

GEMEINDE NEUENKIRCHEN  
Amt Landhagen  
Landkreis Ostvorpommern  
Flächennutzungsplan  
1998/1999



Bearbeitet: Greifswald, den 21.12.1999



**INGENIEURPLANUNG-OST**  
Partnerschaft Witschel • Vieth • Hagemann  
Ingenieure und Landschaftsarchitekten  
17489 Greifswald, Poggenweg 28  
Tel.: 03834/5955-0 Fax: 03834/5955-55

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>1/114</b>
1.1	Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes .....	1/114
1.2	Beschlußfassung der Gemeinde .....	4/114
<b>2.</b>	<b>Planungsanlaß - Planungserfordernis</b> .....	<b>5/114</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben - LROP / RROP</b> .....	<b>7/114</b>
3.1	Strukturelle Elemente und Rahmenbedingungen zur räumlichen Gesamtentwicklung .....	7/114
3.2	Aussagen des LROP Mecklenburg-Vorpommern .....	9/114
3.3	Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern .....	16/114
3.4	Verflechtungen mit dem Oberzentrum Greifswald .....	28/114
<b>4.</b>	<b>Die Gemeinde Neuenkirchen</b> .....	<b>30/114</b>
4.1	Allgemein .....	30/114
4.2	Lage im Raum .....	30/114
4.3	Räumliche Struktur .....	33/114
4.4	Geschichtliche (bisherige) Entwicklung .....	34/114
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>35/114</b>
5.1	Naturräumliche Gliederung und Klima .....	35/114
5.2	Naturausstattung des Plangebietes .....	36/114
5.2.1	Wälder und Gehölze .....	36/114
5.2.1.1	Wald .....	36/114
5.2.1.2	Feldgehölz, Baumgruppen, Baumreihe, Dominanter Einzelbaum .....	37/114
5.2.1.3	Hecke, Gebüsch .....	37/114
5.2.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen .....	38/114
5.2.2.1	Feuchtgrünland, Frisches Grünland, Wechselfeuchtes Grünland .....	38/114
5.2.2.2	Salzgrasland .....	39/114
5.2.2.3	Acker .....	39/114
5.2.3	Siedlungsbiotope .....	39/114

5.2.4	Gewässer, Moor und Ufer .....	40/114
5.2.4.1	Graben .....	40/114
5.2.4.2	Stehendes Kleingewässer .....	40/114
5.2.4.3	Temporäre Kleingewässer, Permanente Kleingewässer .....	40/114
5.2.4.4	Niedermoor .....	41/114
5.2.4.5	Sumpf .....	41/114
5.2.4.6	Bucht .....	41/114
5.2.4.7	Strand .....	41/114
5.2.4.8	Strandwall .....	41/114
5.3	Schutzgebiete und Restriktionen .....	42/114
5.3.1	Naturschutzgebiete .....	42/114
5.3.2	Landschaftsschutzgebiete .....	43/114
5.3.3	Besonders geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen .....	43/114
5.3.4	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	44/114
5.3.5	Gewässerschutzstreifen .....	44/114
5.3.6	Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen .....	45/114
<b>6.</b>	<b>Bevölkerung .....</b>	<b>47/114</b>
6.1	Stand, Dichte, Geschlechterstruktur .....	47/114
6.2	Bevölkerungsentwicklung .....	48/114
6.3	Altersstruktur .....	51/114
6.4	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung .....	53/114
6.5	Haushaltsstruktur .....	54/114
6.6	Planungsleitsätze .....	56/114
<b>7.</b>	<b>Wohnungswesen und Siedlungsstruktur .....</b>	<b>57/114</b>
7.1	Wohnungswesen .....	57/114
7.2	Siedlungsstruktur .....	59/114
<b>8.</b>	<b>Wirtschaft .....</b>	<b>61/114</b>
8.1	Allgemein .....	61/114
8.2	Bodenschätze - Rohstoffvorkommen .....	62/114
8.3	Landwirtschaft .....	63/114
8.4	Gewerbe .....	64/114
8.5	Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung .....	66/114
8.6	Planungsleitsätze .....	66/114

<b>9.</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>68/114</b>
9.1	Schule .....	68/114
9.2	Kindereinrichtungen .....	69/114
9.3	Spielplätze .....	70/114
9.4	Feuerwehr .....	70/114
9.5	Sportstätten .....	70/114
<b>10.</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>71/114</b>
10.1	Individualverkehr - Straßenverkehr .....	71/114
10.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	73/114
10.3	Rad und Wanderwegenetz .....	74/114
10.4	Wasserstraßen .....	75/114
<b>11.</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>77/114</b>
11.1	Elektrizität .....	77/114
11.2	Gasversorgung .....	77/114
11.3	Windenergie .....	77/114
11.4	Wasserversorgung .....	78/114
11.5	Abwasserentsorgung .....	78/114
11.5	Abfallentsorgung .....	79/114
11.6	Telekommunikation .....	79/114
<b>12.</b>	<b>Sonderbauflächen .....</b>	<b>81/114</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>82/114</b>
<b>14.</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>84/114</b>
<b>15.</b>	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>86/114</b>
15.1	Siedlungsentwicklung .....	86/114
15.1.1	Generelles städtebauliches Konzept .....	86/114
15.1.2	Siedlungsstrukturkonzept - Wohnbauflächen/Wohnnutzung .....	87/114
15.1.3	Bevölkerungsentwicklung - Nachweis des Bauflächenbedarfs .....	89/114
15.2	Bauflächendarstellungen .....	98/114
15.3	Grünflächen .....	99/114
15.4	Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, Gewässer .....	99/114
15.5	Maßnahmenflächen Naturschutz - Eingriffsregelung .....	100/114

<b>16.</b>	<b>Auswirkungen der Planung - Ergänzende Erläuterungen</b>	<b>101/114</b>
16.1	Belange des Immissionsschutzes	101/114
16.1.1	Landwirtschaft	101/114
16.1.2	Gewerbe	101/114
16.1.3	Verkehr	102/114
16.1.4	Sportflächen	102/114
16.2	Denkmalpflege	102/114
16.3	Belange des Vermessungswesens	105/114
<b>17.</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b>	<b>106/114</b>
Anhang:		
<b>1.</b>	<b>Flächenbilanz der Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>107/114</b>
1.1	Flächendarstellung für das gesamte Gemeindegebiet	107/114
1.2	Flächennutzungsplandarstellung auf Ortsteilebene	107/114
<b>2.</b>	<b>Bewertung der Planaussagen des Flächennutzungsplanes durch den Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen.</b>	<b>108/114</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Planungshierarchie Mecklenburg-Vorpommern	7/114
Abb. 2:	Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998	16/114
Abb. 3:	Lage im Raum	32/114
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neuenkirchen 1989 - 1998	48/114
Abb. 5:	Absolute Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen und der Ortsteile	51/114
Abb. 6:	Relative Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen und Ortsteile	52/114
Abb. 7:	Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V 1991-1996	54/114
Abb. 8:	Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V in Abhängigkeit der Gemeindegröße	55/114
Abb. 9:	Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	57/114
Abb. 10:	Größe der Wohneinheiten (WE) nach Anzahl der Räume (1995)	58/114
Abb. 11:	Gebäudealter in der Gemeinde Neuenkirchen	59/114
Abb. 12:	Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen M-V 1989 - 1994	61/114
Abb. 13:	Gesamtwirtschaftlicher Anteil der Wirtschaftsbereiche M-V 1991 -1994	62/114
Abb. 14:	Tierbestände in der Gemeinde Neuenkirchen im Vergleich 1989 / '90	64/114
Abb. 15:	Verkehrsstruktur in der Gemeinde Neuenkirchen	73/114
Abb. 16:	Richtfunkstrecken im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen	80/114
Abb. 17:	Baulücken in der Gemeinde Neuenkirchen	93/114
Abb. 18:	Baulücken in den Ortsteilen der Gemeinde Neuenkirchen	94/114

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bevölkerungsstatistik mit Stand vom 23.03.1998 .....	47/114
Tab. 2:	Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen (Stand: 23.03.1998) .....	51/114
Tab. 3:	Anzahl der Fahrschüler Realschule Neuenkirchen Stand 1996 .....	69/114
Tab. 4:	Baulücken in den Wohnbaugebieten .....	95/114
Tab. 5:	Baulücken in den Mischgebieten .....	95/114
Tab. 6:	Baulücken in den Satzungsbereichen nach § 34 BauGB .....	96/114

### Quellenverzeichnis:

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998
- LROP Mecklenburg-Vorpommern 1993
- Statistisches Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 1997
- Informationsschrift "Amt Landhagen" 1998
- HURTIG 1957; KLAFS & SSTÜBS 1987, zitiert im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan, GLRP, der Region Vorpommern
- RABIUS & HOLZ 1993
- MARETZKE, S.: Bevölkerungsentwicklung in: Regionalbarometer neue Länder.; Materialien zur Raumentwicklung 69, S. 17, hrsg. von der BfLR, Bonn 1995
- Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996
- BÖLTGEN, F.: Die Entwicklung der räumlichen Mobilitätsneigung in Ost- und Westdeutschlands seit 1990. In: Mobilität und Migration in Deutschland, hrsg. von W. Bricks und P. Gans, Erfurt 1995
- Verkehrsentwicklungsplan Gemeinde Neuenkirchen, Amt Landhagen, Kreis Ostvorpommern - Untersuchungsbericht 1994

### Hinweis:

Alle Angaben ohne Quellenangabe stammen von der Gemeinde Neuenkirchen.

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinden sind gem. § 1, Abs. 3 u. 5 BauGB dazu verpflichtet, einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan aufzustellen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Grundlage für den Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan ein Planungsinstrument der Gemeinde darstellt und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan vorangestellt ist, ist das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern 1998. *„Im RROP werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Gegebenheiten und Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeformt. Die so abgeleiteten überfachlichen und fachlichen Ziele sind gemäß § 5 Landesplanungsgesetz nach Verbindlicherklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung bei Planungen und Maßnahmen im Planungsraum von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, sowie den sonstigen Planungsträgern zu beachten.“*<sup>1</sup>

Nach §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben diesen Planungen gibt es weitere Pläne und Programme, die ihrerseits in spezifische, fachlich orientierte Planungsstrukturen eingebettet sind, z.B. Landschaftsplan, Verkehrsplanung.

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung gibt auf kommunaler Ebene die Grundrichtung der zukünftigen strukturellen und funktionellen Siedlungsentwicklung vor. Sie behandelt grundsätzlich alle für die Gemeinde relevanten regional planerischen, städtebaulichen und landespflegerischen Funktions- und Strukturbereiche.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, daß er die durch die oben genannten Programme und Pläne geltend gemachten Raumansprüche der Sachgebiete zu berücksichtigen hat und mit den gemeindlichen Planungen zu einem funktionierenden Gesamtplan verknüpft. Dieser hat auch der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zu genügen.

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998, S. 11

Um dieses breite Aufgabenfeld zu bewältigen, ist ein inhaltlich strukturiertes Vorgehen erforderlich:

Am Beginn steht die Bestandsaufnahme, dieser folgt die Bestandsanalyse. Da ein Flächennutzungsplan die angestrebte Flächennutzung für die nächsten etwa 10 - 15 Jahre festlegen soll, ist es erforderlich, daß neben Bestandsanalysen auch Prognosen/ Trends eingebracht werden. So werden auch künftige Rahmenbedingungen beschrieben. Im Zusammenhang dieser Rahmenbedingungen mit den Grundzielen der Gemeinden erfolgt die differenzierte Zielfindung, die dann in räumliche Entwicklungsvorstellungen, also konkrete Nutzungsbestimmungen für Flächen, umgesetzt und graphisch dargestellt wird. Eine graphische Darstellung ist allerdings nicht immer möglich, so daß Entwicklungsvorstellungen teilweise auch textlich festgehalten werden.

§ 5 Absatz 2 und 2a BauGB benennen die inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes. Sie sind nicht zwingend, sondern können sowohl eingeschränkt als auch ergänzt werden:

"(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienststellen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie Flächen für Sport und Spielanlagen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;

7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
  8. die Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
  9. a) die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald
  10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft."
- (2a) Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden."

Nach § 5 Abs. 3 sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- "1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."

Schließlich werden Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, z.B. ein Naturschutzgebiet (NSG). Sie werden - falls sie von der betreffenden Fachplanungsbehörde erst in Aussicht genommen sind - im Plan vermerkt.

Anders als der Bebauungsplan, dessen Festsetzungen rechtsverbindlich sind, hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Wirkung Dritten gegenüber. Auf die Aufstellung besteht kein Anspruch. Flächennutzungsplanung beinhaltet keine Eingriffe in das Eigentum, begründet keine Entschädigungsansprüche und bewirkt keinen Rechtsanspruch auf die Zulassung eines Bauvorhabens. Wohl aber ist der Flächennutzungsplan behördenverbindlich. Die Gemeinde bindet sich durch den Flächennutzungsplan, da dieser durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wird. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dürfen ihm folglich nicht widersprechen.

Ebenso sind die nach § 4 Abs 1 BauGB am Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB) an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden, sofern sie nicht dem Plan widersprochen haben (§ 7 BauGB). Das bedeutet, daß die entsprechenden Fachplanungsträger ihre Planungen und Maßnahmen dem Flächennutzungsplan anzupassen haben.

## 1.2 Beschlußfassung der Gemeinde

Der vorliegende Flächennutzungsplan, bestehend aus einem Gesamtplan, der zeichnerischen Darstellung des gesamten Gemeindegebietes im Maßstab 1: 10.000, Detailkarten mit der Darstellung der einzelnen Ortslagen im Maßstab 1: 5.000 und dem vorliegendem Erläuterungsbericht sowie den Anlagen, ist von der Gemeindevertretung Neuenkirchen in der Sitzung am 21. Dezember 1999 beschlossen worden.

Die Planungsanzeige nach Landesplanungsgesetz wurde am 29. Januar 1999 beim Amt für Raumordnung vorgelegt.

## 2. Planungsanlaß - Planungserfordernis

Nach dem Prozeß der Wiedervereinigung im Jahr 1990 bestanden aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen neue Rahmenbedingungen für die Flächennutzung in der Gemeinde Neuenkirchen. Als Mitgliedsgemeinde des Amtes Landhagen beschloß die Gemeindevertretung Neuenkirchens im Jahr 1991 die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für die bebaute Ortslage, nachdem für den überwiegenden Teil des aus neun Gemeinden bestehenden Amtes Landhagen bereits Abrundungssatzungen für die zukünftige Flächennutzung erarbeitet worden sind. Rechtliche Grundlage für den Teilflächennutzungsplan war eine Sonderregelung des Überleitungsrechtes für die neuen Bundesländer für neu aufzustellenden Flächennutzungspläne.

Die Planungsanzeige für den Teilflächennutzungsplan erfolgte im Januar 1992, erste öffentliche Auslegung, frühzeitige Bürgerbeteiligung und zweite öffentliche Auslegung schlossen sich an. Letztlich kam aber der Teilflächennutzungsplan nicht über das Entwurfsstadium hinaus, so daß die Gemeinde Neuenkirchen bis zum heutigen Zeitpunkt über keinen rechtskräftigen vorbereitenden Bauleitplan verfügt, der den Anforderungen des § 1 (3) BauGB: *"Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist"*, entspricht.

Weitere Planungserfordernis ergibt sich zum einen aus tangierenden Planungen wie:

- dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan, Ursprünglich sollte der Landschaftsplan parallel zum Teilflächennutzungsplan erstellt werden. Diese Planung ist zugunsten der Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet aufgegeben worden. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen sieht im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Notwendigkeit zur Erstellung eines Landschaftsplans, um die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen zu können.
- Der in Realisierung befindliche Ortsumgehung Greifswald, der B 96n, mit dem Anschlußpunkt an die B 96 auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen.
- Landesplanerischen Aussagen
- Regionalplanerische / Raumordnerische Zielaussagen (RROP Vorpommern 1998) / Landschaftsrahmenplan) des Landkreises.

Zum anderen besteht laut BauGB § 5 (1): "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen. ...", Planungserfordernis darin, bestehende Baulandnachfragen, Einzelbauvorhaben / Bebauungswünsche, die oben genannten Fachplanungen und nicht zuletzt den Planungswillen der Gemeinde vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zu einer Gesamtplanung zu koordinieren.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben - LROP / RROP

#### 3.1 Strukturelle Elemente und Rahmenbedingungen zur räumlichen Gesamtentwicklung

Anhand der nachfolgend dargestellten Planungsebenen wird die Hierarchie der Planungsinstanzen verdeutlicht. Den Planungsinstrumenten der Raum- und Regionalplanung wird das entsprechende Äquivalent der Natur- und Landschaftsplanung gegenübergestellt. Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz und das Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan stellen letztlich die zweistufige Bauleitplanung auf der kommunalen Ebene dar.

Abb.1: Planungshierarchie Mecklenburg-Vorpommern



Entsprechend der Darstellung sollen im Folgenden die für die Gemeinde Neuenkirchen raumbedeutsamen Aussagen der übergeordneten Planungsstufen aufgeführt werden. Es werden auszugsweise nur die Passagen aufgeführt, die die Gemeinde Neuenkirchen direkt betreffen. Ausführliche und allgemeine Aussagen sowie die entsprechenden Begründungen sind dem LROP und dem RROP direkt zu entnehmen.

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern:

1. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden.
2. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen werden. Dazu sind auch die Möglichkeiten der Forschung und Entwicklung sowie der innovativen Produktion voll einzusetzen.
3. Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.
4. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden, bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Sanierung militärischer Altlasten.
5. Verkehrsanlagen und Kommunikationsnetze sollen so ausgebaut beziehungsweise bei Notwendigkeit neu gebaut werden, daß sie alle Landesteile durch leistungsfähige Verbindungen erschließen und miteinander verbinden, die Randlage des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Bundesrepublik Deutschland kompensieren und die Lagegunst des Landes in seiner wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Anbindung an Nord- und Osteuropa stärken. Der schienengebundene Personen- und Güterverkehr, die Binnen- und Seeschifffahrt und der öffentliche Personennahverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.
6. Gemeinden, die sich als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens eignen, sollen je nach der Eigenart und Bedeutung der angestrebten Mittelpunktaufgaben als zentraler Ort gestärkt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungsflächen aller Gemeinden sollen ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung angemessen sein. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.
7. Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger- und Vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.
8. Die landsmannschaftliche Verbundenheit sowie die geschichtlichen und kulturellen Belange sollen berücksichtigt werden. Auf die Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern ist zu achten.
9. Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden. Der Zugang zur Ostsee, den Binnenseen, Flüssen und anderen reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.
10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, daß sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und der Bevölkerung als

Erholungsgebiete zugänglich sind. In waldarmen Gebieten ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.

11. Den Erfordernissen der Erkundung, Sicherung und Gewinnung heimischer Rohstoffe ist unter Berücksichtigung des Umwelt- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind als Teil der Landschaft zu gestalten bzw. einer ökologisch vertretbaren und die Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigenden Zweckbestimmung zuzuführen.
12. In allen Teilen des Landes sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswürdige und rationelle Energieversorgung geschaffen werden. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung berücksichtigt werden.
13. Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, daß das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.<sup>2</sup>

### 3.2 Aussagen des LROP Mecklenburg-Vorpommern

#### Teil I

#### Überfachliche Ziele und Begründungen

##### 1. Raumkategorien

##### 1.1 Ordnungsräume

1. Ordnungsräume werden um die Städte - Greifswald [...] gebildet und so abgegrenzt, daß sie die Kernstädte und das jeweilige Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfassen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen in Ordnungsräumen einer besonderen Abstimmung zwischen den betroffenen Gemeinden.
2. Eine ringförmige Ausdehnung von Siedlungsflächen um die jeweiligen Kernstädte der Ordnungsräume soll vermieden werden. Siedlungsschwerpunkte bilden neben der Kernstadt geeignete Siedlungen, die im Zuge einer Achse liegen. Zwischen den einzelnen Siedlungen sind im Zuge der Achsen ausreichend Freiräume zu erhalten.
3. Das öffentliche Personennahverkehrssystem soll so ausgebaut werden, daß es eine attraktive Alternative zum Individualverkehr darstellt.

##### 1.2 Ländliche Räume

1. Ländliche Räume sind alle außerhalb der Ordnungsräume liegenden Gebiete. [...]

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist Neuenkirchen dem Ordnungsraum Greifswald zuzuordnen.

<sup>2</sup> LROP Mecklenburg-Vorpommern 1993 S. 9 f.

**\*2. Zentrale Orte und überregionale Achsen****2.1 Zentrale Orte****2.1.1 Allgemeines**

1. *Zentrale Orte bilden das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereichs und sollen landesweit ihrer Einstufung entsprechend entwickelt werden. Sie sollen so ausgestattet werden, daß in allen Teilen des Landes die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung sichergestellt ist.*
2. *Insbesondere in ländlichen Räumen sollen zentrale Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden.*
3. *Bei der Schaffung neuer Verwaltungsstrukturen sind zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche zu beachten*

[...]

**2.1.2 Oberzentren**

1. *Oberzentren sollen so entwickelt werden, daß sie für die Bevölkerung ihre Oberbereichs-Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Sie sind so auszubauen, daß sie Entwicklungsimpulse auf das Umland ausstrahlen.*
2. *Oberzentren sind die Städte*  
[...]  
*- Stralsund / Greifswald*  
*Stralsund und Greifswald nehmen zusammen die Funktionen eines Oberzentrums wahr, wobei von Funktionsteilungen ausgegangen wird. Planungen und Maßnahmen von oberzentraler Bedeutung sind zwischen den Städten Stralsund und Greifswald abzustimmen*

[...]

**2.2 Überregionale Achsen**

1. *In den Achsen vollzieht sich der Leistungsaustausch zwischen den Teilräumen beziehungsweise Städten des Landes. Die davon ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen vor allem in den im Zuge der Achsen liegenden zentralen Orte wirksam werden, damit aber zugleich deren Umland stärken.*
2. *Überregionale Achsen verbinden die Teilräume des Landes untereinander sowie mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes, Überregionale Achsen sind:*  
[...]  
*e) Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - [Berlin bzw. Stettin]*
3. *Der Verlauf der überregionalen Achsen folgt dem großräumigen funktionalen Straßennetz und wichtigen Eisenbahnlinien gemäß Abschnitt 8.4. Die geplante Autobahn A 20 wird Verbindungsfunktionen im Verkauf der Achsen a), e), f) und i) wahrnehmen.*
4. *Im Zuge dieser Achsen sind leistungsfähige Verkehrswege und eine attraktive Verkehrsbedienung zu schaffen bzw. zu sichern.*
5. *Die überregionalen Achsen sollen nach landeseinheitlichen Kriterien in den Regionalen Raumordnungsprogrammen durch innerregionale Achsen ergänzt werden.*

[...]

Laut zeichnerischer Darstellung des LROP ist die Gemeinde Neuenkirchen dem Oberzentrum Greifswald / Stralsund zuzuordnen und liegt auf oben genannter Entwicklungsachse.

**\*Teil II****Fachliche Ziele und Begründungen****3. Natur und Landschaft****3.1 Natürliche Lebensgrundlagen**

[...]" (siehe LROP)

**\*3.2 Landschaft**

[...]" (siehe LROP)

**\*3.3 Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege**

1. *Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.*
2. *Gebiete mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden. In den Nationalparks sind in Flächen, die außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsflächen liegen, in der Regel nur Planungen und Maßnahmen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der Landschaftsgebundenen Erholung vertretbar.*

[...]"

Laut zeichnerischer Darstellung des LROP ist ein Großteil der Gemeinde Neuenkirchen entlang des Dänischen Wiecks als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Darüber hinaus geht noch die Darstellung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum).

**\*4 Siedlungswesen****4.1 Siedlungsstruktur**

1. *Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiterzuentwickeln.*
2. *Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Letztere soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen.*
3. *Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll sich in der Regel an deren Eigenentwicklung orientieren. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll vor allem in den zentralen Orten stattfinden. Bedarfsorientiert sollen geeignete Siedlungen, die im Zuge von überregionalen Achsen liegen, entsprechende Siedlungsflächen ausweisen.*

4. Insbesondere in Ordnungsräumen ist eine auf sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ausgerichtete Ausweisung von Siedlungsflächen anzustreben. Größere Flächenausweisungen sind im wesentlichen auf die Erweiterung und Neuordnung bestehender Siedlungen im Zuge von Achsen auszurichten. Die Ausweisung neuer Siedlungskerne ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
5. In Ordnungsräumen sollen zwischen den einzelnen Achsen und im Verlauf dieser Achsen zwischen den einzelnen Siedlungen Freiräume gesichert und erhalten werden.
6. Die Siedlungsentwicklung in Gebieten, die als Vorsorgeräume abgegrenzt werden, soll im wesentlichen mit der ausgewiesenen Funktion dieser Gebiete in Einklang stehen.

[...]

4.2 Stadt- und Dorfneuerung

[...]

4.3 Wohnungswesen

Bedarfsorientiert sollen landesweit, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf der zentralen Orte soll Rechnung getragen werden.

[...]

5. **Wirtschaft**

5.1 Allgemein

[...]

5.2 Land-, Forstwirtschaft und Fischerei

[...]

5.3 Rohstoffsicherung

[...]

Innerhalb des Gemeindegebietes von Neuenkirchen sind keine Vorrang- oder Vorsorgestandorte für Land-, Forstwirtschaft und Fischerei dargestellt. Gleiches gilt für Rohstoffsicherungsbereiche.

Die Aussagen zu den Punkten:

\*5.4 Produziertes Gewerbe

5.5 Handwerk, Handel und Dienstleistungen\*

sind dem Landesraumordnungsprogramm zu entnehmen - es werden keine für Neuenkirchen planungsrelevanten Aussagen gemacht

\*6. **Fremdenverkehr und Erholung**

6.1 Allgemein

[...]

7. Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung umfassen großräumig  
[...]  
- die Vorpommersche Küsten- und Boddenlandschaft  
[...]  
Planungen und Maßnahmen in Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. Auch die Planungen und Maßnahmen für den Fremdenverkehr selbst sollen die natürliche Eignung und die langfristige Sicherung der ausgewiesenen Funktionen nicht beeinträchtigen."

Entsprechend der Karte 7 LROP befindet sich die Gemeinde Neuenkirchen in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Weitere Aussagen zum Themenschwerpunkt Fremdenverkehr und Erholung sind dem LROP zu entnehmen.

\*7. **Soziale und kulturelle Infrastruktur\***

Sofern nicht in Neuenkirchen selber vorhanden, steht der Gemeinde, aufgrund der räumlichen Nähe, die umfangreiche Ausstattung an sozialer und kultureller Infrastruktur des Oberzentrums Greifswald zur Verfügung.

\*8. **Verkehr**

8.1 Allgemeines

[...]

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

1. Der öffentliche Personennahverkehr soll im ganzen Land als eine vollwertige Alternative zum Individualverkehr ausgebaut beziehungsweise zu einer solchen entwickelt werden. Dabei sind auch alternative Bedienungsmodelle wie Anruf-Sammel-Taxe bzw. Bürgerbus mit einzubeziehen.

2. Insbesondere soll der öffentliche Personennahverkehr gute Verbindungen von den Wohngebieten zu den Arbeitsstätten, zentralen Orten und Erholungsräumen bieten.

3. Vor allem in den Ordnungsräumen sind abgestimmte Nahverkehrssysteme zu entwickeln, durch die die Siedlungen im Zuge der Achsen mit der Kernstadt verbunden werden.

[...]

8.3 Schienenverkehr\*

Die Gemeinde Neuenkirchen ist nicht an das Schienenverkehrsnetz angeschlossen.

\*8.4 **Straßenverkehr\***

1. Das Straßennetz soll so ausgebaut werden, daß eine gute Erreichbarkeit von Siedlungen, Wirtschafts- und Erholungsstandorten gewährleistet ist. Dazu sollen Planungen und Maßnahmen auf die funktionelle Gliederung des Straßennetzes ausgerichtet werden. Bei allen Straßenbaumaßnahmen ist schonend mit Landschaft und Natur umzugehen.

2. Großräumige Straßenverbindungen sollen den weiträumigen Verkehr innerhalb des Landes, insbesondere zwischen Oberzentren, aufnehmen und das Land an die benachbarten Bundeslän-

der und Staaten anbinden. Dazu bedarf es einer neuen leistungsfähigen Autobahn in Ost-West-Richtung und im Raum Vorpommern in Nord-Süd-Richtung. Im Westen des Landes soll das Autobannetz um eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung erweitert werden. Neu zu bauen bzw. auszubauen sind insbesondere

[...]  
- die Bundesstraßen B 96, [...]

[...]

5. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der umweltfreundlichen Erschließung des Landes soll das Radwegenetz ausgebaut werden. Vorrangig sollen dabei die Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sowie die Schuleinzugsbereiche berücksichtigt werden.

[...]

[...]

## 9. Sonstige Technische Infrastruktur

### 9.1 Kommunikation

1. Ein dem heutigen Stand der Technik entsprechender, bedarfsorientierter Auf- bzw. Ausbau von Kommunikationseinrichtungen ist in allen Landesteilen, jedoch insbesondere an Entwicklungsschwerpunkten, schnell erforderlich. Den Erfordernissen von Landschaftspflege, Natur- und Denkmalschutz ist Rechnung zu tragen.
2. Das Telefonnetz soll durch den Aufbau digitaler Vermittlungsstellen und durch die Schaffung von Glasfaserkabelverbindungen und Richtfunkstrecken schnell so ausgebaut werden, daß eine möglichst hohe Versorgungsdichte erreicht wird. Mobilfunkdienste sollen bedarfsorientiert weiter aus- bzw. aufgebaut werden. Insbesondere den Anforderungen der Wirtschaftsbetriebe entsprechend ist ein flächendeckender Aufbau von Text- und Datendiensten (zum Beispiel Datex-P, Datex-L, DDV und BTX) anzustreben.

[...]

### 9.2 Wasserwirtschaft

#### 9.2.1 Wasserversorgung

1. Die Wasserversorgung ist so auszubauen, daß die Deckung des Trinkwasserbedarfs in allen Landesteilen gewährleistet ist. Maßnahmen, die zu einem sparsamen Verbrauch der knappen Ressource Trinkwasser beitragen, sollen unterstützt werden.

[...]

#### 9.2.2 Abwasserbeseitigung

1. Abwasser ist so zu beseitigen, daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung und eine Verunreinigung der Gewässer vermieden wird.

#### 9.2.3 Küsten- und Hochwasserschutz

[...]

3. Die Bodden- und Haffküste an der Ostsee soll im Rahmen der natürlichen Entwicklung erhalten werden.

### 9.3 Energieversorgung

[...]

#### 9.3.5 Nutzung regenerativer Energieträger

1. Entsprechend den im Lande vorhandenen natürlichen Energiere Ressourcen soll ein schrittweiser Ausbau erfolgen beziehungsweise eine Ergänzung der herkömmlichen Energieträger erreicht werden.
2. Eine natur- und landschaftsverträgliche Nutzung der günstigen Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben. Standorte für Windenergieanlagen sollen in der Regel in besonders windhöffigen Gebieten liegen, keine besondere naturräumliche Ausstattung aufweisen, günstig zu erschließen sein und sich mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen im Einklang befinden.

[...]

[...]

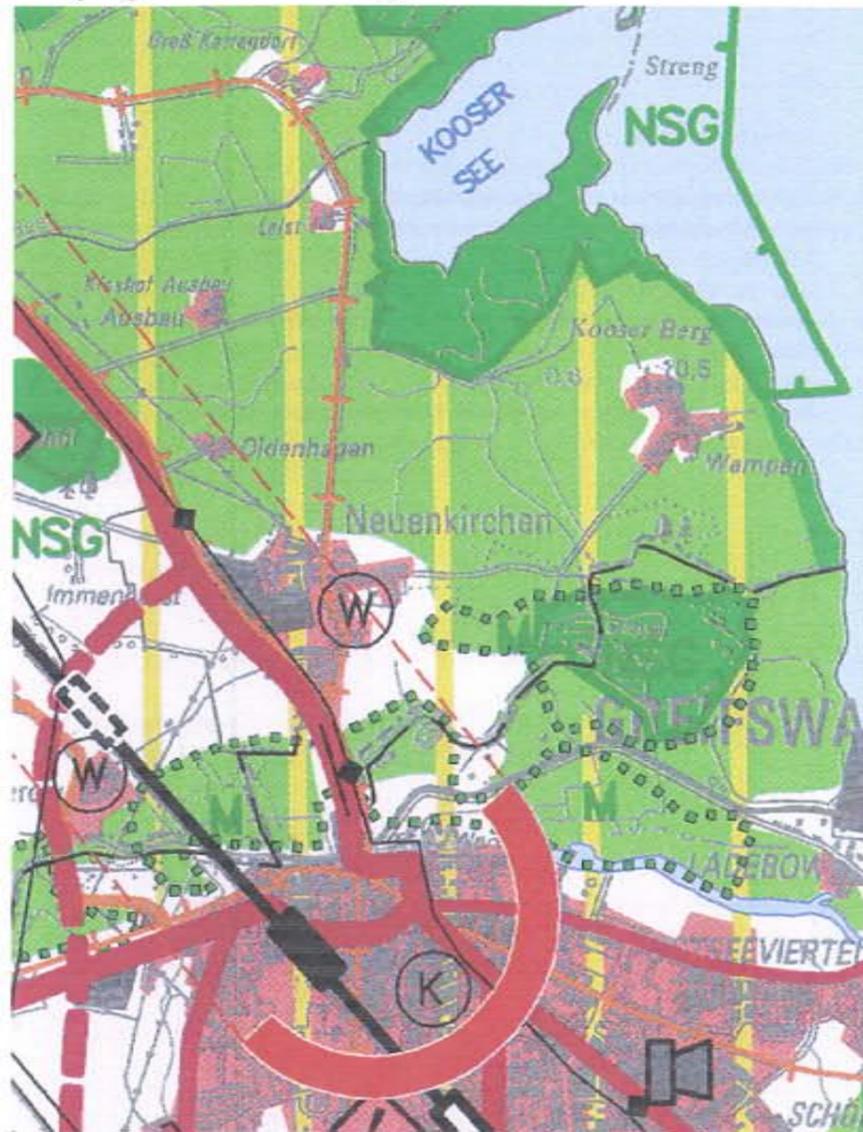
### 9.5 Immissionsschutz

1. Zur Vorsorge gegen Luftverunreinigungen und Lärmbeeinträchtigungen sind konkurrierende Nutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
2. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so ausgerichtet werden, daß unvermeidbare Lärmquellen zu einer möglichst geringen Belastung für die Bevölkerung und die Umwelt werden.
3. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so auszurichten, daß die Luftbelastung insbesondere in dichter besiedelten Räumen verringert wird."

### 3.3 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern

Wie oben bereits aufgeführt konkretisiert das RROP Vorpommern die Aussagen des LROP für die Planungsregion Vorpommern. Demzufolge sollen im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen nur die Aussagen aufgenommen werden, die über die oben ausgeführten Aussagen des LROP hinausgehen und Aussagen konkretisieren die das Plangebiet betreffen.

Abb. 2: Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998 (vergrößerter Ausschnitt)



#### 1. Raumkategorien

##### 1.1 Ordnungsräume

[...]

##### 1.1.3 Ordnungsraum Greifswald

1. Der Ordnungsraum Greifswald umfaßt das Gebiet der Hansestadt Greifswald sowie die Gemeinden (...), Neuenkirchen, (...).
2. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in Siedlungsschwerpunkten vollziehen. Folgende Siedlungsschwerpunkte werden festgelegt: (...), Neuenkirchen, (...).
3. Insbesondere der unmittelbare Küstenraum, Waldgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sollen dauerhaft als Freiräume gesichert werden."

Zu den Punkten:

#### 2. Zentrale Orte

##### 2.1 Allgemein

##### 2.2 Zentralörtliche Strukturen in der Planungsregion Vorpommern,

#### 3. Achsen

##### 3.1 Überregionale Achsen"

siehe auch die Aussagen des LROP

Ergänzt werden die unter Punkt 3.1 genannten überregionalen Achsen, die auch das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen betreffen, durch:

##### 3.2 Regionale Achsen",

woraus sich allerdings keine Zielaussagen für die Gemeinde Neuenkirchen ergeben.

#### "Teil II Fachliche Ziele und Begründungen

#### 4. Natur und Landschaft

##### 4.1 Allgemeine Ziele

##### 4.2 Natürliche Lebensgrundlagen

##### 4.3 Vorranggebiete und Vorsorgegebiete für Naturschutz und Landschaftspflege"

Dargestellt im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Bereich der Gemeinde Neuenkirchen ein Teil des Naturschutzgebietes Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Gleiches gilt für den nordöstlichen Bereich des einstweilig gesicherten Naturschutzgebietes Ladebower Moor. Darüber hinaus ist, bis auf einen Bereich südöstlich der Ortslage Neuenkirchen, das gesamte Plangebiet östlich der B 96, begrenzt durch die Ortslage im Süden, als Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

dargestellt. Im nördlichen Teil der Gemeinde befindet sich ein Bereich der mit zum Geltungsbereich des Europäischen Vogelschutzgebietes "Greifswalder Bodden" gehört.

Weitergehende und detaillierte Aussagen zum Themenbereich Natur und Landschaft sind dem Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen zu entnehmen.

**\*5. Siedlungswesen**  
5.1 Siedlungsstruktur

[...]

3. In den Ordnungsräumen um die beiden Teile des Oberzentrums Stralsund - Greifswald soll sich die Siedlungsentwicklung vor allem in den in Nr. 1.1.2. und 1.1.2. ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte auf den Achsen vollziehen. In den beiden Kernstädten und den Siedlungsschwerpunkten soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik der Kommunen und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßten Bauflächenausweisung die Siedlungstätigkeit geordnet werden.
4. In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der Zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
5. Die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, daß sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur ihrer Siedlung in einem überschaubaren Zeitraum integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. Eine Kooperation benachbarter Gemeinden ist bei größeren Baulandausweisungen anzustreben."

Zu den Unterpunkten 4 und 5 heißt es in der Begründung:

"Die gegenwärtige Siedlungsentwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund einer im allgemeinen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Deshalb ist in den Gemeinden vor allem der Nachhol- und Ersatzbedarf bei der Bestimmung der Eigenentwicklung von Bedeutung. "Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung bezieht. Zur Eigenentwicklung gehört nicht der Bedarf, der durch unangemessene Wanderungsgewinne verursacht wird. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk), sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind." (vgl. Richtlinie zur Ausarbeitung und Aufstellung Regionaler Raumordnungsprogramme ...) Als Faustregel kann dafür ein WE - Zuwachs von maximal 15 % im Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand 1993, angesetzt werden. In Ausnahmefällen kann der Bedarf wegen generell qualitativ und quantitativ schlechter Wohnraumversorgung oder zum Ausgleich von Restitutionsansprüchen auch darüber liegen. Durch Kooperation und Abstimmung benachbarter Gemeinden können Planungs- und Erschließungskosten optimiert, Landschaftsverbrauch reduziert und Infrastruktur bestmöglich ausgelastet werden.

5.2 Stadt- und Dorfenerneuerung

1. Städte und Dörfer sollen sich unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Funktion weiterentwickeln. Dazu sollen in allen Teilen der Planungsregion Maßnahmen der Stadt- und Dorfenerneuerung durchgeführt werden.
2. Im Städtebau sollen regionale und lokale Eigenheiten unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes bewahrt, wieder aufgenommen und weiterentwickelt werden. Naturräumliche und topographische Gegebenheiten sollen bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden.

[...]

6. Mit den Maßnahmen der Dorfenerneuerung soll vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d.h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum zu erneuern bzw. weiterzuentwickeln.

5.3 Wohnungswesen

1. Durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des Bestandes soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden. Dabei ist auf die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes zu achten, in dem der soziale Mietwohnungsbau und alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechende Berücksichtigung finden.
2. In den Ordnungsräumen soll eine zwischen der Kernstadt und den übrigen Gemeinden abgestimmte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen
3. Eine soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete ist insbesondere durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie den Bau von Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen anzustreben.
4. Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.

[...]

In der Begründung zu Punkt 2 heißt es:

"... Aus dem Wohnungsbedarf der Hansestadt Greifswald für den Planungszeitraum seit 1993 bis etwa 2010 werden ca. 1.000 WE in den Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Ordnungsraumes realisiert. Die ca. 1.000 WE, die im Umland als Vorhaltung für die Hansestadt angesiedelt werden, gliedern sich folgendermaßen auf die einzelnen Orte auf:

Neuenkirchen:	300 WE
Weitenhagen:	200 WE
Wackerow:	250 WE
Hinrichshagen:	120 WE
Mesekenhagen:	60 WE
Kemnitz:	60 WE

Ein Teil dieser Flächenvorhaltungen ist bereits realisiert worden. Im Laufe der weiteren Entwicklung sollte eine regelmäßige Überprüfung und ggf. erneute Abstimmung aller Betroffenen erfolgen. (...)

6. **Wirtschaft**  
 6.1 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei  
 6.1.1 Landwirtschaft\*  
 (siehe Aussagen LROP)

Mit durchschnittlichen Ackerzahlen von 31 - 40 zählt die Gemeinde Neuenkirchen nicht zu den Räumen mit einem höheren Anteil an landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen<sup>3</sup>, d. h. über die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft hinaus, wird auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen kein Vorrangstandort für die Landwirtschaft dargestellt.

Bzgl. der Punkte

- 6.1.2 Forstwirtschaft  
 6.2 Rohstoffsicherung\*

werden keine Aussagen das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen betreffend gemacht. Ebenso zählt Neuenkirchen nicht zu den ausgewählten Standorten des Produzierenden Gewerbes<sup>4</sup> unter Punkt:

- 6.3 Produzierendes Gewerbe  
 [...]

<sup>3</sup> RROP 1998, Karte 6

<sup>4</sup> RROP 1998, Karte 9

7. **Tourismus und Naherholung**  
 7.1 Allgemeines

[...]

7.2 Räume für Tourismus und Naherholung

[...]

7.2.1 Tourismusschwerpunkträume

[...]

7.2.2 Tourismusentwicklungsräume

1. Tourismusentwicklungsräume sind die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland, die Niederungsgebiete von Trebel, Recknitz und Peene, die Brohner Berge, große Teile der Ueckermünder Heide sowie ausgedehnte Grundmoränenlandschaft im Raum Franzburg/Richtenberg bzw. Karlsburg (vgl. Erläuterungskarte 9).
2. In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.
3. Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben.
4. Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden. Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist.

7.3 Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft

1. Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturbedingten Ausstattung sowie ihrer Lage für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, der die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden. Neben den traditionellen Erholungsgebieten sollen weitere geeignete Landschaften einer Erholungsnutzung zugeführt werden.

[...]

3. In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortschaften gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesem System sind die attraktiven Landschaftsräume anzubinden und entsprechend zu erschließen.

4. Insbesondere im unmittelbaren Umland der größeren Städte sind Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung in Stadtnähe zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und neu zu schaffen. Sie sollen der Allgemeinheit zugänglich sein und mit Wander- und Radwegenetzen an die Wohngebiete angeschlossen werden.
5. Der Erhalt und die qualitative Verbesserung vorhandener Flächen und Einrichtungen für die Naherholung haben Vorrang vor der Entwicklung neuer Naherholungsgebiete.
6. Der Bestand an Kleingärten ist bedarfsgerecht zu gestalten. Vorhandene Anlagen sollen, soweit nicht städtebauliche Erfordernisse dem entgegenstehen, nach Möglichkeit erhalten bleiben.

[...]

Weitere Aussagen zum Thema Tourismus werden unter den folgenden Punkten gemacht:

7.4 Kultur- und Städtetourismus

7.5 Touristische Anlagen

8. Soziale und Kulturelle Infrastruktur  
8.1 Gesundheitswesen

In allen Teilen der Planungsregion ist bedarfsorientiert eine leistungsfähige, fachlich gegliederte und bürgernahe Gesundheitsversorgung in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung zu gewährleisten. Standorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind vorrangig Zentrale Orte.

[...]

8.2 Soziale Dienste und Einrichtungen  
8.2.1 Ambulante Pflegedienste und Einrichtungen der Alten- und Behindertenbetreuung

1. Ausgehend von Sozialstationen an den Zentralen Orten sollen pflegerische Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege sowie gegebenenfalls ergänzende Dienste flächendeckend angeboten werden. Wo keine Sozialstationen vorhanden sind erfolgt die Betreuung im mobilen Einsatz.
2. Die Betreuung von Alten, Kranken und Bedürftigen soll so weit und so lange wie möglich in hoher Qualität im häuslichen Umfeld gewährleistet werden. Der Auf- und Ausbau alten- und behindertengerechter Wohnungen und sozialer Dienste soll bedarfsorientiert erfolgen.
3. Altenheime, Altenpflegeheime und stationäre Behinderteneinrichtungen sind bedarfsgerecht zu lokalisieren und zu dimensionieren. Soweit erforderlich, sollen Heimplätze durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (vorrangig Ersatzbauten) qualitativ aufgewertet werden.
4. Die Behindertenbetreuung soll durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe in allen Regionen auf- und ausgebaut werden. Das Angebot der Dienste soll aufeinander und auf das Netz der Zentralen Orte abgestimmt werden. Wohnortfremde Großeinrichtungen sind zu vermeiden. Besonders in ländlichen Räumen sind bedarfsorientiert auch kleinere Einheiten zu erhalten bzw. zu entwickeln."

## Die Zielaussagen der Punkte

8.2.2 Beratungs- und Hilfseinrichtungen, Einrichtungen mit integrativer Funktion  
8.2.3 Jugendhilfe, Jugendarbeit"

beziehen sich überwiegend auf die Zentralen Orte. Entsprechende Einrichtungen werden durch die Stadt Greifswald vorgehalten.

8.2.4 Kinderbetreuungseinrichtungen

1. Die Betreuung in Kindertagesstätten soll in der gesamten Region auch bei rückläufigen Kinderzahlen möglichst am Ort erfolgen.
2. In allen Teilen der Region ist eine ausreichende Anzahl an Plätzen für die Ganztages- und Teilzeitbetreuung in Kinderkrippen, Kindergärten und Horten sowie an Plätzen für die Tagespflege zur Verfügung stehen.
3. In beiden Teilen des Oberzentrums und bedarfsweise in Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen und Unterzentren können Modell- und Spezialkindergärten errichtet werden.
4. In der Region sollen - speziell in Hinsicht auf mehrsprachige Erziehung - Möglichkeiten für derartige Tages- oder sonstige Einrichtungen die Nachfrage bzw. auch als Anregung verwirklicht werden.

8.3 Bildungs- und Erziehungswesen  
8.3.1 Allgemeines

1. In der Planungsregion ist der Bevölkerung ein breites, vielfältiges und hochwertiges Angebot an Bildungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen.
2. Die Bildungschancen für alle Bevölkerungsgruppen in allen Teilräumen sind zu verbessern. Jeder Einwohner muß ein seinen Fähigkeiten und Neigungen entsprechendes Bildungsangebot in zumutbarer Entfernung wahrnehmen können.
3. Die Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sollen sich nach Möglichkeit zu Zentren des kulturellen und sozialen Lebens der Gemeinden, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickeln.

[...]

8.3.2 Allgemeinbildende Schulen

1. Das Netz der Schulstandorte ist bedarfsorientiert zu erhalten. Das Schulangebot und die freie Ausbildungswahl sind durch schulorganisatorische Maßnahmen und durch Verbesserung der Zubringerdienste zu optimieren.
2. Die wohnortnahe Grundschulversorgung in allen Teilräumen soll auch bei zurückgehenden Schülerzahlen erhalten bleiben. Dabei sollen auch Standorte in geeigneten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei langfristig gesichertem, ausreichendem Schüleraufkommen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.

3. Die Versorgung mit weiterführenden allgemeinbildenden Schulen soll überall in der Region gewährleistet werden. Standorte für Schulen der Sekundarstufe I sind beide Teile des Oberzentrums, die Mittelzentren, Unterzentren sowie nachfrageorientiert ländliche Zentralorte. Standorte der Sekundarstufe II der Gymnasien sind in der Regel beide Teile des Oberzentrums, die Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktion und Unterzentren. Bedarfsorientiert soll das Schulangebot durch weitere integrierende oder kooperierende Schulen und Klassen gesichert werden.

[...]

8.3.3 Förderschulen

1. Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf sollen eine für sie geeignete Förderschule besuchen können.
2. Das Netz der Förderschulen soll in der Regel in den beiden Teilen des Oberzentrums, den Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen und bedarfsweise in den Unterzentren gewährleistet werden.

[...]

8.3.4 Berufsbildungseinrichtungen  
8.3.5 Fortbildung und Erwachsenenbildung

8.4 Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Technologietransfer"

Die Zielaussagen der oben genannten Punkte beziehen sich auf höhere Zentralitätsstufen. Entsprechende Einrichtungen werden durch das Oberzentrum Greifswald vorgehalten.

"8.5 Sporteinrichtungen

1. In allen Teilräumen der Region sind der Bevölkerung bedarfsorientiert Sportanlagen in zumutbarer Entfernung vorzuhalten. Vorhandene Sportanlagen sollen saniert, das Netz vorhandener Sportanlagen weiter ausgebaut werden.

[...]

8.6 Kulturelle Einrichtungen"

Kulturelle Einrichtungen werden entsprechend durch die Hansestadt Greifswald bereitgestellt.

"9. Verkehr  
9.1 Allgemeines

[...]

3. Zu Verbessem ist insbesondere die Verkehrsverbindung zwischen beiden Teilen des Oberzentrums, das Verkehrsgeschehen innerhalb der Ordnungsräume und die Erreichbarkeit der Ortskerne der Zentralen Orte. Tourismusschwerpunkträume sollen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Ihre innere Erschließung soll durch Verkehrslenkung, Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung optimiert werden.

[...]

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

1. Der öffentliche Personenverkehr soll in seiner Konkurrenzfähigkeit zum motorisierten Individualverkehr gestärkt werden. Die Übergangs- und Umsteigevorgänge zwischen den Verkehrsmitteln sind zu optimieren.

[...]

3. Im ländlichen Raum soll ein angemessenes Mindestangebot, das auch flexible alternative Bedienungsmodelle umfassen kann, die Erreichbarkeit der zentralen Orte gewährleisten. In den Tourismusschwerpunkt- und -entwicklungsräumen sowie auf Strecken, die für ihre Erreichbarkeit Bedeutung haben, ist dem saisonal erhöhten Verkehrsbedarf Rechnung zu tragen. Die Fähr- und Fahrgastschiffahrt ist bestmöglich einzusetzen.

[...]

9.3 Schienenverkehr

[...]

9.4 Straßenverkehr

1. Das Straßennetz der Planungsregion ist entsprechend den Erfordernissen zu sanieren, zu ergänzen und auszubauen. Die Planungen und Maßnahmen richten sich auf der Grundlage der angestrebten räumlichen Struktur und der Dringlichkeit nach der funktionalen Gliederung des Straßennetzes.
2. Eine gute Anbindung der Wirtschafts- und Siedlungszentren sowie der Tourismusräume an das großräumige, nationale und internationale Straßennetz ist zu gewährleisten. Neu zu bauen bzw. zu sanieren sind :
- die Autobahn A 20 einschließlich eines leistungsfähigen Zubringers nach Stralsund und Rügen sowie eines neuen Anschlusses des Fährhafens Sassnitz (Mukran) ab die B96 als B96 B
  - die die Planungsregion erschließenden Autobahnzubringer und die Anschlußstellen.

[...]

In der Planzeichnung des RROP ist die B96 als großräumige Straßenverbindung dargestellt.<sup>5</sup>

"9.5 Radwegenetz

1. Die Planungsregion Vorpommern soll mit einem Radwegenetz so erschlossen werden, daß dem Bedarf im Fremden-, Freizeit-, Ausbildungs- und Arbeitsverkehr Rechnung getragen und der Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum Radverkehr gedient wird. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Land- und Forstwirtschaft ist Rechnung zu tragen.
2. Die Planungsregion Vorpommern soll an das Radwegenetz der benachbarten Regionen angeschlossen werden. Insbesondere im Grenzraum zu Polen soll auf die Schaffung eines attraktiven, grenzüberschreitenden Radwegenetzes hingewirkt werden.

<sup>5</sup> sh. auch RROP 1998 Karte 14 "Funktionales Straßennetz"

[...]

Auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen ist ein Teil des regional bedeutsamen Radwegenetzes dargestellt.

10 Sonstige Technische Infrastruktur  
10.1 Kommunikation

1. In allen Teilen der Planungsregion ist ein zügiger, dem Bedarf und dem Stand der Technik entsprechender Auf- bzw. Ausbau von Kommunikationseinrichtungen anzustreben. Dabei ist den Erfordernissen von Natur und Landschaft, Städtebau, Denkmalschutz Rechnung zu tragen.
2. Die Fernmeldeinfrastruktur soll so ausgebaut und weiterentwickelt werden, daß eine möglichst hohe Versorgungsdichte erzielt wird. Dabei ist auf die fortgesetzte Verbindung mit transeuropäischen Netzen und Standards zu achten. Anzustreben ist eine verbesserte Verbindung der Region mit dem Grenzgebiet der Nachbarstaaten.
3. Vorhandene Richtfunkstrecken dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Planung neuer Richtfunkstrecken und Antennenträger sind die konkurrierenden Nutzungsansprüche abzustimmen. Bei Bau und Nutzung von Antennenträgern ist eine Standortkonzentration und eine Mehrfachnutzung anzustreben.

[...]

Wie der Erläuterungskarte Nr. 15 "Richtfunkstrecken" des RROP zu entnehmen ist führen auch über das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen Richtfunkstrecken. Siehe hierzu auch die Abbildung 14 unter dem Kapitel 10.6 Telekommunikation.

10.2 Wasserwirtschaft  
10.2.1 Wasserversorgung

Für das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen sind keine Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung dargestellt.

"10.2.2 Abwasserbeseitigung

1. Abwasser ist so zu beseitigen, daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der öffentlichen Wasserversorgung und unter Berücksichtigung der Selbstreinigungskraft eine Verunreinigung der Gewässer nicht erfolgt. Dabei ist die Einleitung in stehende oder abflußschwache Gewässer möglichst zu vermeiden. Dem Gebot der Wirtschaftlichkeit ist Rechnung zu tragen.

[...]

4. Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden. Dabei ist auch die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers für Renaturierungs- oder Rekultivierungsmaßnahmen sowie die Förderung der Grundwasserneubildung einzubeziehen.

[...]

10.2.3 Küsten- und Hochwasserschutz

1. Die Außen- und Boddenküsten sowie die Niederungsbereiche von Binnengewässern, jeweils mit ihren Schutzanlagen, sind vor nachhaltigen anthropogenen Beeinträchtigungen zu schützen. Bauliche Anlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden.

[...]

3. In natürlichen Überschwemmungsgebieten darf das natürliche Retentionsvermögen und die schadlose Hochwasserabführung durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

[...]

10.3 Energieversorgung

[...]

10.3.5 Regenerative Energien

1. Die Entwicklung sowie Nutzung regenerativer Energien soll in Ergänzung und als Ersatz für fossile Energieträger ausgebaut werden.
2. Die natur- und landschaftsverträgliche Nutzung günstiger Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben.
3. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf der Karte M 1: 100.000 des Regionalen Raumordnungsprogrammes ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Planungen und Maßnahmen in den Eignungsräumen sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig in den Bodden- und Haffgewässern, in der Regel auch nicht in Küstengewässern. Der Rückbau von endgültig außer Betrieb gesetzten Windenergieanlagen ist durch den Betreiber zu gewährleisten.
4. Die Biogaserzeugung und -nutzung sowie die thermische Nutzung nachwachsender Rohstoffe sollen weiter entwickelt werden.
5. Die in der Region vorhandenen Geothermieressourcen sollen zur Energieerzeugung sowie zu balneologischen Zwecken genutzt werden.
6. Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.

10.4 Abfallwirtschaft

[...]

4. Altlastenverdachtsflächen sind zu erfassen und das Altlastenrisiko ist zu bewerten. Altlastenstandorte, von denen Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen, sollen saniert werden, mindestens aber so gesichert werden, daß keine weiteren Schäden an Schutzgütern entstehen können.

[...]

Die Gemeinde Neuenkirchen gehört lt. Darstellung "Einzugsbereiche der Abfall - Zweckverbände bzw. Entsorgungsgesellschaften; Deponiestandorte"<sup>6</sup> zu der Ver- und Entsorgungsgesellschaft OVP

**\*10.5**      *Immissionschutz*

1. *Zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in der Bauleitplanung, bei Satzungen und raumbedeutsamen Einzelvorhaben die Nutzungen einander so zuzuordnen, daß die Immission schutzbedürftiger Gebiete mit Lärm und Luftschadstoffen soweit wie möglich vermieden wird.*

[...]

**10.6**      *Radioaktive Abfälle*

**11.**            **Verteidigung und Konversion**

**11.1**          *Verteidigung*

1. *Die Belange der zivilen und militärischen Verteidigung sind bei raumwirksamen Planungen zu berücksichtigen.*

[...]

