. Mit dieser Anlage ist die Wasserversorgung mittelfristig gesichert. Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist so weiterzuführen, daß in den nächsten fünf Jahren alle Wohnungen angeschlossen werden und alle Leitungen sowie die Wasserqualität den Anforderungen entsprechen.

Darstellung im Plan

Es werden keine Anlagen der Wasserversorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.8.2 Abwasserentsorgung

Bestand

Samtens wird zur Zeit über eine Oxydationsteichanlage entsorgt. Die Anlage wurde 1993 mit einer Sauerstoffanlage nachgerüstet.

Das Abwasserleitungsnetz wird zur Zeit ausgebaut, sodaß in nächster Zeit Samtens vollständig an die Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen ist.

Das gesamte Abwasser wird voraussichtlich ab 2006 zur Kläranlage Garz gepumpt

Die anderen Wohnstandorte der Gemeinde werden über Hauskläranlagen oder Gruppenanlagen entsorgt.

Lt. EU-Richtlinie ist die Abwasserproblematik auch für die Standorte im Außenbereich abschließend zu klären.

Insgesamt ist für das Gemeindegebiet ein Abwasserkonzept erforderlich, da auch über die Entsorgung der Landwirtschaft, weiterer Abprodukte und die Verwertung des Klärschlammes Aussagen treffen soll. Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Für das Abwasserkonzept ist ein Entwurf erarbeitet. Die übrigen Standorte sind nur durch Einzel- und Gruppenanlagen zu entsorgen. Diese Anlagen müssen den wasserrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Planungsziele

Für Samtens ist die Überleitung des Abwassers zur Kläranlage Garz geplant. Diese Leitung kann auch das Abwasser von Tolkmitz und Berglase aufnehmen.

Die anderen Wohnstandorte sind mit modernen Gruppen- und Einzelanlagen zu entsorgen.

Diese Anlagen erreichen, wenn sie nach dem derzeitigen technischen Stand errichtet oder modernisiert werden. Werte, die auch mittelfristig ausreichend sind. Eine zentrale Entsorgung ist wegen der geringen Siedlungsdichte wirtschaftlich nicht vertretbar.

Darstellung im F-Plan

Der derzeitige Standort der zentralen Kläranlage ist ausgewiesen. Die Orte Dumrade, Frankenthal, Luttow, Zirkow Hof, Stönkvitz, Muhlitz, Natzevitz, Sehrow, Negast und Dönkvitz sind nicht an die zentrale Anlage anzuschließen. Die Orte sind im Plan dementsprechend gekennzeichnet.

Die geplante Abwasserleitung nach Garz ist in den Plan nachrichtlich übernommen.

3.8.3 Energie, Erzeugung und Verbrauch

Bestand

Energieerzeugungsanlagen gibt es im Gemeindebereich nicht, außer Netzersatzanlagen und Heizungen.

Bei Frankenthal wurden 4 Windkraftanlagen errichtet, die Bestandsschutz haben. Eine Erweiterung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist an allen Standorten gegeben. Das Erdgasnetz ist vorhanden.

Die Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger hat begonnen, jedoch sind feste Brennstoffe noch hauptsächliche Energiequelle.

Planungsziele

Die Elektroenergieversorgung ist für das Gemeindegebiet ausreichend gesichert. Versorgungsbetrieb ist die e.dis, Regionalzentrum Rügen mit Sitz in Bergen.

Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind frühzeitig mit der e.dis abzustimmen.

Die Gemeinde beabsichtigt zur Zeit nicht, einen Eigenbetrieb für die Energieversorgung zu bilden. Die Leitungstrassen sind zu schützen.

Gefordert ist jedoch, daß künftig mindestens 20% des gesamten Bedarfs über regeneratives Energieaufkommen gesichert werden. Die Solarenergie ist soweit als möglich zu nutzen.

Samtens ist eine Landgemeinde mit wenig industrieller Produktion, so daß für die Energiegewinnung die landwirtschaftlichen Produkte, aber auch die Abfälle genutzt werden sollen z. B. Strohverbrennung und Biogaserzeugung. Die Energiegewinnung aus Raps mittels Kraft-Wärmekopplung ist heute bereits eine wirtschaftliche Lösung.

