



**Gemeinde Neuenkirchen**

**Flächennutzungsplan**

**Begründung**

Bearbeitung durch die IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH  
im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen  
über das Amt Landhagen  
Kontakt: Frau Neumann  
Telefon: +49 (03834) 895130

Stand: April 2024

## Inhalt

1.	ZUSAMMENFASSUNG .....	2
2.	VORBEMERKUNGEN.....	2
3.	DARSTELLUNGSSYSTEMATIK .....	5
4.	LAGE .....	7
5.	LANDSCHAFTSSTRUKTUR .....	8
6.	AUSGANGSSITUATION .....	9
7.	BESTEHENDE PLANUNGEN .....	21
8.	ENTWICKLUNGSTENDENZEN .....	29
9.	BEDARFE .....	35
10.	SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN .....	40
11.	PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	45
12.	SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT .....	45
13.	AUSWIRKUNGEN.....	54

### Anlagen:

**KARTE POTENTIELLE ÜBERFLUTUNGSGEFÄHRDUNG GEMEINDE NEUENKIRCHEN**

**KARTE REALE ÜBERFLUTUNGSGEFÄHRDUNG GEMEINDE NEUENKIRCHEN**

**I UMWELTBERICHT**

**II ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

## 1. Zusammenfassung

Mit diesem Flächennutzungsplan (FNP) wird erstmals eine städtebauliche Planung für das gesamte Gemeindegebiet Neuenkirchens vorgelegt.

Eine detaillierte Aufführung der bisherigen städtebaulichen Planungen seit 1990 wird vorgenommen. Die aktuellen Prognosen und Bestände werden geschätzt und aus Ihnen Bedarfe abgeleitet. Zur Deckung der hergeleiteten Bedarfe wird für die dargestellten Flächentypen im Siedlungsstrukturkonzept Lösungen aufgezeigt. Die neuen Flächenausweisungen beschränken sich hauptsächlich auf den Hauptort Neuenkirchen. Zu geringen Anteilen auch auf die Ortsteile Wampen und Leist II.

Es wird ausführlich dargelegt und begründet, warum die vorliegende Planung notwendig ist, um den Herausforderungen der Gegenwart anzunehmen und zu beantworten.

Die Gemeinde Neuenkirchen ist ein impulsstarker Nachbar der Stadt Greifswald und einwohnerstärkste Gebietseinheit des Amtes Landhagen. Die dringlichsten Fragen der Gemeindeentwicklung beziehen sich auf die Betreuungssituation für Kinder und ältere Einwohner sowie die stärkere Verflechtung mit dem Oberzentrum Stadt Greifswald. Auch die Sicherung vorhandener Grünräume und Möglichkeiten der Naherholung sollen planerisch vorbereitet werden. Die Zunahme aufgrund wachsender Einwohnerzahlen muss durch bereitgestellte Flächen gelenkt werden. Anderenfalls droht eine stetige Verdichtung durch Grundstücksteilungen sowie ein Einwohner-Rückgang. Dabei wird Geschosswohnungsbau gesamtgemeindlich ausgeschlossen. Zur weiteren Entwicklung im Bereich Betreuung soll ein neuer Hort-Standort in Schulinähe vorbereitet werden. Einrichtungen zur Altenpflege werden im westlichen Bereich des Ortsteils Neuenkirchen vorgesehen. Die zukünftig zu erschließenden Wohnbauflächen erstrecken sich um den Kohlgraben sowie im Norden des OT Neuenkirchen. In Kooperation mit der Stadt Greifswald werden die Anbindungen verschiedener Verkehrsnetze in die Planung einbezogen und Wohnbedarfe gedeckt. Im Wirkungszeitraum des FNP sollen etwa 130 bis 150 neue Wohneinheiten bereitgestellt werden.

Als Angebot eines zukünftigen touristischen Ausbaus versteht sich die Darstellung eines Sondergebietes für den OT Leist II.

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist das Instrument der Gemeinde, mit dem sie ihre umfassenden, flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept vermittelt.

Der hier vorgelegte Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wurde in einem Zeitraum zwischen 2009 und 2023 erarbeitet. In diesem Zeitraum waren insgesamt drei verschiedene Gemeindevertretungen beteiligt. Die großen zeitlichen Abstände zwischen den Verfahrensschritten waren durch intensiven Austausch zwischen den

Gemeindevertretern und den Mitarbeitern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sowie denen der Stadtverwaltung Greifswald geprägt. Die vorliegende Planung stellt demnach nicht nur eine für den Außenbereich verbindliche Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange dar, sondern ist auch Dokument von Kompromissbereitschaft und gegenseitigem Vertrauen.

## **2.2 Rechtscharakter und Rechtsgrundlage**

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus.

Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplans, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke in der Gemeinde vor. Er setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein eng umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann.

Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten; er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten.

Die Fachbehörden bindet der Flächennutzungsplan, soweit sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände erhoben haben.

## **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## **2.4 Vorhandene Planungen**

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans baut auf vorangegangenen Planungsständen auf. Diese werden nachstehend genannt:

- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen, 1999
- Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen, 2000
- 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen, 2013
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leist 1, 1993
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich des Ortsteils Leist 2, 1993 (genehmigt aber noch nicht wirksam)
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leist 3, 1993
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wampen, 1993
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oldenhagen, 1993
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich des Ortsteils Kieshof Ausbau, 1993 (genehmigt aber noch nicht wirksam)

## **2.5 Zeithorizont**

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht abschließend fixiert. Sie muss sich an den vorausschaubaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Es wird von einer angestrebten Geltungsdauer von 10-15 Jahren ausgegangen. Das Aufstellungsverfahren dieses FNP umfasste eine Zeitspanne von 12,5 Jahren. Die hier angestrebte Geltungsdauer ergibt sich demnach erst ab Beschlussfassung des Planes. Änderungsverfahren, an denen die Beteiligung aller Betroffenen rechtlich gesichert ist, können für Teilbereiche durchgeführt werden, sobald es notwendig werden sollte.

## **2.6 Aufstellungsverfahren**

Der Flächennutzungsplan wird in Verantwortung der Gemeinde erarbeitet, nachdem der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst und dieser ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 17.08.2010 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die Planungsanzeige erfolgte am 18.08.2010.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Planvorentwurf im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch eine öffentliche Versammlung am 16.09.2010 in Neuenkirchen vorgestellt. Ein Scoping-Termin mit betroffenen Fachbehörden hat am 08.07.2010/ 07.10.2010 stattgefunden, um den Umfang und Detaillierung der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festzulegen.

Eine Beteiligung der Behörde und der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2010 durchgeführt.

Mit Übergabe des Vorentwurfs wurden Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme gebeten. Nach erfolgter Behandlung der eingehenden Anregungen und Bedenken wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Dieser soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gegeben werden.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Beratungen und Diskussionen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde und einschließlich der Unterbrechung des Planverfahrens wurde die Bearbeitung des Flächennutzungsplans (Entwurf) im Jahr 2017/2018 fortgesetzt. Anschließend wurde im November 2018 die Entwurfsbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund einer notwendigen Änderung wurde im Dezember 2020 eine zweite Entwurfsbeteiligung durchgeführt. Die abschließende Abstimmung aller Belange führte mit Schreiben vom 23.06.2023 zu einer dritten Entwurfsbeteiligung. Der Feststellungsbeschluss konnte im Frühjahr 2023 gefasst werden.

### **3. Darstellungssystematik**

#### **3.1 Bestandteile der Planung**

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10 000.

Für die bessere Lesbarkeit werden die Ortsteile im Maßstab 1:5000 dargestellt. Die Beipläne besitzen die gleiche Rechtskraft wie der Hauptplan. Die getrennte Darstellung einiger Inhalte dient der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit.

Der Plandarstellung ist eine Begründung beigefügt. In der Begründung werden die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichsten Auswirkungen der Planung dargelegt. Sie dient dem besseren Verständnis der Karten und Pläne und begründet die dargestellten Planinhalte und soll die Planinhalte nachvollziehbar machen.

#### **3.2 Darstellung in den Planzeichnungen**

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, ihre Darstellung folgt der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden:

##### **Bauflächen**

Wohnbauflächen (W), gewerbliche Bauflächen (G), sonstige Sondergebiete (Sondergebiet Landwirtschaft, Sondergebiet Handel/Fachmarktzentrum) und Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Kultur- bzw. Bürgerhaus, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr).

## **Verkehrsflächen**

Zu den darzustellenden Flächen für den Verkehr gehören die überörtlichen sowie die Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde. Zur besseren Lesbarkeit der Pläne ist auch das überwiegende Nebenstraßennetz dargestellt.

## **Ver- / Entsorgungsanlagen**

Leitungen und Elektrizitätsversorgungsanlagen, die eine Nutzungseinschränkung insbesondere für Baugebiete darstellen, werden im Hauptplan abgebildet. So wurde die stillgelegte Ferngasleitung FGL 92 im Südwesten des Gemeindegebietes aufgenommen.<sup>1</sup>

Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen werden mit den entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.

## **Wasserflächen**

Neben den Wasserflächen und Wasserläufen sind auch die Flächen dargestellt, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses frei zu halten sind.

## **Grünflächen**

Zu den dargestellten Grünflächen gehören solche Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spielplätze sowie Friedhöfe. Sie sind neben der entsprechenden Flächendarstellung mit Symbolen versehen.

## **Landwirtschaft und Wald**

Es wird zwischen den Flächen für Landwirtschaft und Wald differenziert, wobei Acker, Grünland und Gartenbau nicht unterschieden werden.

## **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden die wesentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Baumgruppen und dominante Einzelbäume dargestellt. Enthalten sind sowohl Flächen, welche als Ausgleichsmaßnahmen für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft renaturiert wurden, als auch geeignete vorzuhaltende Flächen für zukünftige Eingriffe, resultierend aus den vorliegenden Planungsvorstellungen.

## **Altlasten**

Es werden die Flächen gekennzeichnet, die Altablagerungen aufweisen und solche, für die ein Altlastenverdacht besteht.

---

<sup>1</sup> Nähere Informationen für bauliche Vorhaben in deren Nähe bietet die Informationsbroschüre „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH“. M:\Projekte\Neukirch\209066\\_TEXTE\SP\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

### **Sonstige Darstellungen**

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind wie Küstenschutzzone und Waldabstandszone sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Vogelschutzgebiete werden im Plan ausgewiesen.

### **Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise**

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen, werden nachrichtlich übernommen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

## **4. Lage**

Die Gemeinde Neuenkirchen liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Chausseestraße (Kreisstraße VG K 5) etwa 1 km nördlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, am Südrand des Greifswalder Boddens. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinde Mesekenhagen im Süden an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und im Westen an die Gemeinde Wackerow. Neuenkirchen und die genannten Nachbargemeinden werden vom Amt Landhagen verwaltet. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist beschränkt auf das Gemeindegebiet, mit den Ortsteilen Leist 1, Leist 2 und Leist 3, Neuenkirchen, Oldenhagen, Wampen und Kieshof-Ausbau.

Die Gemeinde Neuenkirchen umfasst eine geometrische Fläche von 2.341 ha. Davon sind 2.060 ha erfasste Flurstücke, verteilt auf 5 Gemarkungen, die jeweils die Ortslagen einschließen:

- Gemarkung Neuenkirchen, Flure 1 und 2
- Gemarkung Wampen, Flur 1
- Gemarkung Leist, Flur 1 und 2
- Gemarkung Oldenhagen, Flur 1
- Gemarkung Kieshof Ausbau, Flur 3

Die übrigen 280 ha des Gemeindegebietes umfassen den Kooser See.

Die Landschaftsstruktur setzt sich aus einer Vielzahl funktioneller Nutzungen zusammen. Prägend sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung, die angrenzenden Wasserflächen auf der Nord- und Ostseite und die einzelnen Wohnsiedlungen. Das gesamte Gemeindegebiet konzentriert sich auf der nord-östlichen Seite der Kreisstraße K 5 (Chausseestraße).

Der Ortsteil Neuenkirchen ist Hauptort der Gemeinde und befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Stadt Greifswald. Er umfasst den historischen Ortskern des Dorfes Neuenkirchen und sich von dort ausstreckende Siedlungsbereiche. Derzeit wird im Bereich des Gemeindegebietes ein Bodenneuordnungsverfahren durchgeführt durch das Staatliche Amt für



Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Dessen Aufstellungsbeschluss vom Februar 2011 befindet sich in der Bearbeitung der Widersprüche und ist noch nicht rechtskräftig.

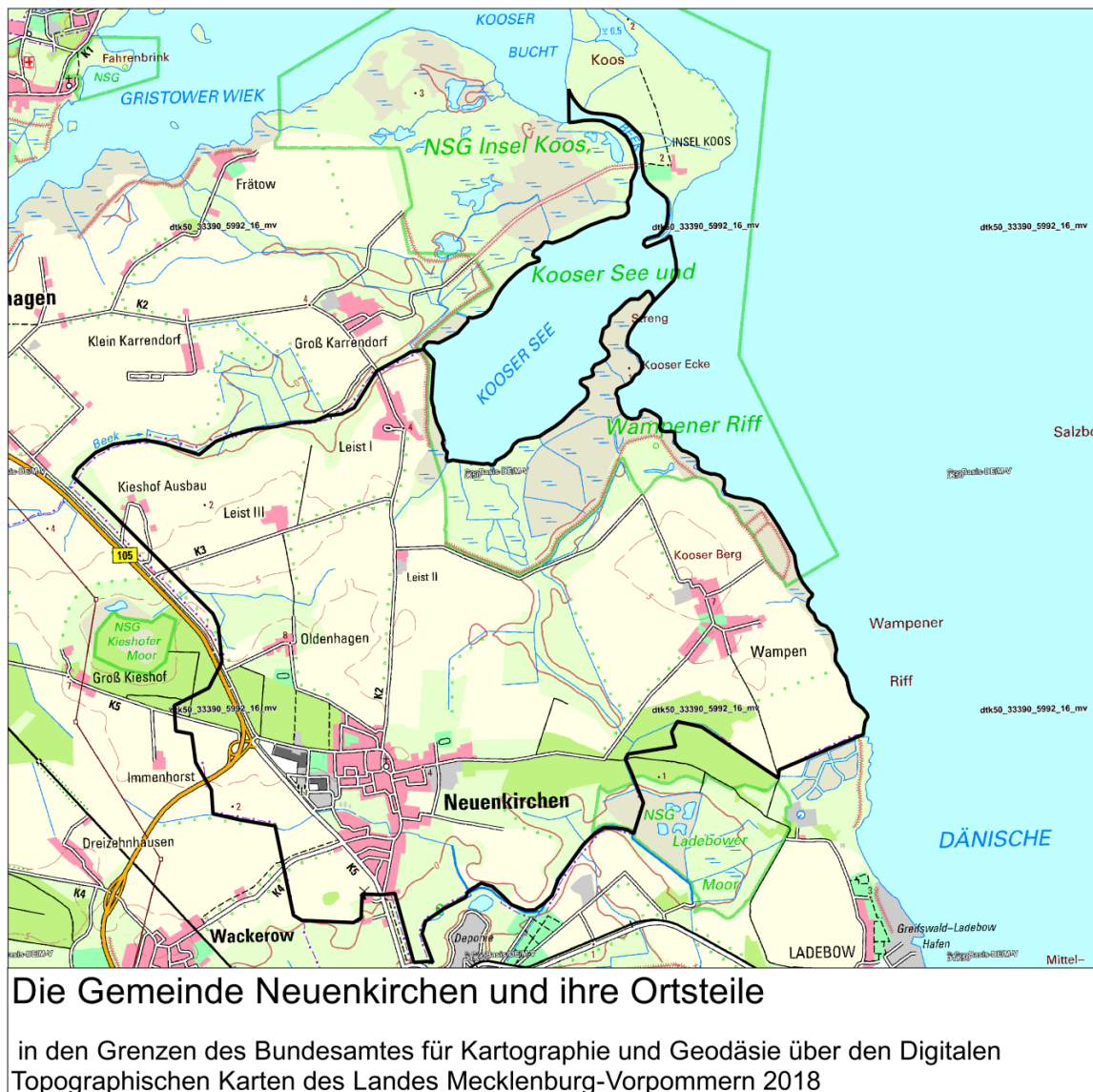


Abb. 1 Topologie des Gemeindegebietes (schwarz umrandet)

## 5. Landschaftsstruktur

Der Norden des Plangebietes ist geprägt durch die Niederungsbereiche des Greifswalder Boddens, die zur Ausbildung von Überflutungsmooren im unmittelbaren Küstenbereich und anschließenden großen Küstensalzwiesen geführt haben. Südlich und westlich an diese durch Deiche abgegrenzten Salzgrasländer schließen große landwirtschaftliche Nutzflächen an, die als Acker oder Grünland genutzt werden. Die großen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von ausgebauten Fließgewässern (Gräben im Regelprofil), welche häufig von linearen Gehölzstrukturen gesäumt

werden, entwässert. Südöstlich der Ortslage Neuenkirchen befinden sich große Grünlandflächen. Westlich und östlich des Ortsteiles Neuenkirchen erstreckt sich ein bis zu ca. 500 m breiter Waldgürtel unterschiedlicher Baumartenzusammensetzungen, der sich bis auf die Höhe der Ortschaft Wampen zieht. Im übrigen Gemeindegebiet herrscht Ackerbau vor

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die Ortschaften Wampen im Osten, Leist (mit drei Ortsteilen) im nördlichen Bereich sowie Kieshof Ausbau und Oldenhagen im Westen. Während Kieshof Ausbau aus einer lockeren Ansammlung von Einzelgebäuden als Splittersiedlung besteht, bilden die übrigen Ortsteile in sich relativ geschlossene, dörfliche Mischgebiete. Diese Orte enthalten, mit Ausnahme Oldenhagens, alte Gutsgebäude denen ebenso alten Baumbeständen angegliedert sind. Neben diesen alten landwirtschaftlichen Gebäuden finden sich auch vereinzelt große Stallungen jüngerer Bauphasen mit eintönigem Erscheinungsbild und angrenzenden landwirtschaftlichen Lagerflächen und Viehausläufen. Ältere Einzelgebäude, welche zum Teil verfallen sind, befinden sich in diesen Ortschaften ebenso wie sehr stilvoll renovierten Gebäuden mit reetgedeckten Dächern und traditionellen Bauerngärten mit Kleinviehhaltung. Die Baulücken werden durch Neubauten geschlossen und stellenweise entwickeln sich auch neue Bauzeilen. Innerörtlich finden sich häufig ältere Gehölzstrukturen, die sich positiv auf das lokale Erscheinungsbild auswirken. So stellt sich bspw. Wampen als landschaftlich reizvoll gelegene Ortschaft dar, die einen parkartigen alten Baumbestand im Norden sowie eine alte zentral verlaufende Baumreihe aus Hainbuchen aufweist.

Im südlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich die Ortschaft Neuenkirchen. Sie ist geprägt durch die relativ kompakte Fläche der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Neben der flächenmäßig dominierenden Wohnbebauung existieren ein relativ großes Sondergebiet (Handel) und ein Gewerbegebiet zwischen Dorfstraße und Kreisstraße VG K 5 und ein kleineres Gewerbegebiet östlich der Ortsmitte südlich der Wampener Straße. Des Weiteren finden sich Kleingartenanlagen, ein Friedhof sowie größere innerörtliche Freiflächen. Im Nordosten des Ortes liegen Sportplätze, die von einer alten Pappelreihe umgeben sind.

## **6. Ausgangssituation**

### **6.1 Geschichtliche (bisherige) Entwicklung**

Neuenkirchen wurde 1285 erstmals urkundlich als "Nienkerken" erwähnt. Wahrscheinlich ist es identisch mit dem slawischen Dorf Damme, das 1248 als Dammae erwähnt wurde. Die Ortsteile Wampen und Leist fanden sogar bereits 1207 ihre erstmalige urkundliche Erwähnung.

