

13.07.1999

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof Landkreis Nordvorpommern

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Übergeordnete Grundlagen

- 2.1 Lage
- 2.2 Geographische Grunddaten
- 2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege
- 2.4 Planerische Einordnung in die Region

3. Ziele der Planung

4. Siedlungsstruktur

- 4.1 Wohnbauflächen
- 4.2 Gemischte Bauflächen
- 4.3 Sondergebiet Handel
- 4.4 Sondergebiet „Regionaler Freizeit- und Erholungspark“
- 4.5 Sondergebiet Bundeswehr
- 4.6 Sondergebiet Hafen und Folgenutzungen
- 4.7 Sondergebiet für Ferienhäuser
- 4.8 Sondergebiet Reiterhof
- 4.9 Sondergebiet Windpark

5. Gemeinbedarfsvorsorge

- 5.1 Gemeindeverwaltung
- 5.2 Kindereinrichtungen, Schule
- 5.3 Kirche
- 5.4 Altersheim

6. Grünstruktur

- 6.1 Genutzte Grünflächen
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.3 Gewässer
- 6.4 Landwirtschaft
- 6.5 Wald

7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Gemeindestraßen
- 7.3 Sonstige Wegeverbindungen
- 7.4 Radwanderweg
- 7.5 Öffentlicher Verkehr
- 7.6 Ruhender Verkehr
- 7.7 Sonderlandeplatz

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasser und Abwasser
- 8.2 Energie
- 8.3 Abfallentsorgung
- 8.4 Kommunikation

9. Flächenbilanz

- 9.1 Flächen der Ortsteile
- 9.2 Zusammenfassung

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes (F-Plan) erfolgte zu einer Zeit, in der viele Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, einer ständigen Veränderung unterliegen: Ausgehend vom Aufbau einer Landesgesetzgebung für Mecklenburg-Vorpommern, die ständig neue oder geänderte Rechtsgrundlagen bescherte, über die Reform der Kreis-, Amts- oder Gemeindegrenzen bis zur Neuorganisation zahlreicher Träger öffentlicher Belange (TöB) hatte es der Planungsträger mit wechselnden Rahmenbedingungen zu tun. Auch die aktuellen Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung waren bis in die jüngste Vergangenheit noch nicht endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Kramerhof galt dies insbesondere für die Überlegungen zur 2. Rügenanbindung, die Einbindung naturschutzrechtlicher Belange in die Bauleitplanung, die Ergänzung von Trinkwasserschutzgebieten und der weitere Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region.

Nachdem eine rege Diskussion in der Gemeinde zum Ausbau als Standort für die Marineteknikschule in Parow (MTS) bzw. Strelasund-Kaserne und des daraus resultierenden Wohnungsbaus sowie zum Standort für ergänzende Infrastruktur- und Tourismuseinrichtungen des Oberzentrums Stralsunds geführt wurde und die Grundlagen der technischen Erschließung geklärt sind, kann die Gemeinde von einem verlässlichen Planungsrahmen ausgehen. Dies gibt ihr die Sicherheit, mit dem Entwurf zum F-Plan eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, innerhalb der sich für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre die geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen kann.

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur am 13.07.1999 abschließend beschlossenen Planfassung des F-Planes der Gemeinde. Die bereits 1993 während in einer frühzeitigen Beteiligung der TöB eingebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 11.07.1995 bzw. der Entwürfe vom 20.07.1995, 09.04.1996, 09.12.1997, 29.06.1998 und 20.04.1999 wurden berücksichtigt. Die gegebenen Hinweise wurden zu einem großen Teil in Planzeichnung und Erläuterungsbericht übernommen.

Aufgrund einer am 04.06.1998 im Ministerium f. Bau, Landesentwicklung u. Umwelt gemeinsam mit Genehmigungsbehörde und Landesplanung durchgeführten Erörterung werden im Bereich südöstlich der Ortslage Parow Flächen gem. § 5 Abs. (1) Satz 2 BauGB Flächen von der Darstellung ausgenommen. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt und die Gemeinde beabsichtigt die Darstellung mittelfristig vorzunehmen.

Bei den Flächen handelt es sich um die geplanten Sondergebietsflächen für Hafen und Folgenutzungen sowie für Ferienhäuser einschließlich der seit dem 01.06.1998 inkommunalisierten Flächen des Strelasundes. Das für diese komplexe Entwicklung (vgl. Kap. 4. 6 u. 4.7) erforderliche Raumordnungsverfahrens mit der dazugehörigen Umweltverträglichkeitsprüfung wird von der Gemeinde erst im Lauf des Jahres 1998 begonnen werden. In diesen Verfahren wird über die generelle Zulässigkeit sowie die quantitative und qualitative Ausformung dieser Bauflächen entschieden. Zum derzeitigen Zeitpunkt können daher noch keine Aussagen über die Flächendarstellungen im F-Plan getroffen werden.

Aufgrund der Schaffung von Rechtssicherheit zur Verwirklichung weitere Entwicklungen im übrigen Gemeindegebiet kann die Gemeinde jedoch nicht auf einen rechtswirksamen F-Plan verzichten, bis beispielsweise die Entwicklung in Parow abschließend bestimmt ist. Die Gemeinde wird dann parallel zum Bebauungsplanverfahren, daß sich den vorgenannten Planungen unmittelbar anschließen wird, die entsprechende Ergänzung des F-Planes vornehmen.

Die für diese Flächen vorhandenen planerischen Überlegungen wurden bereits in einem städtebaulichen Rahmenplan fixiert. Dieser wird zur Verdeutlichung der Planungsabsichten in dem nicht dargestellten Teilen des F-Planes dem Erläuterungsbericht beigelegt.

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Kramerhof liegt, direkt angrenzend, nordwestlich der Hansestadt Stralsund. Nachbargemeinden sind innerhalb des Landkreises Nordvorpommern die Gemeinde Prohn im Norden, die Gemeinde Preetz im Westen, die Gemeinde Lüssow im Süden und im Südwesten. Östlich grenzt das Gemeindegebiet direkt an den Strelasund.

Seit 1992 ist die Gemeinde Kramerhof verwaltungstechnisch dem Amt Altenpleen zugeordnet.

2.2 Geographische und geologische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt rund 1.885 Hektar, von denen der Großteil landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Die Zahl der Einwohner betrug zu Beginn der Arbeiten am Flächennutzungsplan (Ende 1993) in den zum Gemeindeterritorium gehörigen Ortschaften Groß Kedingshagen und Klein Kedingshagen (zusammen 250), Parow (250) sowie Groß Damitz, Kramerhof und Vogelsang (160) knapp 660. Derzeit (Stand 25.03.1998) leben in Kramerhof 1.260 Einwohner. Davon entfallen auf den Ortsteil Parow 660.

„Das Planungsgebiet liegt in einer Grundmoränenlandschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Nördlich und nordwestlich Parow befinden sich kleine lokal angelegte glazilimnische Becken. Holozäne Niederungsgebiete wurden nördlich Parow, zwischen Kramerhof und Parow, sowie nordöstlich und westlich Klein Kedingshagen, südwestlich Groß Kedingshagen und in der Vogelsangwiese ausgehalten. Die Grundmoräne baut sich (...) aus ca. 6 bis 20 Meter mächtigen Geschiebemergel auf. Stellenweise sind Sandhorizonte zwischengelagert bzw. bedeckt Sand auf Hochflächen den Geschiebemergel mit 1 bis 2 Meter Mächtigkeit. In den glazilimnischen Becken wurden Feinsande abgelagert und in den Holozäniederungen Flachmoortorf. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden. Organische Böden sind setzungsgefährdet. Sie treten im Bereich der im Plan gekennzeichneten Sondergebiete SO₁ bis SO₃ auf und sollten als Baugrundschwächezonen besondere Beachtung finden.

Nach der hydrogeologischen Karte ist im Untersuchungsraum vorwiegend ein gedeckter oberer Grundwasserleiter verbreitet, der vor flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt ist. Das Grundwasser wird bei einem Flurabstand von fünf bis größer als zehn Metern angetroffen. Ein grundwasserführender ungedeckter und damit ungeschützter Grundwasserleiter wurde nördlich Parow und nordöstlich Groß Damitz ausgehalten. (...) Der Grundwasserspiegel ist hierbei kleiner als zwei bis fünf Meter unter Flur zu erwarten.“ (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V, Stellungnahme als TöB, Schwerin, 08.08.1995)

In der Gemarkung befindet sich westlich der Ortslage Groß Kedingshagen eine Sandgewinnungsstelle. Da für diese Lagerstätte eine Abbauerlaubnis vorliegt, wird sie in der Planzeichnung eingetragen. Für das Regionale Raumordnungsprogramm wurde ein weiteres Sandhöffigkeitsgebiet zwischen Groß Kedingshagen und Knieper West ausgehalten.

Gemäß Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 11.09.1995 sind im Gemeindegebiet keine früheren bergbaulichen Arbeiten durchgeführt worden, ehemalige Bergbauschutzgebiete, die in Baubeschränkungsgebiete umgewandelt wurden, nicht vorhanden und sind keine Bergbauberechtigungen im Sinne der §§ 7 bis 9 BBergG erteilt bzw. beantragt.

2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege

„(...) im Geltungsbereich des o. g. F-Planes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmale bekannt. (...) Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topografischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land M-V (...) ebenfalls geschützt sind.“ (Der F-Plan) „kennzeichnet jene Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 DSchG M-V). In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffes (...) die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.“ (LANDESAMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE - ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM M-V, Stellungnahme als TöB zum F-Plan, Stralsund, 11.08.1995)

Im Flächennutzungsplan sind daher die betreffenden Bereiche differenziert gekennzeichnet. Die Bereiche in denen Bodendenkmale vorhanden sind und bei denen einer Überbauung nicht zugestimmt werden kann sind mit D₁ und die Bereiche in denen eine Veränderung und Beseitigung nach vorheriger Bergung und Dokumentation erfolgen kann mit D₂ gekennzeichnet.

In der letzten Stellungnahme vom 17.08.1998 weist das Landesamt f. Bodendenkmalpflege auf den denkmalpflegerisch problematischen Bereich des nunmehr inkommunalisierten aber von der Darstellung ausgenommenen Parower Hafen hin. Das dort vorhandene bedeutende Bodendenkmal erfordert rechtzeitig im Vorfeld Abstimmung mit dem Landesamt.