Durch die Verbesserung der Energieausnutzung durch Wärmedämmung, moderne Heizungs- und Beleuchtungsanlagen sind für alle Bereiche Einsparungen möglich und gefordert.

Die Gemeinde empfiehlt der Amtsverwaltung die Umsetzung des Energiekonzeptes des Landkreises für den Amtsbereich.

- Windkraftanlagen:

Die Nutzung der Windenergie mittels der heute üblichen Windräder sieht die Gemeinde als nicht günstige Lösung. Die dafür notwendigen Bauwerke sind mit den Zielen der Gemeinde zum Erhalt des Landschaftsbildes nicht vereinbar.

Im Bereich Frankenthal befinden sich Windkraftanlagen, die lediglich Bestandsschutz haben. Andere Standorte sind erhebliche und unverträgliche Eingriffe in die Landschaft und in die Umwelt. Die Ablehnungsgründe sind:

1. Erhalt des vorhandenen Landschaftsbildes als wichtiger Faktor für den Fremdenverkehr. Das Landschaftsbild im Bereich Samtens wurde in einer landesweiten Analyse als hochwertig eingestuft.
2. Nutzungskonflikte mit anderen öffentlichen Belangen, wie dem Naturschutz (Rastplätze) und Immissionsschutz.
3. Umgebungsschutz für technische Anlagen, wie Richtfunkstrecken und Flugplatz
4. Lage der Gemeinde im LSG Rügen.

Darstellung im F-Plan

Keine

3.8.4 Fernmeldeanlagen

Die Fernmeldeanlagen sind modernisiert und erweitert. Damit ist auch der künftige Bedarf gesichert. Mit dem Versorgungsbetrieb Telekom ist zu vereinbaren, daß die gesamte Telekommunikation im Gemeindegebiet ohne Freileitungen erfolgt. Freileitungen sind nur als Übergangslösungen zugelassen. Bei Verkehrsplanungen sind Trassen für die Telecomleitungen freizuhalten.

Die Richtfunkstrecken sind von Bebauung freizuhalten. Notwendige Baumaßnahmen sind frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die vorhandenen Richtfunktrassen verlaufen südlich von Berglase sowie nördlich von Negast. In diesen Gebieten befinden sich weder Bauflächen noch Windkraftanlagen.

3.8.5 Mobilfunkanlagen - Bündelung

Mobilfunkanlagen befinden sich derzeit in der Bergener-Straße und in der Ringstraße.

Von der Gemeinde Samtens wird die Freihaltung bewohnter Bereiche von Mobilfunkanlagen angestrebt.

§ 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB eröffnet die rechtliche Möglichkeit, durch die Darstellung von Vorrang- oder Konzentrationsflächen im Flächennutzungsplan die Errichtung entsprechender Anlagen an anderen Stellen im Außenbereich zu verhindern.

Die Gemeinde Samtens beabsichtigt eine Konzentration / Bündelung aller Mobilfunkbetreiber langfristig auf einem Standort zu ermöglichen.

Damit verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

1. Die mögl. gesundheitlich negativen Auswirkungen der unmittelbar am Standort der Mobilfunkanlagen betroffenen Menschen auf ein Minimum zu beschränken
2. Verbesserung des Dorfbildes
3. Schaffung von Planungssicherheit sowohl für die Mobilfunkbetreiber als auch für die Gemeinde

Der geplante Standort zur Bündelung der Mobilfunkbetreiber befindet sich im Gewerbegebiet „Muhlitz“ und ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen an einem anderen als den gekennzeichneten Standort wird ausgeschlossen.

Die bestehenden Anlagen haben an ihrem derzeitigen Standort Bestandsschutz.

3.8.6 Abfallentsorgung, Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis durch ein privates Unternehmen. Die Entsorgung ist trotz der Schließung der Deponien gesichert.

Die Gemeinde unterstützt alle Lösungen zur Abfallvermeidung und ist bereit, eine weitere Differenzierung der Abfallerfassung zu unterstützen.

An Altlastverdachtsflächen sind bisher 15 Areale erfaßt. Besonders dringend ist die Untersuchung der ehemaligen Betriebstankstellen und von Düngerlagerflächen. In der Plüggentiner Straße ist eine ehemalige Betriebstankstelle und Betriebsstätte zu untersuchen, da diese Flächen baulich genutzt werden sollen.