Genau wie die Ortsteile Leist, Wampen und andere Dörfer um Greifswald war Neuenkirchen im Besitz des Klosters Eldena, bis es im Jahr 1634 vom letzten Herzog

Bogislaw XIV. der Universität Greifswald geschenkt wurde. Im ausgehenden 17. Jahrhundert waren für das Gemeindegebiet 33 Einwohner im Ortsteil Neuenkirchen, 11 in Wampen und 6 in Leist gemeldet.<sup>2</sup>

Im 19. Jahrhundert existierten sieben Bauernhöfe, die verpachtet waren. Zusätzlich gab es eine Reihe Kossaten- und Handwerkerstellen sowie ein Gut von 350 ha. Im Zuge der Bodenreform gingen 1945 die Bauernhöfe in den Besitz der Pächter über, das Gutsland wurde an Flüchtlinge und ehemalige Tagelöhner verteilt.

Im Jahr 1914 wurde in Neuenkirchen mit der Errichtung der "Kolonie", eine Wohnsiedlung südlich des alten Dorfkerns, begonnen. Diese befindet sich zwischen den heutigen Kreisstraße VG K 2 und K 5. Der Siedlungscharakter ist im Gegensatz zum alten Dorfkern und dem Gutsbereich mehr städtischer Natur.

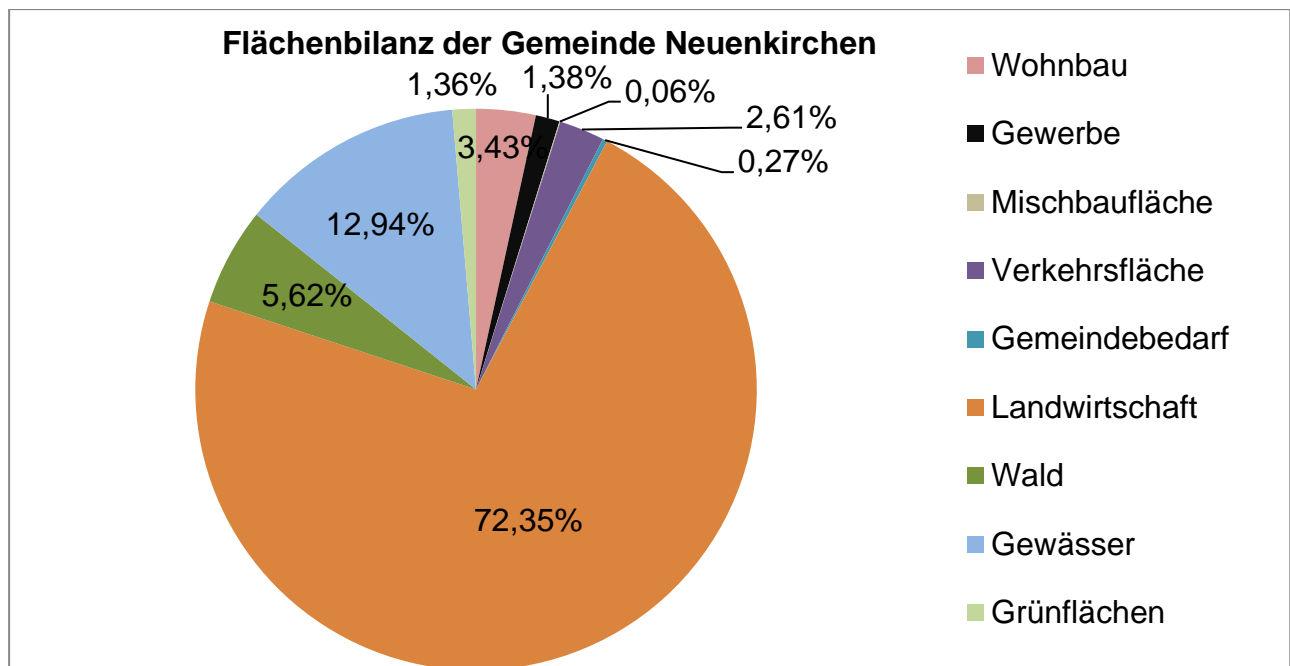
Die Entstehung der Ortsteile Leist und Wampen geht auf Anfang des 13. Jahrhunderts zurück. Leist wurde als slawisches Dorf Lestice bereits 1207 urkundlich erwähnt. Der Name des Dorfes Wampen (1207 als Wampand) ist wahrscheinlich dänischen Ursprungs. Der heutige Ortsteil Oldenhagen war ehemals ein Hof, den die Universität 1867 auf einem Feld, genannt Oldenhagen, anlegte und verpachtete.

Heute ist Neuenkirchen von der Einwohnerzahl her die größte Gemeinde des Amtes Landhagen und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Nach der politischen Wende 1989 entwickelte sich der vor den Toren Greifswalds, teilweise am Greifswalder Bodden gelegene Ort zu einem attraktiven Standort für Eigenheimsiedlungen und verfügt über ein gut ausgelastetes, breit gefächertes Gewerbegebiet.

---

<sup>2</sup> Zumeist ohne Berücksichtigung der Frauen, Kinder und Jugendlichen.

## 6.2 Flächenbilanz



**Abb. 2 Flächenbilanz der geometrischen Fläche, Gemeinde Neuenkirchen 2018**

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Anklam Landkreis-Vorpommern-Greifswald

Die obige Abbildung veranschaulicht die Gemeindestruktur sehr deutlich. Neben der Landwirtschaftsfläche, stechen die Gewässer besonders hervor. Unter Berücksichtigung des großflächigen, maritimen Naturschutzgebietes „Kooser See und Wampener Riff“ wird klar, welchen dominierenden Anteil die Landwirtschaft im landseitigen Gemeindegebiet aufweist.

Die Anteile der Verkehrs- und Wohnflächen sind auffällig ähnlich. Dieser hohe Anteil an Verkehrsflächen spiegelt die disperse Siedlungsverteilung mit ihren sieben Ortseilen wider.

## 6.3 Naturraum und Landschaftsfaktoren

Natürliche Faktoren wie Klima, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt beeinflussen in entscheidender Weise die Vegetation und das Landschaftsbild, die Besiedlung so wie die heutige und zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Neuenkirchen befindet sich an der Grenze zwischen den beiden Landschaftszonen „Ostseeküstengebiet“ und „Nordöstliches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszonen ist es den Großlandschaften „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ und „Nordöstliche Lehmplatten“ zuzuordnen.

Der östliche Teil des Ostseeküstengebietes wird als „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ bezeichnet und gilt als typisches Beispiel für eine Küstenlandschaft. Boddengewässer mit zahllosen Buchten und Wieken, sowie Inseln und Halbinseln bilden eine stark gegliederte Küste. Landseitig wechseln flache holozäne Strandwälle mit stark reliefierten jungpleistozänen Endmoränen und schaffen eine freie, windoffene, zugleich aber auch sehr kleinräumige Landschaft.

Das "nordöstliche Flachland" ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Stellenweise, insbesondere im Bereich von Großstallanlagen, wurden ganze Landschaftsteile flurbereinigt und zeigen sich in einem ausgeräumten Zustand. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Mergelgruben, Grenzhecken, Feldgehölze und Kleingewässer gegliedert.

Die älteste oberflächennahe geologische Schichtung des Planungsraums ist eiszeitlicher Geschiebemergel, welcher mit Ausnahme der küstennahen Salzwiesen (Kooser Wiesen), auf denen sich großflächig Niedermoor über Schlick befindet, flächig im Untergrund vorliegt. Entsprechend gehört die Gemeinde Neuenkirchen gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den "nordöstlichen Lehmplatten"

Darüber liegt im mittleren Bereich des Untersuchungsraums ein Band von Talsanden, das sich vom Gut Kieshof über Neuenkirchen bis an den Bodden hinzieht. Zwischen diesem Band und den Salzwiesen im Norden erstreckt sich inmitten des Bearbeitungsgebietes ein schmaler Streifen aus Moor über Geschiebemergel. Im Südosten und Süden des Untersuchungsgebiets werden die Geschiebemergel ebenfalls von Niedermoortorfen überdeckt. Entlang des kleinen Bachs im Westen hat sich eine Schichtenfolge von holozänen Sanden, Moorerde und Niedermoor über dem Geschiebemergel entwickelt.

Klimatisch liegt die Region Vorpommern im west-östlichen Übergangsbereich zwischen subatlantischem und kontinentalem Klima, das überlagert wird durch den Nord-Süd Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima.

Das Plangebiet ist dem östlichen Küstenklima zuzuordnen und stärker kontinental geprägt, d. h. die Temperaturamplituden sind größer, die Sonnenscheindauer und die Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet 7,9°C bis 8,1°C, im Südwesten hingegen liegt es bei 7,6°C bis 7,8°C (GLRP, 1996). Die Niederschlagsjahressumme liegt im Jahresmittel des Zeitraums von 1951 bis 1980 bei 552 mm. Im gleichen Zeitraum lag die mittlere Lufttemperatur im Januar bei - 0,7°C und im Juli bei 16,7°C. Das Jahresmittel liegt für diesen Zeitraum bei 7,9°C. Es dominieren Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

## **6.1 Grünflächen**

Die Grünflächen im Gemeindegebiet sind in unterschiedlichem Maße verteilt. Auf den Ackerflächen zwischen den Ortsteilen sind häufig Sölle anzutreffen, die als geschützte Biotope auch Wasserflächen beinhalten. Innerhalb der Ortsteile Neuenkirchen und Wampen sind zudem Kleingartenanlagen als Grünflächen ausgewiesen. Im Ortsteil Neuenkirchen wird für feierliche Zwecke auch eine Grünfläche als Festwiese dargestellt. Die dargestellten Flächen um den Kohlgraben für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur, Böden und Landschaft sollen im Bestand erhalten und zukünftig zur Nutzung durch die Einwohner in eine Parkanlage

umgestaltet werden. Sie dient zusätzlich als wichtige Frischluftschneise und Kühlfläche für das umliegende, versiegelte Gemeindegebiet.

### **Naturausstattung des Plangebietes/ Gehölzbiotope**

In Anlehnung an die Ausführungen des Landschaftsplanes unter Kapitel 3.3 Arten und Lebensgemeinschaften soll die natürliche Ausstattung des Gebietes der Gemeinde Neuenkirchen beschrieben werden. Um die Analogie zum Landschaftsplan zu wahren, werden nach Art und Reihenfolge die Biotoptypen aus dem Landschaftsplan übernommen. Es erfolgt allerdings nur eine zusammenfassende Übersicht über die wesentlichen bzw. dominierenden Biotoptypen. Für eine ausführliche Darstellung der Naturausstattung ist der Landschaftsplan heranzuziehen.

### **Trocken-/ Magerrasen**

Nördlich von Leist sowie an einigen Stellen innerhalb der Salzgrasländer befinden sich Silikat-Trockenrasen. Im Allgemeinen sind diese durch niedrigwüchsige, ausläufer- und horstbildende Gräser und eine oft artenreiche, buntblühende Krautflora geprägt. Die Trockenrasen befinden sich in der Regel auf wasserdurchlässigen oder flachgründigen Standorten und sind entweder auf in Bewegung befindlichen Binnendünen oder durch Beweidung ohne Nährstoffzufuhr entstanden.

### **Feldgehölz, Baumgruppen, Baumreihe, Dominanter Einzelbaum**

Diese Biotoptypen befinden sich im Wesentlichen innerhalb oder am Rand der bebauten Ortslage von Neuenkirchen und den Ortschaften Leist, Wampen und Oldenhagen. Es handelt sich hierbei um mittelalte bis alte Gehölzstrukturen, die aufgrund ihres häufig höheren Alters und der teilweise hohen Strukturvielfalt einen positiven Wert für das innerörtliche Erscheinungsbild aufweisen.

Bei den Gehölzen dieser Biotoptypen handelt es sich in der Regel um Stiel-Eichen, Winter-Linden, Gewöhnliche Eschen, Sand-Birken, Zitter-Pappeln und um Berg-/Spitz-Ahorn. Die dominanten Einzelbäume werden häufig durch alte Silber-Weiden gebildet, die sich oft als durchgewachsene Kopfweiden darstellen.

Bemerkenswert ist weiterhin eine vermutlich sehr alte Baumreihe aus Hainbuchen entlang der "Wampener Straße", innerhalb der Ortschaft Wampen, die sich nach Süden als gut strukturierte Hecke fortsetzt und einen hohen Wert für das Landschaftsbild und das innerörtliche Erscheinungsbild aufweist. Die straßenbildprägende Baumreihe östlich der Chausseestraße (VG K 5) wird durch alte Rosskastanien mit Stammdurchmessern von bis zu 120 cm gebildet. Im Zuge der Neugestaltung des Ostseeküsten-Radweges wurde hier einzelne Bäume entnommen. Entlang dieser Strecke werden jedoch wieder Baumreihen gepflanzt werden. Westlich der Verbindungsstraße Neuenkirchen/Leist befand sich eine Reihe aus alten Zitter-Pappeln. Im Zuge der Erneuerung der Kreisstraße VG K 2 wurden die meisten dieser Bäume abgenommen. Im Rahmen der Begrünung wird diese Strecke jedoch wieder

zweiseitig mit Bäumen und Hecken bepflanzt werden. Diese beiden Baumreihen stellen ebenso markante Landschaftselemente dar. Eine weitere alte, markante Baumgruppe aus Zitter-Pappeln befindet sich an der südlichen Grenze der Ortschaft Leist 1.

### **Hecke, Gebüsch**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich lange Feldhecken (Schutzhecken), welche die großen Ackerflächen und Grünlandbereiche gliedern. Die linearen Gehölzstrukturen sind häufig vermutlich aus agrarökologischen Gründen (Windschutzstreifen) angelegt worden und weisen insbesondere im südlichen Plangebiet in der Regel ein junges Alter (ca. 10 - 15 Jahre) mit einer Bestandshöhe von ca. 6 - 8 m auf. Die gepflanzten Gehölze bestehen aus schnellwachsenden, hier vor allem aus Silber-Weiden. Daneben finden sich aber auch häufig die Schwedische Mehlbeere sowie das Gewöhnliche Pfaffenhütchen und der Schwarze Holunder.

Im Bereich zwischen den Ortschaften Oldenhagen und Leist 3 und nördlich der "Wampener Straße" auf Höhe des hier verlaufenden Waldgürtels und weiterführend in Richtung der Ortschaft Wampen sowie in den unmittelbaren Randbereichen der im Gemeindegebiet liegenden Ortschaften befinden sich strukturreichere, ältere Hecken, die auch Überhälter aufweisen. Des Weiteren wachsen naturnahe Hecken nördlich der Ortschaft Wampen, parallel des die Kooser Wiesen erschließenden Feldweges und auf dem Wall, der die Salzwiesen von dem südlich angrenzenden Ackerland trennt.

Bei den wenigen als Biotoptyp Gebüsch zu bezeichnenden Gehölzstrukturen handelt es sich um Strauchbestände auf mäßig trockenen bis mäßig feuchten Standorten, meist mit Dominanz von Schwarzem Holunder, Weiden und/oder Weißdorn. Diese Gebüsche sind oft reich strukturiert und weisen einen erhöhten Wert für das Landschaftsbild auf, da sie sich in der Regel inmitten einer offenen Landschaft befinden und einen hohen Anteil auffällig blühender Straucharten aufweisen.

## **6.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Der größte Teil des Gemeindegebietes wird von Flächen eingenommen, die sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Im Bereich nordöstlich von Neuenkirchen befinden sich größere Brachflächen, auf denen innerhalb der letzten 5 Jahre vermutlich sowohl Acker- als auch Grünlandnutzung stattgefunden hat und die sich aus diesem Grund weder anhand der Nutzung noch anhand der Vegetation eindeutig einem dieser Biotoptypen zuordnen lassen.

### **Feuchtgrünland, Frisches Grünland, Wechselfeuchtes Grünland**

Der Anteil der Grünlandflächen ist im Vergleich zu den vorhandenen Ackerflächen gering. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich mehrere Grünlandbereiche unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung. Im südlichen und westlichen Gemeindegebiet sowie im Norden, südlich des Baches "Beek", und im zentralen

Bereich, als ca. 500 m breiter Verbindungstreifen zwischen dem Waldbereich an der "Wampener Straße" und den Kooser Wiesen, befinden sich mehrere größere, zusammenhängende Flächen, die den Biotoptyp des frischen Grünlandes darstellen. Teilweise stellen sie sich als Brachflächen mit einem Anteil an Röhrichtpflanzen, Hochstauden und wenigen feuchtwiesentypischen Pflanzenarten dar.

Neben den frischen Grünlandbereichen im südlichen, nördlichen und westlichen Gemeindegebiet finden sich zusätzlich wechselfeuchte Grünländer, wobei der Übergang zwischen diesen beiden Biotoptypen fließend ist und eine Abgrenzung nicht immer an Flur- oder Nutzungsgrenzen festzumachen ist. Die wechselfeuchten Grünländer werden meist intensiv als Weide mit einer entsprechend artenarmen, kurzen Grasnarbe genutzt, wobei sich viele Flächen in unmittelbarer Nähe der Ortschaften Neuenkirchen und Oldenhagen befinden. Analog der frischen Grünländer befinden sich auch einige Flächen der wechselfeuchten Grünländer in extensiver Nutzung durch Mahd, die sich durch eine relative Artenarmut auszeichnen.

Nördlich und westlich von Oldenhagen, östlich von Wampen und im Bereich der "Hundefurt" bei Leist 3 sind größere Feuchtgrünlandflächen zu finden. Die sich auf Niedermoorflächen befindenden Biotoptypen werden bis auf drei kleinere Teilbereiche (zwischen Oldenhagen und Leist 2, westlich der Verbindungsstraße Neuenkirchen/Leist, östlich von Wampen) nicht durch Beweidung genutzt und sind als seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Bereiche ausgeprägt. Sie weisen hierdurch einen hohen Wert in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften auf.

### **Salzgrasland**

Die gesamten Flächen nördlich des Deiches am Südufer der Kooser Sees gehören zu einem natürlichen Überflutungsraum des Boddens. Hierbei handelt es sich um die letzten Reste einer ursprünglich großräumig vorhandenen Boddenausgleichsküste Mecklenburg-Vorpommerns, die im Verlauf der vergangenen 150 Jahre durch Eindeichung und Nutzungsintensivierung in der Landwirtschaft eine großflächige Umgestaltung erfahren hat. Die vorherrschende Vegetationsform dieses Lebensraumes ist das Salzgrasland, das durch eine lebhaft Prozess Dynamik mit eng verzahnten hydrologischen, geomorphologischen und biologischen Abläufen gekennzeichnet ist. Salzrasen wachsen auf den meeresnahen Schlickküsten, auf wechsellässigen, zeitweise überstauten Salzböden. Das Vegetationsbild hängt von der Höhe, der Dauer und dem Salzeintrag durch die Überflutungen ab. Durch die periodischen, bzw. episodischen Überflutungen mit Meerwasser kommt es zur Sedimentation und Bodenbildung, verbunden mit hohen pflanzenverfügbaren Salzgehalten.

Die Flächen des Salzgraslandes befinden sich unmittelbar im Naturschutzgebiet "Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff". Die ca. 160 ha großen Salzgrasländer sind von Gräben und zahlreichen Prielen durchzogen und werden von jeher als Salzgrünland mit relativ gleichbleibender Weideintensität genutzt



## **Acker**

Im Plangebiet befinden sich große Ackerflächen, welche weite Bereiche des Gemeindegebietes in Bezug auf das Landschaftsbild prägen. Die Ackerflächen grenzen in der Regel unmittelbar an die Grenzen der Ortschaften Neuenkirchen (Ausnahme: Südost), Leist, Wampen und Oldenhagen an und bilden dann mit einer Ausdehnung von mehreren hundert Metern großflächige Ackerschläge.

## **Siedlungsbiotope**

Siedlungsbiotope wie z.B. Wohngebiete, Neubaugebiete, dörflichen Mischgebiete und Einzelgehöfte kommen im Planungsraum ebenso vor wie verwilderte Gärten, Grabenland/Hausgärten, Freiflächen/Bolzplatz, Park, Sportanlage, Kleingartenanlage, Wirtschaftsweg/Straße, Parkplatz, Deich, Pumpwerk, Klärbecken und Regenrückhaltebecken. Entsprechende Erläuterungen werden im Landschaftsplan gemacht. An dieser Stelle soll auf diese Biotope nicht weiter eingegangen werden, da sie für das gesamte Gemeindegebiet bzgl. der Naturausstattung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Ruderalfluren.