In der Gemeinde sind mehrere Anlagen und Gebäude in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen worden und unterliegen somit dem Denkmalschutz. In der Planzeichnung sind aus Maßstabsgründen nicht alle Denkmale einzeln gekennzeichnet.

Im Ortsteil Kramerhof steht die Gesamtanlage „Am Teich“ mit der Gutsanlage nebst Stall, dem Speicher und dem Teich unter Denkmalschutz.

Im Ortsteil Parow sind mehrere Gesamtanlagen und Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Dazu gehören „Am Gutshaus“ mit Gutshaus, Park, Gärtnerei, Pumpenhaus, Pferdestall und Schweinestall; „Pappelallee“ (MTS) als militärische Anlage mit Stammgebäude, sieben Unterkunftsgebäuden, Turnhalle, Sanitätsbaracke und Lagergebäude; „Wiesenstraße“ die Göpelscheune mit Stall sowie die Schmiede, Wiesenstraße 29/30/31 (Kate), Wiesenstraße 39/40 (Kate), Wiesenstraße 41 (ehem. Schule), Wiesenstraße 42/43 (Kate), Wiesenstraße 45 (Wohnhaus) und die Pappelallee (Straße).

Im Ortsteil Groß Kedingshagen stehen die Dorfstraße 19/20 (Landarbeiterhaus) sowie der „Schloßplatz“ mit Gutshaus, Inspektorenhaus, Pferdestall, zwei Wirtschaftsgebäuden, Stallspeicher, Park und Einfriedungsmauer unter Denkmalschutz.

Im Ortsteil Klein Kedingshagen wurden die Kastanienallee 9 (Wohnhaus der ehem. Mülerei) und die Kastanienallee 11 (Gutshaus mit Park und Kastanienallee) in die Denkmalliste aufgenommen.

2.4 Planerische Einordnung in die Region

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern Teil 1 gehört die Gemeinde Kramerhof zum Ordnungsraum Stralsund. Die Flächeninanspruchnahme in Ordnungsräumen muß besonders genau geplant und geordnet werden, um langfristig funktionsfähige Strukturen und ausreichend Freiräume zu sichern. Bei der weiteren Ansiedlung von Wohn- bzw. Arbeitsstätten sind gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Abstimmung und Koordinierung zwischen dem Oberzentrum Stralsund und den umliegenden Gemeinden ist für die bestehenden und sich mit der Siedlungsentwicklung ebenfalls weiterentwickelnden vielfältigen Stadt-Umland-Beziehungen notwendig.

Vorrangig für die Entwicklung der Gemeinde Kramerhof und ausstrahlend auf die Region Nordvorpommern ist die im Aufbau befindliche Strelasundkaserne in Parow (MTS der Bundeswehr). Der Ausbau dieses Standortes, für den z. B. Einrichtungen in anderen Regionen geschlossen werden, sieht im Endstadium eine Ausbildung von 1.800 Rekruten und Lehrgangsteilnehmern mit 490 militärischen und 220 zivilen Beschäftigten (Ausbildungspersonal, etc.) vor. Hinzu kommen 200 Mitarbeiter der Standortverwaltung und des Sanitätszentrum. Insgesamt werden täglich mehr als 2.700 Bedienstete in Parow sein.

Die Gemeinde Kramerhof stellt darüber hinaus mit dem Freizeit- und Erholungspark und dem Einkaufszentrum „Strelapark“ am Grünhofer Bogen sowie den geplanten, jedoch nicht dargestellten, Sondergebieten für Hafen- und Folgenutzungen in Parow Standorte der regionalen Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung zur Verfügung. Diese Angebote dienen der Hansestadt Stralsund und den Umlandgemeinden. Einkaufszentrum und „Regionaler Freizeit- und Erholungspark“ bieten zusammen min. 560 Arbeitsplätze in der Gemeinde. In den noch zu konkretisierenden Sondergebieten „Hafen und Folgenutzungen“ „Reiterhof“ sowie dem Ferienhausgebiet in Parow wird von einem Potential von 30 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen.

Zu den bisher genannten und bereits durch private und öffentliche Investitionen gesicherten primären 1.500 neuen Arbeitsplätzen sind etwa 200 nachfolgende (sekundäre) Arbeitsplätze in Handel, Dienstleistung und Gastronomie zu erwarten. Diese Annahme ist insbesondere durch die hohe Zahl der am Standort Parow weilenden Schüler der MTS begründet, die ein entsprechendes Angebot für Freizeit, Versorgung und Dienstleistung nach Schulschluß erwarten werden. Ein Großteil der Angebote, insbesondere des täglichen Bedarfs, sollte in unmittelbarer Nähe des Ausbildungsortes vorgehalten werden.

Deshalb hat die Gemeinde zur geordneten Bebauung und zur Regulierung des Entwicklungsdruckes auf den Ortsteil Parow frühzeitig die Einleitung einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB beschlossen. Hier sollen auch die Folgenutzungen und Wohnfunktionen für den Marinestandort angeboten werden. Weitere Wohnstandorte, die z. T. den Bedarf der MTS decken, werden in Kedingshagen vorgehalten.

Bei der Ermittlung der aus dem Arbeitsplatzzuwachs resultierenden Steigerung der Wohnbevölkerung ist darauf zu verweisen, daß ein Großteil der in der MTS angestellten Ausbilder nicht aus der Region kommen wird. Mit der Schließung von Marinestandorten in Schleswig-Holstein und Niedersachsen wird das dortige Personal nach Parow wechseln.

Diese Beschäftigten und ihre Familien stellen eine Zuwanderung für die Region dar, die nach Möglichkeit in unmittelbarer Standortnähe angesiedelt werden sollte.

Erste Erfahrungen mit der geringen Akzeptanz von Wohnungen, die für Marineangehörige in weiter entfernten Orten (z. B. Groß Mohrdorf, Klausdorf) gebaut wurden, bestätigen dies eindeutig. Deshalb hat die Gemeinde Kramerhof aus dem zukünftigen Arbeitsplatzangebot für eine Neuansiedlung von ca. 1.000 Einwohnern Sorge zu tragen. Dies bedeutet bei einem Ansatz von 2,5 EW je Wohneinheit für ca. 400 neue Wohnungen Bauflächen anzubieten.

Weiterhin geht die Gemeinde zur Deckung des 20%igen Eigenbedarfes aus der Wohnbevölkerung, die zu Beginn der Planungen ca. 660 Einwohner umfaßte, von einem Zuwachs von ca. 130 EW bzw. von ca. 50 neuen WE aus. Dieser Eigenbedarf resultiert auch aus dem zu erwartenden Zuwachs an Wohnflächen je Einwohner, die in den neuen Bundesländern deutlich unter dem Schnitt der alten Bundesländer liegt. Dieser Anstieg von 29 m² auf bis zu 40 m² ist nur zu einem Teil innerhalb des Bestandes durch weiteren Ausbau oder Umnutzung abzudecken.

Im Oberzentrum Stralsund besteht aufgrund der Enge und der dichten Besiedlung der Stadt sowie des vorhandenen niedrigen Verhältnisses von Quadratmeter Wohnfläche je Einwohner ein enormer Bedarf an Wohnbauflächen. Unter der aktuell zu beobachtenden Tendenz zur überwiegenden Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern kann dieser Bedarf auf den begrenzten Flächenangeboten innerhalb Stralsunds kaum abgedeckt werden. Wertvolle, innenstadtnahe Standorte sollten dem verdichteten Flachbau (bspw. Reihenhäuser) und dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben. Darüber hinaus existiert bei vielen Bürgern der Wunsch nach dem Wohnen in ländlicher Umgebung, so daß - einhergehend mit der Verbesserung der Einkommens- und Lebensverhältnisse - sich ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen in den Randgemeinden der Stadt abzeichnet. Dieser Wanderungsgewinn wird für die Gemeinde Kramerhof in einer Größenordnung von ca. 170 Einwohnern bzw. 65 WE gesehen.

Insgesamt hat die vorbereitende Bauleitplanung damit die Voraussetzungen für ca. 1.300 neue Einwohner bzw. 515 neue Wohnungen in der Gemeinde Kramerhof zu schaffen.

Mit der vorliegenden Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 17.11.1995 wird der Gemeinde eine über den Eigenbedarf hinaus gehende Wohnungsbauentwicklung unter der Berücksichtigung des Ausbaus des Marinestandortes Parow und der von der Hansestadt Stralsund beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Norden (Neubau Bundesversicherungsanstalt, Ausbau Fachhochschule) zugestimmt.

„Die Gemeinde Kramerhof wird in diesem Zusammenhang dem Planungsverband Vorpommern als künftiger weiterer Siedlungsschwerpunkt im Ordnungsraum Stralsund vorgeschlagen und von daher als solcher dann ggf. in das RROP Vorpommern aufgenommen.“ (AMT F. RAUMORDUNG U. LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Planes der Gemeinde Kramerhof, Greifswald, 17.11.1995). Die Festlegung als Siedlungsschwerpunkt erfolgte letztendlich mit dem am 08.09.1998 genehmigten RROP.

3. Ziele der Planung

„Der Ausbau der MTS der Bundeswehr in Parow und die günstige räumliche Verbindung zu den expandierenden Standorten der Fachhochschule und der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Stralsund lassen Entwicklungsimpulse insbesondere im Wohnungsbau erwarten. Diesem Siedlungsdruck wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund und der MTS Parow in einem gemeinsam abgestimmten Umfang grundsätzlich Rechnung getragen.“ (AMT F. RAUMORDNUNG U. LANDESPANUNG VORPOMMERN, Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Planes der Gemeinde Kramerhof, Greifswald, 17.11.1995)

Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten der Nordregion Stralsund werden die Hauptfunktionen der Gemeinde im Wohnen und im Freizeit/Tourismusbereich gesehen. Die Gemeinde Kramerhof ist daher bestrebt, ihre größeren Orte Parow, Klein und Groß Kedingshagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden Groß Kedingshagen Wohnfunktionen zugeordnet, während in Klein Kedingshagen als zentralem Ort der Gemeinde und in Parow zusätzlich Mischgebiete für Handel, Handwerk und Versorgung vorgesehen sind.