Die angeführten Flächen sind im Plan ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet Muhlitz ist eine Untersuchung erfolgt. Es sind keine Belastungen vorhanden, die die bauliche Nutzung einschränken.

3.9 Lagerstätten

In der Gemeinde sind Kies- und Sandlagerstätten nur in geringem Umfang vorhanden. Sie wurden bisher von Ortsansässigen genutzt. Auch die südlich von Zirkow Hof gelegene Kiesgrube ist wirtschaftlich nicht nutzbar. Westlich von Natzevitz ist ein Kiestagebau mit gesonderter Abfuhrstraße vorhanden. Der Tagebau ist nach der Ausbeutung aufzuforsten. Die Torfvorkommen sind nicht abbauwürdig und sollen nicht ausgebeutet werden.

4 Umweltschutzbelange

4.1 Naturschutz, Flächen für die Bestandsschutz festgelegt ist

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über die Darstellung und Festsetzungen, die dazu dienen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. So die gesetzliche Forderung.

Damit können im Flächennutzungsplan Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Flächen, die besonderen Schutz benötigen, ausgewiesen werden. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist für alle Bauplanungen eine günstige Lösung.

Bei Bebauungsplänen und anderen Planungen sind im Landkreis Rügen Grünordnungspläne gefordert. Das gilt auch für Investitionen, die über Vorhaben- und Erschließungspläne oder sonstige gesetzliche Regelungen zulässig sind.

Festsetzungen in Bauplänen zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, einschließlich Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind also in jedem Falle gefordert, insbesondere durch Festsetzung von:

- Grünflächen, Wasserflächen;
- Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft;

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gebote zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern u. ä.;
- Bindung von Bepflanzungen.

Soweit nicht bereits bei den speziellen Planungsbereichen, wie zum Beispiel bei den Verkehrsanlagen, auf die Reparatur und die Neuanlage von Alleen und auf den Erhalt des Landschaftsbildes eingegangen wurde, ist im Folgenden festgelegt:

- Die im Plan als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellten Flächen unterliegen besonderer Beachtung. Sie dürfen nicht wesentlich verändert werden. Vorhandene Schäden und Verfremdungen sind sobald als möglich zu beheben;
- Die in vom Umweltamt erstellten Bestandsplänen enthaltenden Biotope, Gehölze sowie die Landschaft prägenden natürlichen und baulichen Gegebenheiten gelten als geschützte Landschaftsteile. Ausgenommen sind Gebäude und bauliche Anlagen der Großraumländwirtschaft; diese sind mit Ende der Nutzung zurückzubauen.

Für den Bereich des Umweltschutzes ist keine spezielle Vorgabe des Landes vorhanden. Deshalb wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eigene Ziele vorgegeben, welche die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben ausreichend erfüllen und den Bestand des Umfeldes sichern.

Das Gemeindegebiet ist Teil des LSG Rügen. Die Grenzen des LGS sind in den Plan übernommen.

Eine Präzisierung ist mit den B-Plänen, den Vorhaben- und Erschließungsplänen, aber auch mit den grünordnenden Begleitplänen, auch bei Einzelobjekten, geboten. Soweit diese Pläne nicht vom Landkreis vorgegeben werden, ist diese Forderung mit dieser Satzung grundsätzlich erhoben.

Gemäß § 1a BauGB sind bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes in Bezug auf die Eingriffs- Ausgleichs-bilanzierungen zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Ausweisung von Ausgleichsflächen für die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche sowie für den Neubau im Bereich der B 96n innerhalb des Gemeindegebietes.

Nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt des Landkreises Rügen sind im „Öko-Pool“ folgende Maßnahmen als Ausgleich vorgesehen:

Ortsteil	Maßnahme
Frankenthal	Rückbau Ruine, ehemaliges Stallgebäude
	Rückbau ehemalige Schmiede
	Rückbau eingezäunte Beton / Güllegruben
	Rückbau der überwachsenen Fundamente der ehem. Mauern und Stützpfiler der ehem. Feldscheune
	Entmüllung des Feldgehölzes gegenüber dem Frankenthaler Katen
Muhlitz	Pflanzung einer Feldhecke / Wildhecke als Lärm- Sicht-schutz neben der neuen B 96n
Natzevitz	Beseitigung des eingefallenen Stallgebäudes
	Rückbau der ehem. Stallanlage mit Dungplatte und Güllegrube
Sehrow	Einseitige Bepflanzung der Zufahrtstraße von der B 96 nach Sehrow mit einer Feldhecke
Stönkvitz	Rekultivierung der wilden Müllkippe an der Eisenbahn-brücke Stönkvitz
	Anpflanzung einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 46 in Stönkvitz