**3.4**            **Verflechtungen mit dem Oberzentrum Greifswald**

Die Stadt Greifswald, unmittelbar südlich von Neuenkirchen gelegen, ist als Oberzentrum Träger der wesentlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für die gesamte Region. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 60.000 auf einer Fläche von 5.000 ha<sup>7</sup> wird die städtebauliche Verdichtung verdeutlicht. Greifswald ist weiterhin kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Region.

Aufgrund der engen Verflechtungen der Gemeinde Neuenkirchen mit dem Oberzentrum Greifswald bzw. umgekehrt des Oberzentrums mit den unmittelbar an der Stadtgrenze liegenden Gemeinden (z.B. ÖPNV, Pendlerbewegungen, Arbeitsplätze, Bereitstellung von Infrastruktur und Dienstleistungen, Landschaftsräume, Schulwesen und Siedlungsstruktur) ist die Darstellung bzw. Berücksichtigung der Verflechtungen mit den angrenzenden Gemeinden für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen von Bedeutung. Dieses allein schon deshalb, weil die Gemeinde Neuenkirchen zum Ordnungsraum Greifswald gehört, weshalb besondere Planungsanforderungen an die gemeindlichen Planungen geknüpft sind (s. Aussagen

<sup>6</sup> RROP 1998, Karte 17

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 1997

des RROP) und nicht zuletzt um allgemein der Forderung des § 2(2) BauGB zu genügen, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen und auf diesem Wege die aus den einzelnen Planungsansätzen sich ergebenden Konsequenzen zu ermitteln.

#### 4. Die Gemeinde Neuenkirchen

##### 4.1 Allgemein

Die Gemeinde Neuenkirchen ist seit der Gemeindereform, die in Mecklenburg-Vorpommern 1990 in Angriff genommen wurde, Mitgliedsgemeinde des Amtes Landhagen, das am 3. April 1992 gegründet wurde. Das Amt Landhagen liegt im nordöstlichen Teil des 1994 gebildeten Landkreises Ostvorpommern. Mit der Bildung des Amtes Landhagen wurde dem gestiegenen Umfang der im kommunalen Bereich zu leistenden Aufgaben und des vergrößerten Bedarfs an Fachpersonal Rechnung getragen. Nicht zuletzt aus Kostengründen wurden die Gemeindeverwaltungen vieler kleiner Gemeinden aufgelöst, an deren Stelle die Ämter traten, die für Ihre Mitgliedsgemeinden die Verwaltungsaufgaben wahrnehmen. Mit einer gewählten Gemeindevertretung und einem ehrenamtlichen Bürgermeister besitzen die Gemeinden weiterhin ihre politische Selbständigkeit.

Der Name "Landhagen" knüpft an die Bezeichnung an, die vor fast 60 Jahren schon einmal existierte. 1938 wurden die Gemeinden Neuenkirchen, Steffenhagen, Dersekow, Pansow, Hinrichshagen, Levenhagen und Jarmshagen zur Großgemeinde "Landhagen" zusammengeschlossen. Allerdings war diese Verwaltungsreform mit dem Verlust der politischen Selbständigkeit der einzelnen Gemeinden verbunden. Sitz der Großgemeinde Landhagen war ein Gebäude in der Greifswalder Domstraße. Das heutige Amt Landhagen, in dessen Bereich jetzt rd. 8.800 Menschen leben, ist mit seinem Bauamt, Hauptamt, der Kämmerei und dem Ordnungs- und Sozialamt Ansprechpartner für die Bürger in vielen gemeindlichen und persönlichen Angelegenheiten. Noch in Greifswald in der Goethestraße ansässig, wird es nach Fertigstellung des Amtsneubaus seinen Sitz in der Gemeinde Neuenkirchen, der größten Gemeinde des Amtes, haben.

Die Gemeinde Neuenkirchen selbst besteht aus den Ortsteilen Neuenkirchen, Leist, Oldenhagen und Wampen. Das Gemeindegebiet hat eine Größe von ca. 23,09 km<sup>2</sup> und beheimatet 1998 1.851 Einwohner. Dementsprechend ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 80,16 EW/km<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

##### 4.2 Lage im Raum

Neuenkirchen liegt im nördlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Ostvorpommern. Die Gemeinde liegt an der B 96, die als überregionaler Verkehrsweg u. a. die beiden Teiloberzentren Greifswald und Stralsund miteinander verbindet. Darüber hinaus verlaufen

<sup>8</sup> Informationsschrift "Amt Landhagen" 1998

die Kreisstraßen K 2, 3, 5 und 6 über das Gemeindegebiet. Die Gemeinde grenzt im Süden an die Hansestadt Greifswald. Die Ortslage Neuenkirchen ist ca. 3, 5 km von Greifswald entfernt. Östlich wird das Gemeindegebiet durch den Greifswalder Bodden begrenzt, nördlich durch die Gemeinde Mesekehagen und im Westen durch die Gemeinde Wackerow.

Die geographische Lage Neuenkirchens ist 54°07' N und 13°22' O. Die mittlere Höhe der Gemeinde beträgt ca. 5,00 m NN. Die größte Ausdehnung des Gemeindegebietes beträgt in West-Ost Richtung 3,98 km und in Nord-Süd Richtung 3,43 km.

Die Lage der Gemeinde Neuenkirchen ist der auf der nächsten Seite folgenden Abbildung zu entnehmen. Dargestellt ist ein verkleinerter Ausschnitt aus der Kreiskarte 1 : 100.000 Kreis Ostvorpommern, Kreisfreie Stadt Greifswald. Die Grenze der Gemeinde Neuenkirchen ist rot hervorgehoben.

Abb. 3: Lage im Raum



### 4.3 Räumliche Struktur

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. Auch im Süden von Neuenkirchen dominiert Landwirtschaft die Flächennutzungen, wobei sich südöstlich der Ortslage große Grünlandflächen befinden; ansonsten herrscht Ackerbau vor. Westlich und östlich der Gemeinde Neuenkirchen erstreckt sich ein bis zu ca. 500 m breiter Waldgürtel unterschiedlicher Baumartenzusammensetzungen, der sich bis auf die Höhe der Ortschaft Wampen zieht.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die Ortschaften Wampen im Osten, Leist (mit drei Ortsteilen) im nördlichen Bereich sowie Groß Kieshof Ausbau und Oldenhagen im Westen. Während Kieshof Ausbau aus einer lockeren Ansammlung von Einzelgebäuden besteht, sind die übrigen Ortschaften als in sich relativ geschlossene dörfliche Mischgebiete anzusehen. Diese Ortschaften enthalten, mit Ausnahme von Oldenhagen, alte Gutsgebäude denen alte, zum Teil verwilderte Gärten mit 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 neben sehr stilvoll renovierten Gebäuden mit reedgedeckten 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 zum Beispiel 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 Gemeinde 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 Gewerbegebiet zwischen Dorfstraße und B 96 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.

Neuenkirchen liegt im Schnittpunkt bzw. am Rande mehrerer klassifizierter Straßen. Die B 96 quert das Gemeindegebiet im Westen der Ortslage in ihrem Verlauf von Greifswald nach Stralsund. Die K 2 (Theodor-Körner-Straße) führt vom Anschluß an die B 96 im Süden der

Ortslage über die Ortsmitte weiter nördlich bis nach Leist und weiter bis Mesekehagen (nördlicher Anschluß an die B 96). Die K 5 (Dorfstraße) führt von der Ortsmitte westlich zur B 96. Örtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Wampener Straße vom Ortszentrum nach Wampen und der Gartenweg, der neben der K 2 das südliche Wohnbaugebiet an die B 96 anschließt.

#### 4.4 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. Dieser Flurname bedeutete soviel wie "Eichengehölz". Genau wie die Ortsteile Leist und Wampen und andere Dörfer um Greifswald war es im Besitz des Klosters Eldena bis es im Jahr 1634 vom letzten Pommern-Herzog Bogislaw XIV der Universität geschenkt wurde. Im 19. Jahrhundert existierten sieben Bauernhöfe, die verpachtet waren. Zusätzlich gab es eine Reihe Büdner 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 ersten Viertel des 20. Jahrhunderts entstand in Neuenkirchen die "Kolonie", eine Wohnsiedlung südlich des alten Dorfkerns, unmittelbar an der heutigen B96. 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 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 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 Platz für Eigenheimsiedlungen und verfügt über ein gut ausgelastetes, breit gefächertes Gewerbegebiet. Nach 1989 siedelten sich in der Gemeinde über 40 neue Handwerks- und Gewerbebetriebe an.

## 5. Natur und Landschaft

### 5.1 Naturräumliche Gliederung und Klima

Die Gemeinde Neuenkirchen befindet sich an der Grenze zwischen den zwei Landschaftszonen "Ostseeküstengebiet" und "Nordöstliches Flachland". Innerhalb dieser Landschaftszonen ist es den Großlandschaften "Nördliches Insel- und Boddengebiet" und "Nordöstliche Lehmplatten" zuzuordnen<sup>9</sup>.

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<sup>10</sup>.

Die älteste oberflächennahe geologische Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitliche Geschiebemergel die, mit Ausnahme der küstennahen Salzwiesen (Kooser Wiesen) auf denen sich großflächig Niedermoor über Schlick befindet, flächig im Untergrund vorliegen. 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 ans Meer hinzieht. Zwischen diesem Band und den Salzwiesen im Norden erstreckt sich inmitten des Bearbeitungsgebietes ein schmaler Streifen aus Moorerde über Geschiebemergel. Im Südosten und Süden des Untersuchungsgebiets werden

<sup>9</sup> HURTIG 1957; KLAFS & STÜBS 1987, zitiert im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan, GLRP, der Region Vorpommern

<sup>10</sup> RABIUS & HOLZ 1993

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 subantlantischem 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, Sonnenscheindauer und 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 - 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<sup>11</sup>.

## 5.2 Naturlandschaft des Plangebietes

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 Naturlandschaft ist der Landschaftsplan heranzuziehen.

### 5.2.1 Wälder und Gehölze

#### 5.2.1.1 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

<sup>11</sup> STATISTISCHES JAHRBUCH 1993

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 "Stralsunder Landstraße" (B 96) und nördlich der "Dorfstraße" wird eine Waldfläche von einem gut ausgeprägten Gehölzsaum (Waldmantel) gesäumt. In diesem relativ artenreichen Biotop wurden zwei Pflanzenarten der Roten Liste M-V gefunden: Gem. Grasnelke und Echter Schafschwingel

#### 5.2.1.2 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 durchgewachsenen 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 "Stralsunder Straße" (B 96) wird durch alte Roßkastanien mit Stammdurchmessern von bis zu 120 cm gebildet; westlich der Verbindungsstraße Neuenkirchen/Leist befindet sich eine Reihe aus alten Zitter-Pappeln. 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.

#### 5.2.1.3 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, oft nicht einheimischen Gehölzarten, 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 der 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.

## 5.2.2 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 beiden Biotoptypen zuordnen lassen.

### 5.2.2.1 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 befinden-

den 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.

### 5.2.2.2 Salzgrasland

Die gesamten Flächen nördlich des Deiches am Südufer der Kooser See gehören zu einem natürlichen Überflutungsraum der Ostsee. Hierbei handelt es sich um die letzten Reste eines ursprünglich großräumig vorhandenen Ökosystemtyps der Boddenausgleichsküste Mecklenburg-Vorpommerns, der 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 lebhafteste Prozedynamik mit eng verzahnten hydrologischen, geomorphologischen und biologischen Abläufen gekennzeichnet ist. Salzrasen wachsen auf den meeresnahen Schlickküsten, auf wechsellässen, 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

### 5.2.2.3 Acker

Im Plangebiet befinden sich große Ackerflächen, welche weite Bereiche des Gemeindegebietes als vorherrschender Biotoptyp 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.

## 5.2.3 Siedlungsbiotope

Siedlungsbiotope wie z.B. in Wohngebieten, Neubaugebieten, dörflichen Mischgebieten und Einzelgehöften 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 Naturlandschaft nur eine untergeordnete Rolle spielen. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Ruderalfluren.

**5.2.4 Gewässer, Moor und Ufer****5.2.4.1 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 oder 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 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 Röhrichtstruktur befindet sich ebenfalls an einigen weiteren Gräben.

**5.2.4.2 Stehendes Kleingewässer**

Dieser als stehendes Kleingewässer bezeichnete Biotoptyp existiert nur einmal im Untersuchungsgebiet und befindet sich im Ortsrandbereich der Gemeinde 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.

**5.2.4.3 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 Steilrand, 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 "Stralsunder Landstraße" (B 96).

**5.2.4.4 Niedermoor**

Dieser Biotoptyp befindet sich zum einen im Südosten des Plangebietes und ist hier Bestandteil des geplanten Naturschutzgebietes Nr. 33 "Ladebower Moor" und zum anderen in den Überflutungsbereichen der Küste. Bei dem im Südosten gelegenen Niedermoor handelt es sich um einen Biotopkomplex auf anmoorigem Naßboden, 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 hängt von einer Vielzahl hydrologisch-morphogenetischer Entwicklungsprozesse ab und kann im Einzelfall unterschiedliche Überflutungsmoortypen mit wechselnden Übergängen bilden. Die Überflutungsmoore der Außendeichflächen sind durch das Vorhandensein von Prielen und dem Bewuchs mit Hochstauden gekennzeichnet, häufig findet auch eine Vergesellschaftung mit Großröhricht innerhalb der Buchten statt.

**5.2.4.5 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 Naßböden die durch Oberflächenwasser, Quell- oder hochanstehendes Grundwasser geprägt und mit Großseggen und Röhricht bewachsen sind.

**5.2.4.6 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 /oder mit diesen vergesellschaftet.

**5.2.4.7 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.

**5.2.4.8 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 worden ist.

### 5.2.5 Trocken-/ Magerrasen

Nördlich von Leist sowie an einigen Stellen innerhalb des Salzgrasländer befinden sich Silikattrockenrasen. 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 durch Bewegung befindlichen Binnendünen oder Bereichen mit Beweidung ohne Nährstoffzufuhr entstanden.

## 5.3 Schutzgebiete und Restriktionen

Das Kapitel Schutzgebiete und Restriktionen wurde ebenfalls wie das vorhergehende Kapitel natürliche Ausstattung 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. § 19 LNatG M-V, Biotope und Geotope gem. § 20 LNatG M-V und gesetzlich geschützte Baumreihen gem. § 27 LNatG 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 des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung (FnB) "Greifswalder Bodden und Strelasund" nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen.

### 5.3.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) bilden neben den Nationalparks die strengste Schutzkategorie. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Teilbereiche zweier Naturschutzgebiete. Teilflächen des Naturschutzgebietes Nr. 250 des NSG-Verzeichnisses von Mecklenburg-Vorpommern mit der Bezeichnung "Insel Koos, Kooser See, Wampener Riff" befinden sich im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet. Das 1.560 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.) Dieses NSG umfaßt die Insel Koos, den Kooser See, die Kooser und Karrendorfer Wiesen, das Wampener Riff und die umgebenden Flachwasserbereiche des Greifswalder Boddens. Der Schutzgegenstand dieses Naturschutzgebietes umfaßt den stark gegliederten Küstenbereich mit Salzgrünland, einem 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"). Dieses geschieht auf natürlichen Überflutungsräumen im Bereich der Boddenausgleichsküste Mecklenburg-Vorpommerns.

Des Weiteren befinden sich im südöstlichen Bearbeitungsbereich Teilflächen des Naturschutzgebietes Nr. 33 "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 133 ha großen Naturschutzgebietes befindet sich auf dem Gebiet der Hansestadt Greifswald. Das NSG dient dem Schutz und der Erhaltung eines auf ehemaligem Regenmoorstandort kulturlandschaftlich 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.

### 5.3.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind neben dem NSG die verbreitetste Flächen- und Gebietschutzkategorie; die Intensität des Schutzes ist jedoch geringer als die des NSG. Der nördliche und östliche Bereich des Gemeindegebietes Neuenkirchen befindet sich innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Pommersche Boddenküste". Die geplante Grenze dieses Landschaftsschutzgebietes verläuft innerhalb des Gemeindegebietes von Nordwesten kommend, östlich der B 96 bis zur Ortschaft Neuenkirchen. Von dort aus weiter nördlich der Ortslage bis an den Ostrand der Bebauung an der "Wampener Straße", um dann westlich des dort beginnenden Waldgebietes nach Süden zu schwenken und in südöstlicher Richtung auf das oben bereits erwähnte NSG "Ladebower Moor" bis an die Gemeindegebietsgrenze zu laufen. **Da sich die geplante Landschaftsschutzgebietausweisung noch im Verfahren befindet, ist eine exakte Grenzziehung noch nicht erfolgt.** Fest steht jedoch, daß vorhandene Ortschaften (Leist, Wampen, Oldenhagen, Neuenkirchen) vollkommen aus dem Geltungsbereich herausfallen, wobei auch derzeitige Absichten und Planungen der Gemeinden mit berücksichtigt werden sollen (mündl. LK Ostvorpommern 1998).

### 5.3.3 Besonders geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen

Gemäß § 20 LNatG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Danach sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten.

Im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen konnten 21 Lebensräume aktuell erfaßt werden, die der Definition der "besonders geschützten Biotope" gem. § 20 LNatG M-V. genügen (vgl. Definition der gesetzlich geschützten Biotope, 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 Bestandaufnahme 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 naturnahen Waldrändern (siehe Tabelle im Anhang). Die Aufnahme der Biotope 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 Biotope und Lebensräume erfolgt im Landschaftsplan "**Karte 2: Arten und Lebensgemeinschaften, Vorbelastungen, Wichtige Bereiche**".

Des weiteren sind Alleeen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleeen 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.

#### 5.3.4 Geschützte Landschaftsbestandteile

In Mecklenburg -Vorpommern haben die Kommunen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage per Satzung die Möglichkeit, zum Schutz von Biotopen Lebensräume als geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen (§ 26 (3) Landesnaturschutzgesetz 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.

#### 5.3.5 Gewässerschutzstreifen

Nach § 19 NatG M-V dürfen an "Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem ha und mehr... bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200 m land- und

seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten". Im Gemeindegebiet ist somit ein 200 m Streifen entlang der Boddenküste und der Kooser See von diesem Schutz betroffen.

#### 5.3.6 Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen

##### Ramsar Konvention

Das "Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel, von internationaler Bedeutung" (Ramsar Konvention 1971) ist eine Konvention der Vereinten Nationen für Wissenschaft und Kultur (UNESCO).

Der Greifswalder Bodden erhielt gemäß dieser Konvention den Status eines Feuchtgebietes nationaler Bedeutung ("Greifswalder Bodden und Strelasund"). Es betrifft ein Teil des nördlichen und östlichen Gemeindegebietes. Das Gebiet ist der größte Tauchentenrastplatz der südlichen Ostseeküste. Zusätzlich hat das Gebiet als Rast- und Nahrungsplatz für Gänse, Enten, Rallen, Schwäne und Watvögel sowie für den Kormoran eine sehr hohe Bedeutung. Der Greifswalder Bodden ist außerdem zusammen mit den andere Boddengewässern der Region das bedeutendste Überwinterungsgebiet für Wasservögel im Ostseeraum.

Gemäß der Behandlungsrichtlinie besteht das Schutzziel des FnB "Greifswalder Bodden und Strelasund" in der Realisierung nationaler und internationaler Naturschutzprogramme, der Art- und Bestandserhaltung der Wasser-, Wat- und Schreitvogelfauna im südlichen Ostseeraum und ihrer Lebensräume sowie in der Sicherung einer unerläßlichen Zwischenstation für ziehende Vogelarten. Das Gebiet hat für Rast-, Nahrungs-, Schlaf- und Mausegebiet arterhaltende Funktion innerhalb und außerhalb der Brutzeit. Das FnB "Greifswalder Bodden und Strelasund" ist in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

##### 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. 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 ("Greifswalder Bodden") 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 (Important Bird Area). Das EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden" ist in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

#### 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 Mesekenhagen 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.

## 6. Bevölkerung

### 6.1 Stand, Dichte, Geschlechterstruktur

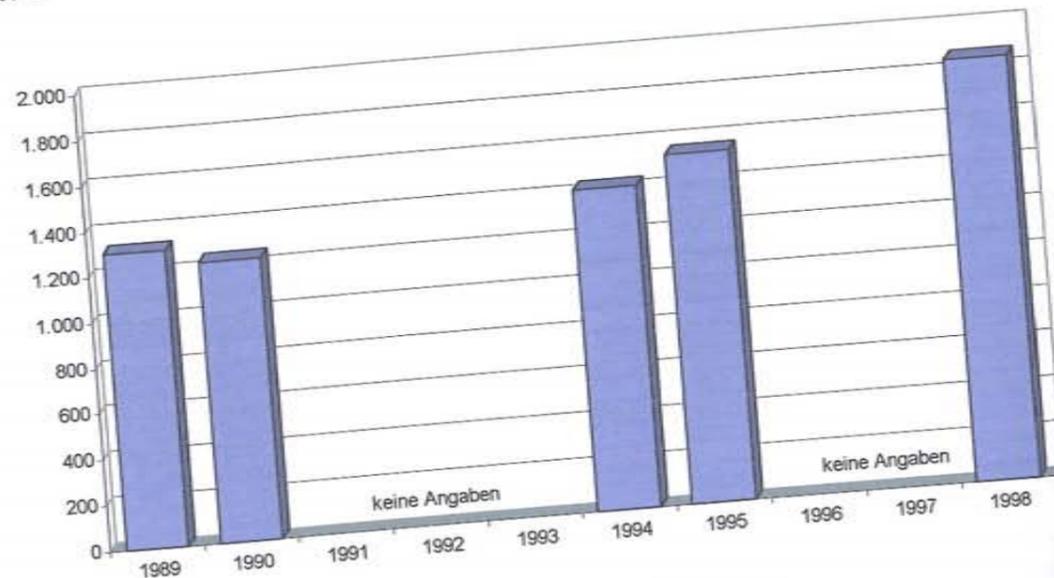
Tab. 1: *Bevölkerungsstatistik mit Stand vom 23.03.1998*

Ortsteil	Einwohner	männlich	weiblich	Einwohner/km <sup>2</sup>
Neuenkirchen	1.474	731	743	
Wampen	167	84	83	
Leist 1	77	39	38	
Oldenhagen	67	36	31	
Leist 3	40	22	18	
Kieshof Ausbau	18	9	9	
Leist 2	10	6	4	
Gesamt	1.853	927	926	80,25

## 6.2

## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neuenkirchen 1989 - 1998



Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch zwei Faktoren:

1. die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die aus dem Saldo von Geburten- und Sterbeziffer gebildet wird,
2. die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung, als Saldo aus Zu- und Abwanderungen.

Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen keine konkreten Zahlen über natürliche- und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen vor. In diesem Zusammenhang soll dementsprechend auf allgemeine Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern eingegangen werden. Aufgeführt werden hierfür die Aussagen des Raumordnungsberichtes Mecklenburg-Vorpommern 1995.

Die Bevölkerungsentwicklung als solche ist ein wesentliches Kriterium für die gemeindliche Flächenausweisung, d. h. den Flächennutzungsplan, da die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland wesentlich durch die Entwicklung der Bevölkerung bestimmt wird.

Für die Gemeinde Neuenkirchen ist aber nicht nur die innergemeindliche Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung, sondern auch, bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Oberzentrum Greifswald und Zugehörigkeit zum Ordnungsraum, die Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt.

Zum Vergleich: Bevölkerungsentwicklung Land M-V 1989 - 1994

1989	1.946.185 EW
1994	1.832.298 EW
	- 113.887 EW = 5,9 %

davon:

- 37.102 (1,9%) natürlicher Bevölkerungssaldo
- 78.066 (4,0 %) wanderungsbedingter Bevölkerungssaldo

Der stärkste Bevölkerungsrückgang erfolgte in den Jahren 1990 und 1991 mit ca. 72.600 EW (- 3,5 %, bezogen auf Dez. 1989). Zwischenzeitlich hat sich die Situation entspannt. 1994 war seit 1989 die Zahl der Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern mit Bevölkerungsgewinn (567) größer als die mit Bevölkerungsverlust (483). Hierbei handelt es sich vielfach um Gemeinden im Umland größerer Städte. In 30 Gemeinden stagnierte die Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 1989, stellt man regionale Disparitäten fest. Bezogen auf die räumliche Verteilung wird ein West-Ost-Gefälle und die Stadt-Umland-Entwicklung deutlich.

Entsprechend der Darstellung des Raumordnungsberichtes Mecklenburg-Vorpommern 1995, Abb. B1-1 wird deutlich, daß die Gemeinde Neuenkirchen im Gegensatz zur Stadt Greifswald in die Kategorie Bevölkerungsgewinne von mehr als 10% eingestuft wird. Dagegen wird die Stadt Greifswald in die Kategorie mit Bevölkerungsverlust bis 15% eingestuft.

Der oben bereits angesprochene Geburtenrückgang findet sich allgemein in allen neuen Bundesländern. Als Ursache werden Hypothesen zur Familienbildung in Zeiten sozialen und kulturellen Wandels herangezogen, die im Kern auf die Veränderung der Werte und den Pluralismus von Normen eingehen. Trotzdem ist dieser Rückgang historisch noch nie beobachtet worden. Selbst die Kriegsausfälle des Ersten und Zweiten Weltkrieges (25 % und 19 %) erscheinen im Vergleich zur heutigen Situation gering. Dazu heißt es bei Marezke: "In diesem Zusammenhang sollte man allerdings auch berücksichtigen, daß heute die Möglichkeiten der Familienplanung weitaus effizienter als damals sind und das demographische Klima für solch individuelle Planungen wesentlich liberaler ist"<sup>12</sup>. Angaben zur Geburtenentwicklung im ersten Halbjahr 1995 deuten eine Konsolidierung, allerdings noch immer auf sehr tiefem Niveau an.<sup>13</sup>

Ähnlich ist der demographische Prozeß bei den Binnenwanderungsströmen. Alle neuen Bundesländer haben seit der Wiedervereinigung einen enormen Wanderungsverlust aufzuweisen.

<sup>12</sup> Marezke, S.: Bevölkerungsentwicklung in: Regionalbarometer neue Länder.; Materialien zur Raumentwicklung 69, S. 17, hrsg. von der BfLR, Bonn 1995

<sup>13</sup> s. Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996, S. 28

Die regionalen Muster der Migration haben sich bis 1994 nicht gravierend verändert. Quellgebiete der Migranten sind nach wie vor die ländlich geprägten, peripheren und größtenteils strukturschwachen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns, Brandenburgs und Sachsens. Die schon in den Ausgangsbedingungen erwähnten Trends zur Überalterung setzen sich bis heute auf Länderebene fort. Diese Entwicklung war typisch für die neuen Bundesländer.

Wanderungen zwischen den beiden deutschen Staaten gab es immer, wenngleich der Bau der Mauer die Migration in die BRD erheblich erschwerte. In der damaligen DDR gab es kaum Suburbanisierung und Arbeitsplatzwechsel, so daß es kaum Anreize zum Wegzug gab. Trotz dieser unterschiedlichen Mobilitätserfahrungen kann man nicht davon ausgehen, daß die räumliche Mobilitätsneigung in den alten und den neuen Bundesländern unterschiedlich ist. Gerade in der Wendephase 1989/1990 gab es in den östlichen Bundesländern eine ausgeprägtere Mobilitätsneigung als in den westlichen Bundesländern. Migrationsziel ist in den letzten Jahren vor allem der Nahbereich.

Die Analyse der Binnenwanderungsverflechtungen der alten und neuen Bundesländer 1991 zeigt, daß weiträumige Wanderungen eine untergeordnete Rolle spielen. *„Es verstärken sich aber vor allem im Osten die Trends, den unmittelbaren Nahbereich zu verlassen und sich entweder in anderen Stadt- bzw. Ortsteilen oder aber im Umfeld des bisherigen Wohnortes anzusiedeln, was auf Segregations- und Suburbanisierungsprozesse hindeutet.“*<sup>14</sup> Ursache für die erhöhte Migrationsbereitschaft 1990/91 in den neuen Bundesländern waren bestimmte mobilitätsauslösende Situationen. Bei konstanten Rahmenbedingungen gleichen sich die Verhaltensweisen. Die Situation heute unterscheidet sich aber noch erheblich hinsichtlich der subjektiven und objektiven Bedingungen der Wohnungen, aber auch der für räumliche Mobilität ausschlaggebende Gesichtspunkt des Eigentums an Wohnungen und Häusern. Es ist davon auszugehen, daß angesichts der bestehenden Disparitäten ein bestimmtes Mobilitätspotential erhalten bleibt. Die derzeitigen Rahmenbedingungen in den alten Ländern sind aber einem weiteren Wegzug aus den neuen Bundesländern nicht förderlich.

Wie die oben dargestellte Graphik verdeutlicht ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen nach 1989 zunächst zurückgegangen, bis 1998 kam es allerdings zu verstärkten Zunahmen, die die Einwohnerzahl von 1989 weit übertreffen. Die in den vergangenen Jahren verstärkte Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohneigentum belegt die oben dargestellte Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern. Durch die Lagegunst zur Stadt Greifswald profitiert die Gemeinde Neuenkirchen von Wanderungsgewinnen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die natürliche Bevölkerungsentwicklung ähnlich schwach ist wie in der Planungsregion.

<sup>14</sup> Böltgen, F.: Die Entwicklung der räumlichen Mobilitätsneigung in Ost- und Westdeutschlands seit 1990. In: Mobilität und Migration in Deutschland, hrsg. von W. Bricks und P. Gans, Erfurt 1995

### 6.3 Altersstruktur

Tab. 2: Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen (Stand: 23.03.1998)

Ortsteil	0 - 2	3 - 5	6 - 14	15 - 17	18 - 64	65 und älter
Neuenkirchen	25	26	200	85	1021	117
Wampen	5	1	21	10	117	13
Leist 1	2	4	10	4	55	2
Oldenhagen	1	2	11	6	43	4
Leist 3	3	1	5	2	27	2
Kieshof Ausbau	1	0	5	1	8	3
Leist 2	0	0	2	0	5	3
Gesamt	37	34	254	108	1276	144

Abb. 5: Absolute Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen und der Ortsteile (Stand 23.03.98)

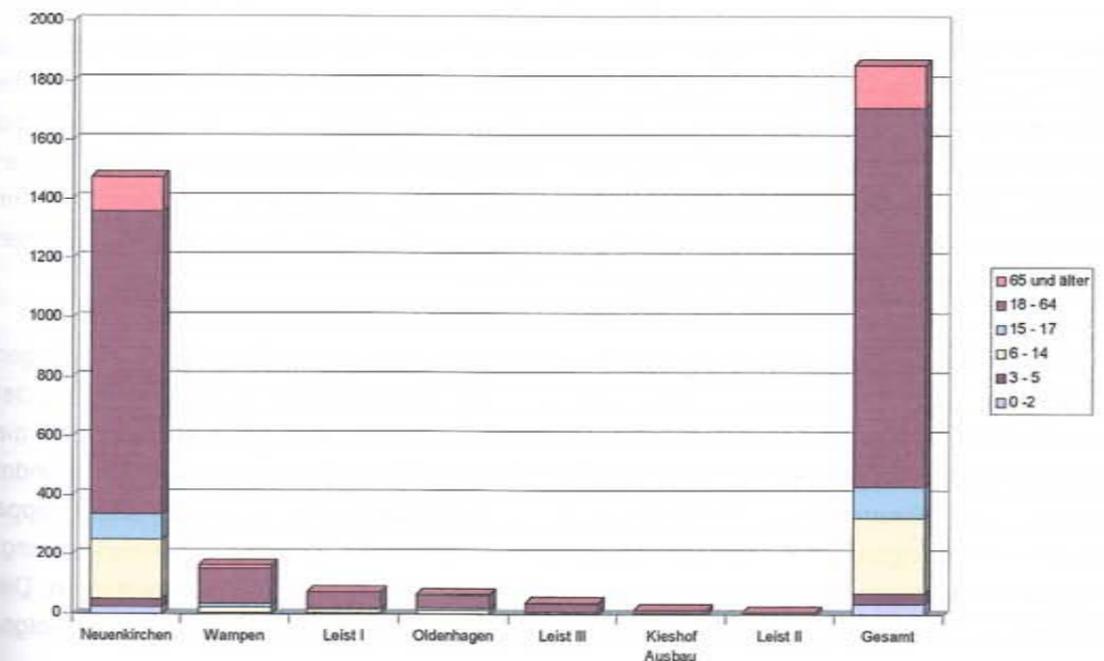
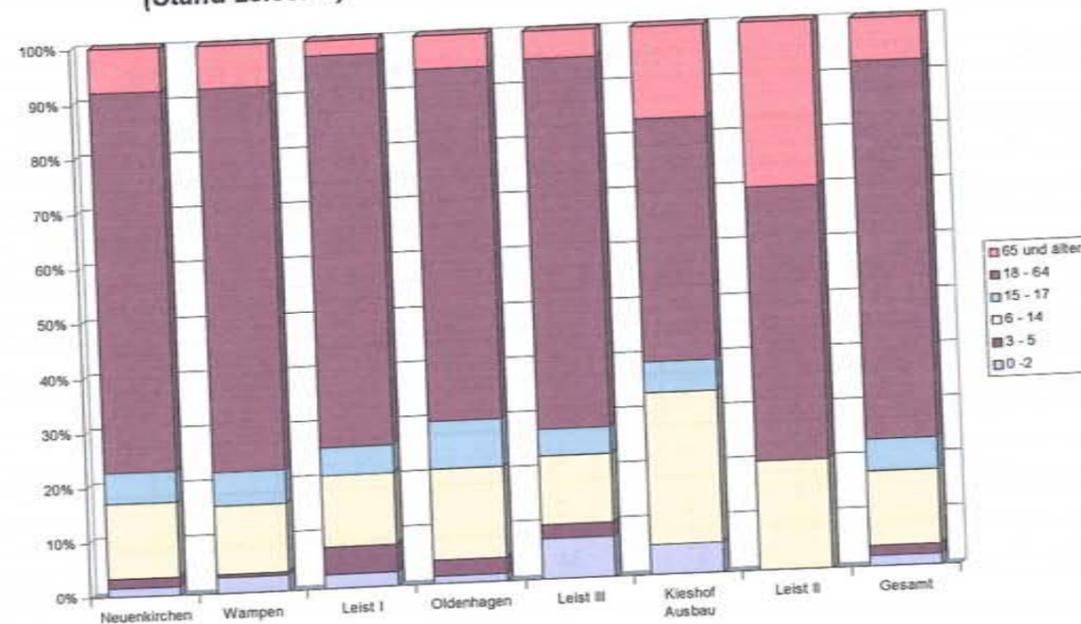


Abb. 6: **Relative Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen und Ortsteile (Stand 23.03.98)**



Bezüglich der Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen liegen zum derzeitigen Bearbeitungsstand keine vergleichbaren Werte auf Regions- oder Kreisebene vor, so daß eine vergleichende Bewertung nur spekulativ sein kann.

Der Raumordnungsbericht 1995 gibt allerdings den Anteil der bis 20-jährigen in M-V 1995 mit 25,3 % an. Der Anteil der über 60-jährigen beträgt 18,2 %. Dargestellt in der Abbildung 6 ist die Altersstruktur der Gemeinde Neuenkirchen mit Stand März 1998. Deutlich wird, obwohl die Altersklassen nicht gleich sind, daß der Anteil der jungen Bevölkerungsgruppe (0 - 17 Jahre) in Neuenkirchen gleich bzw. leicht über dem Anteil dieser Altersgruppe in M-V liegt. Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, daß der Anteil der über 60-jährigen in der Gemeinde Neuenkirchen leicht unter dem Anteil dieser Altersgruppe in M-V liegt.

Zieht man die unter dem Punkt "Bevölkerungsentwicklung" aufgezeigten Migrationsbewegungen in Betracht, dann ist davon auszugehen, daß die allgemein prognostizierte Überalterung der Gesellschaft<sup>15</sup> in Neuenkirchen nicht in vollem Umfang eintreten wird. Vorausgesetzt, daß die Bevölkerungszunahme in Neuenkirchen tatsächlich durch Zuwanderung von Außen begründet ist, dann sind lt. Raumordnungsbericht die relativ stärksten Abwanderungen in der Altersgruppe der 20 - 25 jährigen. Festzustellen ist zwar eine abnehmende Tendenz der Abwanderung, insgesamt ist jedoch zu bemerken, daß fast ausschließlich junge Jahrgänge abwandern. Die Ursachen dafür liegen im Mobilitätsverhalten der einzelnen Altersgruppen. Dieses hat zur Folge,

<sup>15</sup> Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1995, S. 44

daß sich die Geburtenzahlen mittelfristig stabilisieren können und die Altersstruktur weiterhin günstig bleibt.

#### 6.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Um planerische Aussagen zu treffen, die einen zukünftigen Planungszeitraum von ca 10 - 15 Jahren betreffen, muß eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Bestehende Entwicklungstrends werden dargestellt und in die Zukunft projiziert. Rein quantitative Methoden sind aus heutiger Sicht planungswissenschaftlich nicht mehr vertretbar, da nahezu alle Prognosen große Fehleinschätzungen, aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse, aufweisen. Deshalb sind Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern mit sehr großen Unsicherheiten verbunden. Allgemein geht aber das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern davon aus, daß bis 2010 weiterhin jährlich ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo zu verzeichnen sein wird, der jedoch nicht das Niveau von 1992/93 erreichen wird. Die Gründe liegen vor allem in einem drastischen Rückgang der Geburten. Es wird angenommen, daß sich bis zum Jahr 2000 das Fruchtbarkeitsniveau entsprechend den alten Bundesländern einstellen wird.

Hinsichtlich des Wanderungsverhaltens ist eine Einschätzung noch komplizierter. Bereits vor der Wende 1989 war das Gebiet der heutigen Planungsregion Vorpommern durch Abwanderung gekennzeichnet. Diese nahm von 1989 bis 1991 sprunghaft zu, d.h. der weitaus größere Teil des bisherigen Bevölkerungsverlustes ist auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Gegenwärtig läßt sich nicht abschätzen, wann sich der derzeitige Trend im Wanderungsverhalten ändern wird.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für die Planungsregion Vorpommern: Im Zeitraum bis zum Jahr 2010 ist auf der Basis der Daten der natürlichen Bevölkerungsbewegung mit einer Abnahme der Bevölkerung zu rechnen. Wenn man zusätzlich die Migration berücksichtigt, würde bei Beibehaltung des derzeitigen negativen Wanderungstrends noch eine wesentliche Verstärkung des Bevölkerungsrückganges drohen. Dabei werden vermutlich Stadtkreise und die größeren Zentren eher in der Lage sein, ihren Bevölkerungsstand zu stabilisieren, während im peripheren ländlichen Raum mit stärkerer Abnahme der Bevölkerungszahl gerechnet werden müßte. Aus diesem Grund müssen die Instrumentarien der Raumordnung und Landesplanung darauf ausgerichtet sein den Bevölkerungsstand zu stabilisieren und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Die Regionalplanung soll darauf hinwirken, die vorhandene Siedlungsstruktur zu festigen und die weitere Schwächung der Ländlichen Räume durch Abwanderung zu verhindern.<sup>16</sup>

Räumlich differenziert treffen diese Vorausschätzungen auf die Gemeinde Neuenkirchen nicht zu. Wie die Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung zeigt, hat die Bevölkerung in

<sup>16</sup> s. RROP Vorpommern 1998 S. 18 ff

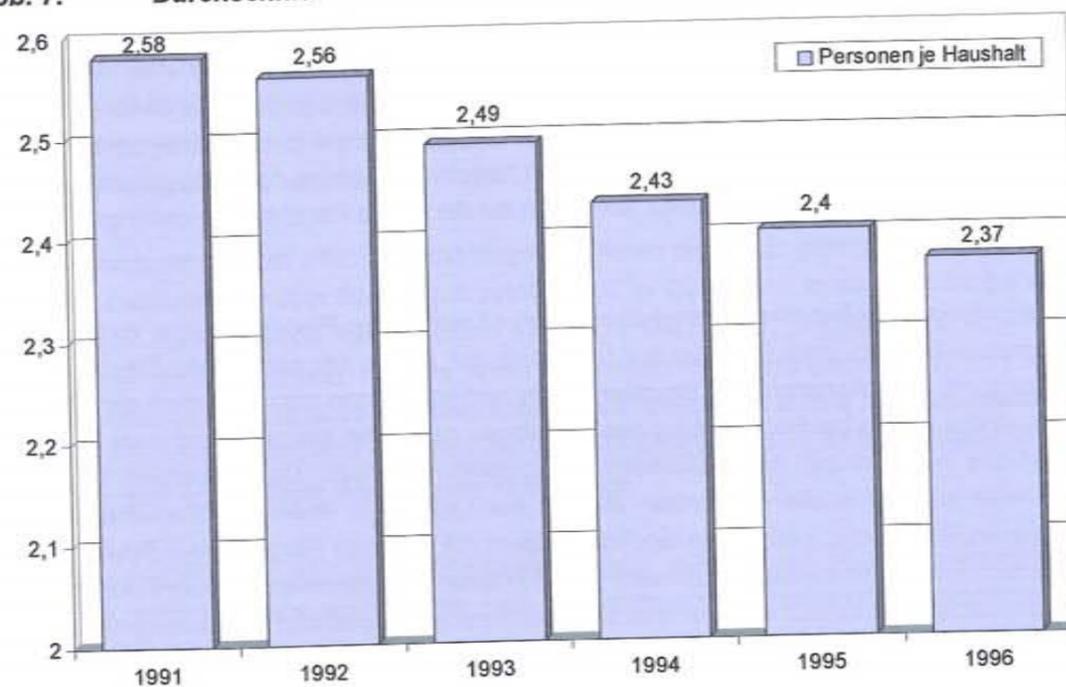
der Gemeinde Neuenkirchen innerhalb der letzten Jahre stetig zugenommen. Die Gründe hierfür wurden bereits oben im Rahmen der Erläuterungen des Raumordnungsberichtes M-V 1995 genannt. Als größte Umlandgemeinde des Ordnungsraumes Greifswald profitiert Neuenkirchen von den bereits angesprochenen Wanderungsbewegungen.

### 6.5 Haushaltsstruktur

Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen für die Gemeinde Neuenkirchen keine Daten über die Haushaltsstruktur vor. Um einen Eindruck über die Entwicklung der Haushaltsstruktur allgemein zu gewinnen, sollen nachfolgend die Daten für das Land Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet werden.

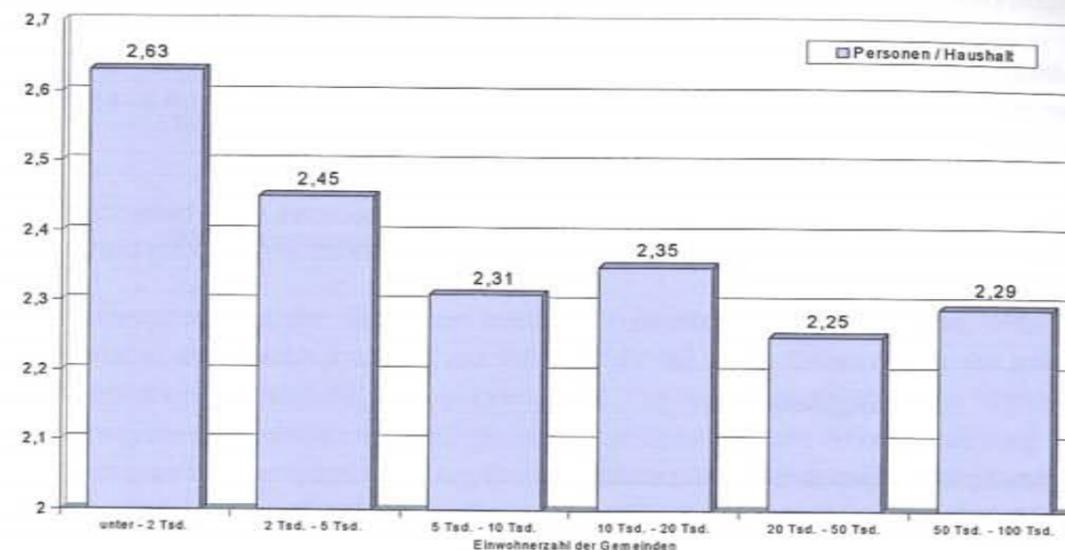
Nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Mecklenburg-Vorpommern von 1991 - 1996

Abb. 7: Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V 1991-1996



In der folgenden Graphik wird die durchschnittliche Haushaltsgröße 1996 differenziert nach Gemeindegrößenklassen angegeben:

Abb. 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V in Abhängigkeit der Gemeindegröße



Wie aus den Graphiken ersichtlich wird sind die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Mecklenburg Vorpommern rückläufig. Dies spiegelt einen Trend wieder, der auch in den alten Bundesländern schon seit Jahren zu verzeichnen ist. Die Tendenz zu Ein- und Zweipersonenhaushalten spiegelt die geänderten sozio-kulturellen Ansprüche der Bevölkerung wieder. Deutlich wird aber auch, daß diese Entwicklung differenziert betrachtet werden muß. Aus der zweiten Graphik zur Haushaltsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern geht hervor, daß die Haushaltsgrößen bezogen auf die Gemeindegröße signifikante Unterschiede aufweisen. So liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gemeinden bis 2.000 EW mit 2,63 Personen ebenso wie die Haushaltsgröße in Gemeinden zwischen 2.000 und 5.000 EW mit 2,45 Personen pro Haushalt deutlich über der durchschnittlichen Haushaltsgröße des Landes mit 2,37 Personen pro Haushalt. Hieraus läßt sich folgern, daß sich der Trend zu kleinen Haushaltsformen in kleinen Gemeinden auf einem insgesamt höheren Niveau und mit einer gewissen Zeitverzögerung durchsetzt. Insgesamt ist aber davon Auszugehen, daß ein weiterer Rückgang der Haushaltsgrößen stattfinden wird.

Die aufgezeigte Entwicklung wird sich auch in der Gemeinde Neuenkirchen wiederfinden. Für die Bauleitplanung der Gemeinde ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung entscheidend für die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum.

Die quantitative Wohnraumnachfrage ergibt sich daraus, daß eine wachsende Bevölkerungszahl eine wachsende Zahl von Haushalten nach sich zieht. Angesichts der rückläufigen Entwicklung der Haushaltsgröße ist aber festzustellen, daß die Zahl der Haushalte überproportional zur Zahl der Bevölkerung anwächst. Im Gegenzug folgert aber aus diesem Umstand, daß selbst eine rückläufige Bevölkerungszahl nicht zwangsläufig einen Rückgang der absoluten Zahl der

Haushalte nach sich zieht. Das bedeutet, daß die Nachfrage nach Wohnraum nicht oder nur in geringem Umfang zurückgeht.

Auswirkungen auf die qualitative Wohnraumnachfrage ergeben sich aus kleineren Haushaltsgrößen derart, daß die Nachfrage nach kleineren und preiswerteren Wohnungen mit 2 - 4 Räumen zunehmen wird.

Angaben über die Haushaltsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes lagen bisher nicht vor, so daß eine Bewertung und Prognose im Hinblick auf die Flächennutzungsplanung bisher nicht möglich war.

## 6.6 Planungsleitsätze

Folgende Zielsetzungen lassen sich ableiten:

- Die künftige Siedlungsentwicklung in Neuenkirchen soll vorrangig im Siedlungsschwerpunkt, der Ortslage Neuenkirchen, konzentriert werden.
- Der Umfang der Siedlungsentwicklung soll sich der Bedarfs- und Nachfragesituation entsprechend, zunächst aus der Eigenentwicklung heraus herleiten. Dieses bedeutet auch, daß in den Außenortschaften eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll.
- Die Siedlungsentwicklung mit Ausweisung neuer Bauflächen und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche soll gleichzeitig die Nachfrage aus dem Umland im Nahbereich der Hansestadt Greifswald abdecken; allerdings nur in dem Umfang, wie er auf Ebene der Regionalplanung mit der Hansestadt und den Stadtumlandgemeinden abgestimmt ist (400 WE = 300 WE Entwicklungspotential für den Ordnungsraum Hansestadt Greifswald + 100 WE Eigenentwicklung lt. RROP Pkt. "5.1 Siedlungsstruktur" bezogen auf den Wohnungsbestand 1993 als Entwicklungspotential. Hierzu siehe auch Kap. 14.1.3. **Bevölkerungsentwicklung - Nachweis des Bauflächenbedarfs**).
- Die Siedlungsentwicklung soll eine angemessene Mischung verschiedener Wohnformen (freistehendes Ein- Zweifamilienhaus, Hausgruppen/Doppelhäuser und in begrenztem Umfang Mietwohnungsraum) ermöglichen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre deuten schwerpunktmäßig auf die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnungseigentum in Form des freistehenden Einfamilienhauses einschl. begrenzter Verdichtungsformen. Dieses ist bei der Ausweisung von Baugebieten bzw. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

## 7. Wohnungswesen und Siedlungsstruktur

### 7.1 Wohnungswesen

Der Wohnungsbestand der Gemeinde betrug laut Baustatistik der Gemeinde 1993 447 Wohneinheiten, stieg 1995 auf 495 WE und 1998 auf 584 WE. Diese Zahlen werden der späteren Wohnbauflächenbedarfsermittlung zugrunde gelegt. Die folgenden Angaben zur Wohnungs- und Siedlungsstruktur basieren auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Diese gibt allerdings entgegen den Angaben der Baustatistik der Gemeinde insgesamt 341 Gebäude mit Wohnraum mit 492 WE an. Davon sind 336 reine Wohngebäude mit 487 WE. Von den Eigentümern bewohnt werden 290 (59,2%) Wohnungen, vermietet werden 181 (37,5%) Wohnungen, leerstehend sind 16 (3,3 %).

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>

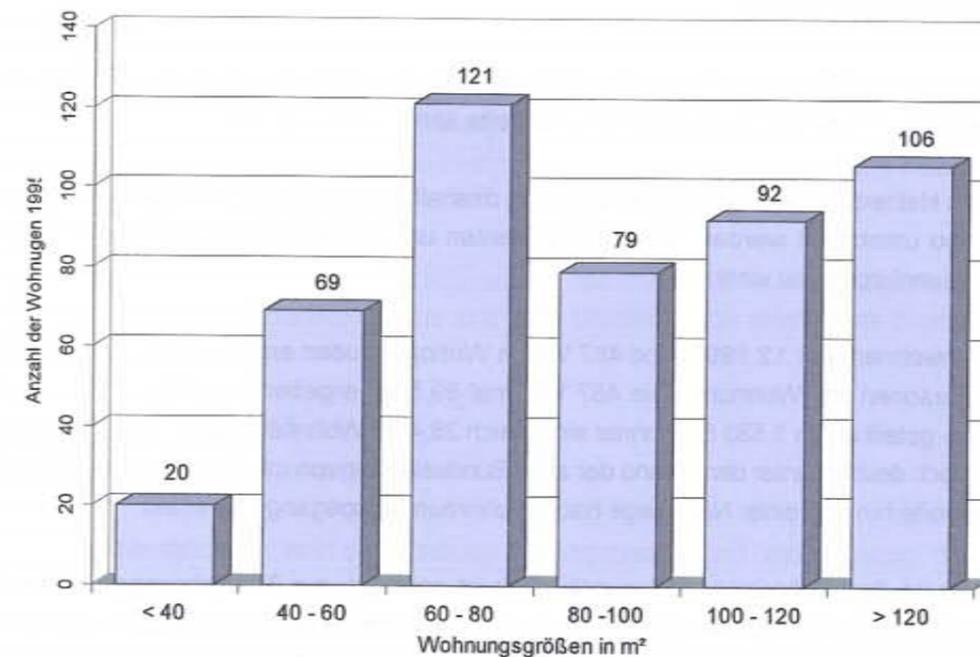
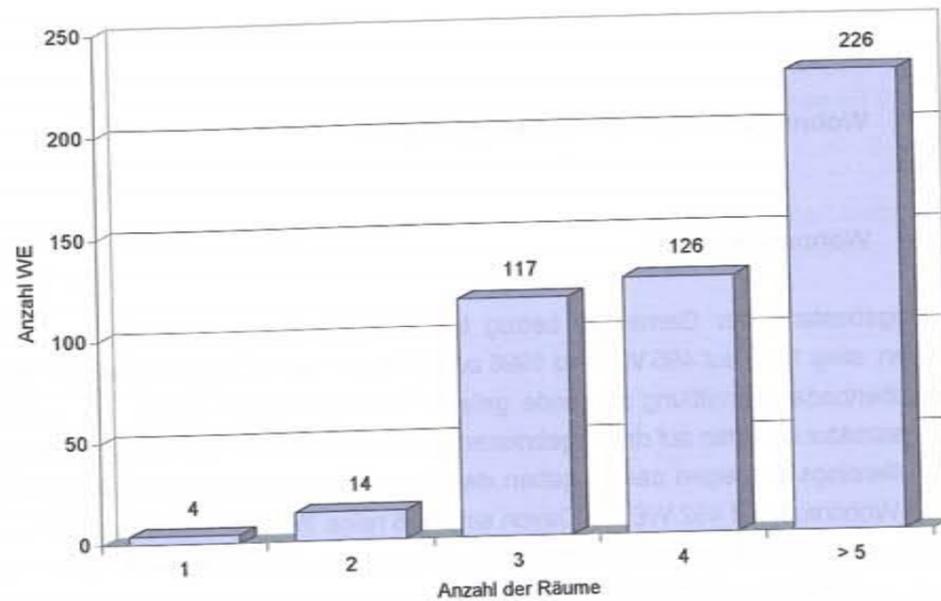


Abb. 10: Größe der Wohneinheiten (WE) nach Anzahl der Räume (1995)



Damit beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 89,5 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 4,5 Räumen. Über 72 % der Wohnungen haben mehr als vier Räume, 57 % mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Werte und der Eigenanteil weisen auf einen großen Anteil an Familienhäusern hin, sowie familiengerechte Wohnungen.

Da nur 3,7 % der Wohnungen kleiner als 3 Räume sind und nur 4 % unter 40 m<sup>2</sup> Fläche, wird vermutet, daß der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ähnlich niedrig liegt.

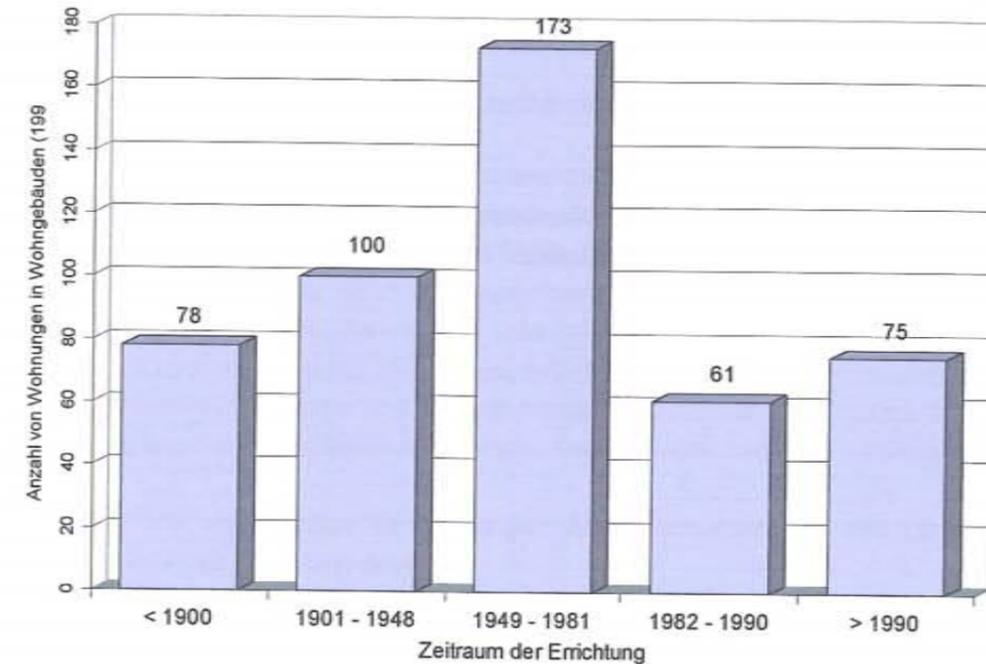
Der Anteil an kleineren Wohnungen ist sehr gering, deshalb sollte möglichst diese Wohnungsart gefördert und unterstützt werden, um auch Studenten und Alleinlebenden die Möglichkeit zu geben, in Neuenkirchen zu wohnen.

Bei 1533 Einwohnern (31.12.1995) und 487 WE in Wohngebäuden ergibt sich ein Durchschnitt von 3,15 Personen pro Wohnung. Die 487 WE mal 89,5 m<sup>2</sup> ergeben insgesamt 43.586,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche - geteilt durch 1.533 Einwohner sind gleich 28,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche/EW. Die Versorgung liegt damit noch deutlich unter dem Stand der alten Bundesländer von ca. 35 m<sup>2</sup>/Person. Deshalb kann auch weiterhin von einer Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden.