Der Ort Parow hat aufgrund seines schützenswerten Ortskerns, seiner Zuordnung zur MTS und seiner attraktiven Lage zur Küste in Zukunft vielfältige Aufgaben zu übernehmen, deren verträgliches Nebeneinander im Rahmen der weiteren Bauleitplanung noch zu konkretisieren sein wird. Die Gemeinde hat dort zur Sicherung einer geordneten Entwicklung eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Bei den kleineren Ortschaften Kramerhof und Vogelsang handelt es sich keinesfalls um sogenannte Splittersiedlungen, sondern um typische Zeugnisse der jahrhundertealten Siedlungsgeschichte Vorpommerns. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert bzw. wiederhergestellt und zu lebensfähigen Ortsteilen abgerundet werden. Es ist ausdrücklich nicht daran gedacht, sie räumlich auszudehnen. Die bisher als Siedlungsfläche dargestellte Ortslage von Groß Damitz wird nach einem Ortstermin mit dem Amt f. Raumordnung u. Landesplanung und dem Ministerium f. Bau, Landesentwicklung u. Umwelt nicht mehr dargestellt. Die hier vorhandenen Siedlungsansätze lassen keine Bebauung von einigem Gewicht erkennen und verbleiben somit als Bestand im Außenbereich.

Mit dem vorliegenden F-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden.

Für die Belange von Forst- und Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger sind ausreichend Freiräume gesichert.

4. Siedlungsstruktur

Die vorgesehenen Wohnbaustandorte in Klein und Groß Kedingshagen zeichnen sich durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum aus und liegen in einer vergleichbaren Entfernung zum Stadtzentrum, wie die von der Hansestadt Stralsund ausgewiesenen Wohnbaugebiete Devin, Viernorgen oder die städtischen Siedlungsflächen an der Parower Chaussee.

Der Schwerpunkt der Entwicklung in Parow ist durch die unmittelbar Nähe zur MTS, der bereits vorhandenen Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und der attraktiven Lage in der Landschaft begründet.

Bei den folgenden, mit Zahlen belegten Aussagen zur Siedlungsentwicklung wird der Zustand zu Beginn der Planungen am vorliegenden F-Plan (ca. Ende 1993) als Bestand bezeichnet, so daß die zwischenzeitlich bereits realisierten Entwicklungen der Planung zugerechnet werden. Damit bezieht sich dieser Erläuterungsbericht gem. der Empfehlungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung auf einen Ausgangsstichtag, der mit der Rechtswirksamkeit des Landesraumordnungsprogrammes zusammenfällt, was wiederum bedeutsam für die Ermittlung des Eigenbedarfes der Gemeinde ist. Gleiches gilt auch für die Einordnung der Flächenbilanzen im Kap. 9.

4.1 Wohnbauflächen

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbau-potentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl (EW) liegt bei 2,5 je Wohneinheit (WE). Derzeit liegt die Einwohnerdichte in der Gemeinde unter Einbeziehung aller bestehenden Siedlungsflächen (W, MI, M) bei 4,5 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Hier wird durch Nachverdichtung von einem Potential von 2 WE/ha bzw. ca. 5 EW/ha ausgegangen. Für die geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (W) werden 17,5 WE/ha (44 EW/ha) angenommen. Gegenüber den Ansätzen in den bisherigen F-Planentwürfen erfolgte bei diesen Werten einer Erhöhung aufgrund der Erfahrungen die zwischenzeitlich mit umgesetzten B-Plänen in der Gemeinde gemacht wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß innerhalb der im F-Plan ausgewiesenen Siedlungsflächen, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, auch Grünflächen (Spielplätze, Ausgleichsmaßnahmen) enthalten sind. Für die neuen gemischten Bauflächen (MI) wird ein Wert von 6,5 WE/ha bzw. 16 EW/ha angesetzt.

„Im Ergebnis der abschließenden Beratung zur Stadt-Umland-Entwicklung im Ordnungsraum Stralsund vom 25.10.1995 wird, bezogen auf den Wohnungsbau, einer Zuwachsgröße von insgesamt max. 515 WE im Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren in der Gemeinde Kramerhof auch durch die Hansestadt Stralsund zugestimmt.“ (AMT F. RAUMORDNUNG U. LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP der Gemeinde Kramerhof, Greifswald, 17.11.1995)

Um das in Kap. 2.4 ermittelte Wohnbaupotential (515 neue WE für ca. 1.300 Einwohner) abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 49,1 ha bestehende Siedlungsfläche für ca. 245 EW in 98 Wohnungen als Bestandsverdichtung bzw -überplanung
- 2,5 ha neue gemischte Bauflächen für ca. 40 EW in 16 Wohnungen
- 22,9 ha neue Wohnbauflächen für ca. 1.010 Einwohner in 400 Wohnungen

In Klein Kedingshagen ist die vorhandene Ortslage (9,8 ha) durch die Ausweisung von ca. 2,2 ha zwischenliegender Ackerfläche als allgemeines Wohngebiet im Rahmen des rechtskräftigen Bbauungsplanes Nr. 1 gesichert.

Durch die weitere Verdichtung der vorhandenen Siedlungsflächen und die Arrondierung im Südosten (0,8 ha.) wird sich dort die Einwohnerzahl von 110 auf insgesamt 290 erhöhen.

In Groß Kedingshagen (bisher 140 Einwohner auf 12,0 ha) ist ein geschlossenes neues Siedlungsgebiet vorgesehen, da aufgrund der Lage (Zuordnung, aber notwendige Distanz zur vielbefahrenen Prohner Landstraße), der günstigen naturräumlichen Gegebenheiten, einer wirtschaftlich durchführbaren Erschließung, aber auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse günstige Voraussetzungen vorliegen. Auf einer neuen Nettobaufläche von 4,2 ha soll in enger Anlehnung an die vorhandene Ortslage ein neues Wohngebiet für rund 185 Einwohner entstehen. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit Dezember 1997 rechtskräftig. Am Ende des Planungszeitraumes wird eine Einwohnerzahl von ca. 385 Einwohnern erwartet, die sich aus der Verdichtung der vorhandenen Ortslage und aus dem neuen Wohngebiet ergibt.

In Parow (Bestand 250 Einwohner auf 20 ha) sind ca. 15,7 ha heutiges Acker- und Grünland für eine Wohnbebauung vorgesehen. In landschaftlich besonders attraktiver Lage und der unmittelbaren Nähe zur MTS soll dort ein qualitativ hochwertiges Angebot für etwa 690 zusätzliche Einwohner geschaffen werden, so daß dort zusammen mit den übrigen Flächen, Bestand und Lückenfüllung mit rund 1080 Einwohnern gerechnet wird. Innerhalb des Gesamtkonzeptes für den Ortsteil wird die Gemeinde in Teilbereichen differenziert unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypen vorsehen. Für 7 ha liegt mit dem genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 bereits Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnungen vor.

Weitere Entwicklungen im Norden sind mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 10 bereits vorgezeichnet. Hier ist auf ca. 2 ha. Fläche die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener eingeschossiger Bauweise geplant.

Die Darstellung der kleineren Orte (Kramerhof und Vogelsang mit insgesamt 7,3 ha) ist auch unter baulich-räumlichen Aspekten zu beurteilen, nach denen es um die Wiederherstellung ansehnlicher Siedlungsstruktur und -gestalt geht. Durch die Aufstellung von Abrundungssatzungen gem. § 34 BauGB werden die bebaubaren Flächen auf die vorhandene Ortslage beschränkt. Für diese zwei Ortslagen sowie den Siedlungsplitter Groß Damitz (Bestand insgesamt 160 EW) wird zusammen von einer zukünftigen Einwohnerzahl von 185 ausgegangen.

Die Gemeinde ist weiterhin durch Schaffung von bspw. Mietwohnungsbau, verdichtetem Flachbau oder Angebote an Selbsthelfer bemüht, breiteren Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sieht darin die Möglichkeit zu einer gewünschten Mischung des Ortsteiles.

Im vorliegenden Plan wird das durch die Herausnahme von Groß Damitz verlorene Wohnungsbaupotential (Bestandsverdichtung auf 7,1 ha. bzw. 14 WE) durch die Erweiterung von 0,8 ha. neuer Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand von Klein Kedingshagen gegenüber dem Entwurf vom 09.12.1997 ausgeglichen.

4.2 Gemischte Bauflächen

In Klein Kedingshagen werden an der Prohner Landstraße Mischgebietsflächen von ungefähr 3,2 ha ausgewiesen. In diesem Bereich, in dem sich bereits kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen befinden, deren weitere Entwicklung nicht behindert werden soll, hält die Gemeinde ein ausreichendes Potential zur Entwicklung ihres „zentralen“ Ortsteiles vor.

In Parow sollen nördlich der vorhandenen Ortslage in Zuordnung zum Eingangsbereich der Strelasundkaserne kleine Mischgebiete mit ca. 2,5 ha mit den für den Bundeswehrstandort notwendigen Versorgungsfunktionen angeordnet werden. „Allein die ca. 1.800 Lehrgangsteilnehmer und Rekruten, die täglich in Parow ausgebildet werden, bedürfen eines angemessenen Versorgungs- und Dienstleistungsbereiches. Dinge des täglichen Bedarfes, die über das Angebot einer Kantine hinausgehen, müssen außerhalb des Kasernenanlage gedeckt werden. Eine Konzentration auf die Gewerbegebiete in Knieper und Grünhufe bedingt erhebliche Verkehrsströme, die es doch eigentlich zu vermeiden gilt“ (MARINETECHNIKSCHULE - AUFSTELLUNGSSTAB - KOMMANDEUR, Stellungnahme zu den landesplanerischen Hinweisen zum B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Kramerhof, Parow, 22.09.1995). Dort sollen Gaststätten, Restaurants, Bierlokale, Hotel, Dienstleistungsunternehmen (Bank, Friseur, Fahrschule, ggf. Post), Läden usw. angesiedelt werden, da die vorhandene Ortslage diese notwendige Infrastruktur nicht vorhält und eine entsprechende Nachverdichtung im Bestand unverträglich ist.

Im Rahmen der F-Planung werden nur gemischte Bauflächen ausgewiesen. Ist jedoch aufgrund des Bestandes oder bereits vorhandener verbindlicher Bauleitpläne eindeutig die Unterscheidung in Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) möglich, so erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Entsprechend des Bestandes erfolgt die Darstellung derjenigen Siedlungsflächen, die der alten Ortslage Parow zuzurechnen und größtenteils noch mit Ansätzen landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie ländlichem Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie durchsetzt ist, als gemischte Baufläche.