Desweiteren sind von Seiten der Gemeinde Samtens folgende Ausgleichs-pflanzungen vorgesehen:

Bereich Plüggentin: Aufforstung westlich des geplanten B-Planes Nr.9
(Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr.9)

Bereich Natzevitz: Aufforstung in der Gemarkung Natzevitz, Flurst. 22/4

V.g. Bereiche sind in der Planzeichnung bereits dargestellt worden. Eine detaillierte Berechnung / Bilanzierung erfolgt mit Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne.

4.2 Schutz vor schädigenden Einflüssen, Minderung und Ausgleich

Die Altlastverdachtsflächen, mit Ausnahme des Gewerbegebietes Muhlitz und der wilden Deponien, z.B. in Dönkvitz, sind noch nicht untersucht, so daß daraus keine Aufgaben abgeleitet werden können. Die Untersuchungen sind so bald als möglich zu tätigen.

Die großvolumigen und unschönen Bauten der Landwirtschaft sind gestalterisch besser in das Umfeld einzufügen. Das ist in jedem Fall gefordert, wenn der wirtschaftliche Zweck entfallen ist oder sie sind abzutragen.

Für das Gemeindegebiet ist die schnellstmögliche Umstellung der Energieverbraucher auf umweltfreundliche Energieträger gefordert, sowohl für Wohnen als auch für das Gewerbe. Es ist ein Plan zu erstellen, der die Reduzierung der Umweltbelastungen zum Ziel hat und der Aussagen zur Entwicklung der Landwirtschaft trifft, einschließlich notwendiger Reparaturen.

Ein Katalog über das öffentliche Grün als Bestandsverzeichnis und als Entwicklungsvorgabe ist anzulegen.

Von der Bahnlinie gehen erhebliche Geräusch- und Staubbelastrungen aus. Die größte Belastung ist jedoch die B 96. Um aufwendige Schallschutzbauten zu vermeiden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerörtlich sind für die Durchgangsstraßen Geschwindigkeitsbegrenzungen festzulegen.

Die Immissionen aus den gewerblichen Bauflächen sind mit geeigneten technischen Maßnahmen auf zulässige Werte zu begrenzen. Das gilt insbesondere für die Wohnstandorte im Bereich der B-Plan Gebiete Plüggentin und Muhlitz.

Der ruhende Verkehr ist zu konzentrieren. Die Parkplätze sind einzugrünen und nach Möglichkeit nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden anzulegen.

Die vorhandene Kläranlage ist nicht weiter zu nutzen. Sie liegt zu nahe an der Wohnbebauung. Gewerbebetriebe, in denen spezielles Abwasser anfällt, müssen dieses soweit aufbereiten, daß es keine anderen Anforderungen an den Klärprozeß stellt als häusliches Abwasser.

Die Aufforstungen, die Neuanlage und Reparatur von Alleen sowie von anderen Landschaftsbestandteilen sind als Ausgleichsmaßnahmen für Baumaßnahmen und über sonstige Fordermöglichkeiten zu tätigen. Die Aufforstung muß in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgen. Wichtige Sichten sind zu erhalten.

Sämtliche noch vorhandenen illegalen Deponien sind wirksam zu schließen.

Die Dung- und Jauchelagerung hat gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen zu erfolgen.

4.3 Denkmalschutz

Die Denkmale sind, einschließlich ihrer Umgebung, zu erhalten. Zu den Denkmalen zählen nicht nur Bauwerke, sondern auch Werke der Landschaftsgestaltung und Schöpfungen der Natur als Einzel- und Flächenobjekte.