### **6.3 Wald**

Im Westen des Gemeindegebietes befindet sich ein größerer Waldbereich, der aus zahlreichen Parzellen unterschiedlicher Hauptbaumarten in verschiedenen Altersstufen besteht. Ein weiterer größerer Waldbereich befindet sich südlich und östlich der "Wampener Straße" am Ortsausgang von Neuenkirchen. Dieser ausgedehnte Waldkomplex zieht sich bis auf die Höhe der Ortschaft Wampen. Bei den hier stockenden Wäldern handelt es sich um Wirtschaftswald. Innerhalb der Bestände bildet die Hauptbaumart in der Regel gleiche Altersstrukturen; die häufigste Nadelbaumart ist neben der Wald-Kiefer die Europäische Lärche. Bei den Laubgehölzen dominiert die Stiel-Eiche neben der Gewöhnlichen Esche und der Zitter-Pappel im westlich gelegenen Wald. Stellenweise findet sich hier auch Spitz-Ahorn und Sand-Birke. Bei den an der Wampener Straße gelegenen Waldbereichen handelt es sich um Nadelmischwälder und Laubwälder, wobei hier sehr häufig die Rotbuche zu finden ist. Bestände dieser Baumart bilden häufig naturnahe Altholzbereiche.

Westlich der Chausseestraße (Kreisstraße VG K 5) und nördlich der "Dorfstraße" wird eine Waldfläche von einem gut ausgeprägten Gehölzsaum (Waldmantel) umgeben. In diesem relativ artenreichen Biotop wurden zwei Pflanzenarten der Roten Liste M-V gefunden: Gem. Grasnelke und Echter Schafschwingel

### **6.4 Gewässer, Moor und Ufer**

#### **Graben**

Der Biotoptyp Graben beschreibt künstlich angelegte Gewässer mit linienhaftem Verlauf und bis ca. 3 m Breite. Gräben sind überwiegend sehr langsam fließend, teilweise auch stehend, aber auch schneller fließend. Die im Gemeindegebiet

vorkommenden Gräben stellen sich alle mit mehr oder weniger begradigtem Verlauf dar. Bei allen Gräben handelt es sich um Entwässerungsgräben der landwirtschaftlich genutzten Bereiche, die im Regelprofil (meist Trapez) ausgebaut sind. Die meisten Gräben befinden sich in den durch große Grünlandbereiche geprägten südlichen und südöstlichen Gemeindeflächen sowie in den nördlich gelegenen Salzwiesen. Die wasserführenden Grabenabschnitte weisen häufig eine sehr langsame Fließgeschwindigkeit auf, wodurch sich Röhrichtbewuchs sowohl in der Grabensohle, als auch an den Uferböschungen findet. Die Uferbereiche einiger anderer Gräben zeichnen sich streckenweise infolge von Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd) durch Artenarmut und eine sehr kurze Vegetation aus. Der die südliche Gemeindegrenze markierende Graben wird nach Norden durch einen ca. 10 m breiten Landröhrichtstreifen mit hoher Vegetationsstruktur gesäumt. Diese Röhrichtstrukturen befinden sich ebenfalls an einigen weiteren Gräben. Die Gewässer „Kohlgraben“ (Wasserkörper RYZI-2000), sowie der an der nördlichen Gemeindegrenze befindliche Graben Polder Karrendorf „Beek“ (NVPK-0 1 00) sind EG-WRRL berichtspflichtig.

### **Stehende Gewässer**

Dieser als naturfernes Stillgewässer bezeichnete Biotoptyp existiert nur einmal im Untersuchungsgebiet und befindet sich im Ortsrandbereich der Ortschaft Neuenkirchen, unmittelbar östlich an die „Theodor-Körner-Straße“ angrenzend. Es handelt sich hierbei um einen angelegten Zierteich ohne naturnahe Strukturen, welcher nur spärliche, angepflanzte Wasservegetation aufweist und stark durch menschliche Nutzung geprägt ist.

### **Temporäre Kleingewässer, Permanente Kleingewässer**

Unter diesem Biotoptypen sind zum einen die zahlreichen Kleingewässer innerhalb der Salzgraslandflächen, die oft in Verbindung zu Prielen stehen und somit unter Salzwassereinfluß stehen, als auch die Hohlformen meist geringer Größe (sogenannte Sölle) aufgeführt. Diese Biotoptypen stellen die Mehrzahl aller Kleingewässer dar. Sie führen zumindest zeitweise Wasser und weisen dementsprechend in der Regel einen Bewuchs mit dichter Röhrichtvegetation und Hochstauden feuchter Standorte auf. Einige sind zudem mit Gehölzstrukturen umgeben. Die Sölle liegen ausnahmslos inmitten großflächiger landwirtschaftlicher Nutzflächen, deren Kulturpflanzen bis unmittelbar an den Rand, des jeweiligen Solls heranreichen. Ein besonders gut ausgeprägtes Stillgewässer mit naturnaher Struktur und charakteristischer Vegetation des entsprechenden Gewässertyps befindet sich im Süden des Gemeindegebietes, ca. 400 m westlich der Chausseestraße (K 5).

### **Niedermoor**

Dieser Biotoptyp befindet sich zum Einen im Südosten des Plangebietes und umfasst Flächen des Naturschutzgebietes Nr. N 312 „Ladebower Moor“, zum Anderen befinden sich Niedermoorflächen in den Überflutungsbereichen der Küste. Bei dem im Südosten gelegenen Niedermoor handelt es sich um einen Biotopkomplex auf anmoorigem

Gleyen, dessen Vegetation aus Seggenrieden, Röhrichten, Weidengebüschen sowie von Stillgewässern besteht und der seine östliche Fortsetzung auf dem Gebiet der Stadt Greifswald nimmt.

Die im Norden und Osten gelegenen Überflutungsmoore befinden sich im unmittelbaren Küstenrandbereich. Torfaulage, Ausprägung und Vegetationszusammensetzung von Überflutungsmooren hängen von einer Vielzahl hydrologisch-morphogenetischer Entwicklungsprozesse ab und können im Einzelfall unterschiedliche Überflungsmoortypen mit wechselnden Übergängen bilden. Die Überflutungsmoore der Außendeichsflächen sind durch das Vorhandensein von Prielen und dem Bewuchs mit Hochstauden gekennzeichnet, häufig findet auch eine Vergesellschaftung mit Großröhricht innerhalb der Buchten statt.

### **Sumpf**

Das Plangebiet weist lediglich drei Sumpfbereiche auf. Eine Fläche befindet sich unmittelbar südlich der Einzelgehöfte in Kieshof Ausbau, der zweite Bereich befindet sich unmittelbar östlich der Ortschaft Leist 1, der dritte ca. 300 m südöstlich der Ortschaft Leist 2. Hierbei handelt es sich um gehölzfreie Lebensräume auf anmoorigen Gleyen die durch Oberflächenwasser, Quell- oder hochanstehendes Grundwasser geprägt und mit Großseggen und Röhricht bewachsen sind.

### **Bucht**

Der Biotoptyp Bucht befindet sich an mehreren Stellen im unmittelbaren Küstenbereich. Diese mit Röhricht bewachsenen Flächen sind den Überflutungsmooren und Feuchtgrünlandbereichen unmittelbar vorgelagert und mit diesen vergesellschaftet.

### **Strand**

An den Küstenbereichen des Gemeindegebietes befinden sich im Norden und Osten (östlich des Spülfeldes) schmale Strandbereiche, die sich als mit Steinen durchsetzte Sandstrände darstellen. Diese Strände sind zwischen 500 m und 800 m lang, bei einer Breite von lediglich ca. 10 - 20 m und weisen relativ wenig Vegetation auf. Zur Landseite ist der Strand teilweise mit den unmittelbar angrenzenden Biotoptypen (Moore, Seggenrieder und Röhrichte) eng verzahnt.

### **Strandwall**

Im nördlichen Gemeindegebiet befinden sich relativ nahe der Küstenlinie mehrere, bis zu 400 m lange Strandwälle. Diese Wälle, die zum Teil unmittelbar an den Strand landeinwärts angrenzen sind aus Geröll und meist aus sandigem Material aufgebaut, welches durch die Brandung herangespült und aufgeworfen wurde.

## **6.5 Gewerbliche Bauflächen**

Im Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei Flächen, welche als Gewerbebauflächen ausgewiesen sind, sowie ein ausgewiesenes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Alle o. g. Flächen befinden sich im Gemeindehauptort Neuenkirchen und stammen aus dem Beginn der 1990er Jahre. Diese Gewerbefläche sind für eine Gemeinde wie Neuenkirchen ungewöhnlich großzügig gestaltet und wären unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr genehmigungsfähig.

Der Standort entlang der Bundesstraße Kreisstraße VG K5 „Chausseestraße“ ist inzwischen durch die Discountmärkte Aldi und Marktkauf, den Baumarkt Toom und Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Stellplatzanlagen geprägt. Der Standort hat sich als ein Einkaufszentrum für Greifswald und die umliegenden Gemeinden gut etabliert.

Der südliche Bereich der Gewerbeflächen ist durch eine Tankstelle, Werkstätten, Werkzeugfachmarkt und Möbelhäuser bzw. Innenausstatter genutzt. Weiterführende Planungen liegen nicht vor.

Gegenwärtig sollen die bestehenden Gewerbeflächen im Zuge der Umgestaltung der äußeren Erschließungsstraße (Bereich Bebauungsplan Nr. 1A) neu strukturiert werden. Daher wurde seitens der Gemeinde Neuenkirchen ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1A Gemeinde Neuenkirchen gefasst. Das Planverfahren hierfür ist in Aufstellung, ruht jedoch bis zur Fertigstellung des Ostseeküstenradweges. Die südlich herausragende Gewerbefläche südlich des Kohlgrabens ist bereits seit dem ersten Teilflächennutzungsplan aus dem Jahre 1999 ausgewiesen. Als Entwicklungsreserve steht sie für gewerbliche Nutzungen in den letzten 20 Jahren zur Verfügung. Sie ist von zwei Seiten von Wohnnutzung umgeben und soll entsprechend umgestaltet werden. (Näheres unter Kapitel Siedlungsstrukturkonzept 12.3 Gewerbliche Bauflächen)

Die Gewerbebaufläche südlich der Wampener Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Neuenkirchen über 5 ha rechtskräftig gesichert und vollständig erschlossen. Die Fläche wird aktuell durch den Buddhismus Verein „Hoa Vo Uu Vorpommern e. V.“ genutzt, welcher den Aufbau eines buddhistischen Zentrums für Norddeutschland plant.

## **6.6 Gemischte Bauflächen**

Eine Mischbaufläche befindet sich in der Nähe des historischen Dorfkerns. An der Kreuzung „Theodor-Körner-Straße“, „Wampener Straße“ und „Alwine-Wuthenow-Ring“ befindet sich eine diese Fläche mit etwa 1,3 ha und ist durch Handwerksbetriebe und Wohnhäuser gekennzeichnet.

## **6.7 Sonderbauflächen**

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans (TFNP) von 2013 und dem TFNP 1999 über unterschiedliche Sonderbauflächen.

Dominant ist die Sonderbaufläche für Handel im Hauptort Neuenkirchen. Ein Teil dieser Sonderbaufläche wird mit der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1A Gemeinde Neuenkirchen überplant. Dazu wurde im Kapitel 6.5 „**Gewerbliche Bauflächen**“ ausführlich ausgeführt. Die Sonderbaufläche „Handel“ am Ortseingang entlang der Kreisstraße VG K 5 „Chausseestraße“ wurde im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1 „Sonderbaugebiet an der F 96 Gemeinde Neuenkirchen erschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde inzwischen von der Gemeindevertretung aufgehoben. Somit besteht für den jetzigen großflächigen Einzelhandelsstandort „Marktkauf“ keine rechtskräftige städtebauliche Satzung.

Daneben liegen noch Sonderbauflächen für die Landwirtschaft vor. Diese Flächen befinden im OT Neuenkirchen nördlich der Dorfstraße und im nordwestlichen Bereich des OT Wampen.

Die touristische Entwicklung des Gemeindegebiets ist hingegen nicht stark ausgeprägt. Bis auf eine Pension und mehrere kleine Ferienwohnungen ist kaum ein Angebot vorhanden.

### **6.8 Wohnbauflächen**

Der erste Teilflächennutzungsplan für die Ortsteile der Gemeinde Neuenkirchen sah eine Wohnbaufläche von ca. 113,5 ha vor.

Mit der Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses vom 20.08.2013 trat die derzeit gültige 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes in Kraft. Darin fand eine Erweiterung der Wohnbauflächen um 0,6 ha auf nunmehr 114,1 ha statt. Innerhalb von 14 Jahren stiegen die Wohnbauflächen damit um ca. 1%. Der überwiegende Anteil der Wohnbauflächen ist im Hauptort OT Neuenkirchen gelegen. Darüber hinaus befinden sich noch größere Wohnbauflächen in den OT Wampen und Leist I.

### **6.9 Flächen für Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den Hauptort OT Neuenkirchen konzentriert. Im Bereich der Wampener Straße befinden sich Standorte für die Schule, den Kindergarten, Sportplatzflächen und Flächen für den Löschteich hinter der Schule. Des Weiteren werden als Gemeinbedarfsflächen die Standorte der Feuerwehr und der Amtsverwaltung vorgehalten. Sie umfassen ca. 8,2 ha. Die einzige Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Hauptortes befindet sich im OT Wampen und betrifft den dortigen Sportplatz.

### **6.10 Verkehrsflächen und Wegeverbindungen**

Neuenkirchen liegt im Schnittpunkt bzw. am Rande mehrerer klassifizierter Straßen. Die Kreisstraße VG K 5 (ehem. B 96) tangiert das Gemeindegebiet im Westen der Ortslage in ihrem Verlauf von Greifswald nach Stralsund. Sie fungiert als Haupteinfahrtsstraße der Stadt Greifswald von Norden. Auf dieser Zufahrtsstraße sind täglich ca. 14.000 Fahrzeugbewegungen registriert.

Die Kreisstraße VG K 2 (Theodor-Körner-Straße) führt vom Anschluss an die Kreisstraße VG K 5 im Süden der Ortslage über die Ortsmitte weiter nördlich bis nach

Leist und weiter bis Mesekenhagen (nördlicher Anschluss an die ehem. B 96 bzw. B 105). Die Kreisstraße VG K 3 im nördlichen Gemeindegebiet verbindet die Bundesstraße B 105 mit den Ortsteilen Kieshof Ausbau, Leist III und mündet in die Kreisstraße VG K 2. Örtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Wampener Straße vom Ortszentrum nach Wampen und die Dorfstraße, welche den Ortsteil Neuenkirchen an seine westlich gelegenen Gewerbegebiete anbindet. Zudem grenzt das Gemeindegebiet an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Greifswalder Bodden einschließlich Kooser See.<sup>3</sup>

Des Weiteren ist die Gemeinde in ein Netz aus touristischen Wegen mit regionaler/ überregionaler Bedeutung eingebunden. Darunter sind der Ostseeküstenradweg als Deutschlandroute D2 Teil der deutschlandweiten Radfernwege bzw. als EV 10 Bestandteil des europaweiten Euro-Velourouten-Netzes rund um die Ostsee. Zudem ist im Gemeindegebiet der Europäische Fernwanderweg E 10 – Ostseeküstenwanderweg gelegen. Beide Wege durchziehen das südliche Gemeindegebiet durch den OT Neuenkirchen und verlaufen in Nordwest-Südost-Richtung. Der Ostseeküsten-Radweg wurde jüngst ausgebaut und verbindet so die nahegelegene Stadt Greifswald als Oberzentrum mit dem nördlichen Umland. Der E 10 ist dagegen bisher kaum wahrnehmbar. Er schließt im Südosten über eine alte Wegeverbindung durch das Rosental an die Stadt Greifswald an und führt über kleinere Kreisstraßen weiter in Richtung Gemeinde Wackerow.

## **7. Bestehende Planungen**

### **7.1 Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramms von 2010 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

---

<sup>3</sup> Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- Dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Flächennutzungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

M:\Projekte\Neukirch\209066\\_TEXTE\SP\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

Hinzu kommt die Beachtung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den übergeordneten Planungen (z.B. im Rahmen von Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen). Im Folgenden sind diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

### **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)**

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung werden als Leitlinien mit Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt definiert:

- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungs-Räume)
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften
- Entwicklung des Landes über sein Netz von Städten sowie Stärkung der Stadt-Umland-Räume und der Regiopole Rostock
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des unterirdischen Raums
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des Küstenmeeres

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom September 1998 wurde durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) am 20.09.2010 ersetzt und ist seitdem rechtskräftig.

Für das Gemeindegebiet Neuenkirchen sind aus dem regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) folgende Aussagen abzuleiten:

Neuenkirchen liegt im Nahbereich des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald.

- Die Gemeinde Neuenkirchen gehört zum ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion, der mit benachbarten Gemeinden und der Kernstadt Greifswald einen Stadt-Umland-Raum bildet. Sie stellen zusammen das wirtschaftliche Rückgrat der Region dar. Zukünftig sollen die Umlandgemeinden um die Kernstädte in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung weiter gestärkt werden.
- Der Ortsteil Neuenkirchen ist Hauptort der Gemeinde und damit auch räumlicher Entwicklungsschwerpunkt.
- Das Gemeindegebiet Neuenkirchen wird mit einem Waldmehrpotential von 12-18 % festgelegt. Die Waldmehrung soll die Funktionen des Naturhaushalts unterstützen und trägt zu einer produktiven Landnutzung bei.
- Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes am Kooser See liegt im FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (DE 1747-301) bzw. im EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402, SPA 34).

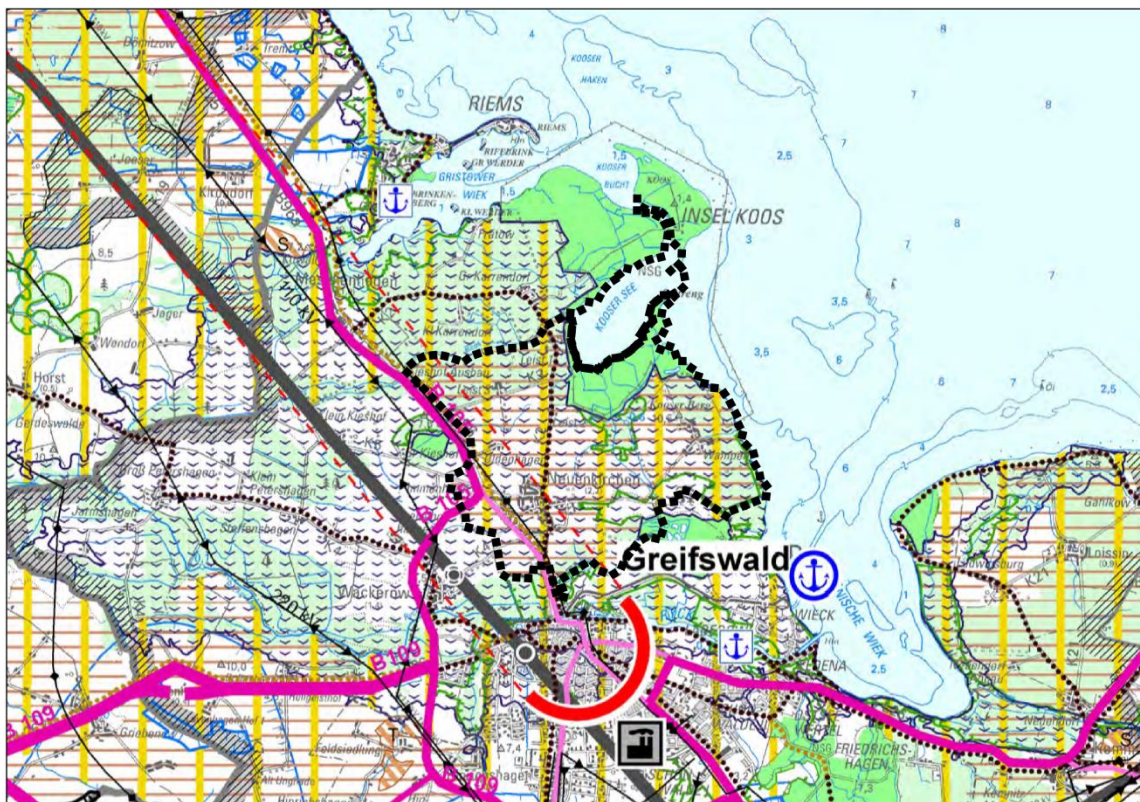


Abb. 3 RREP 2010 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebietes (schwarz)

- Die Kreisstraße K5 ist als Anbindung an die Hauptverbindungsstraße B 105 südwestlich des Plangebiets dargestellt.