Für die vorhandenen gemischten Bauflächen (M- und MI- Gebiete) sind je nach Bestand und den angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten. Für die neuen gemischten Bauflächen sind diese Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B- Plan) zu berücksichtigen.

4.3 Sondergebiet Einkaufszentrum

Ein Sondergebiet Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze Stralsund in Anlehnung an den Stadtteil Knieper West. Es umfaßt insgesamt ca. 12,0 ha. Dort existiert seit April 1995 das Einkaufszentrum „Strelapark“ mit insgesamt 17.000 m² Verkaufsfläche zur Versorgung Kramerhofer, der angrenzenden Stralsunder Stadtteile Knieper und Grünhufe und der an nördlich angrenzenden Nachbargemeinden im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2. Die Gemeinde plant hier mit dem Bebauungsplan Nr. 11, dessen grundstücksmäßige Flächenausdehnung als Sondergebiet sich an der derzeitigen Nutzung der Flächen für das Einkaufszentrum orientiert und über den Geltungsbereich o. g. V.- u. E.-Plan hinausgeht, die Ergänzung von Außenflächen und sonstigen einkaufszentrumstypischen Nutzungen. Einige dieser Nutzungen sind bereits mit der Errichtung des Schnellrestaurants, der Außenverkaufsflächen für einen Gartenmarkt und der Parkplatzerweiterung umgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, weitere Verkaufsflächen und sonstiger innenstadtrelevanten Nutzungen am Grünhofer Bogen zuzulassen. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes f. Raumordnung u. Landesplanung. Vom 19.07.1998 wird die bestandswirksame und landesplanerische abgestimmte Obergrenze der Verkaufsfläche in Höhe von 17.000 m² (davon max. 12.000 m² für innenstadtrelevante Sortimente) für das SO-Gebiet insgesamt eingehalten.

Alle Vorhaben (s. auch 4.4) im Bereich des Grünhofer Bogens werden, wie bereits in der Vergangenheit, nur in Übereinstimmung mit der Hansestadt Stralsund geplant und realisiert.

4.4 Sondergebiet „Regionaler Freizeit- und Erholungspark“

Das entsprechende Sondergebiet mit einer Größe von ca. 13,0 ha wird am Grünhofer Bogen im Anschluß an das dortige Sondergebiet Großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Dort entsteht der „Regionale Freizeit- und Erholungspark“ Stralsund. Durch dieses Vorhaben werden saisonunabhängige Freizeitmöglichkeiten für die Einwohner der Hansestadt Stralsund, der umliegenden Gemeinden und für Touristen sowie Möglichkeiten für den Schul- und Vereinssport des Oberzentrums und der Umlandgemeinden geschaffen. Die zulässigen Nutzungen und deren Dimensionierung sind in dem seit 14.11.1996 rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 9 festgelegt.

4.5 Sondergebiet Bundeswehr

Für die Marinetechnikschule (MTS) der Bundeswehr, der Strelasundkaserne Parow, ist im Nordosten des Planbereiches eine rund 224 ha große Fläche dargestellt, die mit Unterbrechungen seit dem Ende der 30er Jahre militärisch genutzt wurde. Der Ausbau dieses Standortes, für den z. B. Einrichtungen in anderen Regionen geschlossen werden, sieht im Endstadium eine Ausbildung von 1.800 Rekruten und Lehrgangsteilnehmern mit 490 militärischen und 220 zivilen Beschäftigten (Ausbildungspersonal, etc.) vor. Hinzu kommen 200 Mitarbeiter der Standortverwaltung und des Sanitätszentrum. Insgesamt werden also täglich mehr als 2.700 Bedienstete in Parow sein.

Der Flächennutzungsplan stellt dabei die gesamte Bundeswehrliegenschaft als Sondergebiet dar, ohne zwischen bebauten oder unbebauten Bereichen zu unterscheiden. Diese umfassen neben der Marinetechnikschule mit Hafenanlagen auch den Standortschießplatz und Waldflächen. Damit liegen Sondergebietsflächen auch innerhalb des Küstenschutzstreifens gem. Landesnaturschutzgesetzes. Eine Bebauung erfolgt dort nur zu Zwecken der Landesverteidigung und ist somit als Ausnahmetatbestand zulässig. Der Gemeinde kann für diese Bereiche nur bedingt ihre Planungshoheit ausüben, da der Bundeswehr auf ihren eigenen Liegenschaften weitgehende Rechte zur Sicherung der Landesverteidigung zustehen, die eine gemeindliche Planung nicht erfordern. Die Gemeinde wurde jedoch in der Vergangenheit über alle Planungen am Standort informiert und hat diese in Übereinstimmung mit ihren eigenen Entwicklungsabsichten befürwortet.

Von dem Standort der MTS gehen Richtfunkstrecken mit entsprechenden Schutzbereichssektoren auch in Richtung Ortslage Parow aus. Innerhalb dieser Sektoren sollen keine Hoch- und Höchstspannungsleitungen liegen. Alle Veränderungen an bestehenden Anlagen und Gebäuden sind durch die Wehrbereichsverwaltung I, Kiel, genehmigungspflichtig. Die genannten Baubeschränkungsbereiche werden als Nachrichtliche Übernahme in den F-Plan eingetragen. Eine zeichnerische Darstellung im F-Plan erfolgt nicht, da zum einen von den Beschränkungen die bis zum Erdboden reichen, keine Siedlungsflächen betroffen sind und zum anderen die Untergrenze des Beschränkungsbereiches für die am nächsten gelegenen Siedlungsflächen (Parow) 45 Meter betragen, die von beabsichtigten Maßnahmen nicht erreicht wird.

Die ansonsten für Sondergebiete der Bundeswehr anzunehmende Planungsrichtpegel für Schallimmissionen von 70 dB (A) gelten für den südwestlichen Teil der MTS, der unmittelbar an die neue Bebauung in Parow angrenzt, nicht. Nach Aussage der Bundeswehr sind andere Schallpegel anzunehmen, da es sich hierbei unter anderem um den Sanitätsbereich des Standortes handelt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt hier eine detaillierte Abstimmung mit der Bundeswehr.

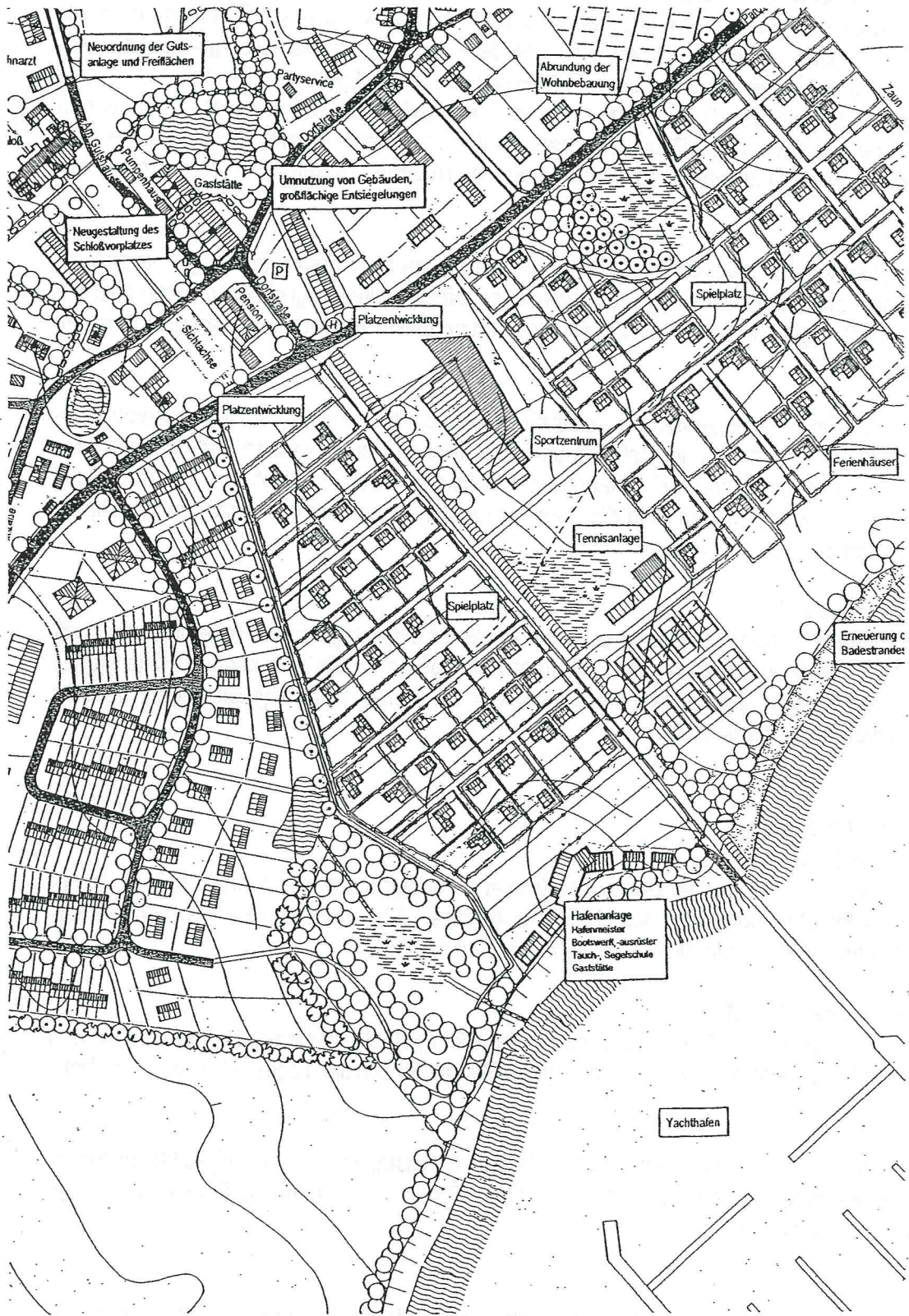
4.6 Sondergebiet Hafen und Folgenutzungen

In Parow im Bereich des vorhandenen Anlegers ist die Anlage eines mittleren Yachthafens (ca. 250 Liegeplätze) geplant. Das Gebiet umfaßt landseitig ca. 6,3 ha, schließt direkt an das geplante Sondergebiet für Ferienhäuser an und umfaßt den bereits vorhandenen Freizeithafen. Es sollen alle für diesen Hafen erforderlichen Anlagen, wie z. B. Verwaltungsgebäude, Bootswerft, Slipanlage, etc. errichtet werden. Die dort vorhandenen Angebote sollen ergänzt werden, um die Verbesserung der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde zu erreichen. Die für den ganzjährigen Betrieb erforderlichen Bootslager sollen im nördlichen Teil dieses Sondergebiets (ca. 1,3 ha) auf den Flächen der bestehenden Rinderställe errichtet werden. Weiterhin gehören die seit dem 01.06.1998 inkommunalisierten Flächen des Strelasundes in einer Größe von 55 ha zu diesem Sondergebiet.

Diese Flächen werden gem. § 5 Abs. (1) Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen, da erst in einem zukünftigem Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung über die generelle Zulässigkeit und flächenmäßige Ausdehnung dieser Nutzungen entschieden werden kann. (vgl. Kap. 1)

Der südliche Teil dieses Gebietes liegt vollständig im Gewässerschutzstreifen gem. § 7 NatSchG M-V. Es sollen Anlagen errichtet werden, die nach § 7 Abs. 3 NatSchG M-V in Gewässerschutzstreifen zulässig sind bzw. als Hafennutzungen nur dort realisiert werden können.

Da die spätere Sonderbaufläche Hafen an eine Bundeswasserstraße grenzt, sind nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für die dort geplanten Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder eines ggf. erforderlichen Raumordnungsverfahrens die Belange der Schifffahrt zu berücksichtigen. Die Einhaltung daraus resultierender Auflagen ist in der dann einzuholenden strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nachzuweisen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Parow Rahmenplan Entwurf 09.12.1997 M.: ca. 1 : 4 000

4.7 Sondergebiet Ferienhäuser

In seeseitiger Anlehnung an den Ort Parow sind Flächen in einer Größenordnung von etwa 13,2 ha für eine Ferienhausbebauung vorgesehen. Beabsichtigt ist darüber hinaus die Bündelung von Naherholungsangeboten in landschaftlich attraktiver Lage in der Nähe Stralsunds mit einer Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Erhöhung des Berherbergungsangebotes in der Gemeinde. Vorgesehen sind bis zu 120 Ferienhäuser mit Sport- und Freizeitanlagen, wie z. B. Spiel- und Sportplatz, Tennisplätze und -halle, Minigolf. Detaillierte Nutzungsvorstellungen liegen derzeit noch nicht vor. Diese Entwicklungsabsichten werden gem. Stellungnahme vom 14.08.1995 von der Industrie- und Handelskammer Rostock, Außenstelle Nordvorpommern befürwortet.

Diese Flächen werden gem. § 5 Abs. (1) Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen, da erst in einem zukünftigem Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung über die generelle Zulässigkeit und flächenmäßige Ausdehnung dieser Nutzungen entschieden werden kann. (vgl. Kap. 1)

Da dieses Gebiet an eine Bundeswasserstraße grenzt, sind nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für die o. g. Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und des erforderlichen Raumordnungsverfahrens die Belange der Schifffahrt zu berücksichtigen. Die Einhaltung daraus resultierender Auflagen ist in der dann einzuholenden strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nachzuweisen.

4.8 Sondergebiet Reiterhof

Als weiteres differenziertes Freizeitangebot für Parow ist die Anlage eines Reiterhofes im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Hier soll unter Anknüpfung an die historischen Hintergründe (Freiherr von Langen, Eigentümer von Parow war als Reiter 1936 Olympiasieger) weiteres Nachfragepotential abgedeckt werden.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Gemeindeverwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Kramerhof erfolgt durch das Amt Altenpleen. Daneben wird 14-tägig ein Sprechtag des ehrenamtlich tätigen Bürgermeisters im Büro der ehemaligen Gemeindeverwaltung in Klein Kedingshagen durchgeführt.

5.2 Kindereinrichtungen, Schule

Aufgrund der geplanten weiteren Ausdehnung der Wohngebiete, vor allem Parow, wird die dort vorhandene Kindereinrichtung, gemeindeeigene Räume für private Tagesbetreuung, langfristig erhalten.

Innerhalb der Gemeinde Kramerhof gibt es keinen Schulstandort. Die schulpflichtigen Kinder der Gemeinde besuchen die Schulen in den Orten Prohn, Altenpleen und Stralsund. Für den Schulweg wird der Bus benutzt.

5.3 Kirche

Die für Kramerhof zuständigen evangelisch-lutherischen Kirchgemeinden befinden sich außerhalb des Gemeindegebietes in Prohn und Stralsund.

5.4 Altersheim

Im Bereich Knieper-West befand sich das vorhandene Altersheim der Hansestadt Stralsund in Teilen auf dem Territorium der Gemeinde. Diese Flächen wurden der Hansestadt zugeteilt, so daß mit der Veränderung der Gemarkungsgrenze das Altersheim nicht mehr auf Gemeindegebiet liegt und damit nicht als Bestand ausgewiesen wird. Ein weiteres Altenheim befindet sich in Prohn.

6. Grünstruktur

6.1 Genutzte Grünflächen

In direktem Anschluß an den Ortsteil Parow existiert eine Parkanlage. Diese wurde als geschützter Park in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen. Derzeit befindet sich die Parkanlage allerdings in einem sehr schlechten Zustand. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen, wie z. B. Entfernen der Verjüngung, Regulierung des Wasserhaushaltes, soll diese Anlage in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

In Groß Kedingshagen ist eine ehemalige Parkanlage vorhanden, die gegenwärtig durch die Forstwirtschaft zum Einschlag von Nutzholz genutzt wird. Durch diese Nutzung ist es der Gemeinde nicht möglich, den ursprünglichen Zustand der Parkanlage vollständig wiederherzustellen. Beabsichtigt ist jedoch auf Grund der Nähe zu den Wohnungsbaustandorten in Groß und Klein Kedingshagen die überwiegende Nutzung als Erholungswald.

Ein alter, z. T. aufgelassener Friedhof befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Parow, der heute noch für die Bestattung der Einwohner des Ortsteiles genutzt wird. Er liegt inmitten eines Wäldchens und soll sowohl aus kulturhistorischer Sicht als auch aus landschaftsökologischen Gründen erhalten werden. Es sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Kleingartenparzellen befinden sich südlich von Groß Kedingshagen, in der Nähe der „Vogel-sangwiesen“, in den „Barthschen Wiesen“ und nordöstlich von Parow. Die bestehenden Anlagen, die insbesondere für die Einwohner Stralsunds von Bedeutung sind, bleiben erhalten. Eine flächenmäßige Ausdehnung oder Neuanlage wird nicht vorgesehen, da durch landschaftsverbundene Formen des Wohnungsneubaus und der nachlassenden Bedeutung der Gärten für die Versorgung der Bevölkerung, nicht mit einem erhöhten Bedarf gerechnet wird.

Der zentrale Sportplatz der Gemeinde mit einer Fläche von ca. 0,8 ha befindet sich in Klein Kedingshagen. Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche befinden sich in Klein und Groß Kedingshagen sowie in Parow. Im Zuge der Neuausweisung von Wohngebieten werden dort für Kinder Spielplätze in Wohnungsnähe errichtet.

Westlich von Parow liegt ein reichstrukturierter, relativ großräumiger Grünlandbereich mit eingelassenen Feldgehölzen und Gewässerzonen mit schönem Baumbestand. Dieser Grünlandbereich stellt eine bedeutende Bereicherung der ausgeräumten Landschaft dar und soll entsprechend im Rahmen der Planung für den Ortsteil entwickelt werden.

Zwischen den Kleingartenparzellen und der Bebauung in Parow ist eine Senke vorhanden, die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet ist. Zur Zeit ist diese Fläche eine wilde Mülldeponie, die jedoch saniert werden soll, um ein anschauliches Dorfbild wiederherzustellen. Es ist vorgesehen, die Senke in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen und die angrenzenden Flächen als Grünflächen zu entwickeln und extensiv zu nutzen.

In Parow sollen die Grünlandbereiche, die direkt an die Kleingartenanlage anschließen, als Parkanlagen entwickelt werden. Teilweise sind diese Flächen bereits im Bebauungsplan Nr. 10 enthalten.

Weitere Grünflächen, als Abstandsflächen zwischen sich sonst beeinträchtigenden Nutzungen oder für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht, werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet sind mehrere Naturdenkmale und ein Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Nordöstlich der L 213 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Vorpommersche Boddenküste“, welches sich über ca. ein Drittel des Gemeindegebietes erstreckt. Die Darstellung im F-Plan entspricht der Grenzziehung gem. 1. Veränderungsordnung zu Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Vorpommersche Boddenküste“ vom 17.12.1997 in der Bekanntmachung vom 20.02.1998.

Westlich des Ortsteiles Vogelsang ist das „Klein Kordshäger Moor“ als Naturdenkmal festgesetzt. Desweiteren sind in Groß Kedingshagen ein Gingko, in Klein Kedingshagen eine Platane und in Parow ebenfalls eine Platane als Naturdenkmale ausgewiesen. Diese wurden aus Maßstabsgründen nicht in die Planzeichnung übernommen. Im Jahre 1935 sind im damaligen Landkreis Franzburg - Barth in der Ortslage Parow zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen unter Naturschutz gestellt worden. Die genaue Lage ist nicht kartenmäßig, sondern nur in Abhängigkeit eines trigonometrischen Meßpunktes bekannt. Der Gemeinde und dem Staatlichen Amt f. Umwelt u. Natur ist es nicht gelungen, dessen Standorte zu rekonstruieren. Auch anhand des vorhandenen Baumbestandes läßt sich nicht mehr feststellen, welche Baumgruppen unter Schutz stehen. Im Rahmen des F-Planes und seines Maßstabes verzichtet die Gemeinde daher auf eine zeichnerische Darstellung und nachrichtliche Übernahme. Gegebenenfalls sollte eine aktuelle Kartierung und Unterschutzstellung durchgeführt werden.

Charakteristisch für das Gemeindegebiet sind die natürlichen landschaftlichen Elemente, die bei dünner Besiedlung und großer Spanne zwischen bewirtschafteten Flächen und überbautem Areal noch eindeutig hervortreten. So sind als typische Landschaftsstrukturen eingesenkte vermoorte Zonen, Gräben und Grünlandbereiche mittlerer Standorte zu nennen.

Grundsätzliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung dieser charakteristischen Landschaftsstrukturen. Notwendige Sofortmaßnahmen zur Durchsetzung dieser Ziele sind z.B. die Reinigung von mit Müll verunreinigten Söllen und die Rückversetzung in ihren ursprünglichen Zustand. Desweiteren sollen Hecken, Alleen, Sölle, offene Wasserflächen und Feuchtgebiete erhalten, ergänzt und gesichert werden. Bisher verrohrte Gräben sind zur Freilegung und Renaturierung vorgesehen. Die Gemeinde Kramerhof unterstützt die Sicherung der für einen Siedlungsraum existentiell wichtigen natürlichen Ressourcen. Für die verbindlichen Bauleitplanungen werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange (insb. Eingriffe gem. § 8a BNatSchG) im Einvernehmen mit den Behörden berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgesetzt.

Hinsichtlich des Ausgleichs für die im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet ausgewiesen und damit bauleitplanerisch gesichert. Nördlich der Ortslage Groß - Damitz soll eine derzeit extensiv genutzte feuchte Senke eines Grabenlaufs, bereichsweise mit beginnender Verbuschung, auf einer Fläche von ca.

2,3 ha dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und als Pufferzone zum Gewässer sukzessiv entwickelt werden. Die westlich der Waldfläche im Nordwesten des Gemeindegebietes gelegene, artenreichere Weide mit einer Fläche von ca. 14,2 ha soll als Puffer gegenüber den intensivsten genutzten Ackerflächen zur Waldfläche hin dauerhaft in der extensiven Nutzung gesichert werden. Im Bereich der Ortslage Parow sollen die nördlich und westlich gelegenen, gehölzsstruktureichen Flächen von ca. 2,4 ha und ca. 34,6 ha Flächengröße mit derzeit intensiver Grünlandnutzung in ihrer Nutzung extensiviert und als Grünlandflächen ebenfalls dauerhaft gesichert werden. Die südlich der Ortslage Parow gelegenen Röhrichte und Erlen- / Eschenbrüche sind gem. § 2 1. NatG M-V geschützte Biotope.

Im Westen des Gemeindegebietes, nordwestlich der Ortslage Groß Kedingshagen soll die feuchte Senke mit Grabenlauf auf ca. 6,7 ha der weiteren extensiven Weidenutzung vorbehalten bzw. im westlichen Bereich der weiteren Sukzession überlassen bleiben.

Im Südwesten des Gemeindegebietes erstreckt sich vom Kernbereich des als ND ausgewiesenen ehemaligen Torfstichs „Klein Kordshäger Moor“ in Nordost-Südwest-Richtung der Feuchtbereich eines Grabenlaufs mit teils extensiver, teils intensiverer Grünlandnutzung im Gemeindegebiet auf ca. 70 ha. Insgesamt soll der Bereich für extensive Grünlandnutzung dauerhaft gesichert werden, mit Sukzessionsentwicklung im engeren Grabenbereich. Eine Fläche von ca. 9 ha des Gebietes dient einschließlich Anpflanzung einer Schlehenhecke dem teilweisen Ausgleich des Bauvorhabens Strelapark.

Die neu geplanten und noch nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichenen Bauflächen umfassen einschließlich der im F-Plan nicht dargestellten Flächen (vgl. Kap. 1) ca. 32,8 ha. Hierfür werden ca. 1,7 ha überbaute und versiegelte Fläche, ca. 6,8 ha intensiv bewirtschaftetes Grünland und ca. 24,3 ha intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in Anspruch genommen. Die nach § 2 d. 1. NatG M-V geschützten Biotope in den jeweiligen Gebieten sind zu erhalten und wurden daher aus der Flächenberechnung ausgenommen. Für die neu geplanten Bauflächen ist eine starke Durchgrünung sowie GRZ von 0,25 für das Ferienhausgebiet und 0,4 für die übrigen Baugebiete geplant.

Nach dem schleswig-holsteinischen „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ mit Stand vom 02.03.1992 sind bei Inanspruchnahme von Ackerflächen durch eine mit starken Grünanteilen geplante Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Ausgleichsflächenrelation von 1:0,5 Acker : extensives Grünland vorzusehen. Dem stehen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Kramerhofs ca. 121,2 ha bauleitplanerisch gesicherte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet mit jeweiligen Entwicklungs- und Erhaltungszielen gemäß den Vorgaben der LSG – Richtlinie hinsichtlich der Grünlandextensivierung gegenüber.

Wichtige weitere Entwicklungsziele sind die Bereicherung der Landschaft mit Biotopstrukturen wie Baumreihen, Feld- und Ufergehölzen und Acker-/ Uferstrandstreifen insbesondere in den Bereichen intensiver Ackernutzung, sowie der wirtschaftlich förderlichen Extensivierung. Die vorhandenen und zu entwickelnden flächen- und linienhaften Biotopstrukturen sind zur Förderung der ökologischen Vernetzung und zur Bereicherung des Landschaftsbildes auch unter dem Aspekt der Erholungsvorsorge im Sinne des Biotopverbundes zu entwickeln. Hierzu sollen im Gemeindegebiet Grünzüge entwickelt und mit denen in Nachbargemeinden verbunden werden.

Vorgesehen ist ein Grünzug entlang der Grenze zur Hansestadt Stralsund, der durch entsprechende Grünbereiche der Hansestadt komplettiert werden soll. Auf Seiten des Gemeindegebietes wird dieser Grünzug durch drei Hauptäste ergänzt, wobei sich der erste ausgehend vom Feuchtgebiet westlich von Vogelsang über die Siedlung Vogelsang, die Vogelsangwiesen, die Kleingärten bis hin zur Stadtgrenze von Stralsund erstreckt. Er knüpft hier an die Landschaftsstrukturen des Stadtwaldes und des Moorteiches an und soll u.a. die Frischluftzufuhr der Hansestadt gewährleisten. Ein weiterer Grünzug erstreckt sich entlang der Gemeindegrenze zu Knieper West und wird auf Seiten der Hansestadt durch den „Grünzug Knieper West“ ergänzt, für den bereits konkrete Planungen vorliegen. Der dritte Grünzug soll sich in Nord-Süd-Richtung erstrecken und das Feuchtgrünland um Parow mit den übrigen Feuchtgebieten bis hin zum Süden des Planungsraumes miteinander verbinden.

Weitere Maßnahmen dienen der Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der Betrieb der Mülldeponie in Klein Kedingshagen wird voraussichtlich noch bis zum 31.12.2002 erfolgen. Nach Stilllegung der Deponie soll dieses Gelände insgesamt renaturiert und landschaftsgerecht in Relief und Biotopstruktur der dortigen Landschaft eingebunden werden. Erhebliche Sicherheitsmängel in der Abdichtung gegen den Untergrund ließen in der Vergangenheit Sickerwässer austreten, die u.a. das direkt angrenzende Feuchtgebiet akut gefährdeten. Durch bauliche Maßnahmen ist diese Gefährdung inzwischen ausgeschlossen. Erste Maßnahmen zur Rekultivierung wurden auf Teilflächen des Deponiekörpers durchgeführt.

Westlich des Ortsteiles Kramerhof befinden sich befahrbare Großsilos, die zur Lagerung von Silage bzw. von Schlacke für den Wegeausbau genutzt werden und teilweise Deponiecharakter aufweisen. Die aus diesen Silos austretenden Sickerwässer stellen eine große Belastung des Bodens und möglicherweise des Grundwassers dar. Deshalb sollten diese Flächen auf den absolut notwendigen Umfang reduziert, abgedichtet und in die Landschaft eingebunden werden. Dieser Altlastenverdachtsstandort wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Für die flächendeckende Erarbeitung der Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Verwirklichung der genannten Entwicklungsziele auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen Auswirkungen auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bedarf es einer qualifizierten Landschaftsplanung.

6.3 Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich, mit Ausnahme mehrerer, zumeist kleinerer Seen, keine bedeutenden Gewässer. Ziele deren Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung.

Aus Sicht des Naturschutzes sollte an den Uferzonen ein zehn Meter breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden. Dazu wird es notwendig sein, landschaftspflegerische Begleitpläne in Abstimmung mit allen Beteiligten aufzustellen, die auch die zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen notwendige Vorflutverhältnisse berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen, die Uferbereiche (sieben Meter breite Streifen ab Böschungsoberkante) der Vorfluter im Unterhalt des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ berühren, sowie

alle Einleitungen in Gewässer sind vom Verband zu bestätigen und von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für Groß Kedingshagen wird im Zusammenhang mit der dort geplanten Neuerrichtung von Wohnbauten, die Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut geplant. Beabsichtigt ist u. a. die teilweise Renaturierung der verrohrten Gräben bzw. zumindest die Anlage von offenen Grabensystemen.

„Gemäß § 89 Abs. 1 1. LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines B -Planes grundsätzlich nicht errichtet oder wesentlich geändert werden in einer Entfernung bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante an Steilufern bzw. bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten und auf dem Strand. (...) Vom Bauverbot u. a. ausgenommen sind bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen.“ (STAATLICHES AMT FÜR UMWELT UND NATUR, Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Planes, Stralsund, 09.10.1995)

In dem Bereich des Planungsgebietes, der direkt an den Strelasund angrenzt, ist ein Gewässerschutzstreifen von bis zu 200 Metern (gem. § 7 Abs. 1 NatSchG M-V) in die Planzeichnung übernommen worden. In diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes M-V (NatSchG M-V) zu beachten. Da jegliche Bebauung ausgeschlossen ist, wurden die Bauflächen bis an diese Grenze zurückgenommen. Lediglich die Sonderbauflächen Hafen und Bundeswehr reichen in diesen Bereich hinein, da Teile diese Nutzungen im Gewässerschutzstreifen als Ausnahmetatbestand zulässig sind bzw. sogar als Hafenanlage nur in diesem Bereich errichtet werden können.

Da die Sonderbaufläche Hafen an eine Bundeswasserstraße grenzt, sind nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für die dort geplanten Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder eines ggf. erforderlichen Raumordnungsverfahrens die Belange der Schifffahrt zu berücksichtigen. Die Einhaltung daraus resultierender Auflagen ist in der dann einzuholenden strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nachzuweisen.

Die im Südwesten des Sondergebietes Bundeswehr dargestellt Wasserfläche ist ein der Bundeswasserstraße Strelasund.