Die Ausstattung der Wohnungen in Neuenkirchen ist sehr gut, nur 37 Wohnungen sind ohne bzw. nur mit Bad oder WC außerhalb der Wohnung oder nur einer Trockentoilette ausgestattet. Das entspricht dem Anteil von nur 7,6 % des Gesamtwohnungsbestandes. 26 Wohnungen (5,3 %) haben teilweise Bad oder WC außerhalb. Damit sind 12,9 % des Wohnungsbestandes sanierungsbedürftig.

Folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Altersstruktur des Gesamtwohnungsbestandes (Stand 1995)

Abb. 11: Gebäudealter in der Gemeinde Neuenkirchen



Somit wurden bereits 36,5 % der Wohnungen vor dem zweiten Weltkrieg errichtet, bis 1990 weitere 48,1 % - also knapp 85 % des Wohnungsbestandes. Seit der Wiedervereinigung sind weitere 15,4 % dazugekommen.

Der hohe Anteil von eigengenutztem Wohnraum, mit knapp 60 % des Bestandes, sowie der große Teil des neueren Wohnungsbaus sind zwei Gründe für die relativ gute Wohnsituation in Neuenkirchen.

## 7.2 Siedlungsstruktur

Die Ortslage Neuenkirchen ist in der Mischung aus Altbebauung und Neubebauung, die entweder durch Lückenschluß oder Bebauungsplan entstanden ist, räumlich weitgehend eindeutig zu erfassen. Bestehende Siedlungsbereiche stellen sich überwiegend als Wohnbauflächen, begrenzt auch als gemischte Bauflächen dar. Grundsätzlich bilden diese Flächen die im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der bauliche Realisierungs- oder Verdichtungsgrad in diesen Bereichen ist differenziert, die Siedlungsränder sind örtlich und planerisch jedoch eindeutig zu fixieren.

Für die Ortsteile sind jeweils Außenbereichssatzungen bzw. Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt und wirksam. Soweit hier Satzungen nach § 34 aufgestellt sind, werden diese Bereiche als Bauflächen (Wohnbauflächen wegen überwiegender Wohnnutzung) im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand kommt eine Darstellung nach der besonderen Art gem. § 1 (2) BauNVO, also allgemeines Wohngebiet in Betracht, damit besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Grundflächenzahl festzulegen, um den Grad der möglichen Verdichtung zu bestimmen (voraussichtlich GRZ 0,3 - entsprechend dem heutigen Grad der Verdichtung)

Für den Bereich Leist 2 ist eine Außenbereichssatzung rechtskräftig, hier unterbleibt eine Bauflächendarstellung.

Die Konzeption der Flächendarstellung im Flächennutzungsplanentwurf ist dem Kapitel 14.1.2 **Siedlungsstrukturkonzept - Wohnbauflächen / Wohnnutzung** zu entnehmen.

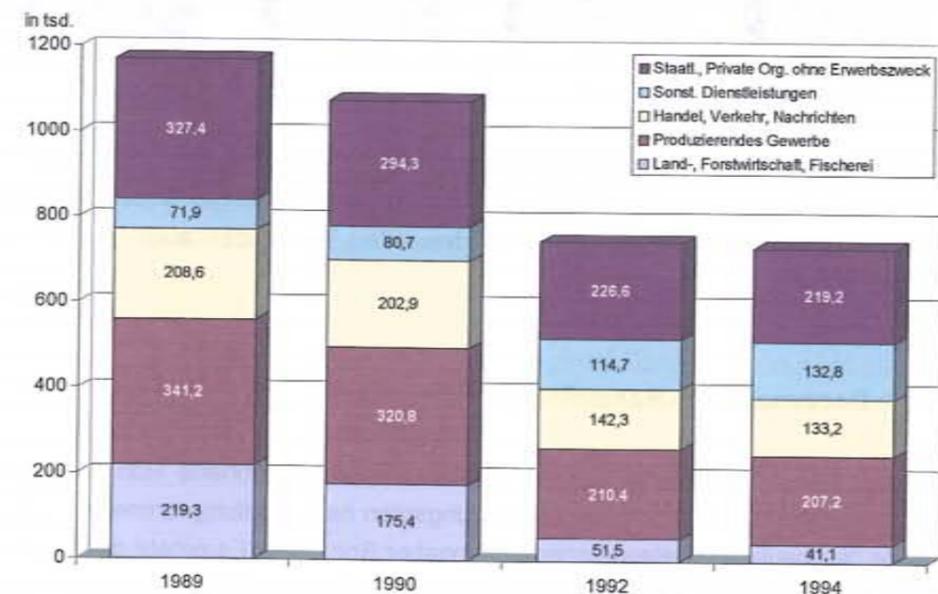
## 8. Wirtschaft

### 8.1 Allgemein

Es gehört zu den Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG), daß die Entwicklung der Struktur des Gesamttraums gleichwertige Lebensbedingungen der Menschen in allen Teilräumen bietet. Die räumlichen Entwicklungen der Wirtschaftsstruktur sind hierfür von besonderer Bedeutung. Gleichwertigkeit bedeutet aber weder kleinräumig noch großräumig auch Gleichartigkeit. Das gilt auch in Bezug auf die anderen Teile des Bundesgebietes. Der Raum des heutigen Mecklenburg-Vorpommern war vor allem landwirtschaftlich geprägt. Auch die gezielte Entwicklung insbesondere der Wertindustrie und anderer maritimer Wirtschaftsbereiche zur Zeit der DDR hat diese Prägung nicht entscheidend verändert. Sie wirkt auch nach der Vereinigung fort.

Die Charakteristik und wichtige Veränderungen der Wirtschaftsstruktur des Landes werden anhand der folgenden Abbildung deutlich.

Abb. 12: Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen M-V 1989 - 1994

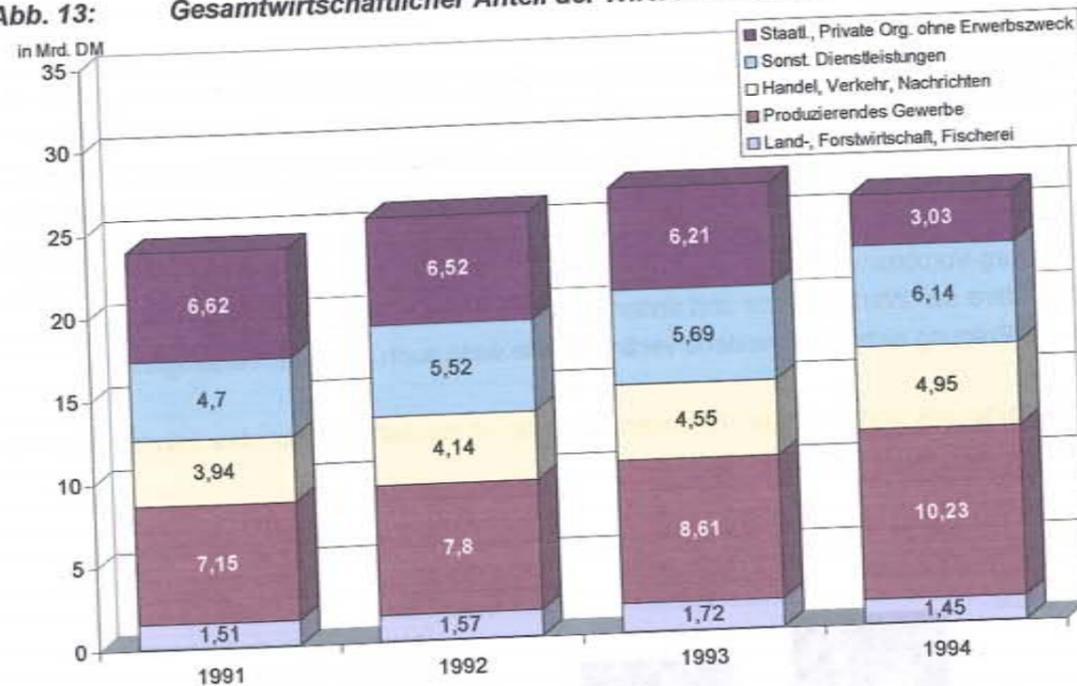


Diese Übersicht zeigt den starken Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in allen Wirtschaftsbereichen mit Ausnahme des Bereichs Sonstige Dienstleistungen. Hervorzuheben ist der besonders drastische Rückgang im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Die Zahl der

Erwerbstätigen und ihre Änderung im Zeitablauf vermittelt nur ein erstes Bild von der wirtschaftlichen Bedeutung der verschiedenen Wirtschaftsbereiche.

Bedingt durch die mehr oder weniger starken Veränderungen der Arbeitsproduktivität hat sich der Anteil der Wirtschaftsbereiche an der gesamtwirtschaftlichen Leistung leicht abweichend entwickelt, zeigt aber die gleichen Tendenzen.<sup>17</sup>

**Abb. 13: Gesamtwirtschaftlicher Anteil der Wirtschaftsbereiche M-V 1991 -1994**



Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt zum Bearbeitungszeitpunkt kein vergleichbares Datenmaterial vor. Wie aber die in den folgenden Kapiteln dargestellten Entwicklungen in der Landwirtschaft und in der Gewerbestruktur lassen sich die landesweiten Tendenzen auch in Neuenkirchen nachweisen.

## 8.2 Bodenschätze - Rohstoffvorkommen

In der Gemeinde Neuenkirchen sind lt. RROP keine oberflächennahe Rohstoffvorkommen vorhanden. Entsprechend berührt der Flächennutzungsplan nach Stellungnahme des Bergamtes Stralsund keine bergbaulichen Belange oberflächennaher Rohstoffe. Es ergeht der Hinweis, daß sich im Gemeindegebiet drei abgeteufte und verfüllte Erdöl- und Erdgasbohrungen befinden. Im Umkreis von 5 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht

<sup>17</sup> siehe Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996

möglich. Die Bohrungen sind verfüllt und bergmännisch verwahrt. Die Lage der Bohrungen ist den nachfolgenden Hoch- und Rechtswerten (Gauß-Krüger-Abbildung; Bezugsfläche Bessel-Ellipsoid (RD/83) zu entnehmen.

Nahme der Bohrung	Rechtswert	Hochwert
E Gris 1h/63 V	4.590.199,80	6.002.379,80
E Gris 3/63 V	4.592.442,30	6.001.369,70
E Gris 7/65 V	4.592.212,90	6.002.387,00

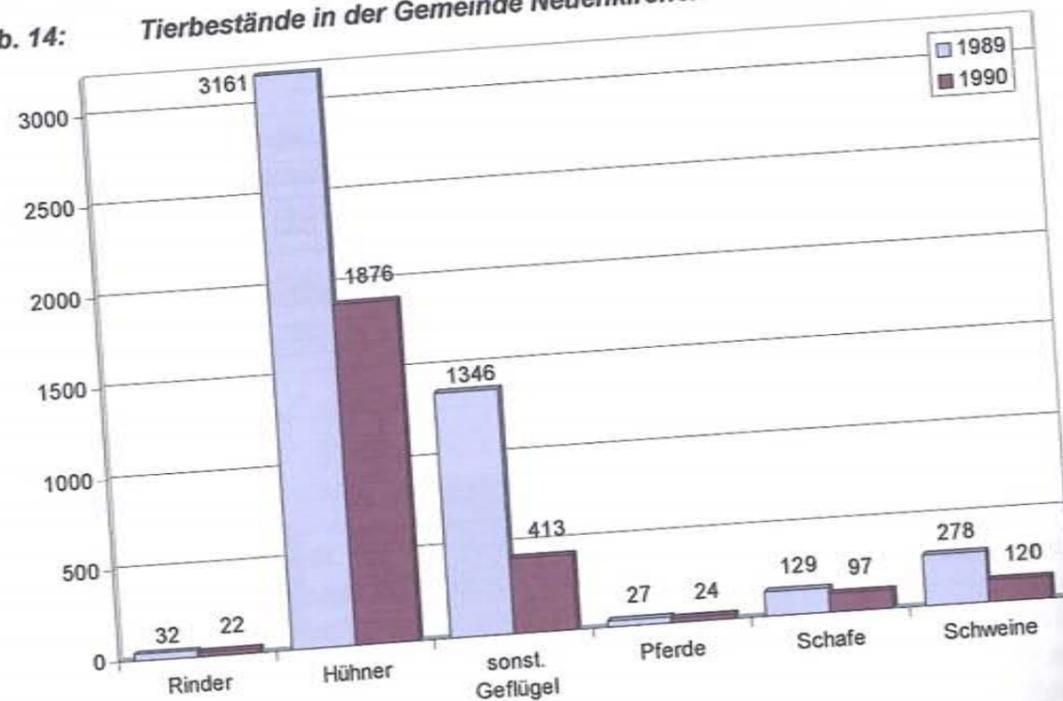
## 8.3 Landwirtschaft

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft Ferdinandshof vom 30.03.1998 existieren in der Gemeinde Neuenkirchen vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und zwei Nebenerwerbsbetriebe. Von diesen Betrieben bewirtschaften zwei Betriebe eine Fläche in der Größenordnung bis 10 ha, ein Betrieb eine Fläche von 11 - 50 ha, ein Betrieb bis 500 ha und ein Betrieb über 500 ha. An Tierbeständen weist 1 Betrieb unter 100 Rinder auf, ein Betrieb bis 300 Rinder und ein Betrieb bis 100 Schafe.

Mit dem Übergang in die soziale Marktwirtschaft veränderten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft entscheidend. Durch die schrittweise Integration der Landwirtschaft der neuen Bundesländer in die EG-Landwirtschaft wird die Entwicklung einer leistungsfähigen und vielseitigen landwirtschaftlichen Struktur angestrebt. Alle ehemaligen volkseigenen Güter hatten die Eigentumsformen verändert. Im Dezember 1991 kamen 12,1 % aller Arbeitslosen des Arbeitsamtsbezirkes Stralsund aus der Landwirtschaft und waren vorher Pflanzenbauern und Viehzüchter. Der Zugang aus der Landwirtschaft betrug 27,9 % des Gesamtzuges. Leerstehende landwirtschaftliche Gebäude sollen langfristig umgenutzt und wieder in den Wirtschaftskreislauf integriert werden. Kleinteiliges, mittelständisches Gewerbe steht dabei im Vordergrund der Überlegungen der Gemeinde.

Die Tierbestände in der Gemeinde entwickelten sich im Zeitraum von 1989 bis 1991 stark rückläufig. Wie die Tierbestandszahlen weiter oben zeigen, hat aber zumindest in der Rinderhaltung eine positive Entwicklung stattgefunden.

Abb. 14: Tierbestände in der Gemeinde Neuenkirchen im Vergleich 1989 / '90



Nach Aussage des Erläuterungstextes zum Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen von 1993 wurden 1990 1.523 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Diese Fläche gliedert sich in 1.209 ha Ackerland, 285 ha Grünland und 30 ha Gartenland.

Weitere Angaben über die Anzahl der Beschäftigte in der Landwirtschaft und die Entwicklung in diesem Wirtschaftsbereich liegen nicht vor.

#### 8.4 Gewerbe

Die Flächennutzungsplanung soll die gewerbliche Entwicklung sichern und den Bestand erhalten. Grundsätzlich hat die bessere Ausnutzung der bestehenden Gewerbebetriebe Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer gewerblicher Bauflächen. Untergenutzte Flächen sollen für die Nutzung mobilisiert werden.

Nach dem Grundsatz von § 1 Abs. 5 des BauGB, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden", werden in Neuenkirchen die Potentiale der inneren Entwicklung bzw. die Ausschöpfung bereits planungsrechtlich gesicherter Gewerbe- und Mischflächen stärker als bisher berücksichtigt.

Nach einer Bestandsaufnahme von 11/1996 stellt sich der Bestand an Gewerbebetrieben wie folgt dar:

- Tankstellen	2
- Handwerksbetriebe	7
- Gewerbebetriebe aller Art	9
- landwirtschaftl. Betriebe	1

Der Ortskern bekommt seiner ursprünglichen Nutzung entsprechend und seiner gewachsenen Ortsstruktur überwiegend eine Dorfgebiets- und Mischgebietsausweisung.

Der größte Teil der Handwerksbetriebe, aber auch einige Gewerbebetriebe sind in die gewachsene Ortsstruktur integriert. Da sie aber keiner Ausweisung als Gewerbe- oder Sondergebiet bedürfen, werden sie im Flächennutzungsplan deshalb innerhalb der Dorf- bzw. Mischgebiete dargestellt.

Der Tankstellenstandort an der B96 -früher MINOL, heute ELF Oil Deutschland- wurde umfangreich saniert und nach dem Stand der Technik ausgerüstet.

Die ehemals zur LPG gehörenden zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen südlich der Wampener Straße werden heute z. T. gewerblich genutzt oder liegen brach. In diesem Zusammenhang sind auch die Altstandorte an der Dorfstraße (Reparaturbereich) sowie an der Theodor-Körner-Straße (gegenüber Backshop/Lampen-/Schuhgeschäft stehen z. T. noch Stallanlagen im Straßenbereich sowie auch nördlich davon) zu nennen. Im Rahmen der Inneren Entwicklung und der Revitalisierung von Gewerbebrachen sollen sie planungsrechtlich gesichert werden (Bpl. Nr. 5 parallel im Verfahren) und werden im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt zukünftig über die geplante Erschließungsstraße, die direkt an die B 96 anbindet. Der Kreuzungsbereich ist so geplant, daß der Verkehr durch eine abgeknickte Zufahrt als Ortseinfahrt beruhigt wird. Eine Abstimmung über die Anbindung hat mit dem Straßenbauamt Stralsund vorab stattgefunden.

Die Mischgebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Wampener Straße" sind mit ca. 2,3 ha ebenso wie die gewerblichen Bauflächen des B-Plans Nr. 1a mit 4,6 ha bereits völlig ausgeschöpft. Als Reservefläche für gewerbliche / produzierende Betriebe stehen nur noch die ca. 2,3 ha des Gewerbegebietes 1 b südlich des Regenrückhaltebeckens und ca. 2,3 ha des im Verfahren befindlichen B-Planes Nr. 5, also insgesamt 4,6 ha zur Verfügung. Die Gemeinde hält diese Reserven vorerst für ausreichend.

Da für kleinere, mittelständische Unternehmen, die sich aus der Ortsstruktur heraus entwickeln können, keine Reserveflächen mehr vorhanden sind, ist östliche der Theodor-Körner-Straße westlich der geplanten Gewerbegebieterschließungsstraße eine Mischfläche von ca. 4,8 ha als

langfristige Vorsorgeplanung auch im Hinblick auf eine störungsfreie Funktionsmischung mit Wohnen im Westen vorgesehen.

### 8.5 Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung

Das Jahr 1990 war für alle Bürger und Bürgerinnen der neuen Bundesländer von tiefgreifenden Veränderungen geprägt. Mit der Wirtschaftsreform wurden sowohl auf dem Land als auch in den Städten Veränderungen in der Struktur sowie in den Eigentumsformen sichtbar. Die größte Bewegung vollzog sich dabei auf dem Gebiet des privaten Handels und des Dienstleistungsangebotes.

Anhand einer Bestandsaufnahme und -bewertung (11/1996) der angesiedelten Betriebe läßt sich die Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches weg von der landwirtschaftlichen Prägung und hin zu Handel und Dienstleistung erkennen.

- Einzelhandel (§ 11 (3) BauGB)	( 1)
- großflächiger Einzelhandel	5
- Einzelhandel	9 + (16)
- Dienstleistungsbetriebe	21 + ( 5)
- Schank- und Speisewirtschaft	3 + ( 3)
- Beherbergungsgewerbe	1
- Verwaltung	2
Summe:	42 + (24)

(Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf Betriebe, die innerhalb des Fachmarktzentrum befinden.)

Eine gute Versorgungssituation der Einwohner Neuenkirchens ist dadurch gewährleistet. Einzelhandel, Dienstleistung und Speisewirtschaften sind überwiegend innerhalb der gewachsenen Dorfstruktur integriert und fußläufig gut erreichbar. Unterstützt werden sie durch das Fachmarktzentrum am westlichen Ortsrand. Eine Flächenvorsorge für diese Nutzung ist aktuell nicht erforderlich, da noch genug Spielraum in der inneren Verdichtung des Ortsgebietes gesehen wird.

### 8.6 Planungsleitsätze

Die vorgenannten Angaben und die Auswertung der Ist-Situation in den einzelnen Wirtschaftszweigen verdeutlicht, daß die Gemeinde Neuenkirchen kein Schwerpunktstandort für eine gewerbliche Entwicklung darstellt. Neben kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im Sinne einer Eigenversorgung liegt der Schwerpunkt von Handel und Gewerbe im Einzelhandels- und Fachmarktzentrum an der B 96. Dieser Bereich nimmt eine Sonderstellung ein, die z.T. aus der "historischen" Entwicklung nach der Wiedervereinigung zu erklären ist. Dieser Schwerpunktbereich von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen läßt aber keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Folgende Planungsleitsätze sind zu formulieren:

- Sicherstellung der Eigenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs unter der Prämisse einer verbrauchernahen Versorgung.
- Gewerbliche Entwicklung in einer Größenordnung, die der Einwohnerzahl und der künftigen Entwicklung unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zur Hansestadt Greifswald entspricht.
- Sicherstellung der vorhandenen Standort- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft bei Vermeidung eines weiteren Rückgangs landwirtschaftlicher Betriebe
- Erhaltung vorhandener Standorte im Bereich von Handwerk und Kleingewerbe innerhalb der Ortslage von Neuenkirchen (Ausweisung Mischgebiete oder kleinerer Gewerbestandorte) zur Sicherstellung der Eigenständigkeit der Gemeinde in vielen Versorgungs- und Dienstleistungsbereichen
- Förderung von Ansätzen im Bereich Tourismus und Naherholung als einem Standbein im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen durch kleinräumige Erholungs- und Tourismusangebote wie Wander- und Reitwege, Sportmöglichkeiten, Übernachtungsangebote etc.

## 9. Soziale Infrastruktur

Die zentralen öffentlichen Einrichtungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheits- sowie Kulturbereich, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Hochschulen und Forschungsanstalten sind innerhalb der Stadt Greifswald in akzeptabler Nähe von ca 3,5 km verfügbar. Die Gemeinde Neuenkirchen kann im Rahmen ihrer Möglichkeiten Gemeinbedarfseinrichtungen zur Versorgung im Bereich der Kindergärten und Schulversorgung, Spielplatz und Sportstättenversorgung bereithalten. Innerhalb der Gemeindefläche befinden sich weiterhin eine Einrichtung der Gemeindeverwaltung, eine freiwillige Feuerwehr, eine Schule, Kindergarten, Kirche und eine Poststelle, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind.

### 9.1 Schule

In der Gemeinde Neuenkirchen ist eine Realschule mit Grund- und Hauptschulteil mit 341 Schülern vorhanden. Die Realschule hat sieben Klassenzüge, mit durchschnittlich 24 Schülern pro Klasse, der Grundschulanteil 8 Klassen mit durchschnittlich 11 Schülern pro Klasse und der Hauptschulteil 3 Klassen mit durchschnittlich 24 Schülern pro Klasse. Eine Klasse ist eine gemischte Haupt- und Realschulklasse. Insgesamt sind 23 Lehrer zur Zeit dort beschäftigt.

Von den derzeit 341 Schülern sind 191 Fahrschüler, das entspricht einem Anteil von ca. 56%. Die Schüler kommen aus den in der folgenden Tabelle ersichtlichen Zubringerortsteilen.

Tab. 3: Anzahl der Fahrschüler Realschule Neuenkirchen Stand 1996

Ort	Anzahl	Ort	Anzahl
Dreizehnhausen	13	Klein-Petershagen	5
Fraetow	1	Kowall	4
Gristow	10	Leist 1	1
Groß-Karrendorf	5	Leist 2	1
Groß-Kieshof	2	Leist 3	8
Groß-Petershagen	17	Mesekenhagen	33
Jarmshagen	7	Oldenhagen	1
Kalkvitz	5	Riemser Ort	8
Kieshof-Ausbau	5	Steffenhagen	7
Klein-Karrendorf	1	Wackerow	34
Klein-Kieshof	2	Wampen	21
		gesamt:	191

Im Jahr 1990 gab es 16 Klassen mit insgesamt 287 Schülern von der 1. - 10. Klasse. Im Jahr 1995/96 waren es 308 Schüler und 19 Klassen, 1994/95 282 Schüler und 17 Klassen.

Nach der Bevölkerungsprognose von Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2010 wonach ein Rückgang der jüngeren Jahrgänge um bis zu 30 % erwartet werden kann, ist der Bestand der Schule gesichert, ein weiterer Ausbau aber nicht erforderlich.

### 9.2 Kindereinrichtungen

Das Kindertagesheim "Krümelkiste" an der Wampener Straße hatte 1996 103 Kinder von 1 - 10 Jahren in 7 Gruppen. Neben 5 Kindern aus Groß Petershagen kommen alle anderen Kinder aus Neuenkirchen.

Krippe	0 - 3 Jahre	1 Gruppe mit 5 Kindern
Kindergarten	3 - 6 Jahre	3 Gruppen mit 42 Kindern
Hort	6 - 10 Jahre	3 Gruppen mit 56 Kindern

1990 verfügte die Gemeinde über 68 Kindergartenplätze in fünf Gruppen, die Krippe betreute 16 Kinder. 1991 war die Zahl auf 77 Kindergartenplätze und 47 im Hort angestiegen. Insgesamt sollte alles getan werden um eine Reduzierung der Kinderbetreuung zu verhindern. Der Standort wird im Flächennutzungsplan als Fläche für soziale Einrichtungen dargestellt.

### 9.3 Spielplätze

Das Kindertagesheim verfügt über einen angegliederten Spielplatz. Am Felde wird ein weiterer Spielplatz als Bolzplatz genutzt. Wohnungsnahe Spielflächen sind überwiegend innerhalb der Wohnbauflächen nicht gesondert dargestellt - ausgenommen der Spielplatz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4.

### 9.4 Feuerwehr

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt über eine freiwillige Gemeindefeuerwehr, deren Grundstück an der Wampener Straße als Feuerwehrgelände gesichert wird. Bei konkreten Planungen werden die Brandschutztechnischen Belange wie z.B. Löschwasserbedarf mit der örtlichen Feuerwehr und der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

### 9.5 Sportstätten

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulgelände nördlich der Wampener Straße als Übergang zur freien Landschaft befindet sich ein Vereinssportplatz einschließlich Tennisplatz. Langfristig ist ein Ausbau sowie eine Qualitätsverbesserung des vorhandenen Spielfeldes beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Entwicklungsfläche für Sportanlagen in der weiteren Siedlungstätigkeit auf den Eigenbedarf der Gemeinde auszurichten ist. Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Größe übergemeindliche Bedeutung erreichen, sind mit dem Oberzentrum Greifswald sowie den Umlandgemeinden so abzustimmen, daß eine mögliche Konfliktsituation ausgeschlossen wird.

## 10. Verkehr

### 10.1 Individualverkehr - Straßenverkehr

Für die Gemeinde Neuenkirchen wurde im Jahr 1994 ein Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet. Demnach stellt sich das vorhandene Verkehrsnetz in der Gemeinde Neuenkirchen wie folgt dar:<sup>18</sup>

- B 96 / B 96 n (Greifswald - Stralsund)

Die B 96 n tangiert die bebaute Ortslage von Neuenkirchen im Westen, ohne daß sie als verkehrliche Barriere im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung wirkt. Anschlüsse an die B 96 n sind gegeben über Dorfstraße und Gewerbegebiet / Einkaufszentrum (mit LZA gesichert), über Gartenweg, Fritz-Reuter-Weg, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Thälmannplatz - jeweils mit Abbiegebeschränkung zur B 96 n und über Theodor-Körner-Straße.

Für den gemeindebezogenen Verkehr dienen primär die Theodor-Körner-Straße und Dorfstraße, während die mittige Anbindung zur B 96 n verstärkt den Verkehr mit dem Gewerbegebiet und Einkaufszentrum aufzunehmen hat. Die B 96 - Parallelstrecke zur B 96 n - beginnt an der gewerblichen Zufahrt zur B 96 n und zieht sich in Richtung Norden bis Stralsund hin. Sie dient dem langsamen Verkehr, Radfahrverkehr und der Anbindung kleinerer Ortslagen (wie z. B. Oldenhagen, Leist 3, Groß Kieshof Ausbau). Von Seiten des Bundes besteht die Absicht, die B 96, beginnend vom Ortsausgang Neuenkirchen bis Stralsund, ab dem 01.01.2000 zur Gemeindestraße abzustufen. Von dieser Umstufung sind auch Bereiche vor dem Einkaufszentrum betroffen.

- Großer Kieshof, Kreisstraße nach Wackerow

Beide Straßenzüge stellen eine Verbindung von der B 96n in Richtung Wackerow / Groß Petershagen sowie in den westlichen Teil der Hansestadt Greifswald dar (unter Umgehung der B 96n / Platz der Freiheit in der Stadt Greifswald). Zugleich dienen beide Straßenzüge als Umleitungsstrecken für die B 96 bei möglichen Havariefällen im Zuge der B 96n.

<sup>18</sup> Verkehrsentwicklungsplan Gemeinde Neuenkirchen, Amt Landhagen, Kreis Ostvorpommern - Untersuchungsbericht 1994

- Theodor-Körner-Straße / Alwine-Wuthenow-Ring / Dorfstraße

Dieser Straßenzug stellt die innerörtliche Hauptverkehrsstraße und Verteilerschiene zu den Zielen innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen dar.

- Wampener Straße

Sie ist innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen als innerörtliche Hauptverkehrsstraße einzuordnen. Auf diesem Bereich konzentrieren sich gewerbliche Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte, Kindergarten, Realschule, Dienstleistungsbereiche sowie Wohneinrichtungen. Zugleich ist die Wampener Straße Gemeindeverbindungsstraße zur Ortslage Wampen, die auch Ausgangspunkt für Wanderer / Radfahrer zum Greifswalder Bodden und Kooser See ist.

- Straße nach Karrendorf / Mesekehagen

Einstufung als Gemeindeverbindungsstraße, die in der Gemeinde Neuenkirchen die Ortsteile Leist 1 und Leist 2 mit den Gemeinden Neuenkirchen und Mesekehagen und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet.

- Gemeindeverbindungsstraßen

Als weitere Gemeindeverbindungsstraßen gelten

- Verbindungsstraße zwischen B 96 und der Ortslage Oldenhagen
- Verbindungsstraße zwischen B 96 und der Ortslage Leist 3 mit Fortführung zur Gemeindeverbindungsstraße nach Karrendorf
- Verbindungsstraße zwischen B 96 und Ortslage Groß Kieshof Ausbau.

- Erschließungsstraßen

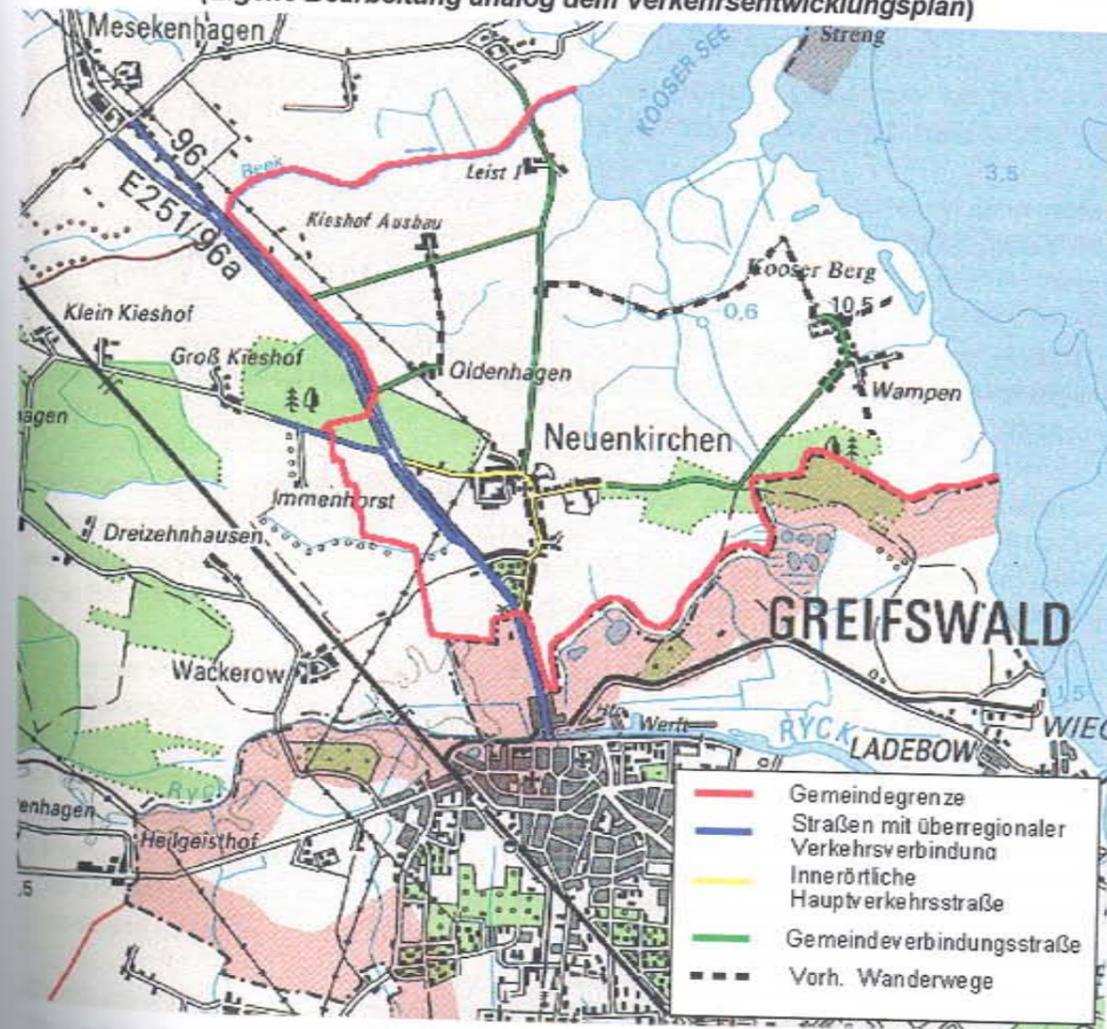
Als gemeindliche Erschließungsstraßen sind einzustufen:

Am Felde, Gartenweg, Fritz-Reuter-Weg, F.-L.-Jahn-Straße, Thälmannplatz, Straße der Zukunft, Grüner Weg, Waldweg, Am Wiesengrund, An der Pfarrwurth sowie die innere Erschließungsstraßen, -wege in den Ortslagen Wampen, Leist 1 - 3, Oldenhagen.

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen in der Gemeinde Neuenkirchen sind auf der folgenden Seite abgebildet. Die Darstellungen wurden aus dem Verkehrsentwicklungsplan übernommen und in einen vergrößerten Ausschnitt der Kreiskarte Kreis Ostvorpommern, Kreisfreie Stadt Greifswald übertragen. Aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung konnten nicht alle Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes übernommen werden. Es fehlen die geplanten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen - diese Planungen dürfen nach Stand des Flächennutzungsplanes als überholt betrachtet werden, Erschließungsstraßen im Zuge von Wohngebieten, Lichtsignalanlagen, vorhandene Rad- und Gehwege, zu ergänzende Rad- und Gehwege und vorhandene Bushaltestellen (mit neuen Wartehäuschen versehen).

Bei Veränderung der Verkehrsführung bzw. beim Aus- Neu- und Umbau von Straßen, Wegen und anderen Verkehrsfächen ist eine gesonderte Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes erforderlich

Abb. 15: Verkehrsstruktur in der Gemeinde Neuenkirchen  
(Eigene Bearbeitung analog dem Verkehrsentwicklungsplan)



## 10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) sollte ein wichtiges Element der wirtschaftlichen Infrastruktur jeden Raumes sein. Übergeordnete Rahmenplanungen sowie die Verkehrsplanung der benachbarten Hansestadt Greifswald sehen eine Verstärkung und Ausdehnung des öffentlichen Personennahverkehrs vor, wobei insgesamt eine Integration der verschiedenen Verkehrsbereiche zu einem Gesamtverkehrssystem angestrebt wird.

Für den ländlichen Raum und die flächenhafte Struktur der Gemeinde Neuenkirchen ist eine wirtschaftliche Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur sehr eingeschränkt möglich. Wesentliche Ziele an den ÖPNV müssen daher sein:

- günstige Anbindungspunkte der Ortslage Neuenkirchen an das Oberzentrum Greifswald (für Berufs- und Ausbildungsverkehr) mit vertretbarer Busfrequenz über die Wochentage und entsprechender attraktiver Ausstattung der örtlichen Bushaltestellen für die Benutzer.

- Einbindung der verstreuten Ortslagen an das ÖPNV - Netz mit der Möglichkeit, an den Übergangshaltestellen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer vorzuhalten.

Die Gemeinde Neuenkirchen wird durch ein Greifswalder Verkehrsunternehmen bedient. Die Erschließung geplanter Wohn und Gewerbeflächen kann weitgehend durch die vorhandene Linie erfolgen.

Die Ortsteile Leist 1, Leist 2, Leist 3 sind jeweils an das Busliniennetz in der Hauptverkehrszeit (Berufsverkehr) angebunden. Das Busbenutzeraufkommen dieser Haltestellen ist als sehr gering einzustufen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, daß aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Gemeinde Neuenkirchen eine weitergehende raumdeckende Versorgung im Busverkehr aus wirtschaftlichen Gründen problematisch sein wird, so daß als wesentlichste Aufgabe die Verbesserung in der Ausstattung der Haltestellenanlagen festzuhalten gilt.

### 10.3 Rad und Wanderwegenetz

Obwohl der motorisierte Verkehr in den vergangenen Jahren auch in der Gemeinde Neuenkirchen stark zugenommen hat, benutzen auch heute noch sehr viele Verkehrsteilnehmer in Neuenkirchen das Fahrrad im Berufs-, Schul- und Ausflugsverkehr, wobei die vorhandene Topographie die Benutzung des Fahrrades begünstigt.

Vorhandene Radwege an der B 96 :

Von Greifswald kommend ist auf der Ostseite der B 96 bis zur Theodor-Körner-Straße ein gut angelegter Rad- / Gehweg vorhanden. Die Fortsetzung für Radfahrer entlang der B 96 erfolgt erst wieder im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum in Form der B 96 - Parallelstrecke, die bis nach Stralsund führt. Zwischen Theodor-Körner-Straße und Gartenweg hat sich im Laufe der Zeit ein rd. 50 cm breiter Streifen durch Radfahrbenutzung gebildet, wodurch sich bereits die Notwendigkeit und der Bedarf herausstellt, daß die bestehende Lücke für einen durchgehenden Radweg vordringlich zu schließen ist, um den Sicherheitsanforderungen im Radverkehr gerecht zu werden. Auf der Westseite der Theodor-Körner-Straße ist ein kombinierter Rad-, Gehweg in der Ortslage Neuenkirchen neu erstellt worden. Ferner ist ein Rad-, Gehweg

auf der Südseite der Dorfstraße vorhanden. Im Zuge der Wampener Straße ist auf der Nordseite zwischen Theodor-Körner-Straße und Realschule ebenfalls ein kombinierter Rad-, Gehweg - von der Fahrbahn durch einen bepflanzten Seitenstreifen - angelegt, so daß zum Erreichen der Realschule für diese Verkehrsteilnehmer eine entsprechende Verkehrssicherheit gegeben ist.

Rad-, Wanderwege in der Gemeinde Neuenkirchen

Bestandteile des Wander- und Radwanderwegenetzes auf Kreisebene sind:

- Theodor-Körner-Straße, Alwine-Wuthenow-Ring, Karrendorfer Straße in Richtung Mesekenhagen bzw. zur Insel Koos (auch von Kfz befahren)

- Wampener Straße bis Wampen (auch von Kfz befahren), Wirtschaftsweg von Wampen nach Norden / Westen bis Leist 2 (für Kfz gesperrt), der den Rand des Naturschutzgebietes (NSG) "Koos, Kooser See und Wampener Riff" mit einem ausgedehnten Salzgrasland erschließt.

Beide Routen sind Bestandteile des "Wanderführers" für die Hansestadt Greifswald und Umgebung.

Weitere Rad- und Wanderwege sind :

- Verbindung zwischen Oldenhagen und Leist 3 (unbefestigt, auch von Kfz befahrbar). Ein Ausbau mit Betonplatten sollte durchgehend angestrebt werden.

- Wampen: zwei Wege zum Wampener Riff (unbefestigt) sowie ein Weg zum Waldgebiet Wolfskamp.

- Weg von Wampener Straße (Waldgebiet Kohkessel) in Richtung Ladebow (Thomas-Münzer-Straße) zwischen Wampener Straße und Kläranlage unbefestigt, insgesamt von Kfz befahrbar. Hier sollte angestrebt werden, die Befahrbarkeit zwischen Wampener Straße und Kläranlage für Kfz einzuschränken, da diese Wegebeziehung gerne als Schleichweg zwischen Neuenkirchen und Ladebow benutzt wird.

Detaillierte Zustandsbeschreibungen der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und Empfehlungen für verkehrliche Entwicklungsmaßnahmen sind dem Verkehrsentwicklungsplan Gemeinde Neuenkirchen zu entnehmen.

### 10.4 Wasserstraßen

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an die Bundeswasserstraßen Kooser See und Greifswalder Bodden. Nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3301) ist für die Errichtung, die Veränderung

und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an den Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## 11 Technische Infrastruktur

### 11.1 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung der Gemeinde Neuenkirchen ist durch die HEVAG gewährleistet. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen können ohne wesentlichen zusätzlichen Aufwand unter Ausnutzung vorhandener Reserven sichergestellt werden.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen werden die benötigten Versorgungsanlagen im Zuge der Erschließung erstellt. In den hierfür zu erstellenden Bebauungsplänen sind in Absprache mit dem Versorgungsträger Flächen für Trafostationen vorzusehen. Es erfolgt der Hinweis, daß die Anlagen der HEVAG zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden dürfen, von Bepflanzungen, Aufschüttungen o.ä. freizuhalten sind und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

### 11.2 Gasversorgung

Der Ort Neuenkirchen wird seit 1998 mit Erdgas durch die Gasversorgung Vorpommern GmbH versorgt. Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind eine Gasdruckregelanlage, Mitteldruck- und Niederdruckversorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse vorhanden. Die Zuführung erfolgt aus dem Bereich Wackerow heraus entlang der Straße Wackerow - Neuenkirchen. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Abstände zu den Erdgasleitungen einzuhalten.

Weiterhin führt eine unterirdische außer Betrieb befindliche Anlage der Verbundnetz Gas AG über das Plangebiet des Flächennutzungsplanes. Die Lage ist der Planzeichnung zum FNP zu entnehmen. Bei Behinderung von Bauvorhaben ist allerdings eine Bergung der Leitung zu Lasten des Verursachers möglich. Bei Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlage ist eine erneute Stellungnahme des Versorgungsträgers erforderlich.

### 11.3 Windenergie

Vorzustellen ist, daß nach dem RROP Vorpommern Windenergieanlagen über 300 KW Nennleistung raumbedeutsam sind und nur in eigens dafür im RROP ausgewiesenen Vorrangstandorten zulässig sind. Das RROP Vorpommern weist in seinem Entwurf sogenannte Eignungsräume für Windkraftanlagen aus, auf die eine Errichtung solcher Anlagen zu be-

schränken ist. Im Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen sind keine Eignungsräume oder Vorrangstandorte ausgewiesen, so daß Anlagen oberhalb der genannten Größe im Gemeindegebiet unzulässig sind. Nur in Ausnahmen von Eigenversorgungsanlagen, die nach § 35 Abs. 1 BauGB in Außenbereichen privilegiert sind, könnte eine Windkraftanlage zugelassen werden.

Im Flächennutzungsplanentwurf sind deshalb keine Vorzugsbereiche dargestellt. Über Eigenversorgungsanlagen wird innerhalb des Bauantragsverfahren zu entscheiden sein.

Anlagen unterhalb der Größenordnung von 300 KW-Nennleistung sollen im Gemeindegebiet ebenfalls nicht zugelassen werden. Zwischen den einzelnen Ortslagen im Gemeindegebiet liegen die Abstände jeweils im Bereich von weniger als 1 km; selbst bei Zugrundelegung eines Mindestabstandes von 500 - 600 m von Windenergieanlagen zu den einzelnen Ortslagen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bis hin zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stehen insoweit keine geeigneten Flächenpotentiale zur Verfügung. Im Gebiet zwischen Neuenkirchen und Wampen finden sich überdies umfangreiche Waldflächen, die einer Windenergienutzung entgegenstehen. Der Nordostbereich des Gemeindegebietes ist als natur- schutzfachlich wertvolles Gebiet eingestuft, so daß auch hier eine Nutzung der Windenergie nicht in Betracht kommt. Von daher wird Anträgen zur Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet das Einvernehmen versagt werden.

#### 11.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Neuenkirchen und der Ortsteile Oldenhagen, Wampen, und Leist 1, 2, 3 erfolgt durch die Wasserwerke Greifswald GmbH und ist gesichert. Ab dem 01.07.1999 ist die Übertragung der Wasserversorgung auf die Gemeinde und damit auf den Eigenbetrieb Wasser/Abwasser Amt Landhagen geplant. Die Wasserversorgung für neu auszuweisendes Wohnbauland wird auf B-Planebene neu überprüft hinsichtlich des Bestandes an Wasserversorgungsanlagen oder einer möglichen Neuanlage und Erschließung mit Wasseranschlüssen.

#### 11.5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt vorübergehend noch durch Abwasserleitung zu den Klärteichen südlich der Straße "Am Felde". Diese Klärteiche wurden zunächst noch erhalten, um die Klärung auch für die neuen Wohngebiete und Anschlüsse zu gewährleisten. Langfristig ist ein Anschluß der Gemeinde Neuenkirchen an eine Sammelkläranlage in Ladebow mittels einer Druckrohrleitung vorgesehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich über unversiegelte Flächen direkt in den Boden versickert werden, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell

verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen. Dafür sind ausreichend große Grundstücksflächen freizuhalten.

Da die Versiegelungsgrade in Gewerbe- und Sonderbaugebieten aufgrund der Betriebsabläufe und Stellplatzbedarfe höher sind, werden diese Oberflächenwasser durch eine Regenrückhaltung in der naturnahen Verbreiterung des Grabens aufgefangen oder in dem geplanten Rückhaltebecken im Kreuzungsbereich gesammelt.

Diese Regenrückhaltebecken können auch die Funktion von Feuchtbiotopen haben und ökologisch wertvolle Flächen darstellen. Das Oberflächenwasser wird durch den Hauptentwässerungsgraben L 12 in den Vorfluter zum Ryk geleitet.

#### 11.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Firma Edelfhof aus Gützkow gewährleistet. Neben dem normalen Hausmüll und der gelben Tonne wird Glas und Papier gesondert entsorgt. Grün- und Gartenabfälle werden über die Grundstückseigentümer kompostiert oder noch über den Hausmüll entsorgt.

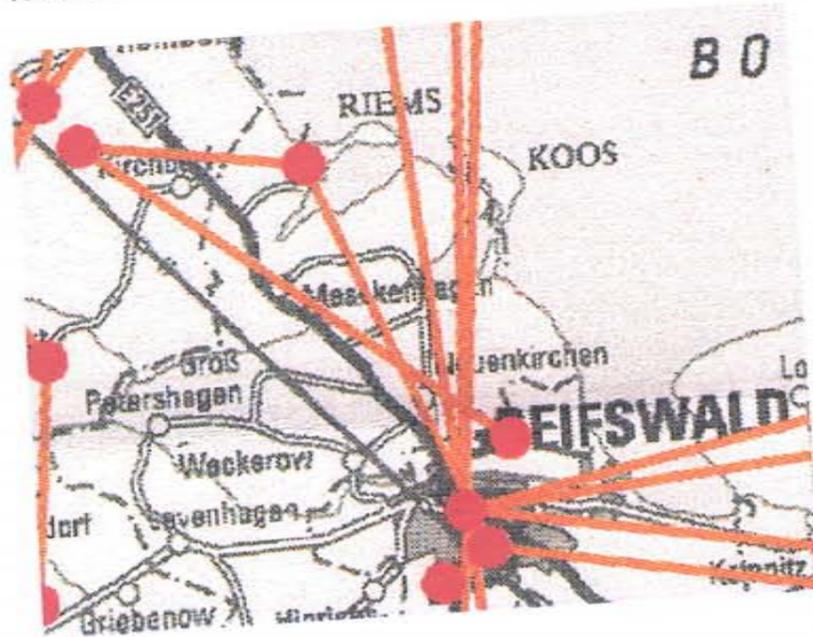
Weiterhin wird auf die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung AwS) vom 14.12.1998 verwiesen, die einzuhalten ist.

Im Hinblick auf die Anlage von Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte und die Zufahrten zu entsprechenden Anlagen incl. möglicher Wendeschleifen werden

#### 11.6 Telekommunikation

Über das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen führen Richtfunkstrecken wie bereits im Kapitel 3.3 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms M-V erwähnt wurde. Der Verlauf der Richtfunkstrecken ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Diese zeigt einen vergrößerten Ausschnitt aus der Erläuterungskarte Nr. 15 des RROP 1998

Abb. 16

Richtfunkstrecken im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen<sup>19</sup>

Entsprechend einer Mitteilung von 18.11.1998 benötigt die VIAG INTERKOM in der Gemeinde Neuenkirchen innerhalb des Gewerbegebietes an der B 96 einen Standort für den Neubau eines Funkmastes. Hierzu ist eine Fläche von 150 - 200 m<sup>2</sup> erforderlich.

Aufgrund der durch Funk- und Sendemasten ausgehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Gemeinde Neuenkirchen bestrebt, mögliche Standorte derartiger Einrichtungen auf das oben genannte Gewerbegebiet zu beschränken und mithilfe einer Koordinierung der Netzbetreiber eine Mehrfachnutzung von Sendeanlagen zu erreichen um die Anzahl dieser Anlagen weitestgehend zu beschränken.

Dieses wird auch in der Stellungnahme zur Landesplanerischen Abstimmung zum Netzkonzept für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald zum Ausdruck gebracht.

Ebenfalls befinden sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom vorgesehen werden. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen jederzeit ohne Ausnahmegenehmigung möglich sein.

<sup>19</sup> Entnommen aus dem RROP Vorpommern, vergrößerter Ausschnitt der Erläuterungskarte 15: "Richtfunkstrecken"

## 12. Sonderbauflächen

Östlich der B 96 entstanden zu Beginn der neunziger Jahre Sondergebiete für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Geschäften. Da die Flächen unmittelbar an die Bundesstraße anbinden und entlang der Infrastrukturachse Greifswald - Stralsund sind, liegen sie sehr verkehrsgünstig. Die dort angesiedelten Handelsbetriebe decken neben dem täglichen Bedarf der Anwohner auch Nachfrage aus dem Umkreis ab. Eine Entwicklung dieses Standortes über die bauleitplanerisch bereits abgesicherte Situation und Flächenabgrenzung ist nicht vorgesehen.

Diese "Fehlentwicklung" (RROP Vorpommern) ist nach Meinung der Gemeinde u. a. dadurch begründet, daß die Hansestadt Greifswald nicht in der Lage war, diesbezügliche Flächennachfragen durch entsprechende Ausweisungen zu befriedigen. Ein Bestandsschutz soll von daher auch im RROP festgeschrieben werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt keinen weiteren Ausbau dieser Einrichtungen. Damit der Gemeinde keine Entschädigungsansprüche der jetzigen Betreiber entstehen, werden die Flächen im Flächennutzungsplanentwurf als Sonderbauflächen Handel / Fachmarktzentrum dargestellt.

### 13. Altlasten

Zur begrifflichen Definition wird das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz des Landes M-V Teil 5, § 22 (GVOBl. M-V 1997, S. 44 ff) zitiert:

"Unter die Bezeichnung Altlasten fallen Altablagerungen und Altstandorte von denen Belastungen der Umwelt, vor allem des Bodens und des Wassers durch Stoffe (Abfälle und sonstige umweltgefährdenden Stoffe) ausgehen, wenn aufgrund einer Gefährdungsabschätzung feststeht, daß eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorliegt und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind." Derartige Flächen sind in Neuenkirchen nicht bekannt. "Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu vermuten ist."  
Eine Kartierung dieser Flächen ist nicht erstellt.

In der Gemeinde Neuenkirchen ist die östlich der Straße nach Leist liegende Fläche, ein Teil der ehemaligen LPG, als Altstandort bekannt. Hier befinden sich vermutlich durch Großtierhaltung entstandene Ablagerungen. Die gesamte Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen, um eine Gefährdung der hier vorgesehenen empfindlichen Nutzung Wohnen auszuschließen. Eine Kennzeichnung erfolgt im weiteren Verlauf der Verfahrens nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden.

Darüber hinaus sind der Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz die nachfolgend aufgeführten Deponien und wilden Müllverkippsstandorte (w. M.) bekannt:

1.	MTB 0308-412	HW 6000500	RW 4588950 Deponie Oldenhagen
2.	MTB 0308-412	HW 6001190	RW 4589310 w. M.
3.	MTB 0308-421	HW 5002500	RW 4590140 w. M.
4.	MTB 0308-421	HW 5002075	RW 4592150 w. M.

Neben den aufgezeigten Standorten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen wird das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen vom Landesamt für Katastrophenschutz - Munitionsbergungsdienst - als wahrscheinlich kampfmittel belasteter Bereich eingestuft. Zur Zeit liegen für das Gebiet keine Kriegsluftbilder vor. Einzelfallprüfungen in den jeweiligen Bebauungsplänen der Ortslagen. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht des Munitionsbergungsdienstes eine Teilnahme desselben zwingend erforderlich. Nach Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei

diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### 14. Hochwasserschutz

Teilbereiche des Gemeindegebietes Neuenkirchen sind aufgrund der natürlichen Geländehöhen hochwassergefährdet. Es muß gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern" mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN für den östlichen Bereich (östliche Gemeindegrenze bis Verlängerung Kooser Berg) bzw. von 2,80 m über HN für den Bereich Verlängerung Kooser Berg - westliche Gemeindegrenze an der Küste (betroffen hauptsächlich Ortsteil Leist I) gerechnet werden. Gemäß den hier vorliegenden hydrographischen Karten können die nachfolgend aufgeführten Hochwasserwahrscheinlichkeiten mit unterschiedlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeiten auftreten:

HW 10	HW 20	HW 50	HW 100	
1,50	1,70	1,90	2,10	m über HN

Die angegebenen Wasserstände sind Ruhewasserstände und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich der Hochwasserschutzdeich "Leist I - Karrendorf" (siehe Planzeichnung), für den das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als Vertreter des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterhaltungspflichtig ist. Der Deich genügt z.Zt. nicht den heutigen Anforderungen (BHW) aus Sicht des Hochwasserschutzes. Zur Sicherstellung eines komplexen Hochwasserschutzes der Hansestadt Greifswald sowie der westlich am Bodden gelegenen Gemeinden sind mittelfristig verschiedene Maßnahmen geplant. Neben der Sperrwerkerrichtung am Ryck ist zum Gesamtschutz von Greifswald auch eine Geländeerhöhung entlang bzw. in Verlängerung der Straße Neuenkirchen - Wampen notwendig.

Da der vorhandene Deich "Leist I - Karrendorf" eine aus Sicht des Küstenschutzes ungünstige Lage (direkter Welleneinfluß, große Deichverteidigungslängen) aufweist, ist gemäß der Studie "Deichsystem Leist, Karrendorf, Frätow" eine mögliche Variante des Hochwasserschutzes für Leist I die geplante Ringeindeichung. Eine Neubebauung sollte zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ausschließlich auf Geländehöhen, die oberhalb des BHW liegen, stattfinden.

Innerhalb des Gebietes des F-Planes der Gemeinde Neuenkirchen sind verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bauverbote (200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten bzw. mindestens 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) gem. § 89 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVBl. S. 669 / GS M-V Gl. Nr. 753-2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178).

Entwässerungs- bzw. Binnengräben auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen befinden sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes "Ryck-Ziese". Bei Veränderungen am Entwässerungssystem durch Überplanung oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind der Wasser und Bodenverband und die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Bei der weiteren Erschließung von Wohn-, Gewerbe- und Sondernutzungsgebieten ist eine ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Im Zuge der Überplanung des Gebietes werden Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt.