- Die Gemeindefläche ist ausgewiesen sowohl als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Entwicklungsraum Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz.

## **7.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit**

Folgende Bebauungspläne wurden aus dem derzeitigen Teilflächennutzungsplan abgeleitet:

### **Bebauungsplan Nr. 1 „Sonderbaugebiet an der F 96“**

Anfang der 1990er Jahre stellte die Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan auf, um das Baurecht für den Verbrauchermarkt und bedarfsorientierte Gewerbebezüge an der heutigen B 105 (ehemalige B 96) zu schaffen. Inzwischen wurde dieser Bebauungsplan per Beschluss aufgehoben.

### **Bebauungsplan Nr. 1 A „Sonderbaugebiet an der B 96“**

Die jetzige Verkehrsanbindung an das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 1A beruht auf den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans mit Stand von 2006. Da die heutige Verkehrsanbindung an das Plangebiet einige Defizite aufweist, soll die Anbindung im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans verbessert und neugestaltet werden. Der weitere Verlauf wird die konkreten Planungen des Ostseeküstenradweges aufnehmen, sobald sie abgeschlossen sind.

### **Bebauungsplan Nr. 4 „Pfarrwuth“**

Das gesamte Plangebiet soll sich überwiegend zu einer Wohnbausiedlung entwickeln. Das Planungsziel war die Erweiterung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Theodor-Körner-Straße. Inzwischen ist die Bebauung in diesem Gebiet ausgeschöpft.

### **Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Wampener Straße“**

Mit diesem Bebauungsplan wird das zurzeit bestehende Gewerbegebiet südlich der Wampener Straße als zweiter Standort für die Gewerbeansiedlung im Gemeindegebiet Neuenkirchen planungsrechtlich gesichert.

### **Bebauungsplan Nr. 9 „Am Felde“**

Nordwestlich des Plangebiets Nr. 4 wurde die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 9 zugelassen. Hier sind fast alle Grundstücke bebaut.

### **Bebauungsplan Nr. 10 „An der Wampener Straße“**

Östlich des Ortsteils Neuenkirchen in Nachbarschaft zum heutigen Sportplatz und dem Schulgelände entstand mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 ein kleines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern.

### **Bebauungsplan Nr. 11 „An der Leister Straße“**

M:\Projekte\Neukirch\209066\TEXTES\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

An der Grenze der nördlichen Wohnbebauung des Ortsteils Neuenkirchen wurde die Bebauung von Einfamilienhäusern im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 11 realisiert.

#### **Bebauungsplan Nr. 12 „Hinter der Feuerwehr“**

Mit diesem Bebauungsplan, südlich des heutigen Standorts der Feuerwehr, wurden der Bestand und die neue Bebauung baurechtlich sichergestellt.

#### **Bebauungsplan Nr. 13 „Grüner Weg“**

Mit diesem Bebauungsplan wurde der Bau von einzelnen Einfamilienhäusern im Bereich Oldenhäger Weg/ Waldweg realisiert und damit ein Teil des Bedarfs nach Hausbebauung gedeckt.

#### **Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kohlgraben I“**

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom Jahr 2008 sieht die Erschließung von max. 27 Wohneinheiten (WE) im Randbereich der Ortschaft Neuenkirchen vor. Hier sind alle ausgewiesenen Grundstücke bebaut.

#### **Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich des Kohlgrabens“**

Für diesen Bebauungsplan existiert ein Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2016 und befindet sich seitdem noch in der Vorentwurfsplanung. Vorgesehen ist hier eine Wohnbebauung mit zurzeit maximal 25 Wohneinheiten.

#### **Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“**

Dieses Verfahren wurde im Juni 2020 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Auf einer Fläche von 0,8 ha soll hier Wohnbebauung entstehen.

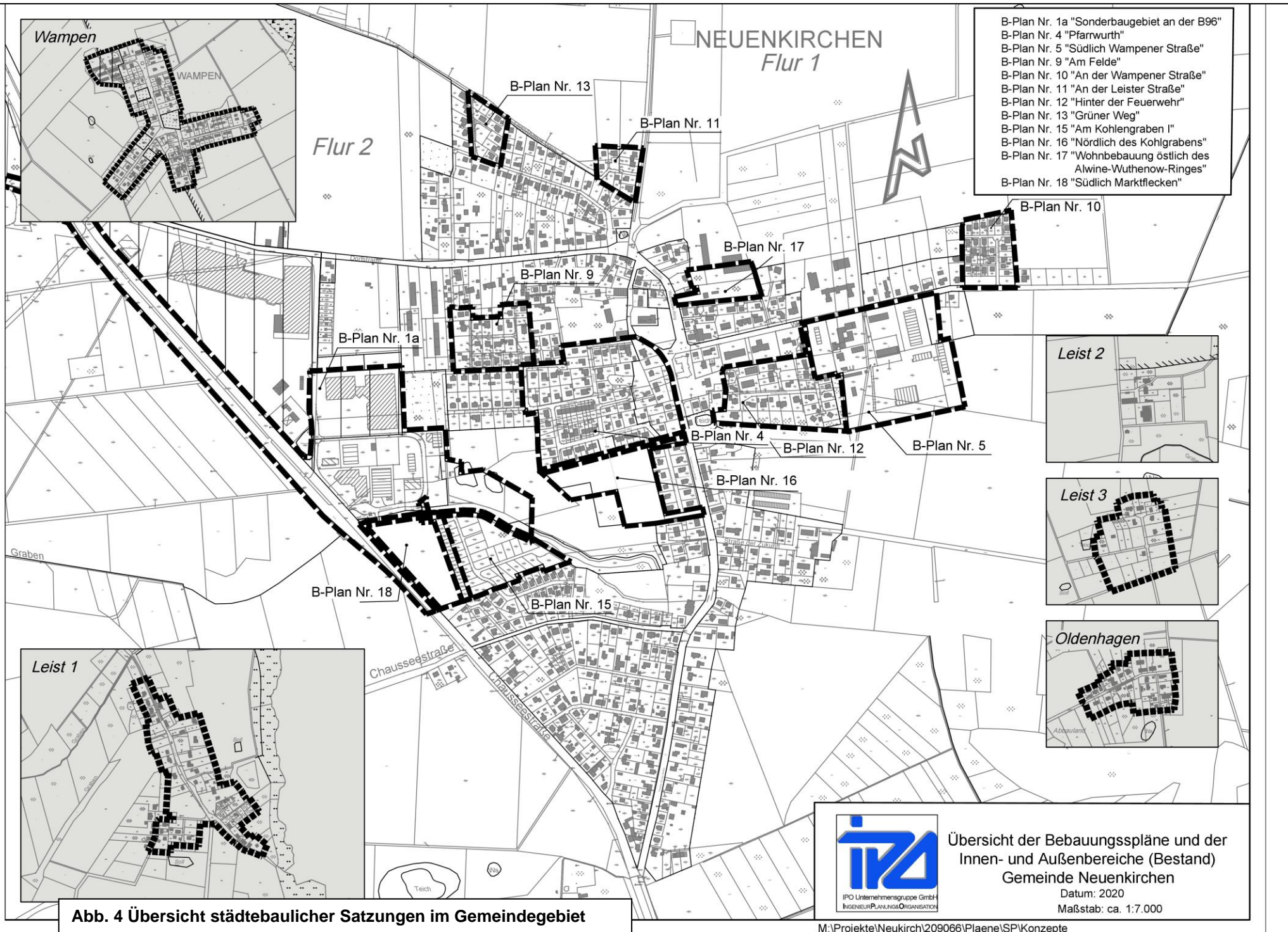
#### **Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich Marktflecken“**

Ebenfalls im Sommer 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren gefasst. Auf 2,0 ha entstehen neben Wohnbebauung auch ein Sondergebiet für soziale Betreuung von Senioren und oder Kindern.

#### **Innen- und Außenbereichssatzungen**

Für die Ortsteile Leist 1, Leist 3, Oldenhagen und Wampen wurden 1993 sogenannte „Abrundungssatzungen“ erarbeitet. Der Ortsteil Leist 2 verfügt über eine Außenbereichssatzung i. S. d. § 35 BauGB, die nicht rechtskräftig ist. Die wirksamen Satzungen wurden als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ verbindlich festgelegt, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden werden kann, ohne dass Bebauungspläne aufgestellt werden müssen. Demzufolge sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Wohnbauflächen umfassen mindestens den durch die vorliegenden Satzungen abgegrenzten Bereich. Die im FNP über den Geltungsbereich der Satzungen hinaus dargestellten Bauflächen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Bebauungspläne bzw. über Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB entwickelt werden.



- B-Plan Nr. 1a "Sonderbaugebiet an der B96"
- B-Plan Nr. 4 "Pfarwuth"
- B-Plan Nr. 5 "Südlich Wampener Straße"
- B-Plan Nr. 9 "Am Felde"
- B-Plan Nr. 10 "An der Wampener Straße"
- B-Plan Nr. 11 "An der Leister Straße"
- B-Plan Nr. 12 "Hinter der Feuerwehr"
- B-Plan Nr. 13 "Grüner Weg"
- B-Plan Nr. 15 "Am Kohlengraben I"
- B-Plan Nr. 16 "Nördlich des Kohlgrabens"
- B-Plan Nr. 17 "Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Ringes"
- B-Plan Nr. 18 "Südlich Marktflücken"

**Abb. 4 Übersicht städtebaulicher Satzungen im Gemeindegebiet**



IPO Unternehmensgruppe GmbH  
INGENIEURPLANUNGORGANISATION

**Übersicht der Bebauungspläne und der Innen- und Außenbereiche (Bestand)**  
Gemeinde Neuenkirchen

Datum: 2020  
Maßstab: ca. 1:7.000

## **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen von 2001 werden relevante Aussagen getroffen, die sich teilweise mit den Schutzgütern aus Kapitel 10 „Schutzgebiete und Restriktionen“ überschneiden und deshalb hier nicht näher erläutert werden.

### **7.3 Informelle Planungen**

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK Greifswald)**

Die planungsrelevanten und vertraglich fixierten Abstimmungen des „Stadt-Umland-Raums Greifswald“ werden zur Zeit der Planaufstellung aktualisiert und sind noch Gegenstand von Verhandlungen. Die Leitlinie in diesem Abstimmungsprozess bildet das ISEK der Stadt Greifswald. Es enthält Angebote zur Verteilung von Aufgaben der Wohnfunktion an Nachbargemeinden, die sich aus dem zukünftig konzipierten Bevölkerungszuwachs der Kernstadt ergeben. Die Aufteilung erfolgt anhand von Kriterien, die eine verstärkte Verflechtung des Zentrums mit seinen Umlandgemeinden sinnvoll lenken sollen. Insbesondere der Ortsteil Neuenkirchen erfüllt dabei sämtliche dieser Kriterien.<sup>4</sup> Die Gemeinde Neuenkirchen wird darin in ihrer gewichtigen Bedeutung für die Stadt Greifswald hervorgehoben.

#### **Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald (WoBaK)**

Im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes des Stadt-Umland-Raumes Greifswald ist dieses Konzept entwickelt worden. Es soll eine Abweichung von der raumordnerischen Zielstellung einer am Eigenbedarf orientierten Entwicklung von Wohnbauflächen nicht zentralörtlicher Gemeinden unter bestimmten Bedingungen ermöglichen. Für das Gemeindegebiet Neuenkirchen wurden auf drei ausgewählten Potentialflächen eine Anzahl von 100 Wohneinheiten bestimmt, die nicht aus dem Eigenbedarf der Gemeinde abgeleitet werden müssen. Es handelt sich dabei um Bedarfe des Oberzentrums Stadt Greifswald, die im OT Neuenkirchen untergebracht werden können. Die vorgesehenen Entwicklungsflächen für diese Bedarfe sind:

- Alwine-Ost (Wamper Straße)
- Nördlich des Kohlgrabens (Landhäger Weg)
- Nördlich der Klärteiche (Am Felde)

Allein für die Fläche Nördlich des Kohlgrabens besteht zurzeit ein Aufstellungsbeschluss. (Siehe **7.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit**) Diese Fläche ist bereits seit 1999 als Wohnbaufläche dargestellt. Nach ausgiebiger Beratung der Gemeindevertreter sollen dort 25 WE eingeplant werden.

---

<sup>4</sup> Vgl. Universitäts- und Hansestadt Greifswald. (2017). „Greifswald 2030plus Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“, S. 169 ff.

## Das Integrierte Landkreiskonzept Landkreis Vorpommern-Greifswald (ILEK VG)

Neben der Stadt Greifswald hat auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald im Jahr 2016 ein Integriertes Entwicklungskonzept für sich erarbeitet. Mit diesem Konzept werden für die nächsten Jahrzehnte für die kreisangehörigen Ämter und Gemeinden Ziele und Prioritäten der zukünftigen Entwicklung dargelegt. Zudem gibt es für die Gemeinden wichtige Hilfestellungen zur Förderfähigkeit durch Maßnahmen der Europäischen Union. Als Ziele werden 29 Punkte aufgezählt, darunter als besonders gewichtete Ziele<sup>5</sup>:

- „2.1 Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Ortsbilder und ländlicher Bausubstanzen“
- „2.2 Zweckmäßige Zuordnung von Boden-, Grundstücks- und Gebäudeeigentum“

## 8. Entwicklungstendenzen

### 8.1 Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Neuenkirchen hatte am 11.12.2017 insgesamt 2.485 gemeldete Einwohner (EW). Davon waren 2.312 EW mit Hauptsitz und 173 EW mit Nebenwohnsitz gemeldet.<sup>6</sup> Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur ist entscheidend für die Wohnungsnachfrage und den Wohnbaubedarf. Sie enthält auch wichtige Ausgangsdaten, beispielsweise für die Schulnetzplanung, für alle Bereiche der Sozialplanung und die Prognosen für den Arbeitskräftemarkt.

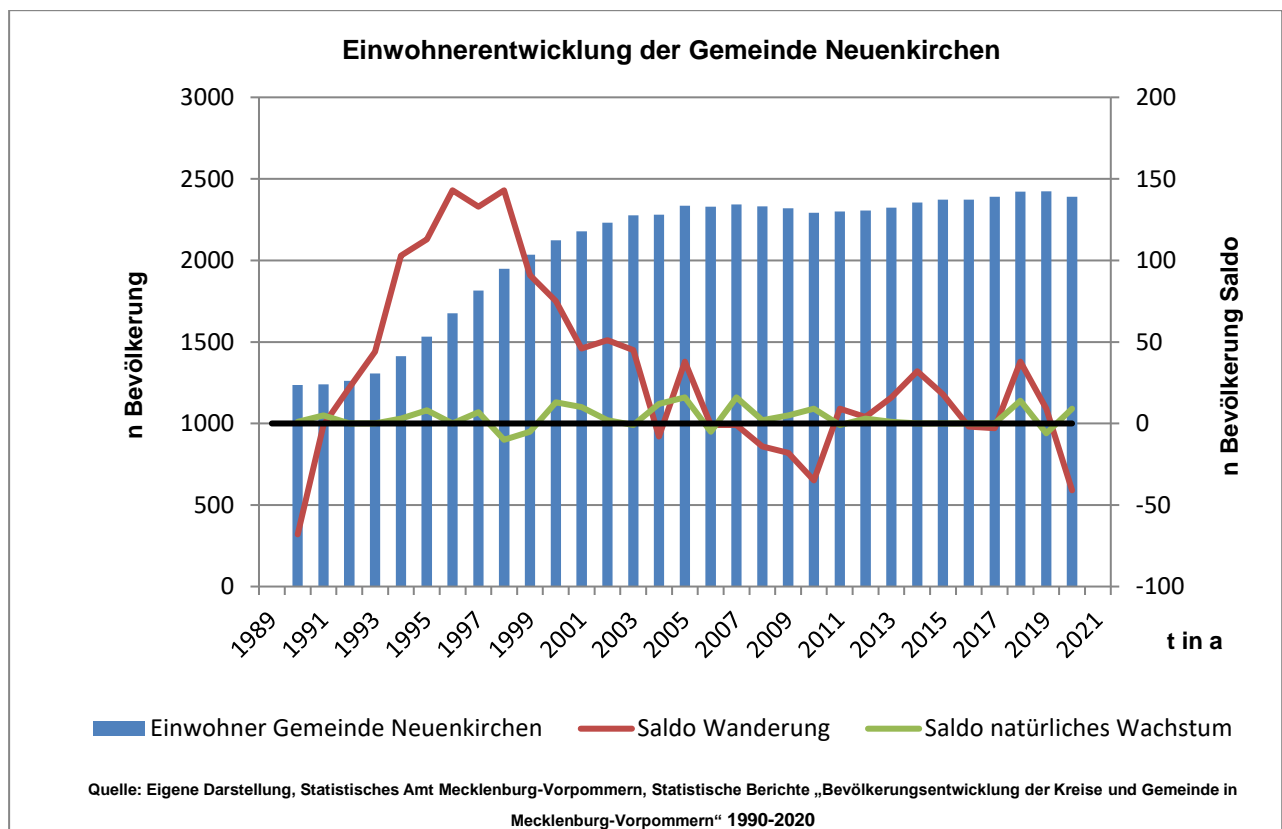
Die Entwicklung ab 1999 wies folgende Merkmale auf:

- Die Gemeinde Neuenkirchen gehört zu den Gemeinden im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit einer insgesamt positiven Einwohnerbilanz; die Einwohnerzahl steigt seit dem letzten Flächennutzungsplan 1999 (2035 EW) bis zu Beginn der Wirtschaftskrise 2007 kontinuierlich an. Danach blieb die Einwohnerzahl stabil mit positiver Tendenz.
- Der Migrationssaldo war besonders in den 1990er Jahren besonders ausgeprägt, zwischen 2007 und 2011 kam es zu einer Abwanderung aus dem Gemeindegebiet
- Der Anteil der Kinder ist seit 2009 stabil geblieben. (siehe
- **Abb. 6)**

<sup>5</sup> Vgl. Landkreis Vorpommern-Greifswald (Hrsg.). (2016). Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für den Landkreises Vorpommern-Greifswald. Berlin/ Stralsund. S. 137 ff. und S. 199 ff.

<sup>6</sup> Daten der Einwohnermeldestelle des Amtes Landhagen.

- Der Anteil älterer Menschen stieg in den letzten Jahren an, weil starke Jahrgänge das Rentenalter erreichen.
- Der Anteil der Einwohner im Ausbildungs- und Erwerbsalter hat sich in den letzten 10 Jahren erhöht, in der Gruppe der 18-64-Jährigen ist er sogar angestiegen, da diese auch überdurchschnittlich bei den Zuzügen vertreten waren.
- Der Saldo der natürlichen Einwohnerentwicklung ist nahezu durchgängig positiv.