Beispiele sind unter anderem die Denkmale der Liste und Naturdenkmale wie:

1. 1 Rotbuche – Berglaser Wald
2. 4 Eiben an der Plüggentiner Straße
3. 1 Bergahorn an der Straße von Negast nach Sehrow

5 Stand der Planungen und Verknüpfung mit weiteren Planungen

5.1 Stand der bisherigen Planungen

Die Gemeinde hat bisher für folgende Pläne Satzungen erlassen:

- B- Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 Plüggentiner Straße" 8,2 ha,
- B- Plan Nr. 3" Wohnpark Gingster Chaussee" 7,1 ha,
das Gebiet ist in der Bebauung.
- B- Plan Nr. 5 "Gewerbegebiet Muhltz" ca. 23 ha.
mit einem Sondergebiet und einem Industriegebiet.
Das Planverfahren ruht gegenwärtig
- B- Plan Nr. 6 "Dorfmitte" ca. 3,2 ha
- Tiet und Wiel, "Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ca. 3,6 ha
- Für das Gemeindegebiet wurde ein Dorferneuerungsplan aufgestellt und zur Genehmigung eingereicht
- Zur Verbesserung der Infrastruktur ist eine Reihe von Objekten in der Vorbereitung oder in der Ausführung begriffen.

5.2 Notwendige weitere Planungen

- Zur geordneten Entwicklung von Samtens ist ein Rahmenplan und eine Ortsentwicklungsplanung unerlässlich und möglichst bald zu erstellen.
- Für Samtens ist ein sog. Stadtkartenwerk nötig, damit die Planungen auf einer sicheren Grundlage erfolgen können.
- Der Erhalt der schönen Landschaft ist nur durch einen Landschaftsplan möglich. In diesen Plan sind auch die Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft aufzunehmen.
- Die Entwicklung des Verkehrs wird von der Gemeinde durch eine Aufgabenstellung vorgegeben. Die Widmung der Verkehrswege ist vor Baubeginn festzulegen. Der Ausbau der überregionalen Straßen ist vom Amt mit einem Forderungskatalog zu beeinflussen.
- Das Energiekonzept des Landkreises ist eine Grundlage für die Planungen der Gemeinde.
- Die Altlasten sind so bald als möglich zu erkunden und wenn notwendig zu beseitigen.

5.3 Finanzen

Es ist zu erwarten, daß die Gemeinde mittelfristig zu den schwächergestellten Kommunen des Landkreises gehören wird.

Die Einnahmesituation wird erst nach Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. voller Nutzung der gewerblichen Bereiche besser.

Die Fördermöglichkeiten und die Beitragserhebung werden als Mittel zur Finanzierung der Planungen und deren Ausführung intensiv genutzt.

Zeitverzögerungen bedeuten Wettbewerbsnachteile und Förderungen werden künftig ebenfalls geringer.

5.4 Zusammenfassung

Die weitere Entwicklung der Gemeinde und insbesondere des Ortes Samtens wird bestimmt von der Aufgabe als ländlicher Zentralort bzw. künftig als Grundzentrum sowie als Sitz der Verwaltung des Amtes Südwest Rügen

Die Stärken der Gemeinde sind:

- Die günstige Verkehrslage und die zentrale Lage im Südwesten der Insel.
- Die geringe Entfernung zu den Zentren Bergen und Stralsund.

- Ein wenig zerstörtes Landschaftsbild, ausgenommen die großen Gebäude der Landwirtschaft und in den Gewerbestandorten.
- Die Siedlungsstandorte sind seit fast 700 Jahren vorhanden. Es gibt fast keine Wüstungen.
- Gut ausgebildete Arbeitskräfte und eine günstige Altersstruktur der Einwohner.

Schwächen sind:

- Begrenzung durch die B 96 und die Bahnlinie.
- Nicht harmonisch entwickelter Zentralort
- Ein verbesserungsbedürftiges Ortszentrum, harte disharmonische Ortsränder.

Aus dieser Situation ergeben sich als wichtigste Aufgaben:

- Für Samtens ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen, mit dem die Entwicklung zu einer modernen Kleinstadt möglich wird, die dann die Zentralortfunktion erfüllt.
- Es sind Angebote für hochwertige Wohnstandorte zu schaffen, insbesondere durch Dorferneuerungs- und Denkmalpflegemaßnahmen.
- Durch rechtzeitige und gründliche Planung ist die Ansiedlung von Gewerbe zu fördern. Dabei müssen sich alle Standorte harmonisch in das Vorhandene einfügen.
- Die Naturschutzvorhaben der Gemeinde sichern den Erhalt der Umwelt.
- Der landwirtschaftliche Bereich ist durch Verarbeitung und Vermarktung der Erzeugnisse zu erweitern.
- Die sorgfältige Planung der Infrastruktur unterstützt die bauliche Entwicklung.