Eine sanfte Erschließung des Küstenstreifens durch einen Wanderweg ist möglich, sofern durch entsprechende Beschilderung auf den hohen ökologischen Wert dieses Gebietes hingewiesen wird.

6.4 Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet werden derzeit ca. 720 ha zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Diese Flächen werden von der PROAGRAR GmbH und einem Wiedereinrichter bewirtschaftet, die hier den Anbau von u.a. Raps, Gerste, Weizen und Hafer betreiben. Dies muß als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist auch Voraussetzung für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen. Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen.

Vereinzelt gibt es in den Ortslagen vorsichtige Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof usw. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typik des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung.

Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, deren Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr mit finanziert werden könnte.

6.5 Wald

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere, meist kleine Waldgebiete, deren forstwirtschaftliche Nutzung durch das Forstamt Schuenhagen erfolgt. Weiterhin liegt ein Teil des Schulwaldes der AG Natur und Umwelt in Knieper West (Hansestadt Stralsund) auf Kramerhofer Gebiet.

Es ist geplant, den derzeitigen Waldbestand durch Neuanpflanzungen zu erhöhen. Diese Neuanpflanzungen dienen jedoch meist als Schutzstreifen und sind möglicherweise wenig für forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar. Alle Neuanpflanzungen sind nach § 25 Landes-Wald-Gesetz genehmigungspflichtig und gesondert beim zuständigen Forstamt in Schuenhagen zu beantragen.

7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet wird in nord - südlicher Richtung von der Landesstraße Nr. 213 (L 213) durchzogen, die die Landesstraße Nr. 21 über Günz und Prohn mit der Hansestadt Stralsund verbindet. Von der L 213 geht die Kreisstraße Nr. 11 ab, die über Altenpleen und Preetz wieder an die L 213 führt. Dadurch ist die Gemeinde Kramerhof gut mit dem direkt angrenzenden Oberzentrum Stralsund und den umliegenden Gemeinden verbunden.

Nachdem die landesplanerische Abstimmung zur 2. Rügenanbindung erfolgt ist, wird die nördliche Variante nicht mehr im Planentwurf als Freihaltetrasse dargestellt. Die Gemeinde Kramerhof hatte sich bereits in Ihrer Stellungnahme vom 02.06.1995 im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zu dieser Nordvariante ablehnend geäußert. Dies ist u. a. durch die Beeinträchtigung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung, der Trennwirkung zur Hansestadt Stralsund und die Beeinflussung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet begründet.

Dabei wird nicht verkannt, daß mit der Nordvariante die Standorte der MTS und der Fachhochschule Stralsund eine sehr gute Anbindung an das Bundesfernstraßennetz erhalten. Die gemeindlichen Planungsüberlegungen gehen in Abstimmung mit der Hansestadt jedoch davon aus, die Anbindung der o. g. Einrichtungen im vorhandenen und ergänzten Netz kommunaler Straßen und Wege orts- und landschaftsverträglich herzustellen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Anbindung des Grünhufener Bogens an die B 105 ist davon auszugehen, daß diese Überlegungen von einer eher ortsnahen Umgehung der Hansestadt insbesondere den Abschnitt des Heinrich-Heine-Ringes als Haupterschließung des Wohnviertels Knieper deutlicher entlasten als die ortsferne Trasse der Nordvariante. Die langfristig notwendige Verbindung der L 213 mit der B 105 außerhalb des Stralsunder Siedlungsgebietes ist nach Auffassung der Gemeinde auch damit zu gewährleisten.

Der entsprechende Straßenverlauf wird in der Planzeichnung als örtliche Hauptverkehrsstraße zum einen von Parow über Umgehung der Ortslage Kramerhof bis zur Kreuzung der L 213 mit der K 11 und zum anderen zwischen der K 11 Abzweig vor Schmedshagen über die Umgehung von Groß Kedingshagen und der Ortslage Vogelsang bis zu den Stralsunder Stadtteilen Grünhufe bzw. Vogelsang dargestellt. Der etappenweiser Ausbau hat bereits 1996 für den Abschnitt Groß Kedingshagen - Vogelsang begonnen und wird im Jahre 1998 abgeschlossen.

Da die L 213 im Bereich Klein Kedingshagen keine Ortsdurchfahrt ist, dürfen hier Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art nur in einer Entfernung von 20 Metern zum Fahrbahnrand errichtet werden. Direkte Zugänge und Zufahrten dürfen nicht neu angelegt werden. Die Erschließung ist über vorhandene Gemeindestraßen zu sichern. Die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1 und im Baugenehmigungsverfahren.

7.2 Gemeindestraßen

Das Netz der Gemeindestraßen ergänzt die überörtlichen Hauptverkehrszüge und sorgt für die Erschließung der Baugebiete. Im Rahmen der Unterhaltung und des Ausbaus - insbesondere der o. g. Verbindung zwischen der MTS in Parow und der B 105 - sind hier künftig noch umfangreiche Maßnahmen notwendig, für deren Realisierung die Gemeinde auf die finanzielle Unterstützung von Bund, Land und Kreis dringend angewiesen ist.

7.3 Sonstige Wegeverbindungen

Als sonstige Wegeverbindungen sind vorhandene und geplante im F-Plan landwirtschaftliche, gleichermaßen befahr- und begehbarer Wege dargestellt, die als kurze Verbindungsstrecken zwischen den einzelnen Ortsteilen, zur Hansestadt Stralsund und darüber hinaus als Spazierwege im Umland Stralsunds der Naherholung dienen. Da diese zum Teil nur noch auf dem Kataster existent sind, stehen hier umfangreiche Verhandlungen mit den derzeitigen Nutzern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen an, bevor die Gemeinde hier auch im Sinne einer Verbesserung des Landschaftsbildes tätig werden kann.

7.4 Radwanderweg und Radwege

Der überregional bedeutsame Radfernweg Nr. 1 des Landes Mecklenburg-Vorpommern entlang der Ostseeküste verläuft durch das Gemeindegebiet über die Ortsteile Parow und Groß-Damitz. Entlang der Straße von Stralsund bis nach Parow ist er als eigenständiger Radweg ausgebaut. Zwischen Parow und Groß Damitz wurden Verbesserungen am vorhandenen Plattenweg vorgenommen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern vom April 1996 ist desweiteren ein überregional bedeutsamer Radwanderweg entlang der Landesstraße 213 von Stralsund nach Prohn ausgewiesen. Von diesem zweigt ein weiterer Radwanderweg Richtung Schmedshagen ab, der entlang der Kreisstraße 11 verläuft. Die gemeindliche Planung befürwortet diese auch für den Alltagsverkehr mit dem Oberzentrum erforderliche Vernetzung und setzt sie zum Teil bereits in ihren Straßenbaumaßnahmen um.

7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortsteile Kedingshagen und Kramerhof sind durch die in Richtung Prohn und Altenpleen verkehrenden Buslinien der Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises an Stralsund und die übrigen Gemeinden des Amtsbereiches angebunden. Da dieser Verkehr im wesentlichen auf die Bedienung des Schülerverkehrs ausgerichtet ist, muß das Angebot ohne Fahrten am Wochenende und in den Abendstunden als unzureichend betrachtet werden.

Der Ortsteil Parow wurde aufgrund der Stadtrandlage und den durch den Bundeswehrstandort hervorgerufenen Bedarf von der Stralsunder Nahverkehrsgesellschaft mit bis zu 21 werktäglichen und sieben sonntäglichen Busfahrten der Linie 5 bedient. Diese Verbindung hätte im Zuge der in Parow geplanten Entwicklungen ausgebaut bzw. erhalten werden können. Zwischenzeitlich führten die einmaligen Konsolidierungsmaßnahmen des Stralsunder Nahverkehrs zu einer Reduzierung auf sechs werktägliche Fahrten. Damit erscheint die von der Gemeinde ange-

strebte gute Anbindung auch von Klein und Groß Kedingshagen an das städtische Netz zunächst fraglich. Abhängig von der dann sinnvollen Linienführung hätten auch Vogelsang und Kramerhof vom öffentlichen Nahverkehr profitieren können.

Die Gemeinde Kramerhof wird im Zuge der weiteren Planung ihrer Wohngebiete und der städtebaulichen Entwicklung in Parow mit den Nahverkehrsgesellschaften, dem Landkreis und der Hansestadt auch im Rahmen der Stadt-Umlandgespräche eine einvernehmliche Lösung zur Verbesserung des ÖPNV anstreben. Diese Abstimmung ist u. a. auch erforderlich, da Konzessionen es verhindern, daß die Gemeinde Kramerhof direkt mit städtischen Nahverkehrsgesellschaft eine Verbesserung aushandeln und bestellen kann. Technisch notwendige Details werden im Zuge des gemeindlichen Straßenausbaus und der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

7.6 Ruhender Verkehr

Zentrale, größere Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden im Maßstab des F-Planes in der Gemeinde Kramerhof für nicht erforderlich erachtet. Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen werden öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen. Die den Sondergebieten typischen hohen Stellplatzzahlen werden auf den Flächen selbst und in Zuordnung zu den einzelnen Vorhaben geschaffen.

7.7 Sonderlandeplatz

Innerhalb des Gemeindegebietes im Bereich Groß Kedingshagen befindet sich der Großteil des Sonderlandesplatzes Stralsund-Kedingshagen, der sich auch auf das Gebiet der Hansestadt Stralsund erstreckt. Er ist zugelassen für Flugzeuge bis 5.700 kg, Hubschrauber, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge, Segelflugzeuge und Personenfallschirme. Nutzer ist der Flugsportklub „Volkswerff“ Stralsund e. V.

Die mit der Stellungnahme des als Luftfahrtbehörde zuständigen Ministeriums für Wirtschaft und Angelegenheiten der Europäischen Union vom 07.11.1995 genannten Baubeschränkungsgebiete werden als nachrichtliche Übernahme in den F-Plan eingetragen.

Eine zeichnerische Darstellung im Plan erfolgt nicht, da zum einen von den Beschränkungen, die bis zum Erdboden reichen, keine Siedlungsflächen betroffen sind und zum anderen die Untergrenze des Beschränkungsgebietes für die am nächsten gelegenen Siedlungsflächen in Groß Kedingshagen 20 Meter beträgt und somit von den dort vorhandenen und beabsichtigten Maßnahmen nicht erreicht wird. Weitergehende Belange werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet Groß Kedingshagen berücksichtigt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser und Abwasser

„Nach der hydrogeologischen Karte ist im Untersuchungsraum vorwiegend ein gedeckter oberer Grundwasserleiter verbreitet, der vor flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt ist. Das Grundwasser wird bei einem Flurabstand von 5 bis größer als 10 Metern angetroffen. Ein grundwasserführender ungedeckter und damit ungeschützter Grundwasserleiter wurde nördlich Parow und nordöstlich Groß Damitz ausgehalten. (...) Der Grundwasserspiegel ist hier bei kleiner als 2 bis 5 Meter unter Flur zu erwarten.“

Das Planungsgebiet liegt überwiegend in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten. Nach der Planzeichnung berührt das „Sondergebiet Bundeswehr“ die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Parow.“ (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V, Stellungnahme als TöB, Schwerin, 08.08.1995)

Die Gemeinde Kramerhof liegt im Einzugsbereich der Wasserfassung Parow und Schmedshagen (Klein und Groß Kedingshagen). Nordwestlich der Ortslage Parow bis in unmittelbare Nähe der Ortslage Kramerhof befinden sich Trinkwasserschutzzonen II und III. In diesem Bereich sind die Nutzungsbeschränkungen nach DVGW-Regelwerk W 101 -Grundwasser- einzuhalten.

Die Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Schmedshagen befinden sich noch in der Planung. Der genaue Verlauf steht noch nicht fest. Zur Zeit laufen die hydrogeologischen Untersuchungen und entsprechende Berechnungen. Daher werden diese Trinkwasserschutzzonen als noch nicht bestätigt in den F-Plan übernommen. Voraussichtlich wird die Trinkwasserschutzzone III die Ortsteile Vogelsang, Klein und Groß Kedingshagen umfassen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Stralsund (REWA GmbH). Zur Versorgung der neuen Wohngebiete sind ggf. Leitungsverstärkungen erforderlich.

Die Abwasserentsorgung der Orte Parow, Klein Kedingshagen und Groß Kedingshagen erfolgt zentral. Für Parow ist zusammen mit der MTS die Überleitung mittels Druckrohr in Richtung Stralsund realisiert. Die Orte Klein und Groß Kedingshagen entwässern über ein Pumpwerk im Bereich des Sportplatzes und eine Druckleitung in Richtung Knieper West.

Für die Abwasserbehandlung der übrigen Ortslagen sind dezentrale Lösungen (individuelle Kleinkläranlagen bzw. Sammelkläranlagen) vorgesehen.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollen, je nach den örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden.

Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Dabei ist zu beachten, daß Niederschlagswasser welches direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen.

Die Oberflächenentwässerung in der Gemeinde geschieht über verschiedene Vorfluter im Unterhalt des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“. Dies sind die Grabensysteme:

- 2 (2, 2-1,2-1/1,2-2) für den südlichen Teil der Gemeinde mit Vogelsang, den Vogelsangwiesen und den Bereich am Grünhofer Bogen in Richtung Moorteich in Stralsund
- 14 (14/1,14/1/1, 14/1/1/1, 14/1-1) für Groß Damitz, Klein und Groß Kedingshagen entlang der Gemeindegrenzen zu Preetz und Prohn im Westen und Norden (Bartendyksgraben) in Richtung Prohner Wiek

- 15 für den Bereich nördlich der Ortslage Parow in Richtung Prohner Wiek
- 16 (16, 16-1, 16/1, 16-3) für Kramerhof und Parow über das Schöpfwerk Parow in den Stralsund

8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert mit Ausnahme der Bauflächen am Grünhufer Bogen, wo die hansestädtische SEV zuständig ist, die hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft, Rostock (HEVAG). Im F-Plan sind die vorhandenen örtlichen Freileitungen dargestellt. Die in den Jahren 1995/96 vorgenommenen Umlegungen (20 kV - Leitung Prohn, 20 kV - Ringschluß Parow, 20 kV - Anschluß MTS Parow) werden dabei berücksichtigt.

Am Kreuzungspunkt der Landesstraße Nr. 213 (L 213) und der Kreisstraße Nr. 11 (K 11) wurden drei Windkraftanlagen errichtet. Die im Windpark mit drei Windmühlen erzeugte Energie wird in das vorhandene Netz der HEVAG eingespeist und dient somit zur Versorgung der Haushalte in der Gemeinde sowie der umliegenden Gemeinden. Eine Erweiterung dieser Anlagen ist nicht beabsichtigt. Da diese Flächen nicht im RROP als Eignungsfläche ausgewiesen sind, wird auf die bisherige Darstellung dieser Fläche als Sondergebiet im F-Plan verzichtet.

Die Bauflächen am Grünhufer Bogen und den Vogelsangwiesen werden von der Strelagas GmbH in Stralsund mit Gas versorgt. Die Ortslagen Parow, Groß und Klein Kedingshagen werden von der HGW Hansegas GmbH mit Erdgas versorgt. Dabei erfolgt die Hauptversorgung über eine Hochdruckleitung, die in der Planzeichnung dargestellt ist und zu der Schutzstreifen von beidseitig zwei Metern einzuhalten sind.

Desweiteren verläuft entlang der Straße zwischen Vogelsang und Groß Kedingshagen sowie entlang des Sonderlandeplatzes eine Hauptversorgungsleitung der hansestädtischen Strelagas GmbH, welche das überregionale Netz der Verbundnetz Gas AG mit den städtischen Anlagen in Knieper West verbindet.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern.

Die im Gemeindegebiet vorhandene Mülldeponie, die der Entsorgung der Hansestadt Stralsund dient, wird voraussichtlich noch bis zum 31.12.2002 betrieben. Nach Schließung der Deponie soll diese rekultiviert werden (vgl. Kap. 6.2). Dabei ist zu beachten, daß die Anlage selbst nach Schließung und Rekultivierung weiterhin als technische Anlage zu betrachten ist.

8.4 Kommunikation

Dem Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation kommt zentrale Bedeutung zu. Die Deutsche Telekom, Direktion Rostock, plant daher das Netz neu aufzubauen und zu erweitern. Defizite bestehen in der Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Telefonanschlüssen. Im Endausbau sind für die Gemeinde am Ende des Planungszeitraumes nach heutigen Erkenntnissen mindestens 1.000 Anschlüsse einzuplanen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß der Telekom der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt wird.

Die Achse der über das Gemeindegebiet verlaufenden Richtfunkverbindung wird in der Planzeichnung eingetragen. Eine Kennzeichnung von Baubeschränkungs-bereichen ist nicht erforderlich, da nur die Ortslage Vogelsang als Siedlungsfläche betroffen ist, wo einerseits maximal nur eine zweigeschossige Bebauung vorhanden bzw. möglich ist und andererseits hier die Untergrenze des Baubeschränkungs-bereiches mindestens 62 Meter über NN beträgt.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen.

9. Flächenbilanz

9.1. Flächen der Ortsteile

* einschließlich der seit Ende 1993 bereits genehmigten B- bzw. V- u. E- Pläne
(...) Flächen die gem. § 5 Abs. (1) Satz 2 BauGB im F-Plan nicht dargestellt werden

Ortsteil	Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen	geplante Flächen
		(ha)	(ha)
Klein Kedingshagen	Wohnbauflächen (W)	6,6	3,0*
	Mischgebiet (MI)	3,2	-
	Sportplatz	0,8	-
	Hausgärten	0,5	-
Groß Kedingshagen	Wohnbauflächen (W)	8,2	4,2*
	Mischgebiet (MI)	3,8	-
	Parkanlage	1,2	-
	Ausgleichsflächen	-	5,6
	Hausgärten	3,9	-
Parow	Wohnbauflächen (W)	8,5	15,7*
	Mischgebiet (MI)	-	2,5
	Gemischte Bauflächen (M)	11,5	-
	Bundeswehr (SO ₃)	224,0	-
	Ferienhäuser (SO ₆)	-	(13,2)
	Reiterhof (SO ₇)	-	1,3
	Hafen und Folgenutzungen (SO ₄)	-	(63,0)
	Parkanlage	9,0	3,2
Kleingärten	6,3	-	
Groß Damitz	Kleingärten	1,5	-
Kramerhof	Wohnbauflächen (W)	3,6	-
Vogelsang	Wohnbauflächen (W)	3,7	-
Vogelsangwiesen u. Grünhofer Bogen	Einkaufszentrum (SO ₂)	-	12,0*
	„Regionaler Freizeit- und Erholungspark (SO ₁)“	-	13,0*
	Tierpark	1,7	-
	Kleingärten	12,6	-
Summe		310,6	63,1*
	(incl. der nicht dargestellten Flächen)		(139,3)

9.2. Zusammenfassung

* einschließlich der bereits seit Ende 1993 genehmigten B- bzw. V- u. E- Pläne
 (...) Flächen die gem. § 5 Abs. (1) Satz 2 BauGB im F-Plan nicht dargestellt werden

Wohnbauflächen		30,6		22,9*
Mischgebiete	7,0		2,5	
Gemischte Bauflächen	11,5		-	
Gemischte Bauflächen		18,5		2,5
Bundeswehr	224,0		-	
„Regionaler Freizeit- und Erholungspark“	-		13,0*	
Einkaufszentrum	-		12,0*	
Hafen und Folgenutzungen	-		(63,0)	
Ferienhäuser	-		(13,2)	
Reiterhof	-		1,3	
Sondergebiete		224,0		26,3*
(incl. der nicht dargestellten Flächen)				(102,5)
Parkanlage	10,2		3,2	
Sportplatz	0,8		-	
Tierpark	1,7		-	
Ausgleichsflächen	-		5,6	
Kleingärten	21,2		-	
Hausgärten	4,4			
Grünflächen		38,3		8,8

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung bedeutet :

- Erhöhung der Siedlungsflächen (incl. der nicht dargestellten Flächen) von 273,1 ha um 18,9% (46,8 %) auf 324,8 (401,0) ha,
- Erhöhung der Wohnbau- und gemischten Flächen von 49,1 ha um 51,7 % auf 74,5 ha,
- Erhöhung der Einwohnerzahl von 660 um 195,5 % auf 1.950 (vgl. Kap. 4.1 u. 4.2).

Kramerhof, den 13.07.1999

Seide, Bürgermeister



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
 regionalentwicklung umweltschutz GbR
 Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
 Ossenreyerstraße 49 a 18439 Stralsund
 Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
 planung.blanck.stralsund@t-online.de