**Abb. 5 Einwohnerentwicklung Gemeinde Neuenkirchen**

Wie die oben dargestellte Grafik verdeutlicht, hat die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen nach 1989 zunächst bis 2005 stark zugenommen. Bis 2009 kam es allerdings zu einer geringen Abnahme, die die Einwohnerzahl von 1989 trotzdem weit übertrifft. Die Zunahme ist deutlich auf den sehr starken jährlichen Wanderungssaldo zwischen 1991 und 2001 zurückzuführen. In diese Zeit fällt auch die Aufstellung und Erschließung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pfarrwuth“ Gemeinde Neuenkirchen. Über die letzten Jahrzehnte weist die Gemeinde fast durchgängig einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo auf. Hinzu kamen besonders Mitte der 1990er Jahre, Mitte der 2000er und Mitte der 2010er Jahre positive Wanderungssaldi. Die in den vergangenen Jahren verstärkte Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohneigentum belegt die oben dargestellte Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet.

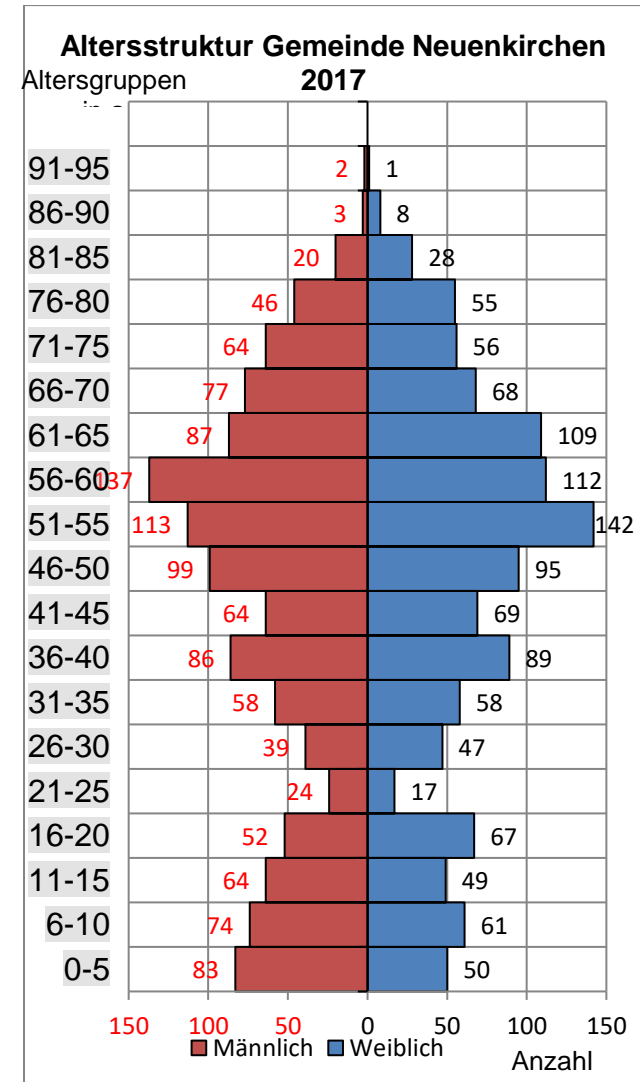
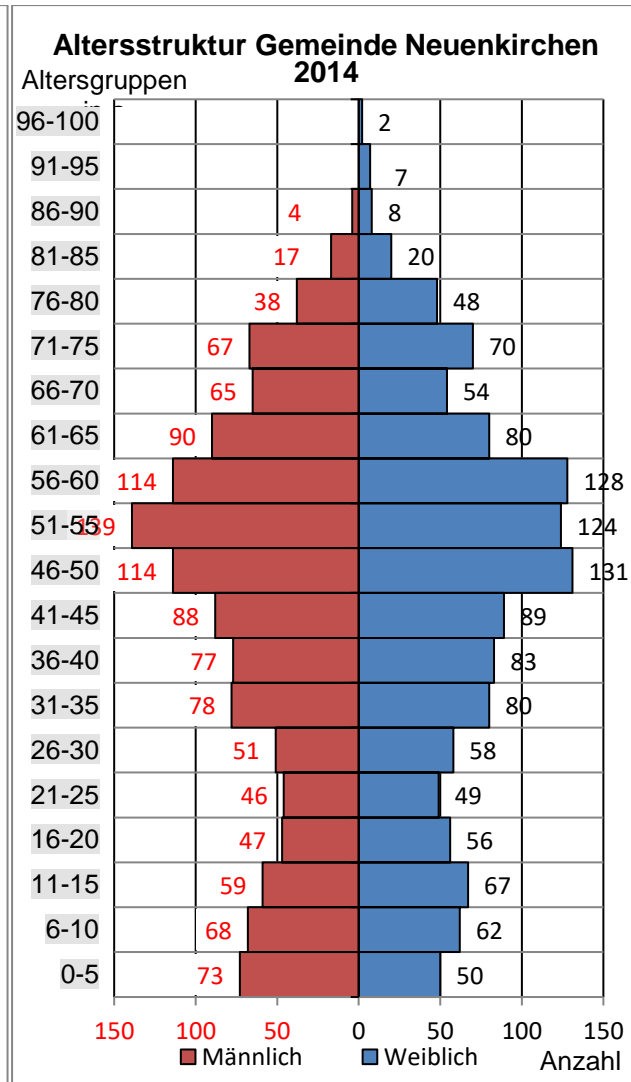
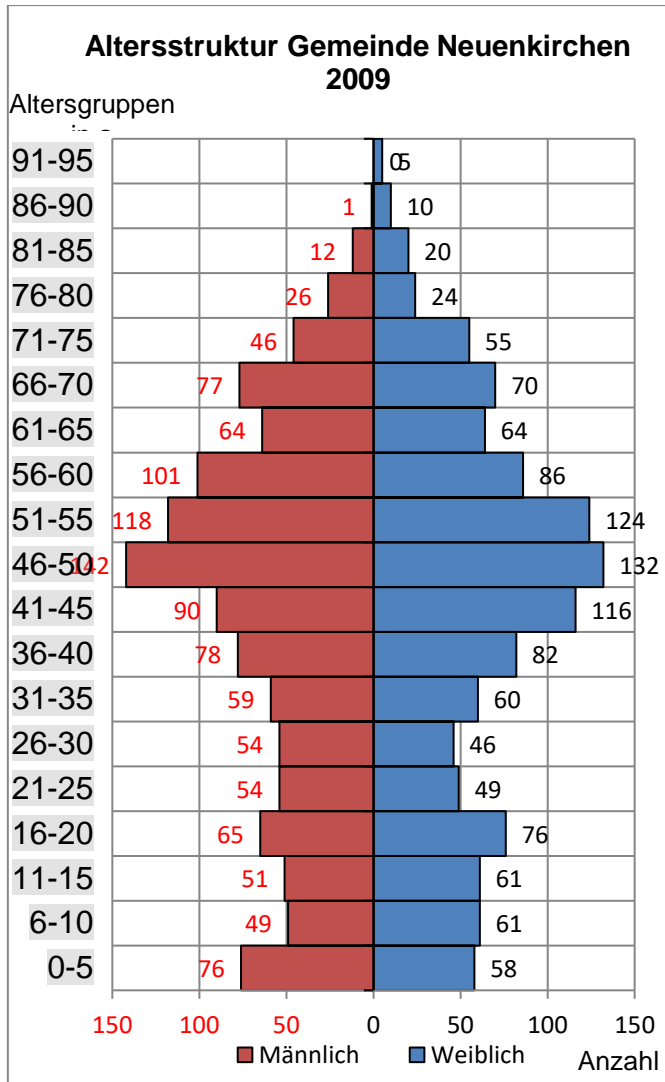


Abb. 6 Altersstruktur Hauptwohnsitze Gemeinde Neuenkirchen 2009, 2014, 2017 Quelle: Einwohnermeldestelle Amt Landhagen



Die Auswertung der Meldedaten aus der Einwohnermeldestelle des Amtes Landhagen gibt auch Auskunft über die Altersstruktur der Einwohner im Gemeindegebiet.

Im Vergleich zu den statistischen Daten von 2009 ist festzustellen, dass der Anteil der 0 bis 5-jährigen Kinder stabil geblieben ist. Der absolute Anteil an Personen zwischen 6 und 20 ist leicht zurückgegangen. Im Gegensatz dazu ist der geringe Anteil der Altersgruppe zwischen 21-25 Jahren auffällig (siehe **Abb. 6** 2017). Da es sich um eine Kohorte zu Beginn des Hochschulstudiums handelt, könnte es sich um Einwohner handeln, welche sich zu diesem Zwecke mit dem Hauptwohnsitz in Greifswald gemeldet hatten.<sup>7</sup> Unter Einbeziehung der Bevölkerungsentwicklung von vielen anderen Städten und Gemeinden ist die Altersstruktur aufgrund des hohen Kinderanteils als relativ günstig zu bezeichnen. (Siehe **Abb. 7**)

Bei Betrachtung der Altersstruktur der Gemeinde im Vergleich verschiedener Zeitschnitte wird deutlich, dass im Bereich der Altersgruppen zwischen 76 und 85 Jahre regelmäßig deutliche Zäsuren zu verzeichnen sind. Gründe hierfür sind, neben Sterbefällen, vor allem in der beginnenden Pflegebedürftigkeit der Einwohner zu suchen, welche mit dem Leben in einer ländlichen Gemeinde nur schwer zu vereinbaren ist.

Aus diesen Altersgruppen waren von 2009 bis Ende 2017 bereits 274 Menschen aus dem Gemeindegebiet abgemeldet worden. Diese Menschen können nicht alle verstorben sein.<sup>8</sup> Vielmehr ist hier eine Abwanderung zu beobachten, die aufgrund fehlender altersgerechter Wohnformen in das nahegelegene Oberzentrum gerichtet gewesen sein muss. Im Gemeindegebiet selber sind praktisch keine Angebote für betreutes Wohnen vorhanden. Dieser Prozess wird sich in den nächsten zehn Jahren noch verstärken, da entsprechend starke Jahrgänge in diese Altersgruppen hineinwachsen. (Siehe **Abb. 6**) Auch für 2020 wurde ein Wanderungsminus von - 41 Menschen angegeben. Ohne weitere Untersuchung des Melderegisters, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Menschen der älteren Altersgruppen handelt, die altersbedingt die Gemeinde verließen.

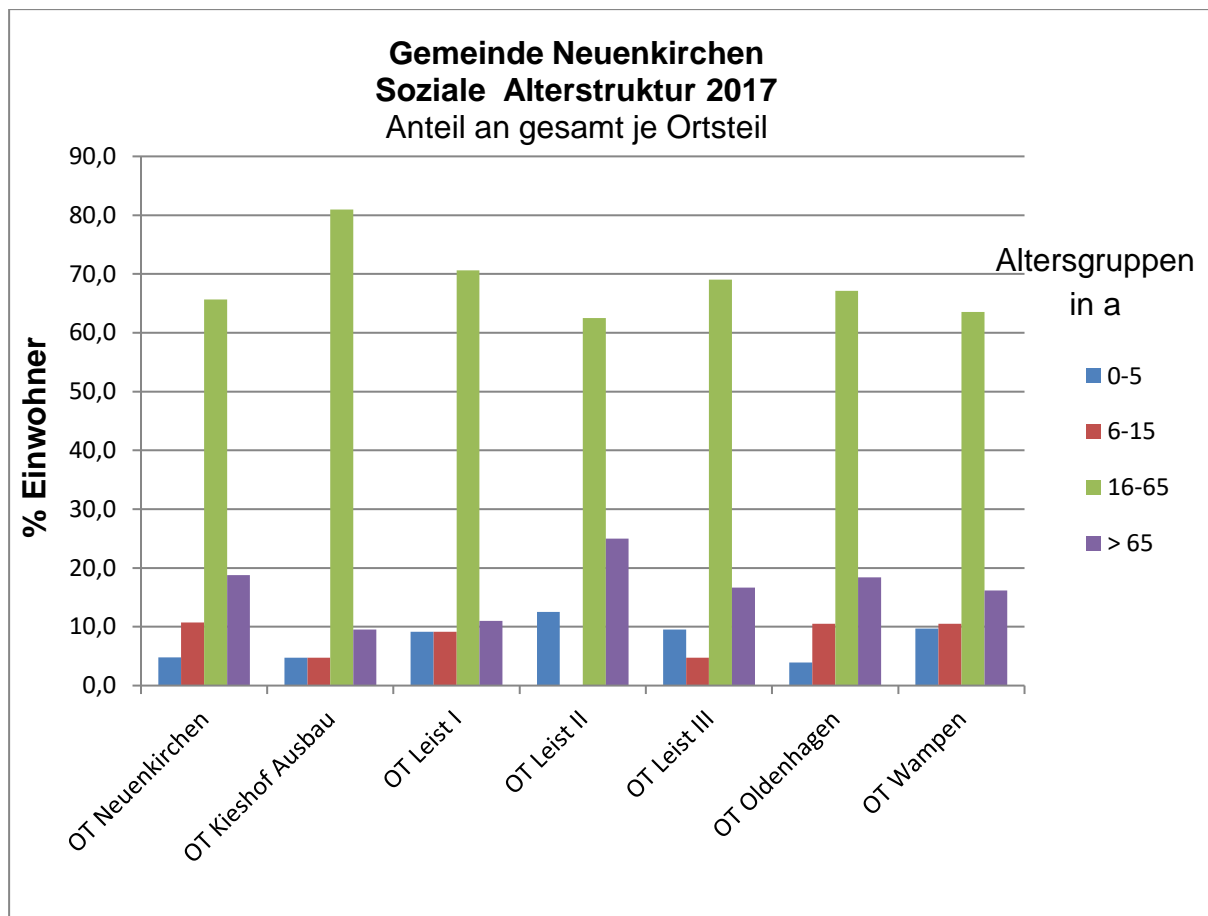
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Wohneinheiten (bzw. Haushalte) verläuft in der Regel nicht parallel. Entsprechend des Statistischen Jahrbuchs des Bundes lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland im April 1993 bei 2,27, im Jahr 2009 bei 2,04 und liegt im Jahr 2015 bei 1,91 Personen pro Wohneinheit.<sup>9</sup> Bedingt durch die Lagegunst zu mehreren großen Arbeitgebern in der Umgebung in einer hochwertigen Naturlandschaft ist ein Pendlerverhalten der ansässigen Einwohner deutlich wahrnehmbar.

---

<sup>7</sup> Siehe Heimathafen der Universität Greifswald unter: <https://www.uni-greifswald.de/leben/wohnen/heimathafen-greifswald/>, seit 2013 und fortlaufend.

<sup>8</sup> Da bis 2015, in sechs Jahren, 90 Menschen, 15 pro Jahr, als verstorben erfasst wurden. Dementsprechend wären für die letzten zwei Jahre 92 Sterbefälle für jedes Jahr dieser Altersgruppen aus dem Gemeindegebiet zu verteilen.

<sup>9</sup> Gilt für ostdeutsche Flächenländer, vgl. Statistisches Bundesamt in der Pressemitteilung Nr. 067 vom 28.02.2017



**Abb. 7 Sozialstruktur Gemeinde Neuenkirchen 2017**

## 8.2 Bevölkerungsprognosen

Bevölkerungsprognosen suggerieren stets eine Planungssicherheit, die mitnichten gegeben ist. Vor allem die sehr großen Unwägbarkeiten im Bereich der Migration können nur unzureichend vorhergesehen werden. Auch geben die vielzahligen Fortschreibungen einen Einblick in die Verlässlichkeit solcher Prognosen.

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt die „5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040“<sup>10</sup> vor. Die Ergebnisse wurden auf Landkreisebene und in den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte Oberzentrum und Mittelzentrum (Mittel-, Oberbereiche) vorgerechnet. Die Gemeinde Neuenkirchen wird dem Mittelbereich Greifswald zugeordnet. Der Mittelbereich Greifswald ist einer von nur drei der insgesamt 22 Mittelbereiche, deren Einwohnerzahl als steigend prognostiziert wurde.

<sup>10</sup> Seit dem 20. 08. 2019 unter: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Bevoelkerungsprognose>; zuletzt eingesehen am 05.04.2022  
M:\Projekte\Neukirch\209066\\_TEXTES\SP\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

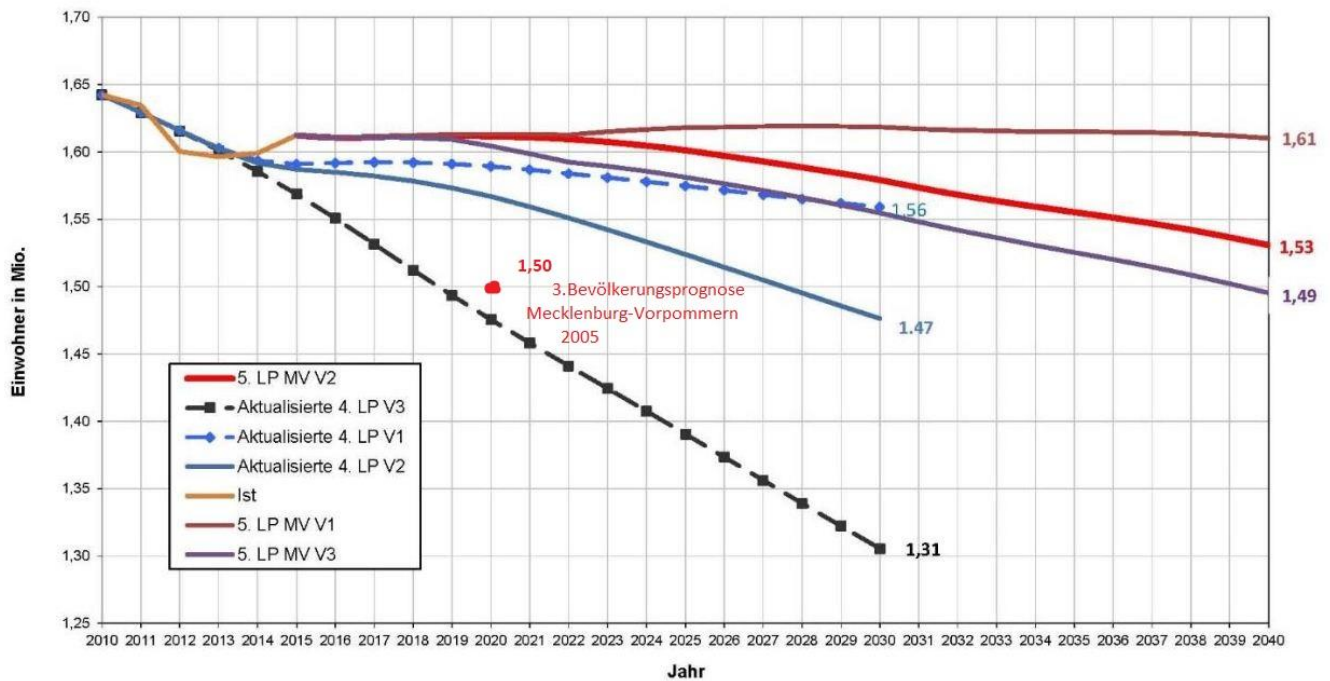


Abb. 8 Prognosen aus den Jahren 2005 - 2019 zur Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 2019; verändert durch IPO (Ergänzung 3. Bevölkerungsprognose)

2014 wurde eine Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald veröffentlicht. Da „weder ein Rückschluss von der Bevölkerungsentwicklung des Kreises auf die Entwicklung in den Städten und Ämtern als auch von der Entwicklung der Ämter auf ihre jeweils angehörigen Gemeinden möglich und zulässig ist.“<sup>11</sup>, wurde diese Bevölkerungsprognose in 2017 auf Gemeindeebene aktualisiert.<sup>12</sup>

Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Gemeinde Neuenkirchen, sowie auch die Stadt Greifswald eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung bis 2030 aufweisen soll. (S. 21)

„Während wir diesbezüglich die Tragfähigkeit der Prognose für die meisten Ämter und größeren Städte und Gemeinden als relativ gut einschätzen, dürfen die Ergebnisse bei kleineren Gemeinden (< 5.000 Einwohner) lediglich als Orientierungsgrößen angesehen werden, die einer weiteren sorgfältigen planerischen und politischen Bewertung bedürfen.“ (S. 16)

Die Aussagen der Prognosen geben demnach zwar Orientierungspunkte, bleiben in ihrer Aussagekraft nach eigenen Angaben jedoch vage.