- Gesamtbereich im Süden der Ortslage, beiderseits der Theodor-Körner-Straße und Gartenweg
- Ein kleinerer Bereich nördlich der Wampener Straße in Nachbarschaft zum Sportplatz und dem Schulgelände

Innerhalb dieser Bereiche bzw. von diesen eingeschlossen befinden sich folgende Bebauungsplangebiete (rechtskräftig) mit überwiegender Wohnnutzung, die auch weitgehend bebaut sind:

- B-Plan Nr. 4, südlich der Dorfstraße und westlich der Theodor-Körner Straße
- B-Plan Nr. 9, ebenfalls südlich der Dorfstraße, im nordwestlichen Anschluß an den B-Plan Nr. 4

Innerhalb dieses in sich geschlossenen Siedlungsraumes befinden sich folgende Bereiche, die innerhalb der Ortslage gelegen, für eine bauliche Ergänzung in Betracht kommen, unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen:

- Fläche südlich B-Plan Nr. 4 im Anschluß an das vorhandene Siedlungsgebiet und die hier befindlichen Freiflächen (Maßnahmenflächen Naturschutz, gleichzeitig Abstandsflächen zum Gewerbe- und Sonderbauflächenstandort)
- Flächen nördlich der Gartenstraße (teilweise bereits nach § 34 bebaut), im weiteren als Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) Theißen mit Unterteilung in die vorgesehenen Bauabschnitte 1 - 3 genannt.
- Eine Bauzeile westlich B-Plan Nr. 4 im Anschluß an die hier vorhandene Siedlung (südlich gelegen)
- Bereich südlich der Feuerwehr an der Wampener Straße (beantragter Bebauungsplan Nr. 12)

Diese Bereiche liegen jeweils innerhalb der bebauten Ortslage und entsprechen der Zielsetzung einer Innenentwicklung.

Für eine begrenzte Abrundung der Ortslage am derzeitigen Siedlungsrand kommen folgende Flächen in Betracht:

- Kleiner Bereich westlich Leister Straße (beantragter Bebauungsplan Nr. 11)
- Bereich nördlich Wampener Straße am östlichen Ortsausgang (beantragter Bebauungsplan Nr. 10)

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung werden die folgenden Planbereiche in ihrer räumlichen Ausdehnung stark eingeschränkt bzw. ganz zurückgenommen:

- Bereich östlich Theodor-Körner-Straße, nördlich Straße der Zukunft, ehemals landwirtschaftlicher Betrieb (Bebauungsplan bisher nicht beantragt).
- Weiterer Bereich östlich Theodor-Körner-Straße, südlich Straße der Zukunft, ehemals landwirtschaftlicher Betrieb (Bebauungsplan bisher nicht beantragt).
- Östlich Alwine-Wuthenow-Ring bzw. östlich Leister Straße im Norden der Ortslage (Bebauungsplan bisher nicht beantragt oder in Aufstellung)
- Vorhandene Kleingartenanlagen im Ortsteil Wampen werden als solche dargestellt, ebenso wird der im Nordwesten vorhandene landw. Betrieb nicht als Baufläche dargestellt.

Alle übrigen baulich nicht genutzten Bereiche liegen innerhalb der eigentlichen Ortslage, also innerhalb von Bereichen, die nach § 34 BauGB anzusprechen sind, wobei es an der einen oder anderen Stelle ggf. noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Grenzlinie Innenbereich/Außenbereich geben könnte. Im Grundsatz nehmen die im Vorentwurf enthaltenen Grenzlinien der Bauflächen vorhandene Baufluchten auf.

**Mit den vorgenannten Bebauungsplan-Nummern sowie der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Theißen (noch 2 Bauabschnitte, da einer bereits nach § 34 BauGB genehmigt und teilweise realisiert wurde) sind alle abgeschlossenen bzw. beantragten Plangebiete benannt. Die Plannummern 2, 3, 6, 7 und 8 sind nicht vergeben bzw. zu diesen Plannummern ursprünglich beantragte Vorhaben sind eingestellt bzw. aufgegeben worden. Hier ist seitens der Gemeinde Neuenkirchen eine Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vorgenommen.**

Die weitere Bedarfsermittlung Wohnbauflächen bzw. das innerhalb der vorgenannten Flächen enthaltene Entwicklungspotential ist Bestandteil der nachfolgenden Untersuchungen. Es ist nochmals zu betonen, daß innerhalb dieses generellen Strukturkonzeptes im wesentlichen bereits vorhandene Baugebiete bzw. Siedlungsflächen erfaßt sind und die ohnehin nur begrenzte Entwicklung am Ortsrand weiter zurückgenommen wird. Diese beschränkt sich im Gegensatz zur anfänglichen Plandarstellung nur noch auf die Bereiche der geplanten B-Pläne 11 und 10. Alle übrigen Flächen stellen eine Innenentwicklung dar.

### 15.1.3

#### Bevölkerungsentwicklung - Nachweis des Bauflächenbedarfs

Für ausführliche Angaben zum Thema Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5 "Bevölkerungsentwicklung"

Auf den Stichtag 31.12.1995 bezogen wird für Neuenkirchen eine Einwohnerzahl von 1.533 EW und ein Wohnungsbestand von 492 WE angegeben. Auf diese, knapp 500 WE, bezieht sich die Zahl von 100 WE für den Eigenbedarf, die auf Basis des RROP ermittelt wurde und der Bedarfsberechnung zugrunde liegt. Das RROP sieht für die Eigenentwicklung der Gemeinden einen Zuwachs von 15 - 20 % als Faustformel vor.

- Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Vorhalteflächen (Aussagen lt. RROP bzgl. Entwicklung Ordnungsraum Greifswald)

Eigenbedarf (rd. 20% des WE Bestandes 1993)	100
Entwicklung Ordnungsraum Greifswald	300
gesamt:	400

Bezugszeitpunkt für diese Angabe ist das Jahr 1993. Dementsprechend gilt es zu ermitteln, wieviele WE insgesamt durch die Gemeinde vorzuhalten sind. Um diesen Wert zu ermitteln, ist es zunächst erforderlich die bestehende Anzahl der WE im Jahr 1993 zu ermitteln. Diese Zahl mit dem ermittelten Bedarf von 400 WE (s.o.) addiert ergibt den Planungsrahmen für die Aussagen des FNP. In einem weiteren Schritt muß ermittelt werden, wieviele Wohneinheiten zwischenzeitlich (1993 - 1998) realisiert wurden. Parallel dazu wurde bei einer Ortsbegehung ermittelt wo und in welchem Umfang Baulücken für die Realisierung von Wohneinheiten innerhalb der besiedelten Ortslage zur Verfügung stehen. Bei der Erfassung der Baulücken wurden auch die Bereiche berücksichtigt, für die in der Planzeichnung als Wohnbauflächen dargestellt sind, planungsrechtlich aber noch nicht abgesichert sind.

Das Datenmaterial, das für die Ermittlung zur Verfügung stand, besteht aus den Angaben des Statistischen Landesamtes für die Anzahl der Wohneinheiten für das Jahr 1995, den Angaben der Gemeinde Neuenkirchen für Baufertigstellungen der Jahre 1993 bis 1997 (siehe Anlage), den Planaussagen rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne und den Planaussagen des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes.

- Wohnungsbestand 1993  
(Angaben Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern und Amt Landhagen)

WE Stand '95 lt Stat. Landesamt	495
WE Stand '93 lt Baustatistik Gem. Neuenkirchen (Stand '95 abzgl. WE aus '95 und '94 = - 48)	447
WE Stand '98 lt Baustatistik Gem. Neuenkirchen (Stand '93 zzgl 137 WE)	584

- Planungs- und Entwicklungsrahmen

Aus dem oben ermittelten Bestand an WE 1993 (447) und dem Bedarf an WE (400) ergibt sich für die Gemeinde Neuenkirchen ein Planungs- und Entwicklungsrahmen von insgesamt 847 WE. Abzüglich des aktuellen Bestandes an WE aus 1998 (584) ergibt sich ein Bedarf- bzw. Ausweisungsumfang von 263 WE. Im Ergebnis bedeutet dieses für den Flächennutzungsplan zum einen, daß der künftige Neuausweisungsumfang, der über die bereits in Neuenkirchen vorhandene Wohnbebauung hinausgeht, einen Umfang von rechnerisch 263 WE nicht überschreiten dürfte. Zum anderen bedeutet dies in Hinblick auf vorhandene Baulücken innerhalb des bebauten Gemeindegebietes, daß die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche für insgesamt 847 WE (Bestand plus Neubedarf) Raum bieten müssen.

Es handelt sich hier um rechnerische Annahmen, basierend auf den Bestandsangaben (WE - Bilanz) mit relativen Ungenauigkeiten, da die Gesamtsumme der WE auch einzelne WE im Außenbereich (außerhalb von Satzungsgebieten oder geschlossenen Ortschaften) erfaßt. Insofern ist der Gesamtwert von 847 WE als ungefähre Größe einzustufen.

- Wohnbauflächen- und Wohneinheitenbilanzierung

Methodik:

Die Problematik bei der Wohnbauflächen- und Wohneinheitenbilanzierung besteht darin, daß innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur ein zu berücksichtigendes Wohnbauflächenpotential durch Baulücken gebildet wird. Diese sind bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Ausgehend von den verfügbaren Planunterlagen wurde mit Stand Ende September 1998 eine Begehung der gesamten Ortslage Neuenkirchen sowie der Außenortschaften vorgenommen. Dort wurden zunächst die über den Kartenbestand hinausgehenden Wohngebäude erfaßt und in den Kartenunterlagen ergänzt. Parallel dazu wurden die vor Ort offensichtlich erkennbaren Baulücken erfaßt und durch eine Überprüfung anhand des Kartenwerkes ergänzt. Hierzu wurden auch Luftbildaufnahmen ausgewertet. Entgegen dem ursprünglichen Ansatz der Ermittlung der potentiell möglichen WE über einen reinen Flächenansatz, ist diese Form der Bedarfsermittlung wesentlich genauer, da diese die reale örtliche Bestandssituation widerspiegelt.

Um eine bessere Übersicht über das Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden die als Wohnbauflächen und als Mischgebiete dargestellten Bereiche in Teilflächen mit entsprechender fortlaufender Numerierung unterteilt.

Die Bereiche für die bereits Planungen bestehen (V+E Plan Theissen, Bauabschnitt 1 - 3, B-Pläne 4, 9, 10, 11, 12) werden in ihrer räumlichen Ausdehnung und den potentiell möglichen WE nach den entsprechenden Planaussagen dargestellt und untersucht. Die Baulücken in diesen Bereichen werden nicht dargestellt, sie wurden aus den B-Plänen übernommen.

Die Numerierung der einzelnen Untersuchungsgebiete bzw. Siedlungsabschnitte ist in der beigefügten Planunterlage wiedergegeben. Ebenso sind die beantragten bzw. vorhandenen B-Pläne angegeben.

Die nachfolgende Tabelle gibt die dort erfaßten bzw. tatsächlich vorhandenen Baulücken wieder einschl. der WE-Zahl in den beantragten Baugebietes und dem Bereich des Vorhabenträgers Theißen nördlich des Gartenweges.

Grundsätzlich wird bei der in Neuenkirchen vorhandenen Nachfragestruktur unterstellt, daß 1 Baulücke mit einer WE gleichzusetzen ist. Dieser Wert ist im Rahmen der Gesamtbilanzierung insoweit realistisch, als davon auszugehen ist, daß bei weitem nicht alle Wohneinheiten bzw. Baulücken innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren umgesetzt bzw. mobilisiert werden können und insoweit für den Fall, daß in der einen oder anderen Baulücke auch 2 WE realisiert werden, die Gesamtbilanz für den Planungszeitraum dennoch stimmig und nachvollziehbar ist.

In den folgenden Abbildungen werden Planausschnitte der Gemeinde Neuenkirchen und der zugehörigen Ortsteile dargestellt. In den Planausschnitten ist die vorhandene Bebauung zum Zeitpunkt der WE Erfassung dargestellt. Ebenso werden die vorhandenen potentiellen Baulücken kenntlich gemacht. Baulücken werden nur in den Bereichen dargestellt, die nach FNP als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Auf die Darstellung der Nutzungsausweisung nach FNP wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Abbildung verzichtet.

Abb. 17: Baulücken in der Gemeinde Neuenkirchen

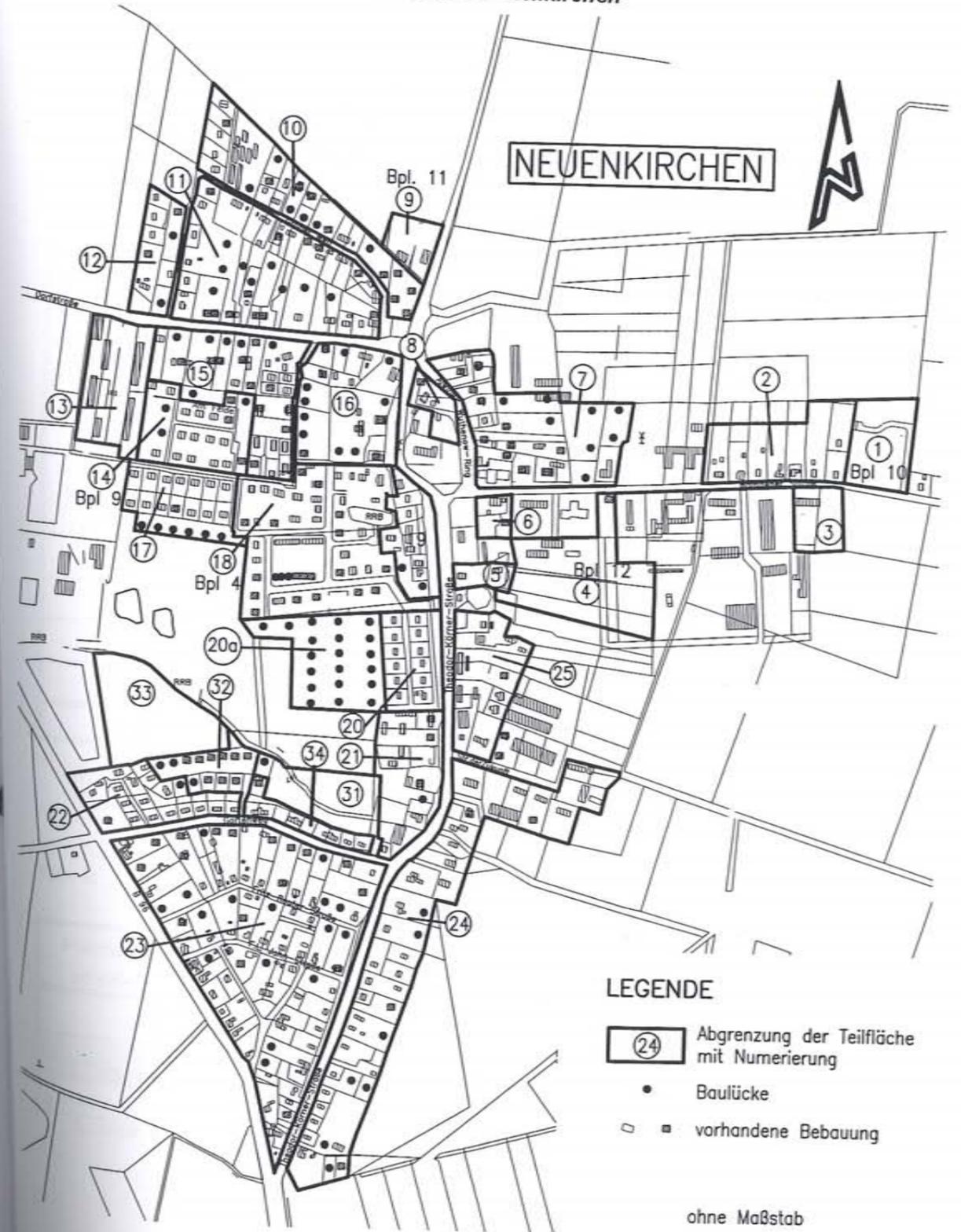
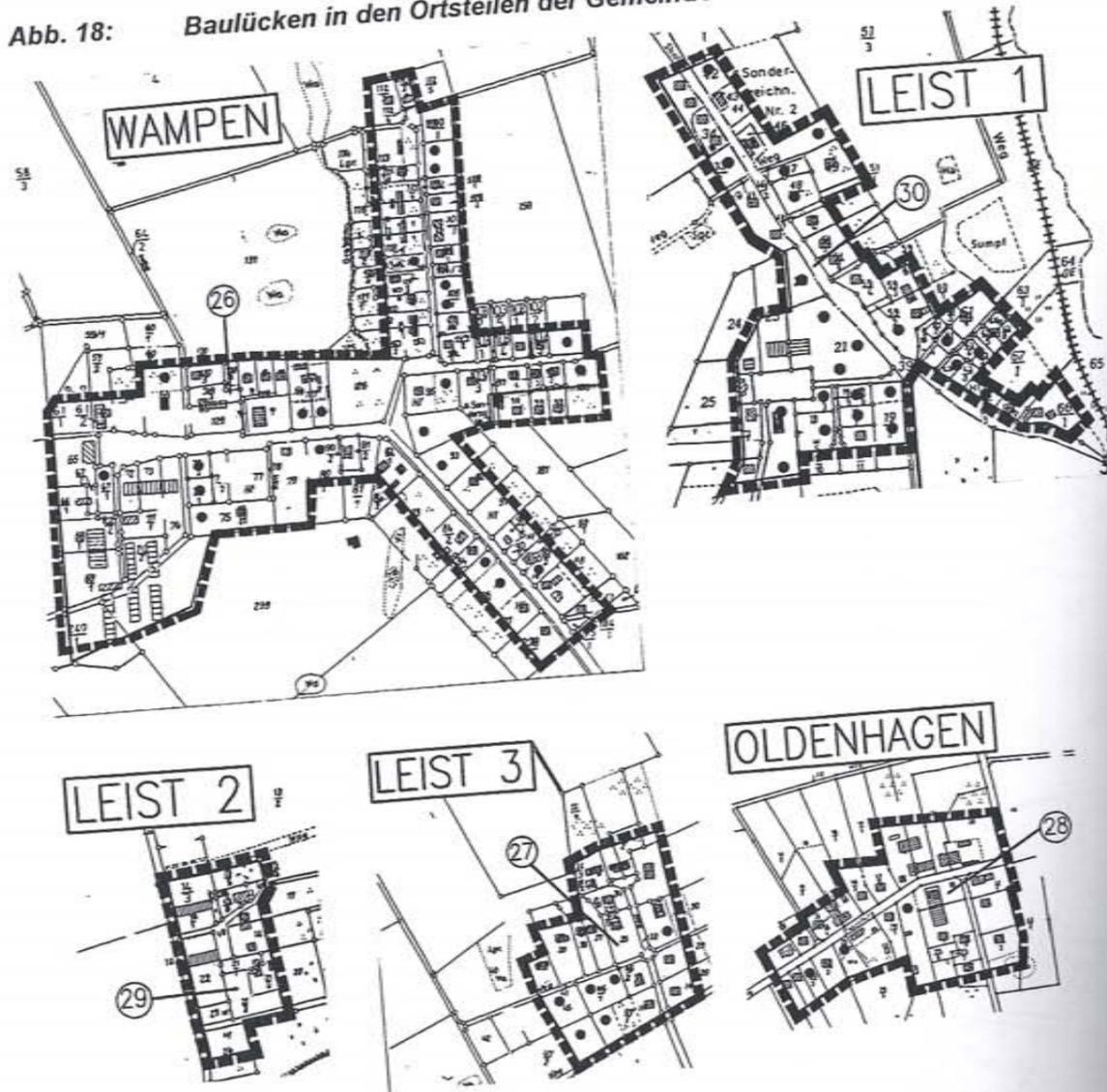


Abb. 18: Baulücken in den Ortsteilen der Gemeinde Neuenkirchen



LEGENDE

- 29 Abgrenzung der Teilfläche mit Numerierung
- Baulücke
- vorhandene Bebauung

ohne Maßstab

Tab. 4: Baulücken in den Wohnbaugebieten

Fläche Nr.	Anzahl Baulücken	Anzahl WE (1,0 WE/Baulücke)	Fläche Nr.	Anzahl Baulücken	Anzahl WE (1,0 WE/Baulücke)
2	0	0	21	1	1
5	0	0	22	1	1
6	0	0	23	16	16
7	8	8	24	7	7
8	0	0	25	0	0
10	6	6	34	0	0
11	9	9	Thei. 1 32	3	3
12	2	2	Thei. 2 33	27	27
13	0	0	Thei. 3 31	22	22
15	6	6	Bpl. 4 18	3	3
16	9	9	Bpl. 9 14	3	3
17	6	6	Bpl. 10 1	19	19
20	0	0	Bpl. 11 9	10	10
20a	20	20	Bpl. 12 4	37	37
			<b>gesamt:</b>	<b>215</b>	<b>215</b>

Tab. 5: Baulücken in den Mischgebieten

Fläche Nr.	Anzahl Baulücken	Anzahl WE (1,0 WE/Baulücke)
3	0	0
Bpl. 4 19	2	2
<b>gesamt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Tab. 6: **Baulücken in den Satzungsbereichen nach § 34 BauGB**

Fläche Nr.	Anzahl Baulücken	Anzahl WE (1,0 WE/Baulücke)
26	21	21
27	6	6
28	3	3
29	0	0
30	22	22
<b>gesamt</b>	<b>52</b>	<b>52</b>

Als Summe aus den Tabellen ergeben sich 269 Baulücken = 269 Wohneinheiten

Daraus ergibt sich folgende WE Bilanz für die Gemeinde Neuenkirchen (siehe auch Planauszüge Erhebung Baulücken in der Anlage):

	Anzahl WE
Baulücken, gesamt 269	269
WE Bestand '98 (WE Bestand '95 + Angaben lt. Baustatistik Neuenkirchen)	584
Potentieller WE Gesamtbestand	853
Planungs- und Entwicklungsrahmen (Bestand '93 zzgl. Bedarf)	847
<b>Wohneinheiten Überschuß rechnerisch danach: (Planungsrahmen abzgl. WE Gesamtbestand)</b>	<b>6</b>

**Anmerkung:**

Eine Abstimmung über diese Bilanzierung mit dem Amt für Raumordnung ist erfolgt. Danach ist noch folgende Veränderung vorgenommen worden: Für den Bebauungsplan Nr. 12 (Fläche Nr. 4) sind tatsächlich nur 27 WE beantragt und in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes zugrundegelegt. Demgegenüber steht, daß für den im Vorentwurf als private Grünfläche dargestellten Innenbereich nördlich der Dorfstraße (Fläche Nr. 11) inzwischen ebenfalls eine Baufläche dargestellt wurde, zumal hier einige ursprünglich als Gartenhäuser errichtete Gebäude bereits zu Wohnzwecken genutzt werden und weiter Anfragen für diesen Bereich vorliegen. Dadurch sind dann 9 (ursprünglich 2) Wohnhäuser = Baulücken möglich bzw. vorhanden. Der rechnerische Überhang an Wohneinheiten liegt im raumordnerischen Entwicklungsrahmen der Gemeinde.

Für den Bebauungsplan Nr. 11 (Fläche Nr. 9) an der Leister Straße besteht des weiteren die Überlegung, hier statt bisher 10 künftig 12 Wohneinheiten zu realisieren, so daß die o.g. Wohneinheitenpotentiale entsprechend umverteilt werden. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung ist noch vorzunehmen.

**- Bewertung der WE Bilanzierung**

Das Ergebnis der WE Bilanzierung zeigt, daß in Neuenkirchen ein Wohneinheitenpotential von insgesamt 853 WE besteht, wovon 269 potentielle Baulücken darstellen auf denen noch keine Eohneinheiten errichtet wurden. Mit diesem Wert wird das der Gemeinde zugestandene raumordnerische Entwicklungspotential von 847 WE um 6 WE überschritten wird. Wie eingangs schon festgestellt, birgt diese Prognose folgende Unsicherheiten bzw. Unwägbarkeiten:

- Zunächst ist davon auszugehen, daß innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren nicht alle Baulücken auch tatsächlich mobilisiert werden, also diese Anzahl nach aller Erfahrung bei entsprechender Umsetzung durch den FNP nicht erreicht werden wird.
- Die Zuordnung der Baulücken lt. beiliegendem Plan unterstellt, daß dieser Verdichtungsgrad, der dort zugrunde gelegt wird, auch nicht überschritten wird. Es ist in den Außenortschaften von einer realisierten GRZ von rd. 0,2 bzw. 0,3 auszugehen (die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt nach Einschätzung vor Ort um die 800 m<sup>2</sup>), innerhalb der Ortslage Neuenkirchen von rd. 0,3 (hier sind die Grundstücke im Durchschnitt etwas kleiner). Dieses erfordert bei konsequenter Handhabung dieser Bilanz, daß im Flächennutzungsplan eine entsprechende GRZ dargestellt wird, um eine höhere Verdichtung auszuschließen. Dieses wird entsprechend in den Planentwurf umgesetzt.
- Es wird generell in den § 34 Bereichen 1 Baulücke einer WE gleichgesetzt. Dieses entspricht der örtlichen Bebauungssituation in den überwiegenden Bereichen, berücksichtigt auch die Neubautätigkeit der letzten Jahre. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, daß in der einen oder anderen Baulücke nicht auch Gebäude mit 2 WE errichtet werden oder aber gelegentlich auch ein Doppelhaus realisiert wird. Diese Situation ist im Prognosemodell allerdings insoweit berücksichtigt, daß einerseits tatsächlich eine Realisierung aller Baulücken unterstellt wird (was unrealistisch ist) und andererseits einzelne Bereiche nur umsetzbar sind, wenn zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden oder aber vorhandene Gartenstrukturen verändert werden. Insoweit sind die prognostizierten Werte als realistisch anzusehen.
- Der rechnerische Überhang von 6 WE wird dadurch relativiert (und damit die Gesamtbilanz), daß die in 1993 errichteten Wohneinheiten (10) vollständig in die Bilanz eingeflossen sind. Da das Raumordnungsprogramm nur von 1993 als Bemessungsjahr spricht, könnte strittig sein, ob Anfang oder Ende 1993 (also seit Ende 1993) das Ausgangsdatum darstellt. Bei Zugrundelegung des Datums 31.12. 1993 läge demnach rechnerisch eine Unterschreitung von 4 WE des Gesamtpotentials vor.

- Die Baulückenbilanz unterstellt, daß diese Baulücken ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut werden. Gerade entlang der Theodor-Körner Straße und der Dorfstraße ist nicht auszuschließen, daß hier auch in einem WA-Gebiet zulässige kleingewerbliche Objekte errichtet werden. Insoweit liegt hier ein weiterer Gesichtspunkt, der die Sicherheit der Prognose unterstreicht. Gleiches gilt im übrigen für die Bebauungsplangebiete.

In der Zusammenfassung ist folgendes festzuhalten:

Durch die Reduzierung des Bauflächenpotentials an den Siedlungsrändern (Zurücknahme ursprünglich vorgesehener Bauflächen ausweisungen an den Siedlungsrändern gem. beiliegendem Plan, Erhalt der Kleingartenflächen und der Gartenbereich im Innenbereich nördlich der Dorfstraße) ist nunmehr ein Planungsumfang erreicht, der den raumordnerischen Zielvorgaben entspricht, also erwarten läßt, daß der Gesamtumfang von 400 WE seit 1993 nicht überschritten bzw. eher unterschritten wird.

## 15.2 Bauflächendarstellungen

In Umsetzung der o.g. Zielsetzungen und Wohneinheiten- bzw. Bauflächenbilanzierung werden für die Außenortschaften (mit Ausnahme Leist 2) und für die überwiegende Ortslage Neuenkirchen Wohnbauflächen dargestellt. Für die Außenortschaften erfolgt angesichts der besonderen Nutzungsverhältnisse und im Hinblick auf die vorhandenen Satzungen nach § 34 die Darstellung nach der besonderen Art der Nutzung = WA-Gebiete. Für die Wohnsiedlungsbereiche in Neuenkirchen - Ortslage reicht dagegen die Darstellung nach der allgemeinen Art der Nutzung = Wohnbaufläche aus. Hieraus lassen sich die künftigen Bebauungspläne bzw. die bereits beantragten entwickeln.

Gemischte Bauflächendarstellungen werden dort vorgenommen, wo eine dem Mischgebiet typische Nutzungsmischung vorhanden ist und gesichert werden soll; dieses ist in einem begrenzten Bereich in der unmittelbaren Ortslage an der Theodor-Körner-Straße sowie in einem Teilbereich an der Wampener Straße der Fall.

Gewerbliche Bauflächendarstellungen erfolgen im Bereich südlich der Wampener Straße (im Anschluß an die Feuerwehr) und im Gebiet südlich des Einzelhandelsschwerpunkts an der B 96; hier sind bereits Bebauungspläne aufgestellt und teilweise rechtskräftig (1A) bzw. als Satzung beschlossen (1B). An dieser bereits beschlossenen Entwicklung soll festgehalten werden.