6 Quellenangaben

Für die Erarbeitung des F- Planes wurden folgende Unterlagen, neben den gesetzlichen Vorgaben, genutzt:

- Rechtskräftiger F-Plan in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1999
- Die Kunstdenkmale der Insel Rügen (W. Ohle, G. Beier)
- Entwurfsunterlagen zur B 96n durch das Planungsbüro Dr. Herold AG
- Entwurf des "Strukturkonzept Rügen 1990"
- Zuarbeit der Gemeinde Samtens zur Überarbeitung von 1999
- Beschlüsse der Gemeindevertretung Samtens
- Eigene Erhebungen
- Empfehlungen der Arbeitsgruppe der Gemeindevertretung
- Nachrichtliche übernahmen von bereits in der Bearbeitung befindlichen Planungen
- Rügener Heimatkalender 1908, 1933, 1993
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren zur 1. Änderung des F-Planes

7 Bearbeitungsvermerk

Dieser Flächennutzungsplan wurde vom

Ingenieurbüro B. Ascher
19067 Flessenow
Lindenstraße 9a

entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und der Vorgaben der Gemeinde Samtens erarbeitet.

Dabei sind die Planungen und Beschlüsse der Gemeinde, soweit diese zur Kenntnis gegeben wurden, nachrichtlich übernommen worden.

Der Erläuterungsbericht umfaßt 57 Seiten,

Der F-Plan ist im Maßstab 1:10.000 auf einem Blatt dargestellt.

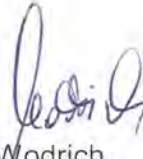
Flessenow, 30.04.2004



Bestätigung:

Der Flächennutzungsplan und dieser Erläuterungsbericht wurden am 07.04.2004 von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen.




Wodrich
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Liste der Denkmale
2. Auszug aus "Kunstdenkmale der Insel Rügen" von Ohle/Beier
3. Gemeinde Samtens, Gewerbeflächennachweis, Stand 10.10.1997
4. Einwohnerentwicklung in allen Ortsteilen vor 1867 bis 1994
5. Einzelhandelsbilanz für den Ortsteil Samtens

Anlage 1

Liste der Denkmale der Gemeinde Samten

Nr. der Kreisliste	Ort	Denkmal
485	Plüggentin	Gutshaus
486	Plüggentin	Trafohaus
640	Samtens	Friedhof, Leichenhalle
641	Samtens	Kastamenallee, Pfarrhaus (Schule, Küsterhaus)
642	Samtens	Kirche
643	Samtens	ehemalige Pfarrhaus
644	Samtens	Stralsunder Straße 5 Wohnhaus
645	Samtens	Stralsunder Straße Bahnhof, Stationsgeb.(DB-AG)
	Dumrade	Eibe auf dem Grundstück der Farn. Weidner (Naturdenkmal)

Weitere Naturdenkmale sind vorhanden, jedoch bisher nicht in die offizielle Liste aufgenommen.

Anlage 2

Auszug aus „Kunstdenkmale der Insel Rügen“

508

Samtens

SAMTENS (B 4)

Gemeinde. — Ort: Berglase, Dönkvlitz, Damsrade, Frankental, Lutlow, Mültz, Natzevlitz, Negast, Plüggentln, Schrow, Stönkvlitz, Tolkmiltz, Zirkow-Hof.

Ortsname: Grund und Ursprung sind unklar, wohl aber slawisch.

Geschichtliche Nachrichten: 1310: „Samtlnsze“ (PUB Nr. 3234). — 1327: „Samelenz“ (PUB Nr. 4337). — Der Ort gehörte bis in das 19. Jh. hinein zu Plüggentln (Grömbke, Mskr., S. 392). — 1695: Pfarrhof, Glückner, Krüger, Schneider und 1 Einwohner (Schwed. Matr., 15). — 1867: 10 bewohnte Häuser mit insgesamt 70 Einwohnern (v. Platen, 1867, S. 41).

Lage: Am Niederungsrand im flachwelligen Gebiet Westrügens.