<sup>11</sup> Gertz Gutsche Rümenapp. (2014). Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Schlussbericht. Berlin/ Hamburg

Unter: [http://www.kreis-vg.de/media/custom/2098\\_525\\_1.PDF?1417575635](http://www.kreis-vg.de/media/custom/2098_525_1.PDF?1417575635)

<sup>12</sup> Gertz Gutsche Rümenapp. (2017). „Aktualisierung der Kleinräumige [sic] Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern Greifswald“ - Schlussbericht. Hamburg/Berlin

M:\Projekte\Neukirch\209066\\_TEXTE\SP\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

### 8.3 Wohnbauentwicklung allgemein

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist für viele Gemeinden ein wichtiges Instrument, um Form und Richtung der geplanten Gemeindeentwicklung zu steuern. Auch für die Gemeinde Neuenkirchen spielt dieses Planungsinstrument eine wichtige Rolle. Gleichwohl sind der Gemeinde in dieser Hinsicht deutliche Grenzen gesetzt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen darf nicht zu Kosten der geordneten Siedlungsentwicklung stattfinden. Die Mehrzahl der Ortsteile in der Gemeinde Neuenkirchen ist durch Schutzgebiete umgeben und eine Erweiterung der Siedlungsfläche daher stark eingeschränkt.

Der Hauptort Neuenkirchen und weitere Ortsteile wie Wampen und Leist I wurden in den letzten Jahren bereits sehr stark verdichtet. Auf sehr vielen Grundstücken fanden Flurstücksteilungen und Neubauten von Wohngebäuden statt.

Für die Wohnbauentwicklung stehen entsprechend des aktualisierten Teilflächennutzungsplanes von 2013 nur noch Flächen nördlich und südlich des Kohlgrabens zur Verfügung. Diese Flächen sind mit 2,9 ha bzw. 1,6 ha kompakt in ihrer Flächengröße und in ihrer Erschließbarkeit unsicher. Ohne Berücksichtigung der vollständigen Erschließung des letzten Bebauungsplanes Nr. 15 „Kohlgraben I“ im Ortsteil Neuenkirchen aus dem Jahr 2008 wurden allein in diesem Ortsteil ca. 40 Baulücken durch Wohnbauten geschlossen. Die Baulückenerfassung für das Gemeindegebiet wurde 2018 aktualisiert. Eine weitere Entwicklung über die Ausnutzung von Baulücken ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die letzten Jahre waren vor allem durch eine stetige Nachverdichtung von Baulücken in den Ortsteilen Neuenkirchen und Wampen geprägt, sodass eine nahezu vollständige Ausschöpfung stattgefunden hat.

Die Zunahme an reiner Wohnbebauung als suburbanisierte Trabantengemeinde soll jedoch nicht gefördert werden. Dennoch entsteht auch in der Gemeinde Neuenkirchen im Rahmen der Eigenentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen, welchem im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden soll.

## 9. Bedarfe

Der Eigenbedarf kann für mehrere Kategorien der Gemeindeentwicklung definiert und dazu von unterschiedlichen Faktoren abgeleitet werden.<sup>13</sup> Ausgangspunkte für die Bedarfe für Wohnbauflächen sind die im vorherigen Kapitel angeführten Prognosen.

### 9.1 Gewerbe

Innerhalb des Gemeindegebietes Neuenkirchen im Hauptort Neuenkirchen bestehen umfangreiche Flächen für Gewerbebetriebe. (Siehe Kapitel 6.5 **Gewerbliche Bauflächen**) Zur Bedarfsermittlung wurden drei Herangehensweisen zugrunde gelegt:

---

<sup>13</sup> Siehe: BMVBS. (2012). Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 20/2012 unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/bmvbs-online/2012/ON202012.html>; zuletzt eingesehen am 05.04.2022  
M:\Projekte\Neukirch\209066\TEXTES\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

- Anfragen an Gemeinde von Gewerbeunternehmen von außerhalb der Gemeinde und
- Anfragen an Gemeinde von ansässigen Unternehmen, die Flächen suchen, um ihren Standort zu vergrößern.

Im Planungsfortschritt stellte sich zudem die Forderung nach einer Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfes durch das Gewerbe. In Baden-Württemberg wurde verschiedene Ansätze zur Bedarfsabschätzung untersucht und gegenübergestellt.<sup>14</sup> Bedarfsabschätzungen von Gewerbeeinrichtungen können bspw. über die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und deren Tendenz innerhalb eines Zeitraums modelliert werden sollen bspw. das GIFPRO. Dieses spezielle Verfahren ist jedoch eher auf Landkreisebene ausgelegt. Als weiteres Verfahren wurden Hochrechnungen auf Grundlage von Einwohnerzahlen untersucht. Dabei kommt es wohl häufig zu einer Überschätzung und zudem wäre diese Berechnungsmethode

„mangels belastbarer Kausalbeziehungen der Prognosegrößen unbrauchbar. Sie sollte nicht angewandt werden.“ (ebd. S. 44)

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens wird ein anderes Vorgehen gewählt. Innerhalb dieses Vorgehens wurde eine konkrete Abfrage der ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Damit sollten geplante Vorhaben und die dahinterstehenden Bedarfe deutlich ermittelt werden. Diese Methode stellt zwar nur eine Momentaufnahme dar, wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bauleitplan jedoch bereits in ähnlicher Form im Jahr 2010 durchgeführt. Als Grundlage der zugrundeliegenden Auswertung dienten alle bei der

- Industrie- und Handelskammer  
sowie beim
- Amt Landhagen

angemeldeten Gewerbe.

Diese wurden angeschrieben und nach Ihren Bedarfen an Flächenerweiterungen abgefragt. Im Zeitraum Oktober 2022 wurde 136 Gewerbe angeschrieben. 11 Anschreiben konnten nicht zugestellt werden. Als Gründe wurde Umzug, Einstellung des Gewerbes oder Sonstiges als Gründe angegeben. Von den Angeschriebenen gab es von 118 keine Rückmeldung. Zwei Unternehmen meldeten sich telefonisch und gaben an, keine Bedarfe vorliegen zu haben. Vier Gewerbetreibende gaben als

---

<sup>14</sup> Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg [Hrsg.]. (2016). Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg - Optionen für eine sparsame Ausweisung und flächeneffiziente Nutzung von Gewerbeflächen; zuletzt eingesehen unter: [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Flaeche\\_Gewerbeflaechenstudie\\_BW.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Flaeche_Gewerbeflaechenstudie_BW.pdf)

Rückmeldung an, im Zeithorizont der kommenden Jahre einen Flächenbedarf von 100 m<sup>2</sup> bis ca. 6.000 m<sup>2</sup> vorliegen zu haben.

Im Bereich der Neugründungen ist festzuhalten, dass diese in ihrer Gründungsphase und den ersten Jahren der Etablierung im Verhältnis zu einem gemeindlichen Flächennutzungsplan eher geringe Flächenansprüche besitzen. Bei Neugründungen im kreativen, medienorientierten Umfeld der Informationstechnologie reichen häufig einzelne Büroarbeitsplätze. Aus diesem Grund wird diese Art an Gewerbebedarfen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Gemeinde Neuenkirchen nicht weiter betrachtet. Fraglich ist auch, warum sich Neugründungen nicht direkt in das benachbarte Oberzentrum Stadt Greifswald ansiedeln sollten. Dort stehen mit dem Technologiezentrum Vorpommern, dem BioTechnikum Greifswald, dem Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie sowie dem zukünftigen digitalen Innovationszentrum Am Schießwall großzügige Örtlichkeiten zur Verfügung.

Im Ergebnis konnte ein Flächenbedarf von ca. 1 ha Gewerbebaufläche ermittelt werden.

## 9.2 Tourismus

Touristische Einrichtungen sind aufgrund des reizvollen Landschaftsbildes und der vielfältigen Schutzgebiete eine sinnvolle Ergänzung. Bisher bestehen die Angebote aus einem kleinen Hotel mit Restaurant und einer Pension mit Café. Aufgrund des nahezu vollständigen Fehlens weiterer touristischer Einrichtungen ist zur Nutzung des Flächenpotentials und der Erschließung zur Naherholung aus dem nahegelegenen Oberzentrum Greifswald eine Weiterentwicklung des Tourismus<sup>15</sup> als Bedarf klar erkennbar.

## 9.3 Wohnen

Eine Abschätzung der Einwohnerentwicklung für die zukünftigen 10 bis 15 Jahre ist mit vielen Unsicherheiten behaftet, eine Vorhersage unseriös. (Vergleiche 8.2 Bevölkerungsprognosen) Es gibt jedoch Anhaltspunkte, die zur Orientierung in dieser Hinsicht herangezogen werden können. Der Eigenbedarf an Wohnbaufläche soll über die Einwohnerentwicklung ermittelt werden. Vorbild soll dabei die erwähnte Methode im Schlussbericht der „Aktualisierung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern Greifswald“ sein.

„Aufgrund der Ableitung der Modellparameter und Prognoseannahmen aus den Vergangenheitsdaten der Bevölkerungsstatistik, ist die vorliegende kleinräumige Bevölkerungsprognose als eine **Trendfortschreibung** der Entwicklungen der letzten 5, 6 Jahre zu charakterisieren.“<sup>15</sup>

(S. 15, Hervorhebung IPO)

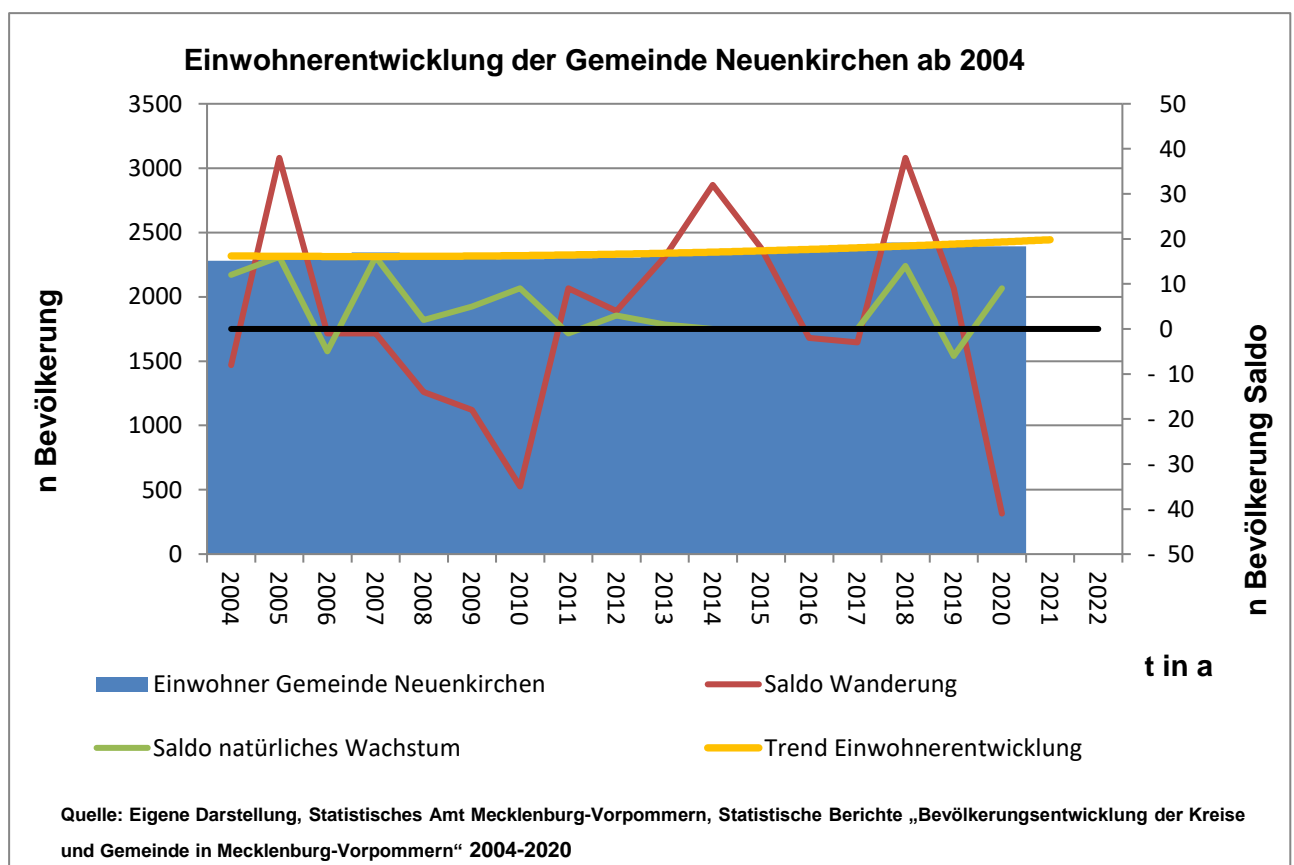
---

<sup>15</sup> Gertz Gutsche Rümenapp. (2017). „Aktualisierung der Kleinräumige [sic] Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern Greifswald“ - Schlussbericht. Hamburg/Berlin

Es liegen weitreichende Indikatoren der Einwohnerentwicklung vor, um für das Gemeindegebiet eine eben solche Trendfortschreibung durchzuführen. (Siehe **Abb. 5 Einwohnerentwicklung Gemeinde Neuenkirchen**) Aus der Beschreibung der dargestellten Werte ist jedoch zu entnehmen, dass der starke Wanderungssaldo in den 1990er Jahren durch städtebauliche Maßnahmen ausgelöst wurde und somit nur bedingt repräsentativ ist. Die starken Wanderungssaldi in den 1990er Jahren verzerren geradezu das Bild einer aus dem Eigenbedarf stammenden Entwicklung im Gemeindegebiet.

Um diese Verzerrung durch starke Zu- und Abwanderungen zu entkräften, sollte ein Trend an die Einwohnerentwicklung angelegt werden. Dafür müsste ein späterer Zeitschnitt gewählt werden. Wenn die Einwohnerentwicklung ab dem Jahr 2004 betrachtet wird, fällt auf, dass der Wanderungssaldo um einen Nullwert fluktuiert. (Siehe **Abb. 9 Einwohnerentwicklung ab 2004**) Dieser Trend spiegelt genauer eine am Eigenbedarf orientierten Einwohnerentwicklung der letzten Jahre ab 2004 wider.

Wird dieser Trend für die Gültigkeit eines Flächennutzungsplans von ca. zehn Jahren in die Zukunft projiziert, so sollte die Einwohnerzahl um etwa 150 Einwohner auf ca. 2.540 ansteigen. Im Ergebnis wird somit festgestellt, dass ein Eigenbedarf an Wohnplätzen besteht.



**Abb. 9 Einwohnerentwicklung ab 2004**

Gründe für diesen Wert am Eigenbedarf für Wohnplätze ist nicht nur der nahezu durchgängig positive Geburtensaldo. Auch wird zunehmend davon ausgegangen, dass junge Erwachsene nach Abschluss ihrer Berufsausbildung/ dem Qualifikationserwerb wieder nach Neuenkirchen zurückkehren möchte.

#### 9.4 Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind zurzeit knapp bemessen. Am Schulgebäude im OT Neuenkirchen muss bereits angebaut werden. Im Zuge der absehbar positiven Einwohnerentwicklung sind weitere Flächen für die sozialen Einrichtungen notwendig. Notwendig sind Betreuungsmöglichkeiten für Schul- und Vorschulkinder.

#### 9.5 Pflege

Ein weiterer Hinweis für den zukünftigen Bedarf ergibt sich aus Wegzug pflegebedürftiger Einwohner in den Altersgruppen ab dem 76. Lebensjahr. Wohnungsbau sowie die gesundheitliche und soziale Betreuung gehören zum eigenen Wirkungskreis einer Gemeinde gem. § 2 KV M-V. Dementsprechend sollte diesem Wegzug entgegengewirkt werden.

Nach Angaben der jüngsten Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern können Betreuungskapazitäten für etwa 25 % der Einwohner einer Gemeinde in den Altersgruppen ab 75 Jahren als örtlicher Pflegebedarf angenommen werden. Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt dieser Anteil mit Stand 20.11.2020 bei insgesamt 230 Einwohner. Das entspricht einem aktuellen Eigenbedarf von 58 Pflegeplätzen. In 2027 liegt dieser Anteil, nach Abzug einer durchschnittlichen Sterberate von 15 Einwohner/Jahr, noch bei ca. 264 Einwohnern, von denen etwa 66 Personen als lokal pflegebedürftig angenommen werden können. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass ein erheblicher Bedarf an Pflegeplätzen im Gemeindegebiet besteht. Der Großteil an Pflegebedürftigen sollte gem. **Abb. 6 Altersstruktur** um 2030 erreicht und der Bedarf an Pflegeplätzen noch ansteigen wird.

#### 9.6 Verkehr

Wie im Kapitel **6.10 Verkehrsflächen und Wegeverbindungen** dargestellt wurde, besteht eine starke verkehrliche Verflechtung zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und der angrenzenden Stadt Greifswald. Für den Bereich der Naherholung existieren Wegenetze, welche jedoch nicht vollständig ausgebaut oder gekennzeichnet sind. Für die Sicherung und die Nutzbarmachung des Europäischen Wanderweges mit überregionaler Bedeutung E 10 „Ostseeküstenwanderweg“ ist dringend eine Ausweisung durch einheitliche Markierungen angeraten. Ein Ausbau der Wegeoberflächen ist nicht notwendig. Die Markierungen sind zudem preiswert und können an den vorhandenen Gehölzen in Sichtweite angebracht werden.

Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation ist zudem der Bedarf einer Verringerung des in die Stadt einströmenden Verkehrs aufgekommen. In diesem Sinne ist die Prüfung zum Vorhalten geeigneter sog. Park-and-ride-Flächen zu berücksichtigen.



## 10. Schutzgebiete und Restriktionen

Das Kapitel Schutzgebiete und Restriktionen wurde ebenfalls wie das vorhergehende Kapitel „6.3 Naturraum und Landschaftsfaktoren“ aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen übernommen. Da die Darstellung der Naturschutzgebiete und der Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen wurden, soll der Vollständigkeit halber auch textlich auf diesen Themenkomplex eingegangen werden. Gleiches gilt für Gewässerschutzstreifen gem. § 29 LNatG M-V, Biotope und Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V sowie für die gesetzlich geschützten Alleen und Baumreihen gem. § 19 NatSchAG M-V. Diese werden zwar nicht in die Planzeichnung des FNP übernommen, sind aber im Landschaftsplan für die Gemeinde dargestellt. Darüber hinaus werden die Abgrenzungen des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ und des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung (FnB) „Greifswalder Bodden und Strelasund“ nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen.

### 10.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) bilden neben den Nationalparks die strengste Schutzkategorie. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Teilbereiche zweier Naturschutzgebiete. Teilflächen des Naturschutzgebietes Nr. N 250 des NSG-Verzeichnisses von Mecklenburg-Vorpommern mit der Bezeichnung „Insel Koos, Kooser See, Wampener Riff“ befinden sich im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet. Das 1.566 ha große NSG ist am 10. Oktober 1994 festgesetzt worden (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-53) und umfasst Landschaftsteile der Gemeinden Mesekenhagen, Neuenkirchen und der Stadt Greifswald. Zusätzlich existiert die Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff“ vom 22. Januar 1998 (GVOBL. M-V S. 158 f.) Bestandteil des NSG sind die Insel Koos, der Kooser See, die Kooser und Karrendorfer Wiesen, das Wampener Riff und die umgebenden Flachwasserbereiche des Greifswalder Boddens. Schutzgegenstand dieses Naturschutzgebietes sind die stark gegliederten Küstenbereiche mit Salzgrünland, ein Strandsee, Flachwasserbereiche, Sandbänke und Blockstrände. Aufgrund der Vielfalt der erdgeschichtlichen, gewässer-, pflanzen-, und tierkundlichen Erscheinungsformen ist das NSG als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten. Als einer der wenigen Salzgraslandbereiche an der Küste Vorpommerns ist das Gebiet durch eine extensive Bewirtschaftung zu pflegen und zu entwickeln. Ziel ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung natürlicher Überflutungsverhältnisse auf großen Flächenanteilen (Projekt „Karrendorfer Wiesen“). So geschieht es auf natürlichen Überflutungsräumen im Bereich der Boddenausgleichsküste Mecklenburg-Vorpommerns.