Die innerhalb der Ortslage Neuenkirchen vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen wie Schule, Feuerwehr, Verwaltungsstandort Amt Landhagen (im Bau) Kirche werden als gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit der entsprechenden Nutzungszuweisung belegt. Dieses gilt auch für die bereits vorhandenen Sportflächen nördlich bzw. nordöstlich der Schule an der Wampener Straße. Diese sollen ausgebaut und entwickelt werden, im Sinne des örtlichen Bedarfs.

Eine Weiterentwicklung dieses Schul- und Freizeitsportbereichs zu einer umfassenderen Gesamtanlage im Sinne eines überörtlichen Sport- und Naherholungszentrums wird nicht ausgeschlossen, Vorplanungen hierzu liegen vor. Allerdings soll dieses einer eigenständigen Planung vorbehalten bleiben (mit einer dann erforderlichen Sondergebietsausweisung).

Die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen und zu erhaltenden Sondernutzungen sind im Flächennutzungsplan mit entsprechender Nutzungszuweisung dargestellt:

Dieses sind:

- Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel an der B 96 (Bebauungsplan Nr. 1)
- Sonderbaufläche Landwirtschaft (vorhandener Betrieb) nördlich der Dorfstraße in Neuenkirchen (gegenüber Sonderbaufläche Einzelhandel)
- Sonderbaufläche Landwirtschaft (vorhandener Betrieb) in der Ortslage Wampen

## 15.3 Grünflächen

Die innerhalb der Ortslage vorhandenen Grünflächen, und zwar Kleingartenanlagen, Parkanlagen, Friedhöfe und Sportanlagen sind dem Nutzungsbestand entsprechend übernommen. Es liegen hierzu keine Bedarfe nach Darstellung weiterer Flächen vor, da die vorhandenen Einrichtungen die absehbare Bedarfslage abdecken.

Dieses gilt insbesondere auch für die Kleingartenanlagen, wo die Nachfrage einerseits rückläufig ist, andererseits aber auch die Zielsetzung der Gemeinde besteht, diese Anlagen als wichtiges Element der innerörtlichen Grünordnung aber auch als Angebot der sozialen Freizeitinfrastruktur zu erhalten.

## 15.4 Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, Gewässer

Zunächst sind alle Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen, die nicht Waldflächen oder Gewässer sind bzw. nicht Maßnahmengebiete für Naturschutz oder Flächen mit besonderem Schutzstatus sind (siehe gesondertes Kapitel) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind zur Beibehaltung der Lesbarkeit des Planes in der Planzeichnung "weiß" (also ohne besonders Planzeichen) belassen.

Die Waldflächen und die Still- und Fließgewässer sind ihrer Nutzung entsprechend dargestellt. Diese Darstellungen beruhen auf der Bestandsaufnahme und - Auswertung des parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

### 15.5 Maßnahmenflächen Naturschutz - Eingriffsregelung

Parallel zu diesem Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen aufgestellt. Neben einer Bestandsaufnahme und -bewertung enthält der vorliegende Entwurf des Landschaftsplanes auch Aussagen zu den wesentlichen Entwicklungszielen für den Naturschutz innerhalb des Gemeindegebietes. Die wesentlichen Bestandsangaben zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen, soweit sie für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, werden in die Planzeichnung übernommen.

Der Landschaftsplan enthält zudem eine Bewertung und Eingriffsbilanzierung mit Benennung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen, die mit diesem Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden bzw. für die ein Nachweis der Kompensation bisher nicht erfolgt ist.<sup>20</sup> Die entsprechenden Flächendarstellungen werden in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen.

<sup>20</sup> Siehe hierzu den Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen im Anhang

### 16. Auswirkungen der Planung - Ergänzende Erläuterungen

Vorzustellen ist, daß bei Umsetzung der FNP-Darstellung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) eine gesonderte Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange eingefordert wird. In diesem Zusammenhang werden konkrete Anregungen berücksichtigt.

#### 16.1 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung der zur Realisierung notwendigen Bauleitpläne sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beibl. 1 im Gebiet entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu Unterschreiten. Das Entstehen von Immissionskonflikten in den Grenzbereichen der ausgewiesenen Bauflächen kann nicht generell ausgeschlossen werden, sollte aber im gegenseitigem Einvernehmen gelöst werden. Bei Vorhandensein unverträglicher Nutzungen sollten diese längerfristig durch Sanierung verträglich gestaltet werden, da hinsichtlich der Immissionsbelastung allgemein das Gebot der Verbesserung bzw. ein Verschlechterungsverbot besteht.

##### 16.1.1 Landwirtschaft

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Standorte landwirtschaftlicher Betriebe; in zwei Fällen sind diese als Sonderbaufläche dargestellt, soweit sie innerhalb der bebauten Ortslage liegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen von diesen Betrieben keine für die Umgebungsnutzung unzumutbaren oder unzulässigen Immissionen aus, die Immissionen bewegen sich im Rahmen einer ortsüblichen und verträglichen Größenordnung. Hierzu ist allerdings eine endgültige Abstimmung im Rahmen des anstehenden Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den zuständigen Fachbehörden noch erforderlich.

Im übrigen grenzen die Bauflächen und Siedlungsbereiche an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Immissionen sind im Sinne einer ortsüblichen Vorbelastung von den Bewohnern bzw. Nachbarn anzuerkennen.

##### 16.1.2 Gewerbe

Das Gewerbegebiet B-Plan Nr. 1 B an der B 96 grenzt unmittelbar an die hier östlich vorgesehene Wohnsiedlungsentwicklung. Zwischen Gewerbegebiet und Wohnbaufläche ist eine Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke dargestellt, die als Abstandsfläche dient und ggf. als Wall mit Lärmschutzwirkung auszubilden ist. Näheres ist im aufzustellenden Bebauungsplan für das

Wohngebiet zu regeln. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes in diesem Bereich, sowie zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung ist in diesem Bereich ohnehin die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Bereich südlich der Wampener Straße grenzen ebenfalls Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen aneinander. In diesem Bereich werden derzeit die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 12 aufgestellt. Durch Anlage eines Lärmschutzwalles ist eine Bewältigung der potentiellen Nutzungskonflikte auf Bebauungsplanebene vorgesehen.

### 16.1.3 Verkehr

Südwestlich der Ortslage verläuft die B 96, von der erhebliche Lärmimmissionen auf die Ortslage und die Baugebiete wirken. Zunächst einmal sind diese Immissionen als gegebene Vorbelastung einzustufen und anzuerkennen. Im Nahbereich der B 96 werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen, es werden lediglich die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete in den FNP übernommen. Abwägungserheblich ist weiterhin, daß derzeit bereits die Baumaßnahmen zur Ortsumgehung Greifswald der B 96 begonnen haben. Nach Fertigstellung der B 96-Ortsumgehung wird die Verkehrsbelastung auf der bisherigen B 96 erheblich abnehmen, so daß diesbezüglich eine wesentlich positive Veränderung der Immissionsbelastung in den Wohngebieten eintreten wird.

### 16.1.4 Sportflächen

Nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung dürfen von Sportanlagen nur begrenzte Immissionen in benachbarte Siedlungsbereiche einwirken. Im Rahmen der Erweiterung der vorhandenen Sportanlage nördlich der Wampener Straße (Gemeinbedarfsfläche Sport) ist vorgesehen, zwischen Siedlungsbereich und erweiterten Sportanlagen einen Lärmschutzwall anzulegen, der den in der Verordnung genannten Anforderungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten entspricht.

### 16.2 Denkmalpflege

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale gilt:

Bodendenkmale sind nach §2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern [GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)] Sachen sowie teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur.

Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Baudenkmal verändert wird, bedarf es gem. §7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt fann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Berung und Dohumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§6 Abs. 5 DSchG M-V

Nach §2 Abs. 5 i.V.m. §5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus Archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des FNP Funde möglich, daher werden gem. §16 DSchG M-V i.V.m. §11 DSchG M-V und gem. §5 Abs. 4 BauGB folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

- Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V, (v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG. M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige

- Des weiteren wird darauf hingewiesen daß für die Durchführung des Vorhabens gem. §1 Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

In der Planzeichnung zum FNP werden, entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vopommern, Bodendenkmale dargestellt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. §1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch §7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Weiterhin werden Bereiche dargestellt, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Ver-

änderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Baudenkmale gilt

- Bei evtl. Umgebungsarbeiten sind die Belange der Baudenkmalpflege gem §7 Abs. 1 u. 7 DSchG M-V zu berücksichtigen
- Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß für die Durchführung des Vorhabens gem §1 Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist

Entsprechend §5 Abs. 4 BauGB werden die Baudenkmale der Gemeinde Neuenkirchen nachrichtlich in den FNP übernommen - es folgt ein Auszug aus der Denkmalliste des Amtes Landhagen:

Neuenkirchen:

Fl. 1 FS. 192, 195	1407		Gutshaus mit Stall
Fl. 1 FS. 54	1408		Kirche
Fl. 2 FS. 202/3	1409	Th.-Körner-Str. 1	Wohnhaus
Fl. 1 FS. 52	1410	Wuthenowring 10	Wohnhaus
Fl. 1 FS. 53	1411	Wuthenowring 11	Pfarrhaus mit Stall

Leist:

Fl. 2 FS. 22	1237	Leist 2	Kuhstall (1926)
--------------	------	---------	-----------------

Wampen:

Fl. 1 FS. 65	1675		Gutshaus
--------------	------	--	----------

Diese Baudenkmale sind in der Denkmalliste erfaßt. Ihr Erhalt ist Zielsetzung der Gemeinde; sie sind bei allen weiteren Planungsmaßnahmen zu beachten.

### 16.3 Belange des Vermessungswesen

Nach Angaben des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Festpunkte sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden durch das Landesvermessungsamt Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

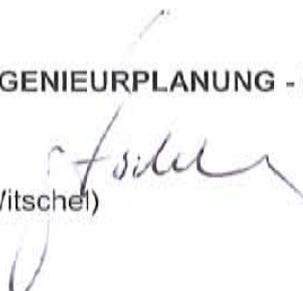
Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

17. **Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Bearbeitet:  
Greifswald, den 21.12.1999

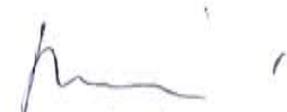
Dipl.-Ing. J. Eversmann  
Dipl. cand. Geogr. J. Wieching

**INGENIEURPLANUNG - OST**

  
(Witschel)

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit den Planunterlagen der Gemeindevertretung Neuenkirchen in der Sitzung am 21.12.1999 bei der abschließenden Beschlußfassung vorgelegen.

Neuenkirchen, den

  
(Bürgermeister)

G:\BP\NEUENKIR\FNPNEU.BP\WP6\FNPTEXT.WPD

INGENIEURPLANUNG - OST \_\_\_\_\_

**Anhang:**

**1. Flächenbilanz der Gemeinde Neuenkirchen**

**1.1 Flächendarstellung für das gesamte Gemeindegebiet**

Katasterfläche gesamt	23.090.000 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	19.651.064 m <sup>2</sup>
Waldfläche	1.375.220 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	130.140 m <sup>2</sup>
Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (lt. FNP)	178.361 m <sup>2</sup>

**1.2 Flächennutzungsplandarstellung auf Ortsteilebene (Flächenangaben in m<sup>2</sup>)**

	Neuenkirchen	Leist 1	Leist 2	Leist 3	Oldenhagen	Wampen	gesamt
W	705.700	74.800	-	38.500	48.100	162.800	1.029.900
M	19.900	-	-	-	-	-	19.900
G	110.700	-	-	-	-	-	110.700
SO	142.680	-	-	-	-	-	142.680
Gemeinbed.	84.600	-	-	-	-	23.675	166.355
öffentl. Grünfl.	29.600	-	-	-	-	-	29.600
private Grünfl.	48.470	-	-	-	-	-	48.470
Verkehrsf.	242.100	3.150	3.000	3.980	488	16.550	258.318

2. Bewertung der Planaussagen des Flächennutzungsplanes durch den Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen.

Es folgen Auszüge aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Neuenkirchen:

7. Anforderungen an die Bauleitplanung

7.1 Beurteilung von Planaussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen liegt ab Dezember 1998 als beschlossener Entwurf vor. In diesem Planwerk werden Flächen zur Bebauung oder sonstigen Nutzung ausgewiesen, die nicht mehr dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugerechnet werden können.

Konflikte mit den Zielen von Naturschutz und Landespflege ergeben sich dadurch, gemessen an Überschneidungen mit wichtigen Bereichen für Natur und Landschaft und den Zielvorgaben des Zielkonzepts, nur in geringem Umfang (sh. Kap. 4.3 - I 4.5 und Kap. 5).

Wohn- oder Gewerbegebiete bedingen aber in jedem Fall Flächenversiegelungen und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 14 (2) 12: als Eingriff gelten besonders: "die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>).

TABELLE 7: Ausweisungen des Flächennutzungsplanes im Außenbereich und ihre Beurteilung durch die Landespflege

Neue FNP-Ausweisung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wichtige Bereiche für Natur und Landschaft	Landschaftspflegerische Einschätzung
<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>			
(1) Gewerbliche Bauflächen östlich der B 96 südlich der Klärbecken (B-Plan Nr. 1B)	23.000	keine wichtigen Bereiche betroffen	<b>geringes Konfliktpotential</b> Grünordnungsplanung erforderlich <i>Hinweis:</i> Fraglich erscheint, ob die Lage des nicht eingeschränkten Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu bestehender (südlich) und geplanter (östlich) Wohnbebauung unter Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen möglich/sinnvoll ist.
(2) Wohnbaufläche (Erweiterung zwischen der Bebauung am Gartenweg und den Klärbecken)	22.600	keine wichtigen Bereiche betroffen	<b>geringes Konfliktpotential</b> Grünordnungsplanung erforderlich.
(3) Wohnbaufläche (Errichtung einer Wohnbauzeile in südlicher Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen nördlich der Klärbecken)	4.000	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>geringes Konfliktpotential</b> Kompensationsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich.

Neue FNP-Ausweisung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wichtige Bereiche für Natur und Landschaft	Landschaftspflegerische Einschätzung
(4) Wohnbaufläche (Westliche Erweiterung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung westlich der "Theodor-Körner-Straße")	23.000	in Teilen wichtiger Bereich für den Boden (Moorboden)	<b>geringes bis mittleres Konfliktpotential</b> Die Fläche ist zwar als wichtiger Bereich für den Boden dargestellt, befindet sich aber innerhalb der Ortslage und ist von der freien Umgebung fast vollständig isoliert. Erhöhte Kompensation im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich, z.B. Bepflanzung zur westlich angrenzenden Maßnahmenfläche
(5) Wohnbaufläche (Lückenschluß zwischen bestehender Wohnbebauung und des Einzelhauses nördlich der "Wampener Straße", B-Plan Nr. 10)	13.500	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>geringes Konfliktpotential</b> Kompensationsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich.
(6) Wohnbaufläche (Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche nördlich der "Dorfstraße", westlich an der Straße nach Leist, B-Plan Nr. 11)	7.000	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>geringes Konfliktpotential</b> Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet möglich (Planungsanzeige vom 05.05.1998).
(7) Fläche für den Gemeinbedarf "Sport" (Erweiterung des bestehenden Sportplatzes)	20.800	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen und zum Teil wichtiger Bereich für Luft und Kleinklima)	<b>geringes Konfliktpotential</b> Kompensationsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich Die Fläche weist zwar wichtige Elemente für das Kleinklima aus, doch handelt es sich hierbei um standortfremde Gehölze, die störend auf das Landschaftsbild wirken und ohnehin entfernt werden sollten. (sh. 6.1.1)
(8) Wohnbaufläche (Erweiterung südlich der "Wampener Straße", südlich der Feuerwehr, B-Plan Nr. 12)	28.000 (3.000 Bestand)	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>geringes Konfliktpotential</b> Kompensationsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich.

Neue FNP-Ausweisung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wichtige Bereiche für Natur und Landschaft	Landschaftspflegerische Einschätzung
(9) Wohnbaufläche (Lückenschluß zwischen bestehenden Wohngebieten und der Schule nördlich der "Wampener Straße" und Erweiterung an der Straße nach Leist)	8.100	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	geringes Konfliktpotential Kompensationsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich.
<b>Fläche Eingriff</b>		<b>150.000</b>	

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft			
Neue FNP-Ausweisung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wichtige Bereiche für Natur und Landschaft	Landschaftspflegerische Einschätzung
(A) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche südöstlich der Kleingartenanlage)	2.100	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>zu begrüßen</b> Auf der Fläche soll aus einer jetzt bestehenden jungen Fichtengruppe eine Parkanlage im Zuge der Errichtung eines Flächenpools im Zusammenhang mit der Fläche B und F entstehen.
(B) Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (innerörtliche Fläche zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung)	70.100	in Teilen wichtiger Bereich für den Boden (Moorboden), in Teilen wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>zu begrüßen</b> Die Kompensationsfläche liegt eingriffsnah zu den geplanten Bauflächenenerweiterungen und kann als grüne Mitte Gewerbegebiete und Wohngebiete voneinander trennen. Auf der Fläche soll eine naturnahe Grünanlage im Zuge der Errichtung eines Flächenpools im Zusammenhang mit der Fläche A und F entstehen.
(C) Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche zwischen Gewerbefläche und Wohnbaufläche südlich der ehemaligen Kläranlage, evtl. Wallerrichtung)	2.700	keine wichtigen Bereiche betroffen	<b>zu begrüßen</b> Durch die Maßnahmenfläche kann das geplante Gewerbe vom Wohngebiet getrennt werden. Zwischen der Fläche B und der freien Landschaft westlich der B 96 entsteht ein (wenn auch schmaler) Grünkorridor.

Neue FNP-Ausweisung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wichtige Bereiche für Natur und Landschaft	Landschaftspflegerische Einschätzung
(D) Öffentliche Grünfläche (Fläche südlich des B-Planes Nr. 5, die nicht Bestandteil dieses B-Planes ist)	1.300	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>zu begrüßen</b> Durch die Grünfläche wird der Ortsrand eingegrünt und es entsteht in Verbindung mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 und der Fläche Nr. E ein zusammenhängender Grünstreifen.
(E) Private Grünfläche (Immissionsschutzpflanzung, Lärmschutzwall zwischen gepl. Sportplatz und B-Plan Nr. 10)	2.500	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>zu begrüßen</b> Durch die geplante Bepflanzung des Walles wird der Siedlungsrand eingegrünt.
(F) Öffentliche Grünfläche (zwischen den Sondergebieten an der B 96 und der Wohnbebauung)	10.700	Wichtiger Bereich für das Wasser (ungeschützte Grundwasservorkommen)	<b>zu begrüßen</b> Auf der Fläche soll aus einer jetzt bestehenden Freifläche eine Parkanlage im Zuge der Errichtung eines Flächenpools im Zusammenhang mit der Fläche A und B entstehen.
<b>Fläche Kompensation</b>		<b>89.400</b>	

Durch die Darstellung von Flächen für Wohn-/Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf "Sport", und öffentliche Grünflächen werden Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff gem. § 14 Landesnaturschutzgesetz gewertet werden müssen. Ebenso sind im FNP-Entwurf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensation) ausgewiesen.

Es stehen sich ca. 150.00 m<sup>2</sup> Eingriffs- und 89.400 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche gegenüber. Das entspricht einem Verhältnis von Eingriff zu externer Kompensation von 1 : 0,6.

Um einen Überblick zu erhalten, ob der FNP-Entwurf ausreichend Flächen zur Kompensation der durch die FNP-Darstellungen möglichen Eingriffe ausweist, werden im nachfolgenden die potentiellen Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten (im Ortsbereich von Neuenkirchen) gegenübergestellt. Bei den Wohnbauflächen wird in Anlehnung an die örtliche Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4, bei gewerblichen Bauflächen von 0,8 angenommen. Bei allen im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen werden die Aussagen der Entwurfsbegündungen zugrundegelegt.

Auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (1994) sind den innerhalb der zu bilanzierenden Flächen vertretenen Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet worden, die zur Eingriffsbilanzierung notwendig sind.

Empfindlichkeitsstufe	Wertfaktor	Biotoptyp
wertloser Bereich	0,0	überbaute/versiegelte Fläche
unempfindlicher Bereich	0,1 - 0,5	z. B. gepflasterte Fläche, geschotterte Fläche
weniger empfindlicher Bereich	0,6 - 1,5	z. B. Acker, Intensivgrünland, Graben, Hausgarten
empfindlicher Bereich	1,6 - 2,5	z. B. Laubwald, Mesophiles Grünland, Obstbaumwiese/weide, Ruderalflur
sehr empfindlicher Bereich	2,6 - 3,5	z. B. Mesophiler Buchenwald, Feuchtgebüsch, Feucht-/Naßgrünland, Sandtrockenrasen
extrem empfindlicher Bereich	>3,5	z. B. Bruchwald, Naßgrünland, naturnahes Hochmoor, Sumpf

Zur Wertbestimmung der einzelnen Landschaftselemente bzw. Biotoptypen werden folgende Einzelkriterien berücksichtigt, die insgesamt eine Einstufung in die oben aufgeführten sechs Empfindlichkeitsstufen ermöglichen.

- Vielfalt an biotoptypischen Arten
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Biotoptypische Ausprägung
- Vegetationsstruktur (Schichtung)
- Vernetzungsfunktion
- Besondere Standortbedingungen
- Nutzungs-/ Pflegeintensität
- Regenerationsfähigkeit
- Alter
- Größe
- Seltenheit
- Gefährdung
- Bedeutung für das Landschaftsbild
- Klimatische Bedeutung
- Kulturhistorische Bedeutung

Gegenüberstellung möglicher Eingriffswerte und Kompensationswerte durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Ist-Zustand					Maßnahmen			
Neue FNP-Ausweisung, sh. Tab.: 7	Biotoptyp /Code sh. Karte 1a	m <sup>2</sup>	WF	Eingriffsflächenwert	Kompensationswert	Maßnahme	m <sup>2</sup>	WF
(1)	L21, St, ag	23.000	1,3	29.900	3.220 3.731	Hausgärten auf 20 % der Fläche, Eingrünung laut B-Plan	4.600 2.870	0,7 1,3
(2)	L21, St, ag	22.600	1,3	29.380	13.560	Hausgärten auf 60 % der Fläche	13.560	1,0
(3)	L21, St, ag	4.000	1,3	5.200	2.400	Hausgärten auf 60 % der Fläche	2.400	1,0
(4)	L21, St, ag	23.000	1,3	29.900	13.800	Hausgärten auf 60 % der Fläche	13.800	1,0
(5)	L00	13.500	0,8	10.800	8.100	Hausgärten auf 60 % der Fläche	8.100	1,0
(6)	L21	7.000	0,8	5.600	5.600	Kompensation im Plangebiet möglich lt. Planungsanzeige v. 05.05.1998 zum B-Plan Nr. 11	-	-
(7)	L00	20.800	0,8	16.640	14.560	Anlage eines Sportplatzes	20.800	0,7
(8)	L13	28.000	1,1	30.800	23.100	Ausgleich zu 75 % im Plangebiet lt. Begründung zum B-Plan Nr. 12	-	-
(9)	L13	8.100	1,1	8.910	4.860	Hausgärten auf 60 % der Fläche	4.860	1,0
(A)	B22, Fi	2.100	0,8	1.680	3.360	Parkanlage	2.100	1,6
(B)	L21, St, ag	70.100	1,3	91.130	154.220	Naturnahe Grünanlage	70.100	2,2
(C)	L21, St, ag	2.700	1,3	3.510	4.050	Pflanzstreifen für Gehölzpflanzung	2.700	1,5
(D)	L21	1.300	0,8	1.040	1.950	Pflanzstreifen für Gehölzpflanzung	1.300	1,5
(E)	L00	2.500	0,8	2.000	3.250	Wall mit Gehölzpflanzung	2.500	1,3
(F)	S40	10.700	0,8	8.560	17.120	Parkanlage	10.700	1,6
					275.050		276.881	
					WE		WE	

Die Gegenüberstellung der Eingriffsflächenwerte mit den Kompensationswerten macht deutlich, daß durch die Flächendarstellungen des FNP im Ortsbereich von Neuenkirchen mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der dargestellten öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zumindestens rein rechnerisch kompensierbar sind.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes ist eine exakte Eingriffsbilanzierung aufgrund fehlender konkreter Planungen nicht möglich. Des weiteren ist die Verfügbarkeit der in die überschlägigen Berechnungen eingeflossenen Flächen nicht immer sichergestellt und eine am momentanen ökologischen Zustand der betroffenen Bereiche angelehnte Bewertung des Ist-Zustandes kann sich im Laufe der Zeit verändern, so daß es zu einem späteren Zeitpunkt durchaus erforderlich werden kann, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft auch außerhalb der Ortslage von Neuenkirchen durchzuführen. Für diesen Fall ist ein größerer Grünlandkomplex ca. 300 m nordwestlich der Ortschaft Oldenhagen für mögliche externe Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen ca. 10 ha großen Bereich südlich und zum Teil nördlich eines steilufrigen und mit Hochstauden bestandenen Entwässerungsgrabens. Bei dem größten Teil dieser Fläche (südlich des Grabens) handelt es sich um relativ artenarmes, wechselfeuchtes Grünland, welches zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juni 1998) in Mähnutzung stand. Bei der nördlich des Grabens dargestellten Fläche handelt es sich um Feuchtgrünland, das zum Zeitpunkt der Kartierung einer relativ intensiven Nutzung mit Rinderbeweidung unterlag. Beide Flächen stehen in räumlicher Verbindung zu westlich und östlich angrenzenden, zum Teil relativ großflächigen, aufgelassenen Feuchtgrünländern auf Niedermoorböden, die sich stellenweise als binsen-, seggen- und hochstaudenreiche Feuchtwiesen und somit als besonders wertvoll für Natur und Landschaft darstellen.

Die Maßnahmenfläche kann südlich des Grabens durch Zurücknahme der Entwässerung und extensive Nutzung zu einem mesophilen bis artenreichen Feuchtgrünland entwickelt werden. Nördlich des Grabens ist eine extensive Nutzung oder Auflassung denkbar, um den Biotoptyp im Verbund mit den unmittelbar angrenzenden Feuchtgrünländern zu einer wertvollen binsen-, seggen- hochstaudenreichen Naßwiese zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind hierzu denkbar:

1. In den ersten Jahren kann südlich des Grabens 2 bis 3 x jährlich eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung der Fläche erfolgen (Schnittzeitpunkte: Mitte Juni, August und Oktober). Während dieses Zeitraumes sollte auf der Fläche auf jegliche Düngung verzichtet werden.
2. Auf der Fläche nördlich und südlich des Grabens erfolgt anschließend eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung:
  - kein Pflegeumbruch
  - keine Veränderung des Reliefs (z. B. Auffüllen von Boden)
  - keine Kalkung
  - keine Düngung
  - keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln
  - 1 x jährlich Mahd ab dem 15.06. eines jeden Jahres, anschließend eine Beweidung als Standweide mit maximal zwei Rindern pro ha und Jahr
  - Verzicht auf Maßnahmen, die die bestehende Entwässerung verbessern und/oder Rückbau bestehender Entwässerungsmaßnahmen.
  - Eventuell Renaturierung des an die Grünlandflächen angrenzenden Grabens.

Prinzipiell muß bei einer möglichen Veränderung des hydrologischen Systems der Zusammenhang mit dem westlich des Gemeindegebietes liegenden "Kieshofer Moor" berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes "Kieshofer Moor" ist auszuschließen.

Ein solcher neu entwickelter Biotoptyp kann zukünftig einer Vielzahl an Pflanzen und Tieren einen neuen Lebensraum bieten, wodurch sich durch die angrenzenden Biotoptypen (Gehölzstruktur, Graben mit Hochstauden, westlich und östlich angrenzende, bereits bestehende Feuchtgrünlandkomplexe) zusätzlich zahlreiche Wechselbeziehungen entwickeln können. Die derzeitigen Standorte (Feuchtgrünland: Wertfaktor 1,6, Wechselfeuchtes Grünland: Wertfaktor 1,3) erfahren durch die vorgesehenen Maßnahmen landschaftlich und ökologisch eine Aufwertung und können sich zukünftig zu empfindlichen bis sehr empfindlichen Bereichen mit einer Aufwertung von durchschnittlich ca. 1,0 WE entwickeln, was eine Aufwertung von insgesamt 100.000 Werteinheiten zur Folge hätte.

Durch die Flächendarstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können insgesamt mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft die durch den Flächennutzungsplan theoretisch vorbereitet werden, rein rechnerisch kompensiert werden.

Eine exakte Eingriffsbilanzierung mit konkreten Maßnahmenbeschreibungen und Entwicklungsplänen ist abschließend auf der Ebene der Bebauungspläne/Grünordnungspläne abzuhandeln.