Ortsform: Weller entlang des um den Kirchhügel herumgeführten Weges nach Plüggentln; in neuester Zeit starke Erweiterung an der Straße Altfähr—Bergen.



WOHNHÄUSER

Die wenigen erhaltenen Häuser aus der 1. Hälfte des 19. Jh. sind durchweg eingeschossige Traufenhäuser mit Krüppelwalmdach. Gut erhalten ist das Küsterhaus neben der Kirche (jetzt auch Zentralschule).

Das Pfarrhaus aus der Mitte des 19. Jh. liegt abseits vom Dorf. Massives Giebelhaus mit durchlaufendem Flur; eingeschossig mit zweiachsiger Frontispiz, Krüppelwalmdach mit Pfannendeckung. — Die Pfarrscheune ist ein Fachwerkbau mit Backsteinfüllungen und Krüppelwalmdach mit Rohrdeckung.

PFARRKIRCHE (Taf. 92)

Evangelisch.

Geschichtliche Nachrichten: 1310: „parochia Samtlnsze“ (PUB Nr. 3234). — 1327: „Dominus Glisekinus plebanus in Samelenz“ (PUB Nr. 4337). — Um 1630/40 wurde eine „schöne und nrlige“ Turmspitze errichtet, die 1703 wieder herunterstürzte (Wackenroder, 1732, S. 161 u. 260).

Baugeschichte: Von der 1310 vorhandenen Kirche sind keine Reste erhalten; die heutige ist im Anfang des 15. Jh. erbaut, Chor, Sakristei und Schiff in geringem zeitlichen Abstand. Der Chor war bis zur Einwölbung der ganzen Kirche eine Zeilung, nach gedeckt. Eine Erneuerung fand 1882 statt; das jetzige Türmchen ist von 1703, der westliche Vorbau von 1884. 1936/37 erfolgte eine durchgreifende Instandsetzung und Neuausmalung.

**Auszug aus Kunstdenkmale der Insel Rügen Ohle/Beier Amt für Denkmalpflege
Schwerin:**

Samtens u. Pfarrhof	1318	Seite 508	Weiler, Kirche, Gutshaus, Krug, Handwerker 1867 10 Häuser, 78 Einwohner
Plüggentin	1314	Seite 391	Einzelhof, Gutshaus
Natzevitz	1314	Seite 352	Weiler, Wohnhof, Kossaten
Berglase	1314	Seite 138	Einzelhof u. Katen
Stönkvitz		Seite 550	Gutsweiler
Stönkvitz Ausb.		Seite 550	Ackerwerk für 4 Kossatenstellen
Frankental	1318	Seite 186	Weiler, Hof u. Katen
Mulitz	1318	Seite 348	Einzelhof, Wohnhaus mit beachtenswerten Einbauten
Zirkow Hof	14. Jahrh.	Seite 659	Einzelhof mit Katen
Sehrow	1317	Seite 537	Weiler 3 Bauern, 1 Müller
Dumrade	1314	Seite 181	Weiler 6 Höfe
Dönkvitz	1314	Seite 173	Einzelhof, Vorwerk
Tolkmitz	1314	Seite 571	Einzelhof
Negast	1314	Seite 353	Kolonistenzeile, vorh. Weiler, einige Bedeutung, Krug, Handwerker, 5 Kossatenstellen

Es sind noch die Einzelhöfe und in diesem Werk nicht erwähnte Standorte nachzutragen
Luttow.

Erläuterungsbericht zum F-Plan der Gemeinde Samtens

Anlage 3

Gewerbegebietsflächen Gemeinde Samtens				Stand 25.06.1998
Gebiet/Plan Nr.	Planflächen	Beplante Fläche	Bereits genutzte Fläche	Bemerkungen
Plüggentin B-Plan Nr. 2	8,2 ha	GE: 3,9 ha SO: 1,2 ha <u>GI: 3,1 ha</u> 8,2 ha	6 Firmen ca. 120 Arbeitsplätze GE: 2,8 ha SO: 1,2 ha <u>GI: 2,1 ha</u> 6,1 ha GE 1,1 SO 0,0 GI 1,0 Frei 2,1 ha	Von den noch nicht genutzten 2,1 ha sind für 1,5 ha Bewerber vorhanden, so daß nur 0,6 ha für die weitere Entwicklung zur Verfügung stehen. Der derzeit bekannte Bedarf ist viel höher. Eine Erweiterung ist in Kürze erforderlich.
Mulitz B-Plan Nr. 5	21,8 ha	GE 4,0 ha SO 0,9 ha <u>GI 16,9 ha</u> 21,8 ha	14 Firmen mit etwa 170 Arbeitskräften GE 4,0 ha SO 0,9 ha <u>GI 10,0 ha</u> 14,9 ha Frei 6,9 ha	Von den derzeit noch nicht genutzten 6,9 ha sind: für 1,4 ha Bauanträge gestellt, für 1,1 ha Nutzungen geplant <u>3,3 ha</u> sind öffentliche Flächen <u>5,8 ha</u> in Vorbereitung, so daß für künftigen Bedarf nur 1,1 ha verfügbar sind. 1,1 entsprechen ca. 5% der Fläche
Gesamte Gewerbefläche	30,0 ha	GE 7,9 ha SO 2,1 ha <u>GI 20,0 ha</u> 30,0 ha	GE 6,9 ha SO 2,1 ha <u>GI 12,1 ha</u> 21,0 ha	Für die weitere Ansiedlung 0,6 ha Sind nur 1,7 ha frei! +1,1 ha 1,7 ha Es stehen ca. 6% der Planfläche für die Entwicklung zur Verfügung

Anlage 4

Einwohnerentwicklung in allen Ortsteilen von Samtens von 1867 bis 2003

Ortsteil	1867	1908	1933	1955	1994	2003	Prognose 2010
Samtens	70	146	244	388	1.966	1.787	2.200
Plüggentin	70	80	90	182	142	189	300
Berglase	85	67	90	142	60	74	100
Dumrade	40	40	40	26	15	10	20
Dönkvitz	10	43	43	18	0	0	10
Frankenthal	35	33	35	122	22	21	40
Luttow	30	41	42	10	2	9	5
Muhlitz	45	47	50	113	16	10	50
Natzevitz	80	70	70	131	64	67	100
Negast	70	70	80	66	24	31	60
Sehrow	30	33	34	56	15	16	20
Stönkvitz	65	62	65	142	31	32	40
Tolkmitz	40	40	28	30	17	28	30
Zirkow Hof	10	10	12	40	7	7	5
Einzelstandorte	20	30	30	20	0	9	0
Gesamt	700	712	863	1.468	2.390	2.232	2.980

Anlage 5

Flächennutzungsplanes der Gemeinde Samtens

- Einzelhandelsbilanz Ortsteil Samtens -

Verkaufseinrichtung	Standort	Ist – Bestand m² Verkaufsfläche					Gepl. Erweiterung	Bemerkungen
		WtB *) 700 m²	WtB *) < 700 m²	Sonstiges	Sonderposten	Möbel		
Plus - Einkaufsmarkt	An der B 96		439				+ 261	Bauantrag liegt vor
Norma - Einkaufsmarkt	Gingster-Str.	700					+ 200	
Schlecker - Drogeriemarkt	An der B 96		157				+ 85	Bauantrag liegt vor
Brot- und Feinbackerei Noack	Gingster - Str. 10		20					
Fleischerei Ganzert	Gingster - Str. 12		20					
Quelle - Shop	Gingster - Str. 15			25				
Getränkemarkt Zilm	Gingster - Str.			75				
Lotto - Foto	Gingster - Str.			30				
Einkaufsquelle Augustin	Gingster - Str. 5			170				
Apotheke „Inselapotheke“	Stralsunder - Str. 11			80				
Heike's Blumenhof (Am Norma-Markt)	Gingster - Str.			70				
Fleischerei mit Imbiß (Am Normamarkt)	Gingster - Str.		60					
Küchenzentrum Aspelmeier	Plüggentiner - Str. 12					480		
Wiglo „Wunderland“	Plüggentiner - Str.				2.000			
Hoco - Möbelmarkt	Industriegelände I					3.285	+ 2.600	Siehe hierzu gesondertes Gutachten
Zusammen:		700	696	450	2.000	3.765	+ 3.146	
			1.396					
				1.846				
					7.611			

*) Differenzierung gem. Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Nr. VIII 410 505.3-4 vom 04.07.1995