Weiterhin befinden sich im südöstlichen Bearbeitungsbereich Teilflächen des Naturschutzgebietes Nr. N 312 „Ladebower Moor“. Dieses NSG wurde am 24. November 1997 durch Festsetzung einstweilig gesichert (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791-1-130). Der überwiegende Flächenanteil dieses 131 ha großen Naturschutzgebietes

befindet sich auf dem Gebiet der Hansestadt Greifswald. Das NSG dient dem Schutz und der Erhaltung eines auf ehemaligem Regenmoorstandort kurlandschaftlich geformten Niedermoors, einschließlich angrenzender Trockenstandorte. Besondere Bedeutung besitzt das Ladebower Moor für die Avifauna. Ziel der Unterschutzstellung ist langfristig die annähernd natürlichen hydrologischen Verhältnisse wiederherzustellen sowie die Wiedereinführung und Beibehaltung einer angepassten Grünlandbewirtschaftung. Der Grenzverlauf der Schutzgebiete ist in der Planzeichnung dargestellt.

## **10.2 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind neben dem NSG die verbreitetste Flächen- und Gebietsschutzkategorie, die Intensität des Schutzes ist jedoch geringer als die des NSG. Die nördlichen und östlichen Bereiche des Gemeindegebietes Neuenkirchen grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“

## **10.3 Besonders geschützte Biotop, gesetzlich geschützte Baumreihen**

Gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotop einem gesetzlichen Pauschalschutz. Danach sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können. Im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen konnten 21 Lebensräume aktuell erfasst werden, die der Definition der „besonders geschützten Biotop“ gem. § 20 LNatG M-V entsprechen (vgl. Definition der gesetzlich geschützten Biotop, Anlage 1 LNatG M-V). Zusätzlich wurden 102 Biotoptypen mit Hilfe der Biotoptypenkartierung durch CIR - Luftbildauswertung (Erteilung von Information über die Umwelt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern) abgegrenzt. Des Weiteren wurden 10 Lebensräume abgegrenzt, die durch das zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gültige 2 LNatG M-V, § 2 entsprechend der dort gültigen Definitionen, geschützt gewesen wären. Hierbei handelt es sich um Hecken (Windschutzstreifen mit einem erhöhten Anteil nichtheimischer Baum- und Straucharten) und um naturnahe Waldränder (siehe Tabelle im Anhang). Die Aufnahme der Biotop in das vom LAUN geführte Verzeichnis ist noch nicht erfolgt. Eine Liste, der Biotoptypen, die den oben genannten Definitionen entsprechen, befindet sich im Anhang zum Landschaftsplan. Die Darstellung der gesetzlich geschützten und schützenswerten Biotop und Lebensräume erfolgt im Landschaftsplan „Karte 2: Arten und Lebensgemeinschaften, Vorbelastungen, Wichtige Bereiche“.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Im Gemeindegebiet von Neuenkirchen befinden sich mehrere Baumreihen, die diesem gesetzlichen Schutz unterliegen. Die genaue Lage der Baumreihen mit einer entsprechenden Kennzeichnung ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

#### **10.4 Geschützte Landschaftsbestandteile**

In Mecklenburg-Vorpommern haben die Kommunen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen per Satzung die Möglichkeit, zum Schutz von Biotopen Lebensräume als geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen (§ 14 (3) NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern). Dieses unmittelbare Instrument des Naturschutzes ist außerhalb der bebauten Ortslagen den Landkreisen und Kreisfreien Städten vorbehalten (§ 26 (1) Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern). Weiterhin besteht für die Gemeinde die Möglichkeit mit einer kommunalen Baumschutzsatzung den Bestand alter Bäume zu sichern. Satzungen, die geschützte Landschaftsbestandteile sichern, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht beschlossen, insofern wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

#### **10.5 Gewässerrandstreifen**

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an "Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten". Im Gemeindegebiet sind somit ein 150 m Streifen entlang der Boddenküste und den Kooser See von diesem Schutz betroffen. Durch § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Abstand von 5 m ab der Böschungsoberkante bzw. der Mittelwasserlinie eines Gewässers Gewässerrandstreifen vorgesehen, die einem besonderen Schutz unterliegen. Davon betroffen sind Stand- und Fließgewässer wie bspw. Sölle, Teiche, Gräben sowie unterirdische Gewässer usw.<sup>16</sup>

#### **10.6 Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen**

##### **Helsinki-Übereinkommen**

Hierbei handelt es sich um ein "Übereinkommen über den Schutz der Meeresumwelt des Ostseegebietes" der Ostseeanliegerstaaten (Helsinki-Konvention 1974). Durch eine Neufassung der Ostseeschutz-Konvention 1992 wurden mit dem Artikel 15 erstmals auch Naturschutzziele festgelegt. Die Empfehlung 15/1 sieht die Errichtung eines ostseeweiten Küstenschutzstreifens von mindestens 100 - 300 m Breite land- und seewärts vor. In diesem Streifen sollen alle Aktivitäten, die zu einer dauerhaften Veränderung von Natur- und Landschaft führen, unterlassen werden.

##### **EU-Vogelschutzrichtlinie**

Die Ausweisung von Europäischen Vogelschutzgebieten beruht auf Artikel 4 Absatz 1 und 2 der "Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" vom 2.

---

<sup>16</sup> Siehe WHG § 2 Abs. 1 und § 1 Abs.1 LWaG

April 1979 (79/409/EWG). Demnach haben die Mitgliedsstaaten besondere Schutzmaßnahmen für die im Anhang der Richtlinie aufgeführten Arten und ihre Lebensräume zu treffen. Im Planungsraum befindet sich ein Teil des Vogelschutzgebietes (DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“) gemäß der gemeinsamen Vorschlagsliste des Naturschutzbundes Deutschland e. V. und des Umweltministeriums M-V im Hinblick auf eine Umsetzung durch die EG-Vogelschutzrichtlinie. Der gesamte Bereich des Naturschutzgebietes „Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff“ gehört zu diesem Europäischen Vogelschutzgebiet. Das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ ist in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

### **Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach FFH-Richtlinie**

Mit der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) soll zur Sicherung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes europäisches, ökologisches Netz „Natura 2000“ unter Einbeziehung der Europäischen Vogelschutzgebiete geschaffen werden. Für eine Auswahl der nach der Richtlinie zu meldenden Gebiete kommen nach bisheriger Erkenntnis in erster Linie Gebiete in Betracht, die bereits einem nationalen Schutzstatus unterliegen (GLRP 1996). Das Amt Landhagen hat mit Schreiben vom 3. April 1998 an das Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz unter Beteiligung der Gemeinden Mesekehagen und Neuenkirchen seine Zustimmung zur Aufnahme des Naturschutzgebietes „Koos, Kooser See und Wampener Riff“ in die nationale Liste zum Aufbau von „Natura 2000“ gegeben. Da es sich bei diesem Gebiet bereits um ein bestehendes Naturschutzgebiet handelt, wird sich an dessen Rechtsstatus (bestehende Ver- und Gebote, zulässige Handlungen und Nutzungen) grundsätzlich nichts ändern. Mit der Veröffentlichung der Natura 2000 Landesverordnung vom 9. August 2016 gibt es eine Grundlage für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) Nr. DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

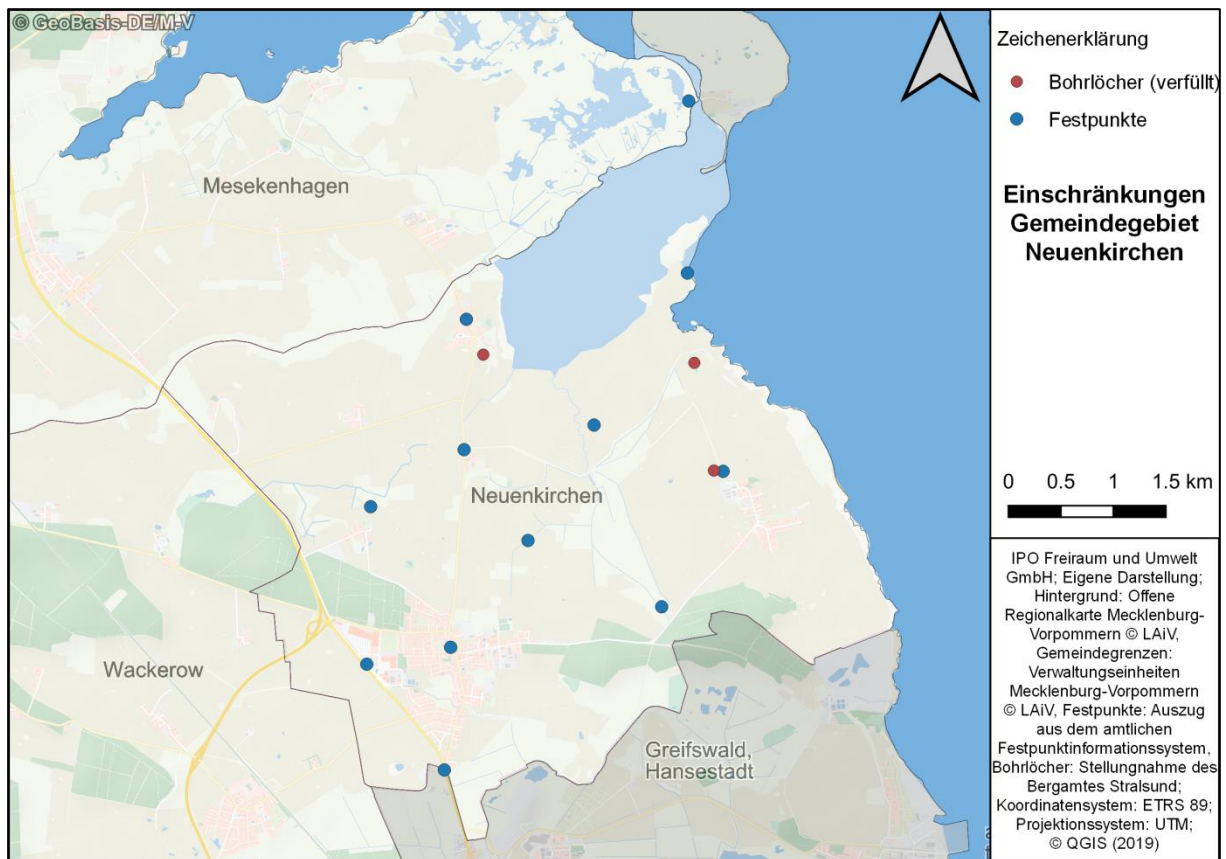
### **10.7 Kampfmittelverdächtige Flächen**

Im Gemeindegebiet sind durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Flächen ausgewiesen, die als kampfmittelverdächtig gelten. Auf diesen Flächen sind Einzelfunde dokumentiert und weitere Funde werden vermutet. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln wie Munition, Bomben und Granaten ist zu rechnen. Zum einen handelt sich dabei um das Gebiet des ehemaligen Schießplatzes Neuenkirchen im Wald zwischen den Ortsteilen Neuenkirchen und Oldenhagen. Zum anderen sind die Flächen südlich des Ortsteiles Wampen auf Höhe des Waldrandes bis zum Küstenbereich und nach Süden bis an die Gemeindegrenze als derartige Risikobereiche registriert.

### **10.8 Hochwasserschutz**

Bauwerke für den Hochwasserschutz sind im Gemeindegebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Zum Einen befindet sich ein Teil eines Landesküstenschutzdeiches östlich

von Leist 1 und führt weiter in die Nachbargemeinde. Zum Anderen befindet sich ein Teil des Sturmflutschutzsystemes der Gemeinde Greifswald auf dem Gemeindegebiet. Durch eine ca. 400 m lange Wegeaufhöhung von der Kreuzung Wampener Straße in Richtung des Klärwerks Greifswald wird ein Einströmen des Hochwassers aus Norden verhindert. Dieses Sturmflutschutzsystem schützt auch den südlichen Bereich des Hauptortes Neuenkirchen vor Überflutung, welches ansonsten ebenfalls gefährdet wäre. (Siehe Anlage: Karten „Potentielle Überflutungsgefährdung/ Reale Überflutungsgefährdung Gemeinde Neuenkirchen“)



**Abb. 10 Übersicht zu punktuellen Einschränkungen im Gemeindegebiet Neuenkirchen**

### 10.9 Grenznaher Raum

Das Gemeindegebiet befindet sich im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZoIVG. Entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen ist es Vertretern der Zollbehörde u. a. gestattet Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden zu betreten und zu befahren.

### 10.10 Punktuelle Einschränkungen

Im Gemeindegebiet befinden sich Bereiche, die mit besonderen Einschränkungen verbunden sind. Es liegen Festpunkte des amtlichen Trigonometrischen Landesnetzes im Geltungsbereich. Diese Punkte dürfen nicht ohne Genehmigung verändert werden. In einem Umkreis von 30 m sollten Anpflanzungen vermieden werden. Für genauere Informationen sollte unbedingt Kontakt zum zuständigen Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen aufgenommen werden.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes verfüllte Bohrlöcher früherer Erdöl-/ Erdgasbohrungen. Die Punkte dürfen in einem Radius von 15 m nicht überbaut werden.

## 11. Planziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des FNP werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung Neuenkirchen verfolgt:

- Erhalt und die schonende Weiterentwicklung der Ortsteile Neuenkirchen, Wampen, Leist 1 bis 3 und Oldenhagen zu jeweils wahrnehmbaren Lebensmittelpunkten ihrer Bewohner bei einer Leitstellung des Ortsteils Neuenkirchen als Kultur- und Dienstleistungszentrum.
- Beibehaltung der Funktionsmischung von Wohnen und Dienstleistung unter Berücksichtigung nicht störender Nutzungen.
- Orientierung auf eigene Innenentwicklung durch die Bebauung der einzelnen Baulücken und die Abrundung der Randbereiche sowie zeitgleich Aufstellung von gemeinsamen Entwicklungschancen.
- Deckung der in Kapitel 9 hergeleiteten Bedarfe
- Flächenvorsorge für zukünftige Herausforderungen.
- Förderung des Fremdenverkehrs für den ländlichen Tourismus (Ferien auf dem Bauernhof, Reiterferien, Radtour etc.).

Die Flächennutzungsplanung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen, die insbesondere den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden natürlichen Strukturen in ihrer Vielfalt beinhaltet. Hierfür wird der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

## 12. Siedlungsstrukturkonzept

Bis auf den Hauptort Neuenkirchen sind die übrigen Ortsteile weitestgehend von Schutzgebieten umgeben, sodass eine weitere Flächenentwicklung vorwiegend auf den Hauptort beschränkt ist. Das Siedlungsstrukturkonzept soll, vom Bestand ausgehend, Flächenlösungen für die Erfüllung der in Kapitel 9 ermittelten Bedarfe anbieten.

### 12.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Ein Teil der Waldflächen des Gemeindegebietes befindet sich im Naturschutzgebiet des Ladebower Moores. Der überwiegende Teil der übrigen baumbestandenen Flächen wird forstwirtschaftlich genutzt. Durch Auflassung erhöht sich der Flächenbestand sukzessive.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Nach § 2 (1) LWaldG M-V ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. In den Durchführungsbestimmungen zum § 2 M:\Projekte\Neukirch\209066\TEXTE\SP\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

Landwirtschaftsflächen stellen den größten Anteil der Gemeindeflächen dar. Sie sollen durch den Damm zwischen Wampen und Leist sowie das Schöpfwerk Leist geschützt werden. Durch eine Vielzahl an Gräben und verrohrten Gewässerläufen sowie Rohrdrainage wird das Wasser von diesen Flächen geleitet. Aufgrund von Siedlungserweiterungen und Auflassung ist die Landwirtschaftsfläche rückläufig. In den Ortsteilen Neuenkirchen und Wampen sind Sondergebiete für die Landwirtschaft dargestellt, von denen die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen erfolgt. Eine weitere Ausweisung spezieller Sondergebiete in diesem Bereich ist aufgrund des prioritären Charakters landwirtschaftlicher Vorhaben im Außenbereich nicht notwendig.

### **12.2 Grünflächen**

Die Grünflächen im Gemeindegebiet sind in unterschiedlichem Maße verteilt. Auf den Ackerflächen zwischen den Ortsteilen sind häufig Sölle anzutreffen, die als geschützte Biotope auch Wasserflächen beinhalten. Innerhalb der Ortsteile Neuenkirchen und Wampen sind zudem Kleingartenanlagen als Grünflächen ausgewiesen. Im Ortsteil Neuenkirchen wird für feierliche Zwecke auch eine Grünfläche als Festwiese dargestellt. Die dargestellten Flächen um den Kohlgraben soll als Grünfläche im Kern erhalten werden. In Form einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur, Böden und Landschaft sollen im Bestand erhalten und zukünftig zur Nutzung durch die Einwohner in eine Parkanlage umgestaltet werden. Sie dient zusätzlich als wichtige Frischluftschneise und Kühlfläche für das umliegende, versiegelte Gemeindegebiet.


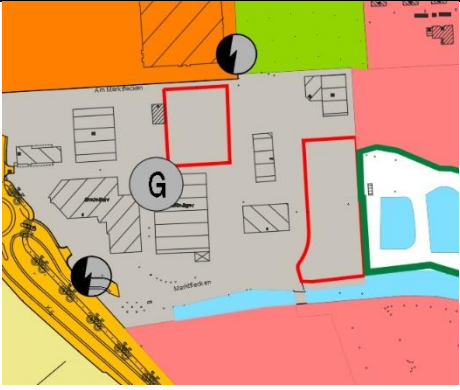

### **12.3 Gewerbliche Bauflächen**

Im Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei Flächen, welche als Gewerbebauflächen ausgewiesen sind, sowie eine ausgewiesene Sonderbaufläche für den Handel und Fachmarktzentrum. Alle o. g. Flächen befinden sich im Gemeindehauptort Neuenkirchen und stammen aus dem Beginn der 1990er Jahre. Aus den Ermittlungen der Bedarfe im **Kapitel 9** ergeben sich keine Ableitungen zur Darstellung weiterer Gewerbebauflächen. Die Flächenreserven für Gewerbeansiedlungen sind im Folgenden aufgeführt.


---

LWaldG M-V Walddefinition - wird die Mindestflächengröße für Waldflächen innerhalb und außerhalb von Ortschaften ab einer Größe von 0,20 Hektar einheitlich geregelt. Die mittlere Breite muss mindestens 25 Meter betragen, Grundstücksgrenzen bzw. Einzäunungen ändern bzw. heben den einmal bestehenden Waldcharakter nicht auf. Auch kahlgeschlagene Grundflächen, gelten weiterhin als Wald (§ 2 LWaldG M-V).

Tabelle 1 Flächenreserve Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Neuenkirchen

Flächenreserve Gewerbe	Plangebiet (rot umrandet)	ha	Anmerkungen
G1 „Marktkauf“		2,4	Keine Rechtskraft, Bebauungsplan aufgehoben, im möglichen Änderungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1A Gemeinde Neuenkirchen, soll neue Darstellung für „Mobilität“ oder „Park and cycle“ o.ä. erhalten und steht somit eingeschränkt für Gewerbe zur Verfügung
G2 „Marktflecken“		0,3	Bebauungsplan Nr. 1A, rechtskräftig, Mindernutzung, Beschränkungen: Elektroartikel max. Verlaufsfläche 750 m <sup>2</sup> , max. 400 m <sup>2</sup> für Textilien, Schuhe, Lederwaren, Spiel- und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Bücher, Foto-/ Optikartikel
G3 „Kohlgraben“		0,4	Bebauungsplan Nr. 1A, rechtskräftig, Mindernutzung, Beschränkungen: Elektroartikel max. Verlaufsfläche 750 m <sup>2</sup> , max. 400 m <sup>2</sup> für Textilien, Schuhe, Lederwaren, Spiel- und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Bücher, Foto-/ Optikartikel



G4 „B5“		4,1	Bebauungsplan Nr. 5, rechtskräftig, keine relevante Gewerbenutzung im Bestand
<b>Summe</b>		<b>7,2</b>	

Die ermittelten Bedarfe an Gewerbeflächen belaufen sich auf ca. 1 ha. Die Anforderungen, die an diese Flächen gestellt wurden, waren eine gute Anbindung mit motorisiertem Kraftverkehr oder die Lage an einer Verkehrsachse. Diese Bedingungen sind mit Hinblick auf die gewerblichen Reserveflächen vorhanden. Dem Umfang nach ist das Angebot an Gewerbeflächen zu Bedarfen mit einem Verhältnis von 7:1 deutlich positiv aufgestellt. Auch unerwartete Flächenbedarfe können somit abgepuffert werden.

#### 12.4 Flächen für den Tourismus

Für das Gemeindegebiet bietet sich die Etablierung eines schonenden Landtourismus an. Reit- und Radtourismus sind Ausprägungen, welche durch die Gemeinde gefördert werden sollen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Schutzgebieten bedingt nutzungsrechtliche Einschränkungen auf einem Großteil des Gemeindegebietes. Die eingeschränkte menschliche Aktivität auf diesen Flächen führt jedoch auch zu besonderen Naturerlebnissen bspw. während der Zeit, in der Zugvögel in der Gemeinde rasten. Durch die Lage in der besonderen Naturlandschaft mit ihrer Nähe zu den kulturellen Angeboten der Stadt Greifswald bestehen gute Voraussetzungen für einen solchen Tourismus. Auch die Gemeinde zieht regelmäßig Gäste durch eigene öffentliche Veranstaltungen wie den Dorf- und Erntedankfesten, dem Spring- und Dressurturnier in Oldenhagen oder Sportereignissen, wie dem Dorflauf, an.

Durch die Ausweisung des Reiterhofes in Leist II und der zugestandenen Flächenerweiterung wird in diese Richtung gefördert. Für die Beherbergung stehen neben dem Hotel Stettiner Hof und der Pension Blohm im Gemeindehauptort, auch in den Ortsteilen vereinzelte dezentrale Möglichkeiten bereit. Von dort aus kann ein Ausflugstourismus mit Café-Gastronomie und Tagestouren in die Umgebung vermarktet werden. Über die Neutrassierung des Ostseeküsten Radweges und der Konzeptionierung von Reitwegen wird die Gemeinde in überregionale Wegenetze eingebunden und kann auf diese Weise für Gäste erschlossen werden. Weitere Flächenausweisungen für die Belange des Tourismus sind nicht angestrebt.

## 12.5 Sonderbauflächen

Das bestehende Flächenkontingent an Sonderbauflächen ist für die Größe der Gemeinde äußerst umfangreich. Insbesondere die Sonderbaufläche „Handel“ mit den großflächigen Stellplatzanlagen kann mit Rücksicht auf andere Nutzung umgestaltet werden. Für die Schaffung einer eigenen Sonderbaufläche für Park-and-ride-Angebote anknüpfend zur Stadt Greifswald wird die bisherige Sonderbaufläche „Handel“ verringert.

## 12.6 Wohnbauflächen/Wohnnutzung

Aus den vorgestellten Bedarfen soll nun die notwendige Flächenkapazität ermittelt werden. Unter Sicherung der bisherigen Grünachse im Ortsteil Neuenkirchen werden Flächen dargestellt, die eine spätere Erschließung erleichtern sollen.

Die Bedarfe für Wohnbauflächen setzen sich zusammen aus dem

- Eigenbedarf der Gemeinde ca. 50 WE<sup>18</sup>
- Bedarfe der Stadt Greifswald (WoBaK) 100 WE

Für die Verteilung dieser Bedarfe stehen noch Wohnbauflächen aus dem Teilflächennutzungsplan zur Verfügung. Dazu zählt die Fläche „Nördlich des Kohlgrabens“ als in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Neuenkirchen. Die Wohneinheiten dieser Fläche werden als Entwicklungsfläche im WoBaK geführt. (Siehe Kapitel 7.3 **Informelle Planungen**). Hinzu kommt eine weitere Bestandsfläche zwischen Alwine-Wuthenow-Ring und Wampener Straße als in Aufstellung begriffener Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Neuenkirchen. Diese Wohneinheiten müssen dem Eigenbedarf angerechnet werden. Es besteht eine weitere Wohnbaufläche südlich des Kohlgrabens. Aufgrund privatrechtlicher Eigentumsverhältnisse ist eine Erschließung dieser Fläche nicht absehbar. Bei einer gesicherten Erschließung können hier jedoch ebenfalls Wohnhäuser entstehen. Unter Maßgabe einer offenen Bauweise und großzügigen Gestaltung entlang des Kohlgrabens können hier 10 WE entstehen. (Siehe **Abb. 13** Betroffene Flächen am Kohlgraben im TFNP (a) und im Entwurf FNP (b) mit Erweiterungsflächen und Umgrenzung Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Neuenkirchen - Ortsteil Neuenkirchen; Ausschnitt FNP Gemeinde Neuenkirchen)

In Tabellenform können diese Flächen wie folgt charakterisiert werden:

---

<sup>18</sup> Die Ergebnisse der Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020 gehen von einer zukünftig rechnerischen Haushaltsgröße von ca. 1,9 Personen je Haushalt aus. Für die ermittelte Eigenentwicklung von 150 Einwohnern in den kommenden zehn Jahren, nehmen wir jedoch durchschnittlich 3 Personen an, da gerade auch in neuen Wohnbaufläche zunächst Familien mit Kindern erwartet werden. So wird ein Eigenbedarf von ca. 50 WE abgeleitet.

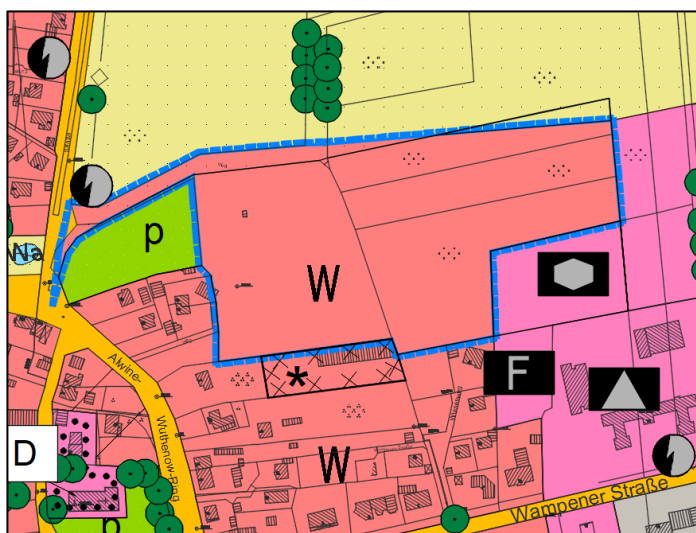
**Tabelle 2 Flächenpotentiale Wohnbau**

Fläche	Anzahl WE	Bedarf
B 16 „Nördlich des Kohlgrabens“	25	WoBaK
Nördlich der Klärteiche	18	WoBaK
Alwine-Ost	44	WoBaK
<b>Zwischensumme WoBaK</b>	<b>87</b>	
B 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“	16	Eigenbedarf
Südlich des Kohlgrabens	10	Eigenbedarf
<b>Zwischensumme Eigenbedarf</b>	<b>26</b>	

Wird die Aufteilung der Wohneinheiten für die Fläche nördlich der Klärteiche beibehalten, so können dort aus dem WoBaK-Kontingent dort weitere 18 Wohneinheiten in offener Bauweise entstehen. Bei der dritten Entwicklungsfläche Alwine-Ost sollte berücksichtigt werden, dass diese Fläche teilweise für den Gemeinbedarf dargestellt wird. Auf der so verringerten Fläche von ca. 3,9 ha können hier maximal 44 WE entstehen.

Es muss ausserdem darauf hingewiesen werden, dass bei der Errechnung von Einwohnern und Wohneinheiten von einer reinen offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen ausgegangen wird. Der von der Gemeinde angestrebte dörfliche Charakter der Baustruktur ist mit Geschosswohnungsbau nicht vereinbar.

### Ortsteil Neuenkirchen

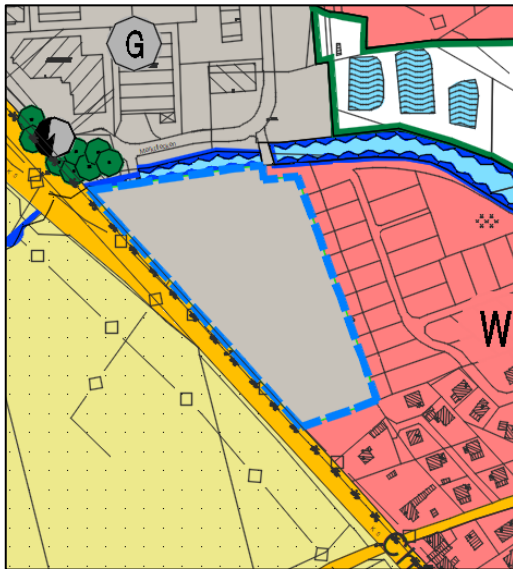


Die geplante Fläche am nördlichen Ortsteil ist mit 3,9 ha als Abrundung anzusehen. Hier ist die Schaffung von insgesamt ca. 44 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhausbebauung möglich, welche über eine direkte und schnelle Anbindung an die Kreisstraße VG K2 verfügt. Der Bereich ist zurzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

**Abb. 11 Erweiterungsfläche Alwine-Ost im Ortsteil Neuenkirchen; Ausschnitt FNP Gemeinde Neuenkirchen**

Auf der Fläche befindliche Altlasten (Stallanlagen) würden als städtebaulicher Missstand beseitigt und das Ortsbild nach Norden abgeschlossen werden. Auf der Fläche Flurstück 34/2 will die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Schule eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Hortes vorsehen.

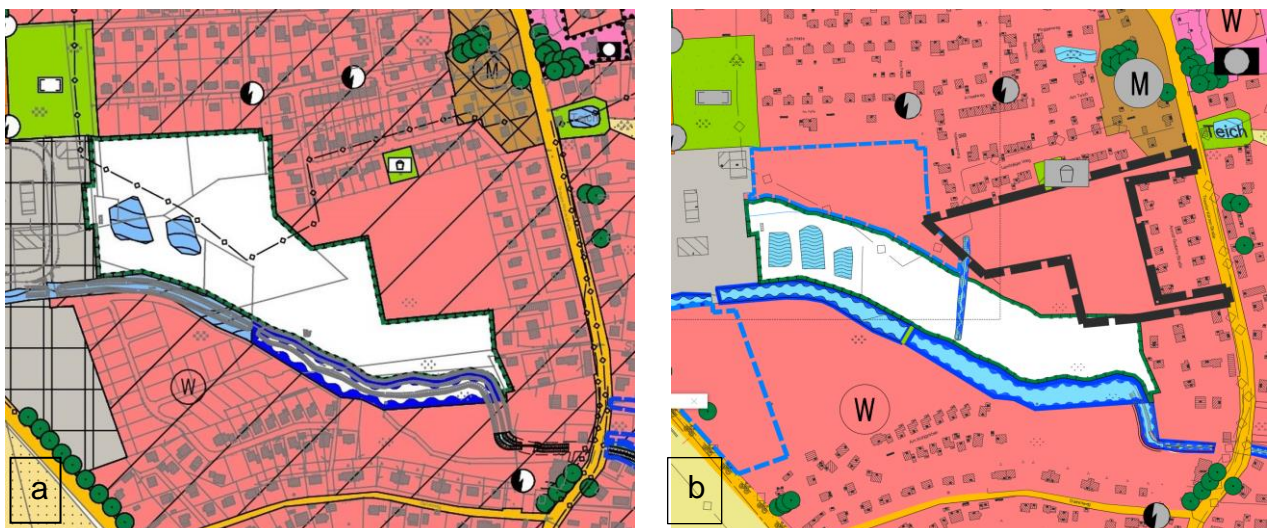
Aus **Tabelle 2 Flächenpotentiale Wohnbau** ergibt sich, dass die ermittelten Bedarfe nicht auf den bisherigen Flächen untergebracht werden können. Zur Deckung dieser Bedarfe soll eine weitere Fläche innerhalb der Siedlung aktiviert und als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die bisher einer natürlichen Sukzession unterlegen ist und aufgrund der fehlenden Einbindung in den Siedlungszusammenhang zu einem städtebaulichen Missstand, insbesondere im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche „Marktflecken“ führte.



**Abb. 12 Neue Wohnbaufläche B 18**

Als weitere Ergänzung neuer Wohnbauflächen, wird die bisherige Gewerbefläche an der Chausseestraße aktiviert. Zur Deckung der weiteren Bedarfe im Bereich Wohnen und Pflege werden hier eine Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche dargestellt werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Kreisstraße VG K 5 sowie dem nördlichen Gewerbegebiet, müssen auch hier bei zukünftiger Erschließung immissionsrechtliche Bedingungen besonders berücksichtigt werden.

Die beiden Wohnbauflächen nördlich des Kohlgrabens in **Abb. 13 b** können während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich des Kohlgrabens“ gemeinsam konzipiert und erschlossen werden.



**Abb. 13 Betroffene Flächen am Kohlgraben im TFNP (a) und im Entwurf FNP (b) mit Erweiterungsflächen und Umgrenzung Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Neuenkirchen - Ortsteil Neuenkirchen; Ausschnitt FNP Gemeinde Neuenkirchen**

Nördlich der Klärteiche würden auf einer Fläche von 1,7 ha Platz für etwa 18 WE in offener Bauweise ermöglicht werden.

Weitere Maßnahmen zur Kompatibilität von Gewerbe und heranrückender, immissionsempfindlicher Wohnnutzung werden im Zuge zukünftiger Bebauungsplanung betrachtet werden müssen. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gewerbes, wird sich dieses zukünftige Wohngebiet aufgrund der Nähe mit der Thematik des Immissionsschutzes auseinandersetzen müssen.<sup>19</sup>

Zusammengefasst kann im Bereich Wohnbau die folgende Tabelle eine Übersicht liefern.

**Tabelle 3 Flächenpotentiale Wohnbau FNP**

<b>Flächenangebot</b>	<b>Angebot WE</b>	<b>Bedarf</b>	<b>WE Bedarfe</b>
B 16 „Nördlich des Kohlgrabens“	25	WoBaK	
Nördlich der Klärteiche	18	WoBaK	
Alwine-Ost	44	WoBaK	
<b>Zwischensumme</b>	<b>87</b>		<b>100</b>
B 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“	16	Eigenbedarf	
Südlich des Kohlgrabens	10	Eigenbedarf	
B 18 „Südlich Marktflecken“	24	Eigenbedarf	
<b>Zwischensumme</b>	<b>50</b>		<b>50</b>

Die Abdeckung des Eigenbedarfes ist durch die neue Flächendarstellung vollzogen. Die fehlende Deckung des Kontingentes aus dem WoBaK ist dem Umstand der benötigten Gemeinbedarfsfläche für den Hort geschuldet. Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfes müssen in der Gemeindevertretung und in Abstimmung des Stadt-Umland-Raumes erfolgen.

### **12.7 Flächen für Gemeinbedarf**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die explizit zur Erweiterung des Schulstandortes an der Wampener Straße dienen, wird eine weitere Fläche aufgenommen. Für einen Hort-Standort (Siehe **Abb. 11**) wird im Anschluss an die Flächen für Feuerlöschteich und Schulgebäude eine weitere Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Diese Fläche war bisher vollständig als mögliche Wohnbaufläche für Kontingente des Stadt-Umland-Raumes vorgesehen.

### **12.8 Flächen für Pflege**

Wie in Kapitel 9.5 **Pflege** dargestellt, ergeben sich durch die vorhandene Altersstruktur aktuell Bedarfe im Bereich von Pflegeplätzen für ältere Einwohner. Ein Großteil des bestehenden Bedarfes von ca. 58 Pflegeplätzen kann nach aktuellen Planungen in dem

<sup>19</sup> Siehe Beschluss Nr. NEU/010/2018 vom 22.05.2018 der Gemeinde Neuenkirchen – Lärmaktionsplan zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm sowie Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kohlgraben I“ der Gemeinde Neuenkirchen mit Rechtskraft vom 08.10.2008  
M:\Projekte\Neukirch\209066\TEXTES\Begründung\Bg\_FNP\_Neukirch\_Satzung24.docx  
IPO Unternehmensgruppe GmbH

Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 18 Gemeinde Neuenkirchen untergebracht werden. Dabei vorgesehen sind eine Tagespflege-Einrichtung, Plätze zur Betreuung dementer Einwohner und altengerechte Wohneinheiten. Die Tagespflege kann auch ambulant ausgebaut werden, um den bisher einzigen ambulanten Pflegedienst im Gemeindegebiet zu unterstützen.

### 12.9 Verkehrsflächen und Wegeverbindungen

Zur Sicherung der überregional bedeutsamen touristischen Wegeverbindungen, sollten diese auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Der Verlauf dieser Wegeabschnitte im Gemeindegebiet ist klar bezeichnet. Bis auf normierte und großzügig verteilte Markierungen bedarf es für den Ostseeküstenwanderweg auch keiner weiteren besonderen baulichen Vorkehrungen. Hier wird die Route entsprechend kenntlich gemacht und im FNP dargestellt. Der bereits in Ausführung befindliche Ostseeküstenradweg wird ebenfalls in seinem Verlauf in den FNP mitaufgenommen. Für Flächen, die einem interkommunalen Mobilitätskonzept zur Verfügung gestellt werden könnten, eignen sich Flächen in Nähe der frequentierten Hauptverkehrsachsen. Der Bebauungsplan 1A „Sondergebiet an der B96“ Gemeinde Neuenkirchen befindet sich noch in einem Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung. Das Verfahren soll nach Fertigstellung des Ostseeküstenradweges abgeschlossen werden. Der derzeitige Arbeitsstand sieht eine Ergänzung im Bereich der Flurstücke 107/5,3 107/6 sowie anteilig an 107/3 vor. (Siehe **Abb. 14**) Im Zuge des laufenden Aufstellungsverfahrens wäre eine Realisierung an dieser Stelle möglich und für ein Park-and-cycle-Konzept vorteilhaft. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche von der bisherigen Sonderbaufläche „Handel“ abgegrenzt und erhält die Darstellung Sonderbaufläche „Mobilität“.



**Abb. 14 Geltungsbereich der 1. Änderung (blau) und 1. Ergänzung (rot) Bebauungsplan Nr. 1 A Gemeinde Neuenkirchen (Planungsstand)**

### **13. Auswirkungen**

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes sichert die Gemeinde Neuenkirchen zukünftige Entwicklungspotentiale und bewahrt ihren Charakter als Wohn-, Arbeits- und Erholungsstandort. Die vorhandenen Gewerbeflächen bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für verschiedene wirtschaftliche Ausrichtungen. Die Grünflächen, Wälder und Gewässerbereiche werden auch in der Geltungsdauer dieses Flächennutzungsplanes für eigene Einwohner, wie auch denen des benachbarten Oberzentrums als Anziehungspunkt wirken. Dem überregionalen Fremdenverkehr wird durch die Einrichtung des Sondergebietes und die Erweiterungsflächen für den Reiterhof eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt und eine Sicherung als Wirtschaftsstandort im ländlichen Raum gewährleistet. Die Schaffung der vorgesehenen Betreuungseinrichtung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 wird die angespannte Situation im Bereich der Seniorenbetreuung entschärfen.

Für die Einwohner der Gemeinde bleibt die Lebensqualität mit Erhalt wichtiger Grünstrukturen gesichert. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand vorhandener LPG-Altlasten perspektivisch behoben werden und der Hauptort Neuenkirchen um den historischen Ortskern nach Norden abgeschlossen. Die positive Zusammenarbeit mit der Stadt Greifswald kann durch den angestrebte Verflechtung im Bereich der Mobilität weiter gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden.