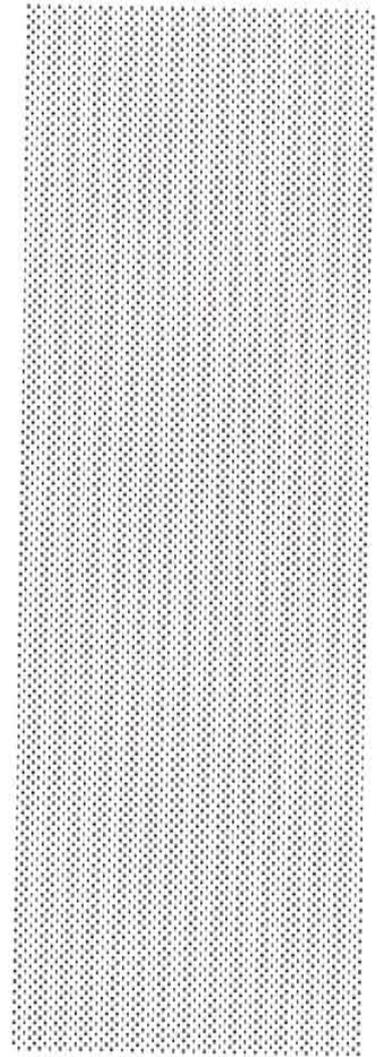
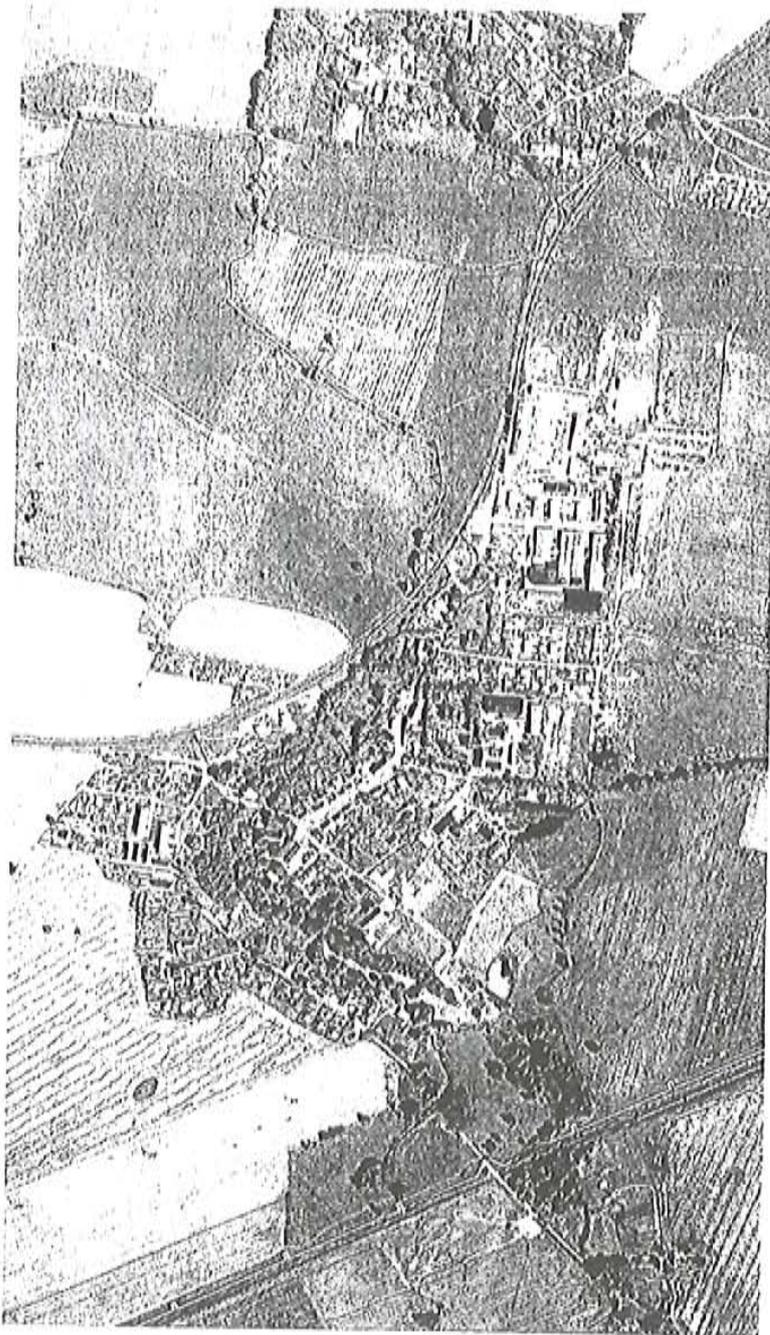


Gemeinde Kemnitz

# Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht - Stand 25.09.1998



Bauftraggeber Planer

**U·R·B·A·N**

STADTBAUUNG DIFFERENZIERTE LANDSCHAFTSPLANUNG  
EIN PARTNER DER ARCH+PLANUNGSGRUPPE

DIPL.-ING. ARCH. .... VOLKER DOENCH  
DÜNENSTR. 12 ... 17509 SEEBAD LUBMIN  
TELEFON ..... 038354 / 2 29 06  
TELEFAX ..... 038354 / 2 29 07  
ISDN/DFÜ ..... 038354 / 2 29 08

Gemeinde Kernitz

# Flächennutzungsplan

## Erläuterungsbericht zum Entwurf

1	Einführung .....	4
1.1	Anlaß der Planung.....	4
1.2	Verfahrensstand .....	4
1.3	Planungsgebiet.....	6
1.4	Lage im Raum .....	7
2	Planung und Planungsziele .....	8
2.1	Übergeordnete Planungen .....	8
2.1.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
2.1.2	Landschaftsrahmenplanung.....	9
2.2	Fachplanungen und Stellungnahmen .....	10
2.3	Flächennutzungsplan .....	11
2.3.1	Aufgabe .....	11
2.3.2	Planziele.....	11
2.3.3	Flächennutzung und geplante Ausweisungen.....	12
2.3.4	Flächenbilanz .....	14
3	Sachbereiche und Begründung .....	15
3.1	Naturräumliche Lage.....	15
3.1.1	Geologie und Topographie.....	15
3.1.2	Böden .....	15
3.1.3	Vegetation .....	15
3.1.4	Klima .....	16
3.1.5	Wasserhaushalt.....	16
3.2	Verkehr .....	16
3.2.1	Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV).....	16
3.2.2	Motorisierter Verkehr (MV) .....	16
3.2.3	Rad- und Wanderwege.....	17
3.3	Siedlung .....	17
3.3.1	Historische Entwicklung und Denkmalpflege.....	17
3.3.2	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur .....	19
3.4	Bevölkerung .....	21
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung .....	21
3.4.2	Bevölkerungsstruktur.....	22
3.4.3	Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung .....	23
3.5	Bauflächen .....	24
3.5.1	Wohnbauflächen allgemein .....	24
3.5.2	Wohnbauflächen im Ortsteil Kernitz .....	25
3.5.3	Wohnbauflächen im Ortsteil Neuendorf.....	26
3.5.4	Wohnbauflächen im Ortsteil Rappenhagen .....	26
3.5.5	Wohnbauflächen im Ortsteil Kernitzerhagen.....	27
3.5.7	Gemischte Bauflächen .....	28
3.5.8	Gewerbliche Bauflächen .....	29
3.5.9	Sonderbauflächen .....	30
3.5.10	Gemeinbedarfsflächen .....	31
3.6	Wirtschaft und Beschäftigung .....	32
3.6.1	Erwerbstätigkeit und Erwerbsstruktur .....	32
3.6.2	Flächenbedarf .....	33
3.6.3	Pendlerverflechtungen .....	33
3.7	Gemeinbedarf.....	33
3.7.1	Sozialwesen .....	34

3.7.2	Bildungswesen.....	34
3.7.3	Gesundheits-, Sport- und Kulturwesen.....	34
3.8	Grünflächen.....	35
3.8.1	Sportanlagen.....	35
3.8.2	Spielplätze.....	35
3.8.3	Friedhof.....	35
3.8.4	Dauerkleingärten.....	35
3.8.5	Sonstige innerörtliche Grünstrukturen.....	35
3.9	Ver- und Entsorgung.....	36
3.9.1	Wasserversorgung (Versorgungsanlagen - Trinkwasser).....	36
3.9.2	Abwasserbeseitigung.....	36
3.9.3	Gasversorgung.....	36
3.9.4	Stromversorgung.....	36
3.9.5	Telekommunikation.....	36
3.9.6	Abfallentsorgung.....	37
3.10	Wasserwirtschaft.....	37
3.11	Windenergie.....	37
3.12	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	38
3.13	Landwirtschaft.....	39
3.14	Wald.....	40
3.15	Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz.....	40
3.16	Sonstiges.....	41
3.16.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	41
3.16.2	Bodendenkmale.....	42
3.16.3	Bundeswasserstraße.....	43
3.17	Bewertung der Bauflächen.....	43
4	Quellennachweis.....	44
5	Anlagen.....	45
5.1	Anlage - Bewertung Wohnbauflächen.....	45
5.2	Anlage - Bewertung Sonderbauflächen.....	47
5.3	Anlage - gewerbliche Bauflächen.....	49
5.4	Anlage - ökologische Bewertung Bauflächen.....	51
5.5	Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutzzonen.....	53

Planverzeichnis

<u>Plannummer</u>	<u>Titel</u>	<u>Originalmaßstab</u>
1	Entwurf zum Flächennutzungsplan .....	1:10.000
2	Topographie .....	1:25.000
3	Infrastruktureinrichtungen .....	1:25.000
4	Verkehr .....	1:25.000
5	Konfliktplan - Nutzungsansprüche .....	1:25.000
6	Verdichtungsflächen .....	1:25.000

Gemeinde Kemnitz

# Flächennutzungsplan

## Erläuterungsbericht zum Entwurf

### 1 Einführung

#### 1.1 Anlaß der Planung

Der Wegfall des § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) zum 31.12.1997, der bisher verbindliche Bauleitplanverfahren noch vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitendem Bauleitplanverfahren zuließ, machte nunmehr angesichts mehrerer in Aufstellung und Auslegung befindlicher Satzungsverfahren eine zügige Beendigung des Flächennutzungsplanverfahrens notwendig.

Im April 1997 faßte die Gemeinde Kemnitz den Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, um die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu koordinieren sowie andere Fachgutachten auch planungsrechtlich umzusetzen. Die Gemeinde übertrug der URBAN Planungsgemeinschaft die Aufgabe der Erstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Die im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschriebenen planerischen Aussagen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune in den nächsten 10 bis 15 Jahren aufzeigen. Anstehende Investitionen städtebaulicher Relevanz, wie z.B. dem Wohnungsbau, welche eine Chance für die ökonomische Entwicklung der Gemeinde darstellen, erfordern Entscheidungen, die in einen alle Belange umfassenden Entwicklungsrahmen eingebunden sein müssen. Anders sind Fehlinvestitionen und irreparable Planungsfehler unvermeidbar.

So ist ein Vorgehen geboten, das kurzfristige Realisierungen von wichtigen, sich förderlich oder wirkungsneutral auf die gesamtörtliche Entwicklung auswirkenden Maßnahmen ermöglicht. Zum Treffen abgesicherter Planungsentscheidungen für weitergreifende Maßnahmen, müssen Grundlagen entwickelt werden. Hier kommt auch der Einbindung der Gemeinde in die Region eine zentrale Bedeutung zu (Regionales Entwicklungskonzept).

Zur Absicherung notwendiger, flächen- und funktionsrelevanter Entscheidungen sollen raumübergreifende Planungskonzepte diskutiert, erstellt und permanent fortgeschrieben werden. Wichtige Voraussetzung hierfür bilden die von der Gemeinde erstellten Grundlagen. Als erster Schritt zur Erstellung des FNP wurde unter Auswertung der oben beschriebenen Unterlagen und anderer Rahmenbedingungen für das gesamte Gebiet ein Vorentwurf erarbeitet, welcher Zonen definiert, in denen kurzfristig anstehende Entscheidungen getroffen werden können und andere Zonen, deren Nutzung bzw. Freihaltung ausführlich - und damit zeitaufwendiger - untersucht werden muß. Dieser Vorentwurf fungierte als Strategieplan und sollte mögliche Bauflächen und künftig von der Bebauung freizuhaltende Flächen definieren. Die Ergebnisse wurden in einem Gesamtkonzept zusammengefaßt.

Dieses Konzept muß Grundlage für die weitere Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sein und auch zur Absicherung von möglichen Entscheidungen bei Projekten nach §§ 33, 34 und 35 BauGB dienen.

#### 1.2 Verfahrensstand

Bereits 1990 wurde eine Vorstudie zur Flächennutzungsplanung durch das Projektierungsbüro Frank aus Greifswald erarbeitet. Diese Vorstudie war Anlaß zur Diskussion bezüglich des gewünschten und wünschenswerten Wachstums der Gemeinde in der Folgezeit.

Veränderungen in der politischen und sozialen Struktur und der Wille zur gesunden Entwicklung der Gemeinde führten zur Ablehnung der Vorstudie, in der enorme Entwicklungsflächen ausgewiesen wurden, die eine große Störung des Orts- und Sozialgefüges nach sich hätten ziehen

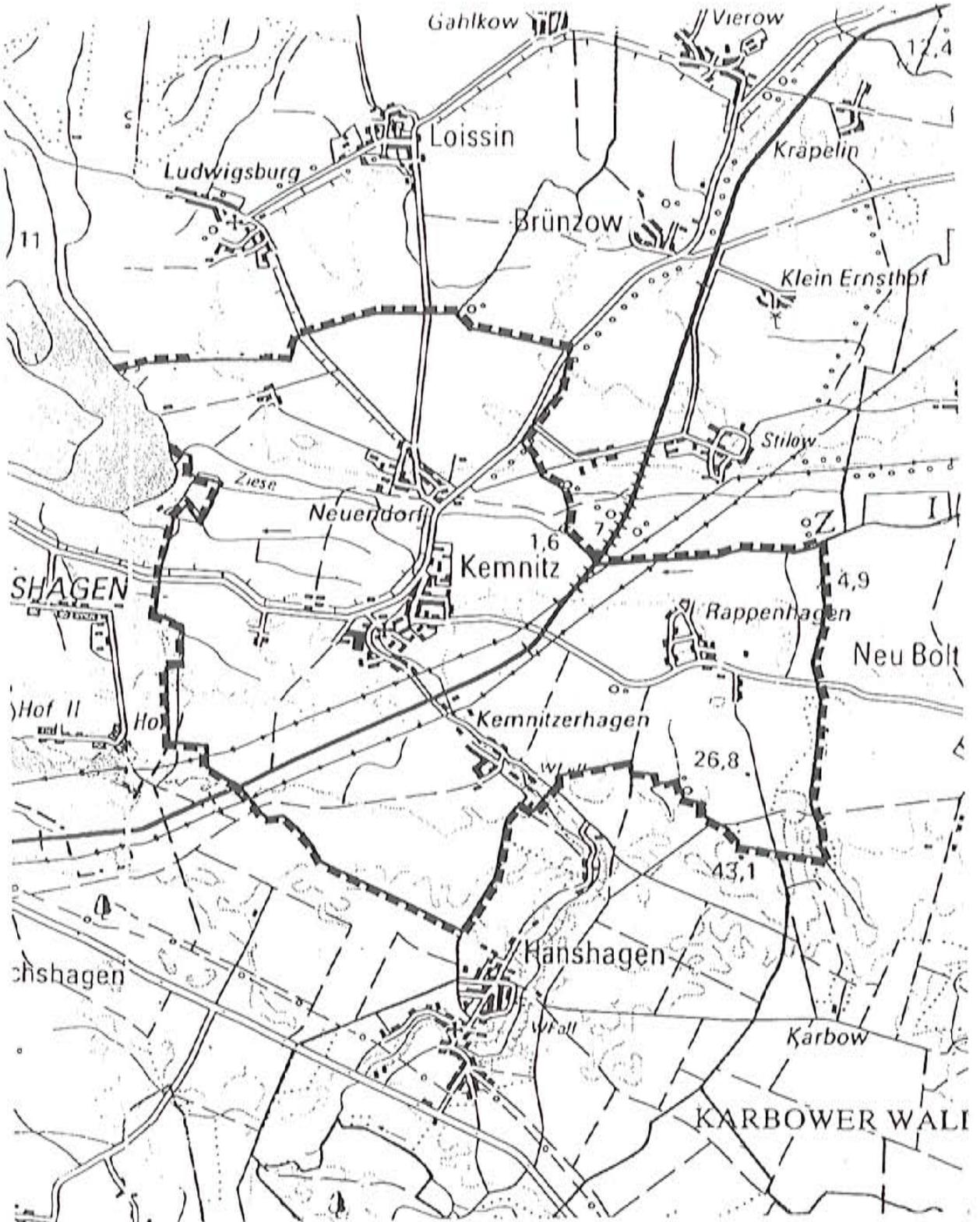
können (In der Studie von 1990 war eine Zunahme der Bevölkerung von etwa 875 EW auf 4.690 EW geplant, also eine Steigerung um 436 %).

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplan weicht erheblich von diesen massiven Erweiterungswünschen ab und stellt eine sozial, strukturell und ökologisch vertretbare Erweiterung des Siedlungsraumes dar. Vor allem jedoch wird eine Verdichtung des Bestandes präferiert.

Mit Beschluß vom 11.09.1997 billigte die Gemeindevertretung den Vorentwurf des o. g. Flächennutzungsplanes (FNP) sowie den Erläuterungsbericht und beschloß gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der berührten TÖB gem. § 4 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch ortsüblichen Aushang in der Zeit vom 19.09.1997 bis zum 07.11.1997. Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.09.1997 beteiligt und gebeten, bis zum 06.11.1997 eine Stellungnahme abzugeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung fand vom 06.10.1997 bis 06.11.97 statt.

Nach erfolgter Auslegung des darauf aufbauenden Entwurfes vom 18.05.1998 bis zum 24.06.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach Behandlung der daraufhin eingegangenen Anregungen und Bedenken die genehmigungsfähige Planfassung erarbeitet und nach dem Feststellungsbeschluß in das Genehmigungsverfahren gebracht, um nach erfolgter Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern bekanntgemacht zu werden.

1.3 Planungsgebiet  
Lageplan M 1: 50.000



## 1.4 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kemnitz mit den Ortsteilen Kemnitz, Neuendorf, Rappenhagen, Kemnitzerhagen und den Splittersiedlungen Neuendorf Ausbau und Kemnitz Meierei. Die Gemeinde liegt ca. 9 km östlich der Hansestadt Greifswald an der L 262 zwischen Greifswald und Wolgast, bzw. Lubmin.

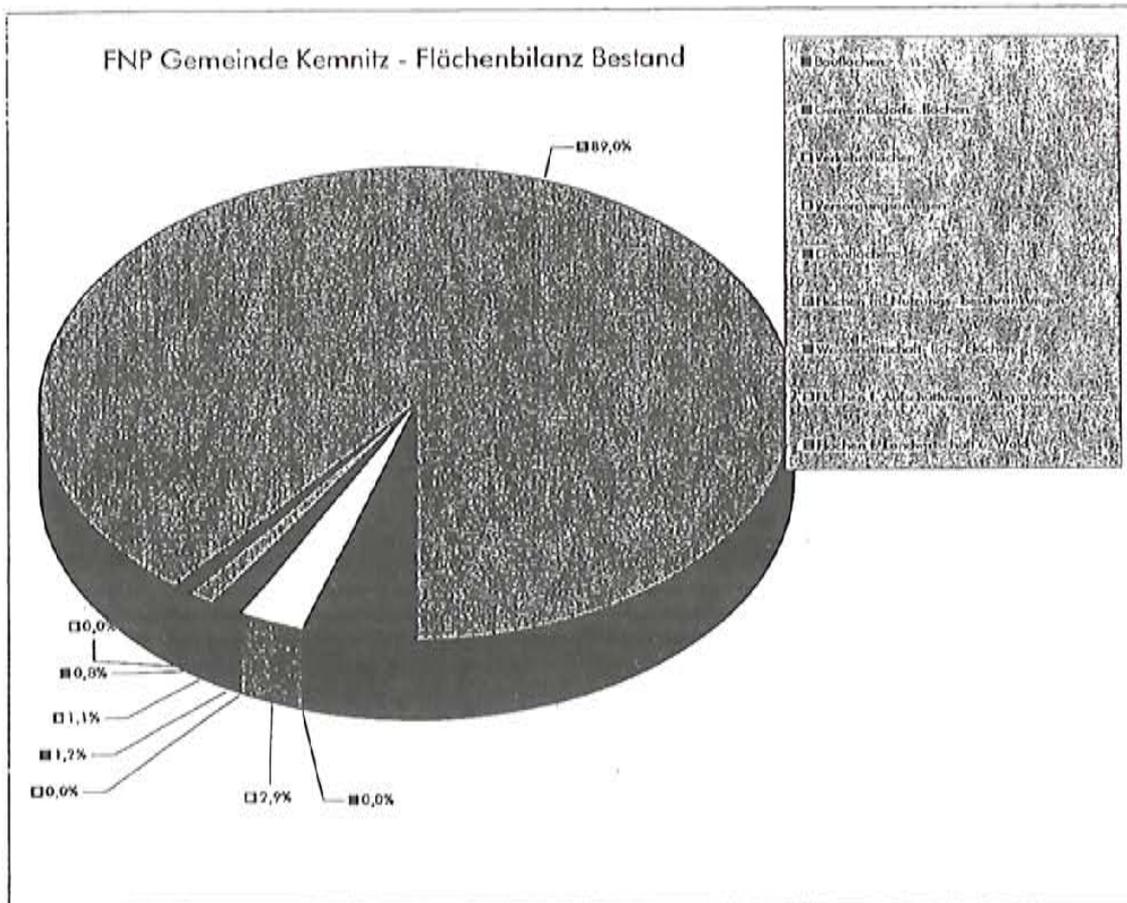
Die Gemeindeflächen grenzen im Westen an die Gemarkungen der Hansestadt Greifswald, im Süden an die Gemeinden Diedrichshagen (Amt Landhagen) und Hanshagen (Amt Lubmin), im Osten an die Gemeinde Neu Bollenhagen (Amt Lubmin) sowie im Norden an die Gemeinden Loissin und Brünzow (beide Amt Lubmin).

Die Gemarkung Kemnitz umfaßt 1.920,3977 ha erfaßte Flurstücke, verteilt auf 12 Fluren.

- Kemnitz – Flur 1 – 4, die Ortslage befindet sich im Bereich der Flure 2,3,4 und anteilig auf der Flur 3 Kemnitzerhagen
- Neuendorf – Flur 1 + 2, die Ortslage befindet sich in der Flur 2
- Rappenhagen – Flur 1, in der auch der Ort liegt
- Kemnitzerhagen – Flur 1 – 5, wobei die Ortslage überwiegend in der Flur 5 und ein geringer Teil in der Flur 3 liegt.
- Neuendorf Ausbau – liegt in der Flur 1-Neuendorf
- Kemnitz Meierei – liegt in der Flur 1-Kemnitzerhagen

Die Flächenbilanz laut Katasterermittlung stellt sich wie folgt dar:

FNP Gemeinde Kemnitz						
Flächenbilanz Bestand nach BauGB						
(Stand 31.12.1994)						
BauGB:	Flächenart:	ha:	in %:	Untergliederung:	ha:	in %:
	Gesamtfläche	1.920,40 ha	100,00%			
§ 5.2, 1	Bauflächen:	96,51 ha	5,03%	Wohnbauflächen:		0,00%
				Gemischte Bauflächen:		0,00%
				Gewerbliche Bauflächen:		0,00%
				Sonderbauflächen:		0,00%
§ 5.2, 2	Gemeinbedarfsflächen:	0,00 ha	0,00%	Gemeinbedarfsfl.	0,00 ha	0,00%
§ 5.2, 3	Verkehrsflächen:	54,94 ha	2,86%	Überörtliche		0,00%
				Hauptverkehrsstraßen		
				Örtliche Straßen		0,00%
§ 5.2, 4	Versorgungsanlagen:	0,00 ha	0,00%	Versorgungsanlagen	0,00 ha	0,00%
§ 5.2, 5	Grünflächen:	22,44 ha	1,17%	Allgem. Grünflächen:		0,00%
				Parkflächen:		0,00%
				Friedhöfe:	1,08 ha	0,06%
				Dauerkleingärten:	21,19 ha	1,10%
				Sportflächen:	0,16 ha	0,01%
				Spielflächen:		0,00%
§ 5.2, 6	Flächen m. Nutzungsbeschränkungen:	21,81 ha	1,14%	Un-/Ödland	21,81 ha	1,14%
§ 5.2, 7	Wasserwirtschaftliche Flächen:	15,03 ha	0,78%	Wasserfläche	15,03 ha	0,78%
				Deichanlagen	0,00 ha	0,00%
§ 5.2, 8	Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.:	0,24 ha	0,01%	Abgrabungen	0,24 ha	0,01%
§ 5.2, 9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	1.703,23 ha	88,69%	Flächen für die Landwirtschaft:	1.636,46 ha	85,21%
				Waldflächen:	66,77 ha	3,48%
	Sonstige	6,20 ha	0,32%		6,20 ha	0,32%
§ 5.2, 10	Natur- u. Landschaftsschutzflächen:	in anderen Flächen enthalten		Biotop:		0,00%
				Naturschutzgebiete (teilw. geplant):		0,00%
				Landschaftsschutzgebiete:		0,00%



## 2 Planung und Planungsziele

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### 2.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß §1 Satz4 BauGB bildet das Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.07.1993 und durch den Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern vom August 1997 eine entscheidende Grundlage für die Erarbeitung des, aus ihnen zu entwickelnden, Flächennutzungsplanes. Für den Bereich Kemnitz stellen sich die Ziele des regionalen Raumordnungsprogrammes zusammengefaßt wie folgt dar:

- Die Gemeinde Kemnitz liegt im Ordnungsraum der Hansestadt Greifswald, welche im Verbund mit Stralsund das Oberzentrum der Region bildet sowie im Einzugsbereich des ländlichen Zentralortes Lubmin.
- Die Gemeinde ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.
- Die L 262 ist als Straßenverbindung mit regionaler Bedeutung gekennzeichnet
- Der Ausbau der L 26 zwischen Kemnitz und der B 111
- Die Darstellung der Wegeverbindung Kemnitz – Kemnitzerhagen - Hanshagen als bedeutende flächenerschließende Straßenverbindung
- Eine Ferngasleitung führt vom Kraftwerksgelände Lubmin kommend durch die Ortslage Kemnitz weiter Richtung Hanshagen.

- Im Bereich der Südöstlichen Gemeindegrenze zur Gemarkung Hanshagen gibt es ein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung mit der Kennzeichnung - Kies.
- Der Bereich der Ziese, der Bereich entlang der Gemarkungsgrenze zu Neu Boltenhagen und der Bereich nordwestlich von Neuendorf sind als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Ein Bereich westlich der Ortslage Kemnitz ist als Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt in einem Eignungsraum zur Tourismusentwicklung.
- Mit Ausnahme der Splittersiedlung Neuendorf Ausbau sind alle Ortslagen als solche im RROP gekennzeichnet.
- Es gibt keine Eignungsbereiche Windkraft in der Gemarkung
- Weitere Ausweisungen erfolgen in den Themenkarten als Standort für eine Arztpraxis, als Standort für Integrierte Gesamt- und Realschule
- Die Nahverkehrs-Bahnstrecke Greifswald – Lubmin führt durch das Gemeindegebiet, jedoch gibt es keinen Haltepunkt in Kemnitz.
- In dem Bereich der Gemeinde Kemnitz bestehen Planungen für einen Richtfunkurm und drei weitere Richtfunkstrecken.
- Kemnitz gehört zum Abfall-Zweckverband der Ver- und Entsorgungsgesellschaft OVP
- Jeweils eine 110, 220 und 380 kV Leitung queren das Gemeindegebiet vom Kraftwerk Lubmin Richtung Greifswald.

### 2.1.2 Landschaftsrahmenplanung

Die Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern wurde mit dem "Ersten Gesetz zur Änderung des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" (1.NatG M-V) vom 21. Mai 1992 (GVOBl. M-V S. 286) geregelt. Im System der Landschaftsplanung konkretisiert die gutachtliche Landschaftsrahmenplanung die Zielaussagen des landesweiten Gutachtlichen Landschaftsprogrammes, im vorliegenden Fall für die Region Vorpommern:

(Auszug aus: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Stand April 1996)

Die Maßgaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes sind in die Flächennutzungsplanung zu integrieren und in einem örtlichen Landschaftsplan zu konkretisieren/spezifizieren.

Für Kemnitz das in der Großlandschaft „Nordöstliche Lehmplatte“ liegt, werden im Landschaftsrahmenplan folgende relevante Aussagen getroffen:

- Die Ziese mit einigen Zulaufbächen liegt, mit Ausnahme des Bereichs zwischen Rappenhagen und Kemnitz, im Bereich zweier geplanter Schutzgebiete:
  - Nr. 12 – Ziesetal – von Rappenhagen nach Osten verlaufend, dem Bogen der Ziese folgend bis zur Mündung südlich Wolgast, bei Hohendorf
  - Nr. 11 – Pommersche Boddenküste, Ostvorpommern – dieses geplante Landschaftsschutzgebiet umfaßt den gesamten Bereich der Boddenküste von der Ziesemündung ausgehend bis zum Ludwigsburger Haken, entlang der Dänischen Wiek und weiter entlang des Greifswalder Boddens bis kurz vor die Ortslage Lubmins.
- Der gesamte Bereich der Ziese wird als Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dabei sind die angrenzenden Bereiche zumeist weit gefaßt, zufließende Bach- und Grabenläufe mit einbeziehend. Eine Ausnahme bildet der Bereich nördlich der Ortslage Kemnitz. Hier ist der Fließgewässer-Schutzraum eingeschnürt, da die Ortslage bereits dicht an die Ziese heranreicht.
- Weiterhin bestehen für die Ziese folgende Maßgaben:

- natürliches Wasserregime wieder herstellen
- naturnahe Gewässerstrukturen fördern
- naturschutzgerechte Grünlandnutzung fördern sowie
- die Betretungsmöglichkeiten im Bereich der Dänischen Wiek einschränken
- Für den Hanshäger Bach, der hier bereits Kemnitzbach heißt, besteht die Maßgabe der Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte.
- Weiterhin ist im Landschaftsrahmenplan angegeben, daß eine Entwicklung der Ortslage Kemnitz in südwestlicher Richtung nicht weiter betrieben werden soll.
- Der Bereich der Kiesgrube soll renaturiert und die Abbaufäche nicht erweitert werden.
- Die Ziese ist als „Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt“ und der Bereich der Dänischen Wiek als „Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich“ ausgewiesen.
- Der Bereich Kemnitzbach, der Grenzbereich zu Neu Bollenhagen, ein schmaler Bereich südlich der Ziese, der gesamte Bereich westlich von Kemnitz und nördlich der Ziese bis Ludwigsburg und darüber hinaus sind als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ ausgewiesen.

## 2.2 Fachplanungen und Stellungnahmen

Weitere planerische Grundlagen, die zur Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes herangezogen wurden:

- die vorliegende Studie zur Flächenutzungsplanung aus dem Jahre 1990, Projektierungsbüro Frank, Greifswald
- Klarstellungs- und Abrundungssatzungen für folgende Ortslagen:
  - Neuendorf, 1993
  - Kemnitz – Meierei, 11. Februar 1993
  - Kemnitz - Klarstellungssatzung Nr. 1, Juni 1995
- Bebauungsplan Nr.1-Kemnitz, Nov. 1994
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2
- Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnanlage am Ziesebruch“-Rappenhagen
- Stellungnahmen zur Planungsanzeige des Flächennutzungsplanes vom 29.04.1997
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung
  - Landkreis Ostvorpommern
  - Untere Naturschutzbehörde Landkreis Ostvorpommern
  - Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Ostvorpommern
- Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägung gemäß § 4 BauGB
- Antrag und Zulassung zur Gewinnung und Wiedernutzbarmachung im Bereich des Sandtagebaus Rappenhagen

## 2.3 Flächennutzungsplan

### 2.3.1 Aufgabe

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren dar. Seine Festsetzungen sind behördenverbindlich. Das bedeutet, daß der Flächennutzungsplan die Grundlage für die künftige verbindliche Bauleitplanung (Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne) bildet, welche aus ihm abzuleiten ist.

### 2.3.2 Planziele

Mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes werden folgende Ziele der künftigen städtebaulichen Entwicklung von Kernitz verfolgt:

1. Ein generelles Leitbild ist der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung der einzelnen Ortslagen zum individuell wahrnehmbaren Lebensmittelpunkt ihrer Bewohner.
2. Das bedeutet für die einzelnen Ortslagen:
  - Kernitz als Siedlungsschwerpunkt wird, im Rahmen seiner Eigenentwicklung und zur Vorhaltung von Wohnfunktion für die Hansestadt Greifswald in einem für den Ortsteil verträglichen Maß durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, erweitert. Aufgrund der eingegengten Situation (L26, Ziese, TWSZ, Bahnlinie, Bachlauf) können jedoch in der Ortslage Kernitz nicht genügend Flächen ausgewiesen werden um den Bedarf zu decken. Aus diesem Grund entschloß man sich, Bauflächen auch in einem weiteren Ortsteil auszuweisen. Die Wahl fiel auf Rappenhagen, da hier bauliche Erweiterungen relativ unproblematisch zu verwirklichen sind.  
Zur Befriedigung des Entwicklungsbedarfs bestehender Gewerbebetriebe und damit zum Erhalt von Arbeitsplätzen wird eine Gewerbefläche als Flächenreserve vorgehalten.
  - Neuendorf – für den Ortsteil werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, um dem fortschreitenden Gesichtsverlust entgegenzuwirken. Eine Verdichtung der Ortslage ist im Hinblick auf deren zu erhaltenden Kleinsiedlungscharakter und die angelagerte Landwirtschaft nicht möglich. Der Bedarf aus der Eigenentwicklung ist in den anderen Ortsteilen zu befriedigen.
  - Rappenhagen soll im Rahmen seiner Eigenentwicklung und zur Vorhaltung von Wohnfunktion für die Hansestadt Greifswald in einem für den Ortsteil verträglichen Maß durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche erweitert werden, wodurch auch der verkehrlich günstigen Lage Rechnung getragen wird. Zudem ist eine Verdichtung der Ortslage möglich und wünschenswert.  
Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter der Maßgabe des Erhalts der ausgeprägten Grünstrukturen, den Resten des alten Rittergutes sowie der alten Dorfstruktur wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes empfohlen.
  - Kernitzerhagen – für den Ortsteil werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, um einem Gesichtsverlust des gewachsenen Ortes entgegenzuwirken. Zudem ist die Lage der Zufahrt des Ortes im Auenbereich des Hanshäger Baches nicht geeignet zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der Bedarf an Bauflächen durch Eigenentwicklung ist durch die Verdichtung der Ortslage zu befriedigen.
  - Neuendorf Ausbau - Bei der Siedlung handelt es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich, welcher nicht als Baufläche in den Plan übernommen wird.
  - Kernitz Meierei – Bei der Siedlung handelt es sich ebenfalls um einen Siedlungssplitter im Außenbereich, welcher nicht als Baufläche in den Plan übernommen wird.

3. Ziel ist auch die Verbesserung des Arbeitsplatz- und Versorgungsangebotes und der sozialen Mischung der Bevölkerung. Dies gilt insbesondere für den Hauptort Kemnitz (vgl. hierzu Pkt. 3.6.2 Erwerbsstruktur).
4. Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung der Gemeinde Kemnitz, insbesondere den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden natürlichen Strukturen und Vielfalt. Hervorzuheben ist hier insbesondere die Ziese, angrenzende Küstenbereiche entlang der Dänischen Wiek und der Kemnitzbach mit begleitenden Gehölzen. Diese Bereiche werden als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, bzw. als Grünzug (Kemnitzbach) ausgewiesen, mit der Maßgabe zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. hierzu Pkt. 3.15 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz).
5. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen für das Gemeindegebiet schließt sich, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und wegen des zu schützenden Landschaftsbildes von selbst aus. Dies gilt auch für privilegierte Anlagen nach § 35 BauGB (bis zu drei Anlagen und 300 kW Leistung), (vgl. hierzu Pkt. 3.11 Windenergie)

Die einzelnen Sachbereiche werden unter den entsprechenden Unterpunkten noch konkret behandelt und beschrieben.

### 2.3.3 Flächennutzung und geplante Ausweisungen

Im vorliegenden Flächennutzungsplan – Entwurf,- werden folgende Inhalte dargestellt:

#### 2.3.3.1 Art der baulichen Nutzung

- Ausweisung von bestehenden und neuen Wohnbauflächen.
- Ausweisung bestehender Kleinsiedlungsgebiete
- Ausweisung bestehender Mischgebiete
- Aktualisierte Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Gemeindebüro, Kindergarten und Feuerwehr, )
- Ausweisung von bestehenden und neuen Gewerbeflächen
- Ausweisung von Sondergebieten für Landwirtschaft und Freizeit

#### 2.3.3.2 Verkehrsflächen

- Ausweisung geplanter und bestehender Hauptfuß- und Radwegeverbindungen
- Darstellung der bestehenden und geplanten innerörtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen

#### 2.3.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Altstandorte und Altlastverdachtsflächen

#### 2.3.3.4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Elektrofreileitungen

#### 2.3.3.5 Grünflächen

- Ausweisung von Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen (Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze, Parkanlagen, Dauerkleingärten). Die Ausweisung einer Auswahl von Biotopen gemäß § 2 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land M.-V. werden als Grünflächen und lineare Grünverbindungen ausgewiesen.

#### 2.3.3.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Ausweisung von Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (mit Angabe der TWSZ)
- Deichanlagen

#### 2.3.3.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen

#### 2.3.3.8 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Darstellung landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Darstellung von Wald

#### 2.3.3.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausweisung von Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen
- Ausweisung der geplanten Landschaftsschutzgebiete „Ziesenniederung“ und „Pommersche Boddenküste“

#### 2.3.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

- Kennzeichnung von Bodendenkmälern sowie Einzeldenkmälern und Ensembles nach § 21 DSchG M-V vom 30.11.1993 (GVOBl. S. 975)
- Trinkwasserschutzzonen gemäß RROP;

#### 2.3.3.11 Kennzeichnungen

- Gemeindegrenze
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

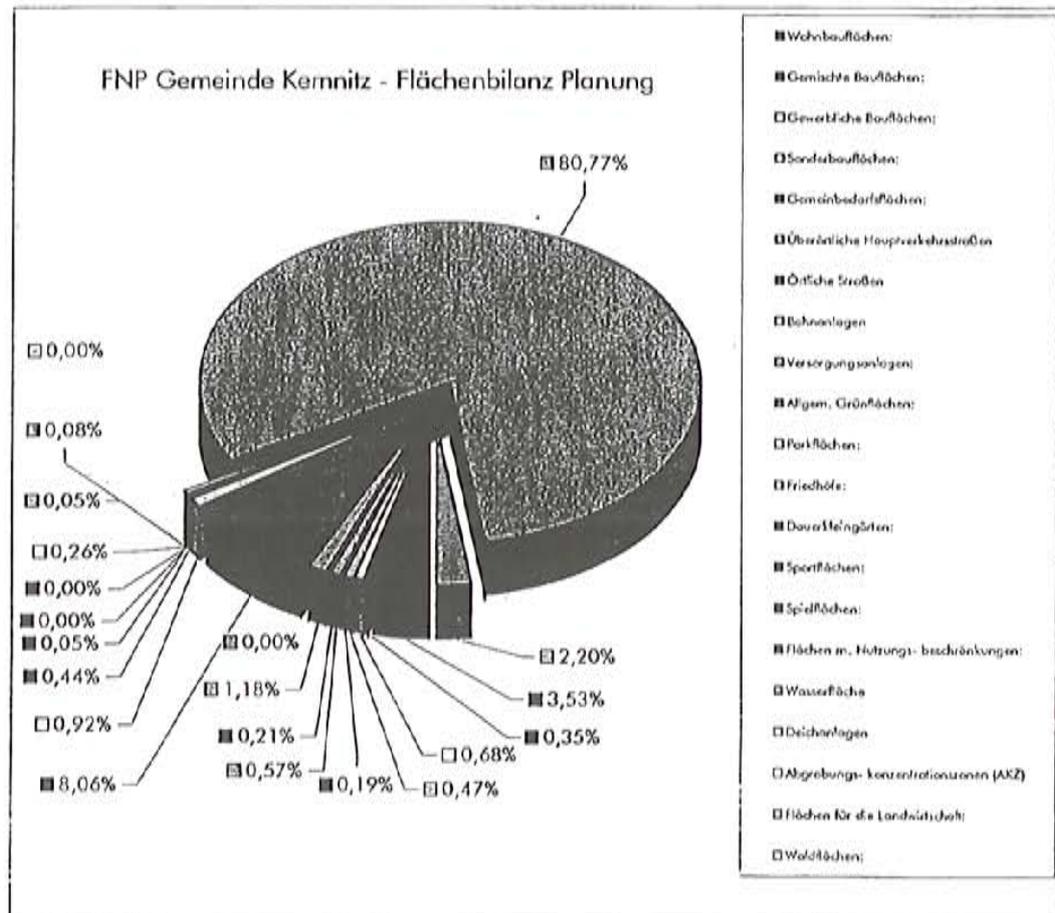
#### 2.3.3.12 Vermerke

- Darstellung der Trasse einer von der Gemeinde gewünschten, den Ortsteil Kernitz entlastenden Umgehungsstraße

### 2.3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtflächenbilanz der Gemeinde verändert sich nach dem vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf auf die in der folgenden Tabelle und Graphik dargestellten Werte.

FNP Gemeinde Kernitz Flächenbilanz Planung nach BauGB						
(Stand 16.12.1997)						
BauGB	Flächenart	ha	in %	Untergliederung	ha	in %
	Gesamtfläche	1.920,50 ha	100,00%			
§ 5.2.1	Bauflächen	96,40 ha	5,02%	Wohnbauflächen:	67,21 ha	3,53%
				Gemischte Bauflächen:	6,68 ha	0,35%
				Gewerbliche Bauflächen:	13,06 ha	0,68%
				Sonderbauflächen:	8,95 ha	0,47%
					3,56 ha	0,19%
§ 5.2.2	Gemeinbedarfflächen	3,56 ha	0,19%			
§ 5.2.3	Verkehrsflächen	37,71 ha	1,95%	Überörtliche	10,95 ha	0,57%
				Hauptverkehrsstraßen	4,05 ha	0,21%
				Örtliche Straßen	22,72 ha	1,18%
§ 5.2.4	Versorgungsanlagen		0,00%	Verorgungsanlagen:	0,00 ha	0,00%
§ 5.2.5	Grünflächen	182,94 ha	9,53%	Allgem. Grünflächen:	154,76 ha	8,06%
				Parkflächen:	17,67 ha	0,92%
				Friedhöfe:	0,97 ha	0,05%
				Dauerblümgärten:	8,51 ha	0,44%
				Sportflächen:	1,04 ha	0,05%
				Spielflächen:	0,00 ha	0,00%
					0,00 ha	0,00%
§ 5.2.6	Flächen m. Nutzungsbeschränkungen	0,00 ha	0,00%			
§ 5.2.7	Wasserwirtschaftliche Flächen	1,55 ha	0,08%	Wasserfläche	1,55 ha	0,08%
§ 5.2.8	Flächen f. Abgrabungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.	5,00 ha	0,26%	Deicherlagen	0,00 ha	0,00%
				Abgrabungs-konzentrationszonen (AKZ)	5,00 ha	0,26%
§ 5.2.9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	1.593,34 ha	87,97%	Flächen für die Landwirtschaft:	1.551,15 ha	80,77%
				Waldflächen:	42,19 ha	2,20%
§ 5.2.10	Natur- u. Landschaftsschutzflächen	in anderen Flächen enthalten		Schutzmaßnahmen:		0,00%
				Naturschutzgebiete (Nat. gepland):		0,00%
				Landschaftschutzgebiete:		0,00%



### 3 Sachbereiche und Begründung

#### 3.1 Naturräumliche Lage

##### 3.1.1 Geologie und Topographie

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene und wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflußrinnen, die z.T. von ausgedehnten Niedermoorflächen umgeben sind.

Die Gemarkung von Kemnitz liegt auf zwei Geschiebemergelrücken, die durch die Schmelzwasserabflußrinne der Ziese von einander getrennt sind. Die Ziese kerbt sich hier zwischen 10 – 30m tief ein. Die Geschiebemergelrücken, wie die Ziese erstrecken sich von Ost nach West. Der südlich der Ziese gelegene Rücken steigt allmählich auf 40 – 45m HN um dann zur Peene hin wieder abzufallen. Der nördlich gelegene Bereich steigt lediglich auf 20 – 25 m HN, um sich dann allmählich in Richtung Greifswalder Bodden und dänische Wiek zu senken. Im Bereich Dänische Wiek geht er gegen 0,0 m HN. Zum Greifswalder Bodden hin bricht die Absenkung bei 5,0 – 2,0 m HN ab und bildet hier mehr oder weniger ausgeprägte Steilküsten.

Eine zweite Einkerbung besteht durch den Hanshäger- bzw. Kemnitzbach, welcher eine Entwässerungsrinne der südlichen Hochflächen darstellt. Auf seinem Weg vereinigt sich der Bach mit diversen anderen Bächen und bildet im Bereich Hanshagens ein Durchbruchtal mit zum Teil sehr steilen Flanken (Hanshagen, Kemnitzerhagen). Je weiter der Bach der Ziese zufließt, desto mehr flachen die Ufer ab und bilden zunehmend breite Auenbereiche. Trotz der Einengung des Bachlaufs und seiner angrenzenden Bereiche, durch die Ortslagen Hanshagen, Kemnitzerhagen und Kemnitz, ist der Hanshäger-, Kemnitzbach in weiten Abschnitten als naturnah anzusehen und sollte, nicht zuletzt aufgrund seiner Einmaligkeit, unter Schutz gestellt werden.

##### 3.1.2 Böden

Auf dem nördlich der Ziese gelegenen Geschiebemergelrücken stehen Tieflerme und Sande an, welche je nach Grundwasser bzw. Stauwassereinfluß Parabraunerde oder Pseudogley bilden.

Im Einflußbereich der Ziese besteht Niedermoor. Südlich der Ziese findet sich neben Braunerde und Parabraunerde die Braunerde der Sander auf Geschiebemergel.

Der Landschaftsraum wird traditionell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Dabei überwiegt die Ackernutzung. Die weiten Niederungsbereiche der Ziese und des Kemnitzbaches werden überwiegend als Grünland genutzt.

Der Waldanteil ist aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Tätigkeit sehr gering.

Der Südöstlichste Abschnitt der Gemarkung liegt im Bereich eines lang gestreckten, von Ost nach West verlaufenden Sanders. Die Sander sind begehrte Abgrabungsstätten für Kiese und Sande. Die Kiesgrube Rappenhagen ist derzeit noch in Betrieb und soll erweitert werden.

##### 3.1.3 Vegetation

Die "potentiell natürliche Vegetation" (das ist die Vegetation, die hier bei Wegfall der antropogenen Nutzung be- bzw. entstehen würde) besteht im Bereich der Ziese und des Hanshäger Baches aus Erlen-, bzw. Erlen-Eschen-Wald.

Der nördlich der Ziese gelegene Bereich wäre mit den Buchenwäldern der Übergangsbereiche bedeckt und südlich der Ziese fänden wir den Traubeneichen-Buchenwald. Im Bereich der Sölle und Niederungen beständen Schilfrohrgesellschaften, sowie Salzgrasländer im Einflußbereich der Dänischen Wiek.

### 3.1.4 Klima

Das Klima wird bestimmt durch die relativ geringe Jahresniederschlagsmenge von < 600 mm (Statistisches Jahrbuch M-V 1996).

Die durchschnittliche Lufttemperatur im Jahresmittel differiert. Der überwiegende Teil der Gemeinde weist im Mittel eine Temperatur von 7,6 bis 7,8°C auf. Davon abweichend finden sich im Bereich der Dänischen Wiek mittlere Jahrestemperaturen von 7,9 – 8,1°C (aus Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan - Themenkarte 14: Klimaverhältnisse).

Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten (im Mittel 4 - 5 m/s). Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Im Winter treten relativ häufig Nord- und Ostwinde auf.

### 3.1.5 Wasserhaushalt

Neben den Oberflächengewässern Dänische Wiek (anteilig), Ziese, Kemnitzbach, dem Stausee im Verlauf des Baches an der Grenze zur Gemarkung Hanshagen sowie kleinen Teichen im Bereich einiger Sölle ist hier eine kleine südwestlich der Ortslage von Kemnitz liegende Grundwasserfassung von Bedeutung.

## 3.2 Verkehr

### 3.2.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Kemnitz wird von den Verkehrsbetrieben Greifswald Land angefahren. Die Gesellschaft bedient die Haltestellen Kemnitz-Meierei, Kemnitz-Post und Rappenhagen mit der Linie 508 (Mo.-Fr. 7x; Sa. und So. 2x je Richtung), sowie mit der Linie 518 die Haltestellen Kemnitz-Meierei, Kemnitz-Post und Neuendorf (Mo.-Fr. 18 x; Sa. 6 x und So. 2x je Richtung).

Die Versorgung wird als ausreichend angesehen.

### 3.2.2 Motorisierter Verkehr (MV)

Die Ortslage Kemnitz ist geprägt durch die Landesstraßen L 26 und L 262. Die L 26 führt durch die Ortsteile Kemnitz und Rappenhagen in Richtung Osten. Im Bereich der nördlichen Ortslage zweigt die L 262 in Richtung Wolgast, die Ortslage Neuendorf erschließend, ab. Der Amtssitz Lubmin ist bei Brünzow abzweigend über diese Straße zu erreichen.

In dem Bereich der Ortslage Kemnitz ist ein Teil der L 26 als Ortsdurchfahrt dargestellt. Auskunft über die genaue Lage dieser Ortsdurchfahrt ist bei dem Straßenbauamt Stralsund zu erhalten.

Der Abbau von Kies im Bereich der Grenze nach Neu Boltenhagen wird zu einer Zunahme des Verkehrs auf diesen Straßen, hauptsächlich aber auf der L 26 führen, insbesondere durch den Ausbau des Hafens Vierow und eventuelle Bauarbeiten auf dem Kraftwerksgelände der EWN in Lubmin.

Die Gemeinde Kemnitz befürwortet den Bau einer Umgehungsstraße für die Ortslage Kemnitz, welche die L 26 mit der L 262 verbinden würde. Diese Umgehungsstraße ist nicht Planungsbestandteil des Straßenbauamtes Stralsund, daher wird die von der Gemeinde präferierte Trasse als Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen. Eine solche Straße würde auch die Anbindung des bestehenden-Gewerbegebietes verbessern. Im Rahmen des Baus eines neuen Knotenpunktes zur Anbindung der Ortsumgehung an die L 262 ist die Aufgabe des südlich liegenden Knotenpunktes angedacht.

Der RROP tätigt eine Ausweisung bezüglich einer Ortsverbindung zwischen Kemnitz und Hanshagen:

Unter Punkt 2.1.1 Maßgaben der Regionalen Raumordnung findet bereits der Umstand Erwähnung, daß die Ortsdurchfahrt, ausgehend von der B 109 durch die Ortslage Hanshagens, dem Verlauf des Hanshäger Baches folgend, in Richtung Kemnitzerhagen/Kemnitz im RROP als bedeutende, flächenerschließende Straße ausgewiesen ist.

Eine derartige Verbindung besteht in dieser Form nicht, noch ist sie wünschenswert. Sie würde den Verkehr wieder nach Kemnitzerhagen und Hanshagen hineinbringen, nachdem dieser durch den Ausbau der Verbindungsstraße K20 zwischen B109 und L26 aus den Orten herausgenommen wurde. Seitens der Gemeinde Hanshagen besteht der Wunsch den Feldweg zwischen Hanshagen und Kemnitz als Ortsverbindungsstraße im Rahmen des ländlichen Wegebaus auszubauen und somit eine durchgängige, gleichermaßen ausgebaute Ortsanbindung nach Kemnitz zu erhalten, was jedoch von der Gemeinde Kemnitz abgelehnt wird.

Eine Anbindung an dieser Stelle, in der ausgewiesenen Form würde den Ausbau der Wege (Feldweg, z.T. im Bereich der Bachaue) notwendig machen, der die umgebende Landschaft erheblich in Mitleidenschaft ziehen würde. Dieses würde nicht den allgemeinen Zielen zum Schutz der Bachaue und des Erosionstaales des Hanshäger-/Kemnitzbaches entsprechen.

### 3.2.3 Rad- und Wanderwege

Die örtlichen Straßenverbindungen nehmen grundsätzlich den Fahrradverkehr mit auf, da es im Gemeindegebiet keine ausgewiesenen Radwege gibt.

Der Auf- und Ausbau eines Rad- und Wanderwegenetzes zur Verbesserung des Individualverkehrs und der touristischen Attraktivität der Region wird im Amtsbereich angestrebt.

Auf dem Gemeindegebiet liegen Teile des im verkehrsplanerischen Entwicklungsplan für den Gebietswanderweg des Amtsbereiches Lubmin dargestellten Wegenetzes. Auch der Radwanderweg des Fremdenverkehrsamtes Lubmin über Ludwigsburg, Neuendorf und Stilow kreuzt das Gemeindegebiet. Zudem ist die Nutzung der Trasse der ehemaligen Kleinbahn als Rad- und Wanderweg angedacht.

Der Ausbau der Verbindung des den Hanshäger Bach begleitenden Weges von Kemnitz nach Hanshagen als überörtliche Rad- und Wanderwegeverbindung, eventuell unter Inanspruchnahme der Trasse der ehemaligen Kleinbahn, zur Ergänzung des Europäischen Fernwanderweges ist wünschenswert, da er eine alternative Anbindung der Gemeinde an Greifswald und die Badeorte am Greifswalder Bodden darstellen würde. Ebenso wäre die Erstellung eines die L 26 begleitenden Fuß- und Radweges zu wünschen.

Die angesprochenen Trassen werden im Planteil des Flächennutzungsplanes dargestellt.

## 3.3 Siedlung

### 3.3.1 Historische Entwicklung und Denkmalpflege

#### 3.3.1.1 Kemnitz und Kemnitzerhagen

Die Geschichte von Kemnitz und Kemnitzerhagen ist nur insgesamt zu betrachten, da beide Orte wohl ursprünglich eine Gemarkung bildeten.

Ur- und frühgeschichtliche Funde weisen auf eine frühzeitige Besiedelung der Gemarkung Kemnitz hin. So fanden sich hier Klingen, Schaber, Pfeilspitzen und andere Dinge der Steinzeit, sowie ein Urnenfriedhof der Bronzezeit. Weiterhin fanden sich Siedlungsscherben und Eisenschlacke.

Erstmalige Erwähnung findet Kemnitz 1207 als Kaminicez, was aus dem slawischen übersetzt soviel wie „Steinbach“ bedeutet.

1281 wird in Zusammenhang mit Kemnitz ein Vorwerk erwähnt, wobei es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um Kemnitzerhagen handelt. Jedoch findet das Hagenhufendorf erst 1386 als „Kemnitzerhagen“ seine erste urkundliche Erwähnung.

Der „Steinbach“ bot den Orten, die an ihm liegen die Möglichkeit zum Bau von Mühlen, da er genügend Wasser führte.

Bereits Anfang des 13. Jahrhunderts gab es am Hanshäger Bach 4 Mühlen. Sie befanden sich in Kemnitz (bis 1881 in Betrieb), in Neuendorf, Kemnitzerhagen und Hanshagen.

Die Papiermühle in Kemnitzerhagen, 1248 erbaut, brannte im 17. Jh. ab. Sie wurde jedoch 1697 bis 1705 wieder aufgebaut. Spätestens ab 1856 fungierte sie als Mahlmühle bis 1925, wo sie erneut abbrannte.

Gemeinsam waren die beiden Orte auch Besitz des Klosters Eldena und gingen von dort im Jahre 1634 in den Besitz der Universität Greifswald über.

Bis in das beginnende 18. Jahrhundert konnte in Kemnitz und Kemnitzerhagen noch von einer Bauernwirtschaft gesprochen werden wo noch 14 Bauern wirtschafteten. Durch die Zusammenlegung von Bauernstellen wurde mehr und mehr die Gutswirtschaft eingeführt und die eigenständige Bauernschaft auf 4 Gutspächter reduziert (1767). Weitere Zusammenlegungen folgten (1870 und 1903), so daß in Kemnitzerhagen ein Gutspächter 600 ha bewirtschaftete. Jedoch gab es hier immer noch 18 Kleinbauern, die sich zu einer Pächtergenossenschaft zusammenschlossen. Anfangs verfügten sie nur über 40 ha und 1922 konnten sie bereits 150 ha bewirtschaften.

Auch Kemnitz blieb von dieser Umstrukturierung nicht verschont, jedoch kam es hier zu einer anderen Entwicklung. Neben drei Gutspächtern gab es 1766 noch einige Kleinbauernstellen, das Ortsbild wurde jedoch mehr und mehr durch den Zuzug von Handwerkern bestimmt. So gab es 1750 bereits 4 Leineweber, 4 Schneider, 1 Schuhmacher und einige Tagelöhner.

Aufgrund der Not in den Kleinbauernstellen wurden die Kemnitzer Bauern aus den Hand- und Spanndiensten für das Gut Neuendorf entlassen, gleichzeitig wurden ihre Flächen aus der Gemengelage herausgenommen und den Bauern in „Zeitpacht“ meistbietend überlassen, was letztendlich die Not auch nicht linderte. Das „Bauernlegen“ in Form der Zusammenlegung der Bauernstellen ging weiter. 1866 gab es in Kemnitz noch einen Gutspächter mit 120 ha, das Mühlenanwesen mit 22 ha und 19 Kleinpächter, die zumeist auch Handwerker waren.

Die 19 Pächter gründeten 1890 eine Pächtergenossenschaft, die im Rahmen der Förderung zur „inneren Kolonisation“ von der Universität die Ländereien des ehemaligen Gutes Kemnitz erwarb und zwei bäuerliche Siedlungen sowie 23 Anliegersiedlungen errichtete.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Ländereien aufgesiedelt und den Bauern an die Hand gegeben. Diese schlossen sich ab 1952 zu landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zusammen in denen der größte Teil der Bevölkerung beschäftigt war.

Nach dem Zusammenschluß der beiden deutschen Staaten kam es hier wie überall zum Zusammenbruch in der Landwirtschaft, wovon sich Kemnitz verhältnismäßig schnell wieder erholte. Heute gibt es wieder 4 landwirtschaftliche Betriebe, jedoch ist die Landwirtschaft nicht mehr der Haupterwerbszweig (vgl. hierzu Pkt. 3.6 Wirtschaft und Beschäftigung).

Heute gibt es noch einige historisch wertvolle Gebäude, von denen jedoch nur folgende unter Denkmalschutz stehen:

Kemnitz           Dorfkirche aus dem 13. Jh., starke Veränderungen im 18. Jh.  
                      Friedhofsportal  
                      Schulstraße 03, Pfarrscheune

Für Kemnitzerhagen sind laut Denkmalliste keine Baudenkmale ausgewiesen.

### 3.3.1.2 Neuendorf

1281 als Nigendorp erstmalig erwähnt wurde der Ort auf der Gemarkung eines anderen Ortes namens Schönefeld angelegt.

Das Dorf war von Anfang an im Besitz des Klosters Eldena und verfügte über eine Mühle, die jedoch 1535 verfallen war.

1634 ging Neuendorf in den Besitz der Universität Greifswald über und die wieder aufgebaute Mühle wurde als Walkemühle betrieben. Das hier befindliche Gut (Vorwerk) wurde von der Universität bis 1945 verpachtet.

Im Zuge der demokratischen Bodenreform wurde das Gut auf 43 Neubauernstellen aufgesiedelt, die sich ab 1952 zur LPG Typ I, bzw. 1960 zur LPG Typ III zusammenschlossen.

Heute wird das Land von den neu entstandenen privaten landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet.

In Neuendorf sind zwei Gebäude als Baudenkmale ausgewiesen:

Dorfstraße 02, Gutshaus

Dorfstraße 04, Herrenhaus

### 3.3.1.3 Rappenhagen

Der Ort wird erstmals 1265 unter dem Namen „Regenbotenhagen“ erwähnt.

Rappenhagen ging in den Besitz des Klosters Eldena durch Abfindung zweier Adelsfamilien, die sich in den Besitz teilten.

Im Zuge der Säkularisierung der Klosterbesitzer ging Rappenhagen 1577 mit seinen Hand- und Spanndiensten in den Machtbereich Darsim's (Ludwigsburg) über.

1633 gibt es neben 6 Bauernhöfen eine Papiermühle, die allesamt 1650 mit Ludwigsburg in den Besitz des General Müller v. der Löhnen übergehen. Weitere Besitzerwechsel folgen.

Im 18. Jahrhundert werden die letzten beiden Vollbauern „gelegt“ und ihr Besitz dem hier befindlichen Rittergut zugeschlagen, welches Ende des 19. Jh's in den Besitz des Großagrariers Bekker in Eldena gelangt.

Hier wie anderswo wurden die Besitztümer nach dem 2. Weltkrieg aufgesiedelt um später zu landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zusammen gelegt zu werden.

Heute wird das Land wieder privatwirtschaftlich bewirtschaftet.

Für Rappenhagen sind keine Baudenkmale ausgewiesen.

## 3.3.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

### 3.3.2.1 Kemnitz

Von der ursprünglichen Siedlungsstruktur aus der slawischen Gründungszeit findet sich heute nichts mehr.

Heute ist von den alten Strukturen noch das Straßendorf mit den traufständigen Bauernkaten, der vor Kopf auf einer kleinen Anhöhe liegenden Kirche und seitlich versetztem Pfarrhaus zu erkennen.

In späterer Zeit wurde dem Pfarrhaus die Schule vorgelagert.

Etwas außerhalb des ursprünglichen Dorfes an der Straße nach Kemnitzerhagen befinden sich noch zwei ältere Gebäude, bei denen es sich möglicherweise um Schnitterkasernen handelt.

Seit 1945 wurde die Ortslage erheblich erweitert. Südwestlich der Kirche, entlang der Straße nach Kemnitzerhagen wurde nach und nach ein großes Wohngebiet erschlossen.

Westlich der Ortslage entstand ein großes Erweiterungsgebiet, das überwiegend der landwirtschaftlichen Produktion diente und in geringen Teilen Wohnbebauung enthielt.

1994 wurde auf Grundlage eines B-Plans die Erweiterung der Ortslage in Richtung Rappenhagen in Gang gesetzt.

### 3.3.2.2 Kemnitzerhagen

Die alte Hagenhufensiedlung versteckt sich mit seinen Katen hinter der stark durchgrünten Bachau des Hanshöger Baches an dessen Westseite. Vereinzelt finden sich Neubauernhäuser und eine leerstehende Bauernkate östlich des Baches.

Den Bach überquerend, stößt man auf die Allee bestandene Gutszufahrt die auf das Gutshaus zuführt. Jedoch finden sich nur noch einseitig Stall-/Scheunengebäude, die z.T. zu Wohnzwecken umgebaut wurden.

Auf der anderen Seite befanden sich möglicherweise auch Gutsgebäude, auf die es heute jedoch keinen Hinweis mehr gibt. Statt dessen steht hier ein einzelnes Neusiedlerhaus. Eine Kleingartenanlage schließt die Lücke zwischen Gutsanlage und dem alten Dorf und erstreckt sich weiter nach Westen in die Landschaft, bzw. zieht sich um das Gutshaus herum, an deren Endpunkt drei weitere Neusiedlerhäuser stehen.

An der Straße, bzw. dem Weg nach Hanshagen gibt es neben zwei Neusiedlerhäusern noch zwei, immer noch zu Wohnzwecken genutzte Schnitterkosernen aus dem letzten Jahrhundert.

### 3.3.2.3 Neuendorf

Von dem ursprünglichen Angerdorf findet sich nur noch der Teil mit dem Dorfteich und ein paar Katen die heute jedoch nicht mehr die alte Angerstruktur klar erkennen lassen.

Gegenüber vom Dorfteich beginnt die ehemalige Erschließung des Gutshofes mit der zentralen Allee auf das Gutshaus zu und parallel zu dieser aufgestellten Scheunen und Ställen, die aber nicht mehr alle erhalten sind.

Zum Teil wurden diese Strukturen durch die Aufsiedelung der Flächen zerstört, sind jedoch noch nachvollziehbar.

Nördlich der Gutsanlage finden sich entlang der Straße nach Loissin und einer parallelen Straße nordwestlich des Gutes die Neubauern- und Neusiedlerhäuser der Bodenreform. Einen weiteren Bereich mit Neusiedlerhäusern findet man am Nordöstlichen Ortsrand. Hier schließen auch die Neubauten aus jüngster Zeit an.

Westlich und östlich der Ortslage befinden sich die Stall- und Scheunenanlagen der ehemaligen LPG. Die westlich gelegenen Anlagen werden heute noch von dem örtlichen Landwirt genutzt und in den östlichen Anlagen hat sich ein Motorsportclub niedergelassen.

Von der Landstraße zum Ort hin abbiegend bestimmt das neue Autohaus das Bild wird jedoch durch den alten Alleebestand im Ort selbst wieder kaschiert. Dies macht deutlich, daß an dieser Stelle zumindest eine teilweise Begrünung des Ortsrandes den Eingang in das Dorf, also das Bild des Ortes von außen erheblich verbessern könnte.

### 3.3.2.4 Rappenhagen

Das ursprüngliche Hogendorf befindet sich beidseitig der L 26 mit traufständigen Katen. Westlich des Dorfes finden sich die Reste des alten Rittergutes.

Vermutlich wurde das Gutsgelände nicht wie hier sonst üblich zentral sondern über zwei parallele Wege erschlossen, die das Gutsgelände einfassen und als ein Weg weiter nach Stilow führen.

Die Gutsanlage läßt sich grob in drei Bereiche gliedern – auf dem ersten Drittel befindet sich ein kleiner Park oder Garten, das zweite Drittel beherbergt den Landwirtschaftshof und der dritte Abschnitt wurde früher vom Herrenhaus belegt. Die gesamte Gutsanlage war vermutlich früher rundum eingegrünt.

Im Bereich der östlichen Ortserweiterung der 60-er/70-er Jahre, nördlich des alten Dorfes wurde dieser Grünbereich jedoch durchbrochen und z.T. entfernt.

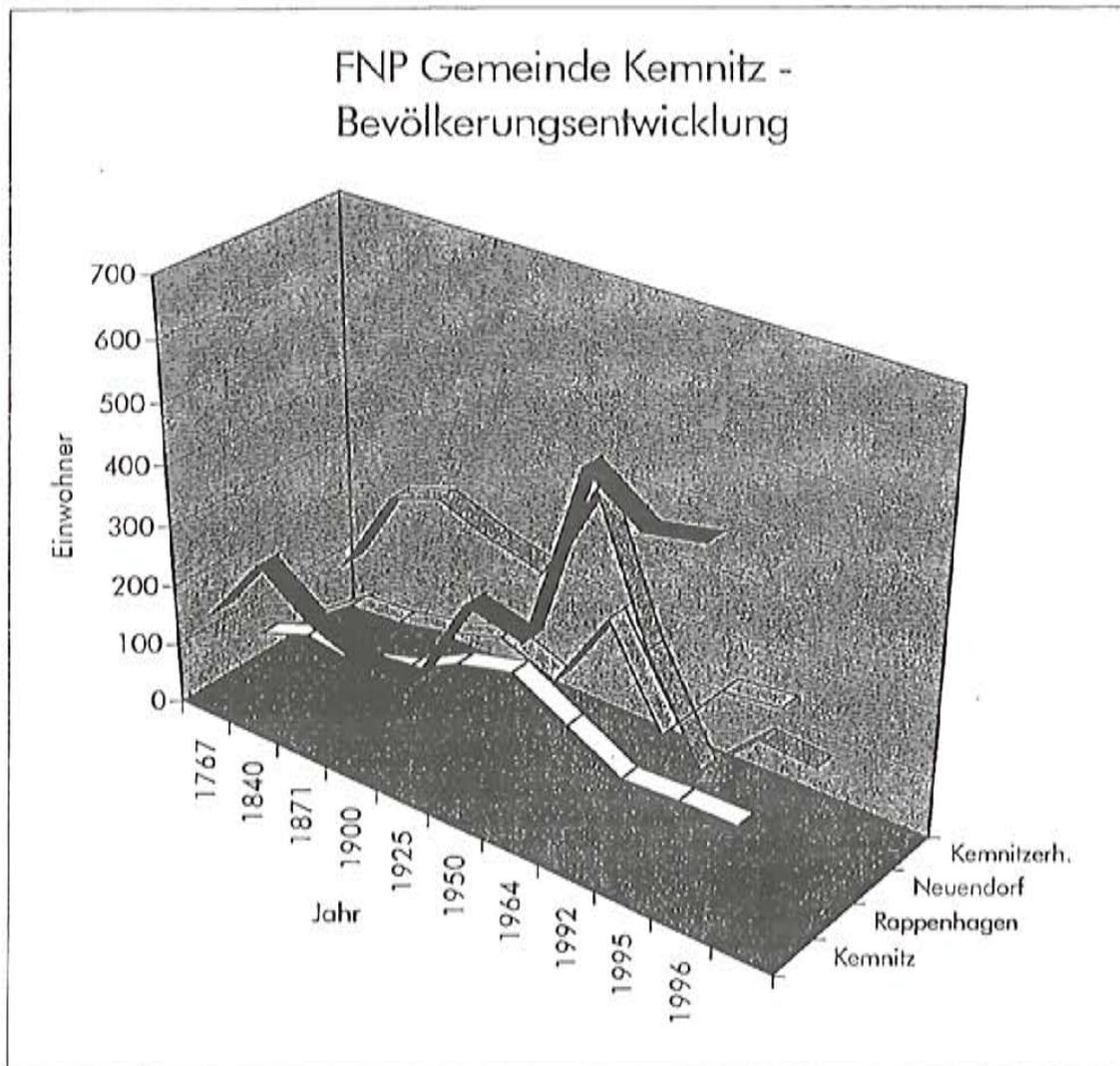
Westlich der ehemaligen Gutsanlage kam es ebenfalls zu einer Ortserweiterung, die jedoch den Grünzug im Bereich der Bachau nicht berührte.

Nördlich der eigentlichen Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Gebäude, die z.T. noch genutzt werden (Rinderstall).

### 3.4 Bevölkerung

#### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtbevölkerungsentwicklung stellt sich im Verlauf der Geschichte wie folgt dar:



Auffällig ist ein Bevölkerungsschwund von 1989 bis 1992, der nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 eingetreten ist, in der Gemeinde Kemnitz allerdings nicht so gravierend wie in den anderen Umlandgemeinden von Greifswald. Geburtenrückgang und Abwanderung der Bevölkerung stehen im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Veränderungen die seit 1989 zu verzeichnen sind und weiter durch den darauffolgenden Einigungsprozess beeinflußt wurden.

Der überwiegend durch Landwirtschaft geprägte Raum des Kreises Ostvorpommern weist in der Regel nur einen geringen Anteil an Industrie auf. Die Arbeitsmarktsituation beschränkt sich in der Hauptsache auf Landwirtschaft, Tourismus und Dienstleistungen. Dadurch stellt sich die Arbeitsmarktsituation als ausnehmend schlecht dar, so daß immer noch Abwanderungen in die Städte, bzw. in andere Regionen zu befürchten sind.

Im Gegensatz zu manchem anderen Ort in Ostvorpommern weist die Gemeinde Kemnitz eine verhältnismäßig ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung auf und verzeichnet in der Zeit zwischen 1989 und 1993 nur einen relativ geringen Einbruch in den Bevölkerungszahlen auf. Seit 1993

FNP Gemeinde Kemnitz Bevölkerungsentwicklung						
Jahr	Gemeinde gesamt	Kemnitz	Rappenhagen	Neuendorf	Kemnitzerh.	Abw. z. Vorjahr
1767	400	159	77	53	111	
1840	498	274	109	115	258	25%
1871	428	210	97	121	289	-14%
1900	441	177	124	140	253	3%
1925	524	187	170	167	231	19%
1950	672	348	193	131	402	28%
1964	739	325	144	270	171	10%
1989	916					24%
1992	835	621	96	118	5	-9%
1995	889	560	101	228	98	6%
1996	920	579	102	239	91	3%

wächst die Bevölkerungszahl von Kemnitz wieder. Die Situation in Kemnitz erweist sich als verhältnismäßig gut für die Region, da es im Ort noch für ca. 10 % der Bewohner Arbeitsplätze gibt. Jedoch decken diese bei weitem nicht den Bedarf (vgl. hierzu auch Arbeitsmarktsituation, Arbeitslosenstatistik).

Eine Bevölkerungsprognose, die sich als Trendfortschreibung darstellt, ist derzeit noch nicht möglich. Grundsätzlich liegt Kemnitz, wie der gesamte Kreis Ostvorpommern in einer sogenannten strukturschwachen Region. Bezüglich der künftigen Einwohnerentwicklung kann also nur von Annahmen ausgegangen werden. Neben seiner Funktion als Wohn und Arbeitsstandort eignet sich Kemnitz hervorragend als stadtnaher Wohnstandort mit Nähe zu bemerkenswerten Naturräumen mit Freizeitqualitäten in Sachen Wandern, sommerlichem Schwimmen, Segeln und Surfen, sowie Angeln etc. bestimmt werden.

Die Arbeitsmarktsituation im Ort, die Nähe zu Greifswald und die Lage in einem touristisch interessanten Gebiet läßt den vorsichtigen Schluß zu, dass die Bevölkerungsentwicklung in Kemnitz weiterhin positiv verläuft.

Wert soll dabei aber auf die Feststellung gelegt werden, daß keine Wanderungsbewegung mit raumordnerischer Relevanz angestrebt wird, die das teilige Oberzentrum Greifswald schwächen könnte.

Der künftige Wohnflächenbedarf ergibt sich demnach aus folgenden Faktoren:

- Erhöhung des Bedarfes an Wohnraum durch Vergrößerung der pro Kopf Wohnfläche, die aus dem Bevölkerungsbestand heraus erfolgt;
- Bevölkerungszuwachs bei Zuwachs an Arbeitsplätzen durch Neuansiedlung von Gewerbe, der nur in engem Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs sowie dem Erhalt des bestehenden Gewerbes zu sehen ist;
- Bevölkerungszuwachs aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung;
- Bevölkerungszuwachs durch Zuzug

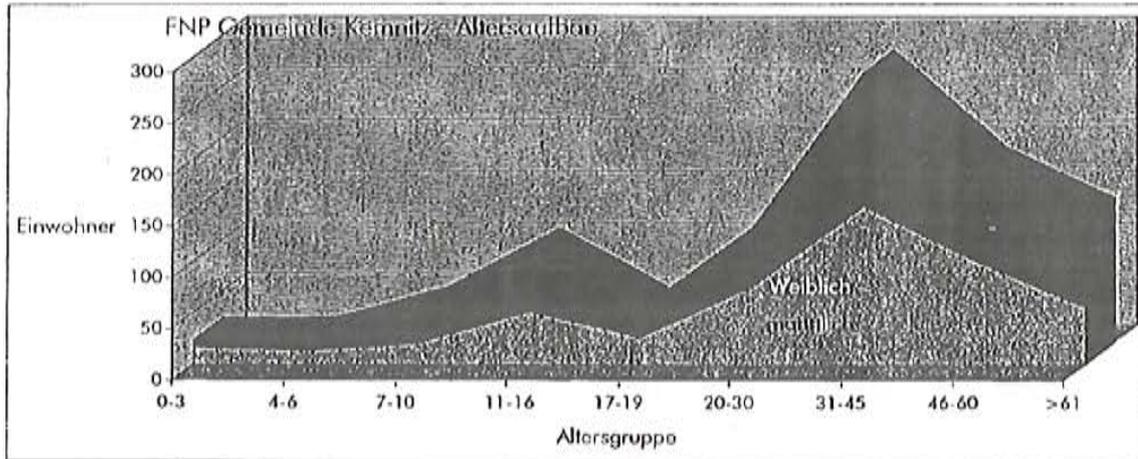
### 3.4.2 Bevölkerungsstruktur

Gegliedert nach Altersgruppen stellt sich die Bevölkerung im Vergleich zu anderen Gemeinden im Amtsbereich Lubmin relativ ausgewogen dar, wie Tabelle und Grafik zeigen.

Bemerkenswert für die Altersstruktur in Kemnitz ist leider aber auch die geringe Anzahl von Kindern und Jugendlichen, während die Altersgruppe der 31 bis 45jährigen stark vertreten ist. Für

die Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist die Bevölkerung im Alter von 20 Jahren und älter besonders entscheidend, da diese Bevölkerungsgruppe potentiell für neue Haushaltsbildungen in Frage kommt. Diese Gruppe ist verhältnismäßig groß, so daß im Rahmen der Eigenentwicklung der Bedarf tatsächlich vorhanden sein dürfte.

Da in der Gemeinde jedoch derzeit wenig Arbeitsplätze vorhanden und diese primär auf dem Arbeitsmarkt angewiesene Gruppe verhältnismäßig groß ist, erklärt sich unter anderem die hohe Arbeitslosigkeit.



Da sich dieses Problem vermutlich durch die geringen Zahlen der Kinder und Jugendlichen abschwächen wird, ist jedoch andererseits zu erwarten, daß die Bevölkerungsspitze sich immer mehr in die älteren Bevölkerungsgruppen verschieben wird. Eine Überalterung und die Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen auch überregional wird hier deutlich, da nur so die Jugend und jüngere Bevölkerungsgruppen zum Bleiben und möglicherweise neu Ansiedeln gewonnen werden können.

Alter	Männlich	Weiblich	Gesamt	in %	Gruppen in %
0-3	16	7	23	1%	28%
4-6	13	11	24	2%	
7-10	20	33	53	7%	
11-16	51	60	111	12%	
17-19	26	27	53	5%	37%
20-30	75	56	131	11%	
31-45	154	130	284	26%	
46-60	101	90	191	18%	35%
>61	56	85	141	17%	
Summe	512	499	1011	100%	100%

### 3.4.3 Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung

Zwischen der Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) und der Haushalte bzw. Wohneinheiten (WE) (Beide Werte werden für die folgenden Berechnungen hypothetisch gleichgesetzt, weil geeignete Zahlen in der Statistik fehlen) klapft bisher eine große Lücke. Geht man von einer Belegung von 2,5 EW

pro derzeitig neu-erstellter Wohn-einheit aus, die in den vergangenen Jahren die Dichtewerte bereits stark gesenkt haben dürften, er-

Ortsteil	Fläche	Einwohner	EW/qkm	ca. WE	EW/WE
1 Kernitz	322 ha	579	180	220	2,6
2 Rappenhagen	465 ha	102	22	40	2,6
3 Neuendorf	512 ha	239	47	90	2,7
4 Kemnitzerhagen	624 ha	91	15	40	2,3
Summe Gemeinde	1.922 ha	1011	53	390	2,6

kennt man dennoch, wie bei überproportionalen Dichtewerten im Bestand in Kemnitz (2,6 EW/WE), Rappenhagen (2,6 EW/WE) und Neuendorf (2,7 EW/WE) ein erheblicher Überhang zu

den statistischen Werten im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 2,49 EW/WE oder dem Bundesdurchschnitt mit ca. 2,28 EW/WE besteht. Lediglich in Kemnitzerhagen besteht mit 2,3 EW/WE ein dem Bundesdurchschnitt ähnlicher Wert. Dies bedeutet, dass sich bei einem generations- und wohlstandsbedingten weiter anhaltenden Trend zur Wohnflächenvergrößerung pro Einwohner, einhergehend mit einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (angenommen wird ein Trend von derzeit 2,5 EW/WE zu 2,0 EW/WE), ein nicht unerhebliches Eigenentwicklungspotential in der Gemeinde Kemnitz auftritt.

Dennoch soll sich die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen hauptsächlich an der bestehenden Bebauung vorrangig orientieren. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat die Verdichtung, Erneuerung und teilweise auch Umnutzung vorhandener Baugebiete, wie es auch im RROP bevorzugt wird, Vorrang. Angestrebt wird also eine Orientierung der Orte auf eine Innenentwicklung, die insbesondere städtebauliche Mißstände verbessern hilft. Besonderer Wert wird auf die Funktionsmischung Wohnen, Dienstleistung und Erholung gelegt, wobei sich die verschiedenen Nutzungen nicht stören sollen.

### 3.5 Bauflächen

#### 3.5.1 Wohnbauflächen allgemein

Im Entwurf zum FNP werden in erster Linie die bereits besiedelten und eindeutig als im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Wohnbauflächen (W) sowie als Kleinsiedlungsgebiete (WS) definiert, entsprechend deren vorhandenem Charakter. Eine Ausweisung der Ortslagen als Gemischte Bauflächen (M) im Sinne von Dorfgebieten (MD) wäre mangels der landwirtschaftlichen Nutzungsmischung nur schwer darstellbar gewesen. Innerhalb der W- und WS-Flächen sind auch Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe allgemein zulässig, sofern sie die umgebenden Wohnnutzungen nicht stören, was der vorhandenen Nutzungsmischung also nicht entgegensteht.

Im Gegensatz zu dem Hauptort Kemnitz weisen die Ortsteile Neuendorf, Kemnitzerhagen und Neuendorf mit deren großen Grundstücken, deren Nutzungsmischung sowie der dortigen Kleintierhaltung Kleinsiedlungscharakter auf. Dieser soll erhalten werden, um einem zu befürchtenden Gesichtverlust der Ortsteile entgegenzuwirken, weshalb die Ortslagen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen werden.

Der Zuwachs an Wohnflächen und damit auch an Wohnbauland im Gemeindegebiet sollte auf eine Eigenentwicklung von max. 15 - 20 % der Wohnbauflächen und eine Vorhaltung von ca. 60 Wohneinheiten für die Hansestadt Greifswald begrenzt werden, auch um dem fortschreitenden Gesichtverlust des gewachsenen Gemeinwesens entgegenzuwirken. Über diese Entwicklung hinausgehende Potentiale sind entweder außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der Regional- bzw. Flächennutzungsplanung zu finden (Nachverdichtung im Bestand gem. § 34 BauGB) oder ergeben sich aus einer künftigen gewerblichen Entwicklung, die dann eine neue Grundlage für die Bemessung der Eigenentwicklung abgibt (Eigenentwicklung Gewerbe, Fremdenverkehr).

Aus der Abwägung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien in der Untersuchung der insgesamt zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen, wie sie in der Anlage unter 5.1 Wohnbauflächen dargestellt sind, wurden im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan Flächen für eine konkrete Ausweisung ausgewählt. Zur Berechnung der städtebaulichen Daten wurden folgende Annahmen getroffen:

Nettowoohnbauland (NWBL)	↔	60 bis 85 % des Bruttowoohnbaulandes (BWBL)
Einfamilienhäuser (EFA)		ca. 850 qm NWBL/WE
Reihenhäuser (RH)		ca. 350 qm NWBL/WE
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MEFA)		ca. 250 qm NWBL/WE
Wohneinheiten (WE) in		
- Mehrfamilienhäusern (MEFA)	↔	ca. 90 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
- Reihenhäusern (RH)	↔	ca. 130 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
- Einfamilienhäusern (EFA)	↔	ca. 170 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
1 Haushalt	↔	1 Wohneinheit (WE)

Einwohner (EW) pro Haushalt ↔ durchschnittlich 2,3

Die Flächennummern beziehen sich auf die Numerierungen der Flächenbilanzen bzw. der vorbereitenden Untersuchungen und sind im Planteil des Entwurfes zu finden. Eine umfassende Dar-

FNP Gemeinde Kemnitz												
geplante Wohnbauflächen											14.01.98	
Bebauung	Ild.	Name des Gebietes	Ortsteil	Potential		Nutzungsvorstellung				Nutzungsvorstellung		
				Fläche(ha)		EFA	RH	MEFA	GFZ	WE	Bisher	Geplant
Nr.	Name			BWBL	NWBL							
	B-Plan Nr. 1		Kemnitz			42			0,6 / 0,8	42		Wohnen
	B-Plan Nr. 2		Kemnitz	0,28	0,23	7			0,30	7		Wohnen
3	Kemnitz-Südwest		Kemnitz	3,20	2,56	32			0,30	32		Wohnen
4	Rappenhagen-West		Rappenhagen	0,71	0,56	7			0,30	7		Wohnen
V1	Kemnitzehagen-Oststrand		Kemnitzehagen	0,61	0,52	4			0,10	4		Wohnen
V2	Kemnitzehagen-Zentrum		Kemnitzehagen	0,45	0,40	2			0,10	2		Wohnen
V3	Rappenhagen-Oststrand		Rappenhagen	0,65	0,59	6			0,10	6		Wohnen
V4	Rappenhagen-Zentrum		Rappenhagen	0,46	0,42	2			0,10	2		Wohnen
V5	Rappenhagen-Nordrand		Rappenhagen	0,44	0,40	1			0,10	1		Wohnen
V6	Rappenhagen-Ost		Rappenhagen	0,57	0,52	3			0,10	3		Wohnen

stellung der ermittelten städtebaulichen Werte für Wohnbauflächen bietet die nachfolgende Tabelle.

Es werden dabei im Entwurf zum FNP drei Kategorien unterschieden:

1. Nachverdichtung in den Ortslagen - dies ist immer möglich und zeitlich ungebunden. Sie hängt letztlich von dem Wunsch und Willen der Grundstückseigner ab diese aufzuteilen und so weitere Bebauung möglich zu machen. Es besteht keine Pflicht zur Bebauung. Dem Geltungsbereich des § 34 BauGB zuzuordnende Flächen sind die Flächen Nr. V1, V2, V3, V4, V5 und V6 (Beiplan 6).

FNP Gemeinde Kemnitz		
geplante Wohnbauflächen (W)		(Stand 16.12.1997)
Summe BWBL	7,38	ha
Summe NWBL	6,21	ha
Summe WE in EFA	106	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	16	WE
Summe WE Gesamt	122	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	280	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	112	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	390	1011
Prognose 2005	512	1123
Zunahme in %	31%	11%
Bestand BWBL	96,5127	ha
Prognose 2005	103,89	ha BWBL

2. Neubebauung 1997 - 2000 - Hierbei handelt es sich um B- oder VE-Plangebiete, die bereits in der Planung sind, bzw. bereits aufgefüllt werden (Fläche Nr. 4 in Rappenhagen).
3. Neubebauung 2000 - 2020 - dies sind Bereiche, wo eine Bebauung bereits angedacht ist, das Verfahren aber noch nicht eingeleitet wurde (Flächen Nr. 2 und 3 in Kemnitz, Nr. 5 in Rappenhagen).

Bei einer Einwohnerzahl von 1011 und einem Satz von 2,3 Einwohnern pro WE, wäre im Rahmen der Eigenentwicklung, zuzüglich der durch den Umlandvertrag mit der Hansestadt Greifswald zusätzlichen 60 Wohneinheiten ein Zuwachs von 148 WE möglich. Entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.11.1997 und vom 23.02.1998 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird der Wert des zukünftigen Zuwachses von 120 WE weiterverfolgt.

### 3.5.2 Wohnbauflächen im Ortsteil Kemnitz

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Lage eignet sich der Ortsteil Kemnitz zum weiteren Ausbau als Wohnstandort. Der Ort ist aber nur begrenzt entwicklungsfähig. Dieses ist bedingt durch den umgebenden schützenswerten Naturraum, eine westlich des Ortes gelegene Trinkwasserschutzzone, die Landesstraße L 262 und das Gewerbegebiet in nördlicher Richtung, die Trasse der Deutschen Bahn AG und eine Überlandstarkstromleitung im Süden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes in östlicher Richtung sind durch den Bebauungsplan Nr. 1 bereits erschöpft. In der Ortslage bestehen keine nennenswerten Möglichkeiten der Nachverdichtung.

### 3.5.2.1 Fläche Nr.3

Der Ortsteil Kemnitz erhält mit der Fläche 3 eine neue, die Ortslage abrundende Wohnbaufläche. Diese liegt in ausreichender Entfernung zu der Landesstraße L262 und zur Trasse der Deutschen Bahn AG um ein störungsfreies Wohnen zu ermöglichen.

OT Kemnitz		
geplante Wohnbauflächen	(Stand 16.12.1997)	
Summe BWBL	4,53	ha
Summe NWBL	3,72	ha
Summe WE in EFA	87	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	16	WE
Summe WE Gesamt	103	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	240	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	96	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	220	579
Prognose 2005	323	675
Zunahme in %	47%	17%

Fläche 3 liegt in einer Trinkwasserschutzzone III, deren zukünftiger Fortbestand zu untersuchen ist. In der Trinkwasserschutzzone III ist das Bauen unter Einhaltung bestimmter Auflagen (siehe Anlage 5.6) gestattet, welche bei der weiteren Planfeststellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

### 3.5.3 Wohnbauflächen im Ortsteil Neuendorf

Die Ausdehnung der Ortslage Neuendorfs wird entsprechend der bestehenden Abrundungssatzung nachvollzogen. Entsprechend des Charakters der vorhandenen Nutzung und der Nähe der angelagerten Landwirtschaft wird Neuendorf im wesentlichen als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Neuendorf ist nicht weiter entwicklungsfähig, da keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Einer Erweiterung des Ortes stehen der Feuchtraum der Ziese, die Landesstraße L262, ein bestehender Agrarbetrieb und eine Go-Kartbahn entgegen. Um einem Gesichtverlust des gewachsenen Ortes entgegenzuwirken, sollte auf die Ausweisung weiterer Bauflächen verzichtet werden.

### 3.5.4 Wohnbauflächen im Ortsteil Rappenhagen

Bis auf eine neue Wohnbaufläche wird Rappenhagen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht am ehesten der Prägung Rappenhagens mit seinen großflächigen Grundstücken. Rappenhagen ist neben Kemnitz aufgrund seiner guten Anbindung durch seine Lage an der Landesstraße L 26 als Wohnstandort geeignet. Eine mäßige Erweiterung des Ortes würde die Ortslage abrunden und zudem die verkehrliche Erschließung der westlichen Ortslage begünstigen.

Der Ortslage Rappenhagen wird eine neue Bauflächen, Fläche 4 am nordwestlichen Ortsrand gelegen, zugeordnet, welche aus dem sich in der Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes in reduzierter Form resultiert.

Rappenhagen weist Möglichkeiten der Nachverdichtung, wie nachfolgend dargestellt, auf.

#### 3.5.4.1 Fläche Nr.4

Fläche 4 resultiert aus den Vorgaben eines sich in der Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser ist in Folge zu überarbeiten, der Charakteristik und den Größenordnungen der Ortslage anzupassen.

#### 3.5.4.2 Verdichtungsfläche V3

In dem westlichen Bereich der Ortslage Rappenhagens bestehen Lücken, in welchen ca. sechs Wohneinheiten errichtet werden können. Das Ziel der Beseitigung baulicher Altlasten sowie des Ausbaus der Erschließung wären durch diese Verdichtung wahrscheinlicher, da z.B. die Erschließungskosten auf eine größere Anzahl von Parteien umgelegt werden könnten.

OT Rappenhagen		
geplante Wohnbauflächen		(Stand 16.12.1997)
Summe BWBL	2,85	ha
Summe NWBL	2,49	ha
Summe WE in EFA	19	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	0	WE
Summe WE Gesamt	19	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	40	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	16	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	40	102
Prognose 2005	59	118
Zunahme in %	48%	16%

#### 3.5.4.3 Verdichtungsfläche V4

Im Zentrum des Ortes gelegen, bietet diese Fläche die Möglichkeit der Errichtung von ca. zwei Wohneinheiten. Eine Bebauung an dieser Stelle ist städtebaulich wünschenswert, um dem Ort an dieser Stelle fehlende Struktur zu geben.

#### 3.5.4.4 Verdichtungsfläche V5

Die am nördlichen Ortsrand gelegene Fläche ermöglicht neben dem bestehenden Teich die Errichtung eines den nördlichen Ortsrand definierenden Gebäudes.

#### 3.5.4.5 Verdichtungsfläche V6

Drei brachliegende Flächen am westlichen Rand der Ortslage ermöglichen den Bau dreier, die Ortslage ergänzender Gebäude.

### 3.5.5 Wohnbauflächen im Ortsteil Kemnitzerhagen

Für den Ortsteil Kemnitzerhagen existieren aufgrund seiner naturräumlichen Lage keine Erweiterungsmöglichkeiten. Allerdings bestehen in der entsprechend ihrer Prägung als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Ortslage Möglichkeiten der Verdichtung. Aufgrund der Lage der Zufahrt des Ortes im Auenbereich des Hanshäger Baches ist diese nicht geeignet wesentlich mehr Verkehr aufzunehmen. Aus diesem Grund und um einen Gesichtverlust des gewachsenen Ortes entgegenzuwirken, werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen.

### 3.5.5.1 Verdichtungsfläche V1

Die in der nordöstlichen Ortslage Kernitzerhogens gelegene, aus Gartenflächen bestehende Fläche eignet sich zur Nachverdichtung. Die Erstellung von vier Wohneinheiten wird hier als unproblematisch angesehen.

### 3.5.5.2 Verdichtungsfläche V2

In dem Ensemble der alten Gutslage Kernitzerhogens befinden sich derzeit Lücken, welche sich störend bemerkbar machen. Ein Schließen dieser Lücken ist wünschenswert um dem zu befürchtenden Gesichtsverlust dieser besonderen Situation entgegenzuwirken.

## 3.5.6 Gemischte Bauflächen

Im Gemeindegebiet werden fünf bereits gemischt genutzte Flächen in die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen einbezogen.

FNP Gemeinde Kernitz							
geplante Gemischte Bauflächen							14.01.98
Bezeichnung				Potential			
Kl.	Name des Gebietes		Fläche (ha)		Nutzungsvorstellung		
Nr.	Name	Ortsteil	BWBL	NWBL	WE	bisher	Geplant
B-Plan Nr. 1		Kernitz			9	Acker	M
13	MTS-Kernitz	Kernitz	2,45	1,60	7	MTS	M

### 3.5.6.1 Fläche Nr. 11

Auf der am südlichen Rand der Ortslage von Neuendorf liegenden Fläche befinden sich derzeit neben der Verkaufsniederlassung eines Autohändlers Wohngebäude. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer bestehenden Abrundungssatzung. Das bestehende Ausmaß des vorhandenen Gewerbes würde dem Charakter eines Wohngebietes widersprechen. Wille der Gemeinde ist es, die Mischung nicht störenden Gewerbes mit Wohnnutzung an dieser Stelle zu erhalten.

### 3.5.6.2 Fläche Nr. 12

Die in der Ortslage von Kernitz liegende Fläche des ehemaligen, einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zugeordneten, agrochemischen Zentrums wird heute nicht mehr in dieser Form genutzt. In den der Straße zugeordneten Gebäuden wird gewohnt, während sich in anderen rückwärtig gelegenen Gebäuden Gewerbe angesiedelt hat. Zukünftig ist die Sanierung dieses Altstandortes im Rahmen einer Überplanung der Fläche angedacht. Neben Wohnen sollen hier auch künftig alle Optionen für eine gewerblich orientierte, nicht störende, der Versorgung des Ortes gewidmete Nutzung offen gehalten werden, die auch die Errichtung einer Pension oder kleinerer Handwerksbetriebe einschließt.

### 3.5.6.3 Fläche Nr. 13

Diese Baufläche bezieht die baulichen Altlastenstandorte eines ehemaligen Maschinenstützpunktes mit einer Tankstelle in ihre Ausweisung mit ein, so daß sie nur wenig zu neuem Flächenverbrauch führt. Sie liegt ebenfalls in der Ortslage von Kernitz und schließt die Straßenrandbebauung an der Ortsdurchfahrt der L 26 mit ein. Um rückwärtig gelegene Teile der Fläche bebauen zu können ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Im Rahmen einer Überplanung der Fläche ist eine Sanierung des Altstandortes durchzuführen.

Hier sollen ebenso wie auf Fläche Nr.12 auch künftig alle Optionen für gewerblich orientierte, nicht störende, der Versorgung des Ortes gewidmete Nutzungen offen gehalten werden, die auch die Errichtung einer Pension oder kleinerer Handwerksbetriebe einschließen. In diesem Rahmen wird die Verlegung der Station der Feuerwehr und des Gemeindebüros auf die Fläche bereits betrieben. Auf der Fläche lassen sich bis zu zwölf WE errichten, wobei aber von einem wahrscheinlichen Wert von 7 WE ausgegangen werden sollte, welcher auch in der Berechnung der Wohneinheiten Berücksichtigung fand.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten, durch die von der südlich gelegenen Sportfläche ausgehenden Emissionen, entsprechend der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, Maßnahmen auf der gemischten Baufläche durchzuführen.

### 3.5.6.4 Gemischte Bauflächen auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich zwei als Mischgebiet ausgewiesene Flächen. Diese sind der Landesstraße L 26 und der angrenzenden Fläche des agrochemischen Zentrums zugeordnet.

### 3.5.7 Gewerbliche Bauflächen

Im Bereich des Ortsteiles Kemnitz werden zwei gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet auf der Fläche

FNP Gemeinde Kemnitz						
geplante Gewerbliche Bauflächen						14.04.98
Bezeichnung				Potential		
Nr.	Name des Gebietes	Ortsteil	Fläche (ha)		Nutzungsvorstellung	
	Name		BWBL	NWBL	Bisher	Geplant
1	Kemnitz-Ziese	Kemnitz	3,62	3,26	Grünland	Gewerblich

einer ehemaligen LPG und eine diesem zugeordnete nördlich liegende Entwicklungsfläche. Die Entwicklungsfläche dient als Flächenreserve den bestehenden Betrieben, welche bereits Bedarf angemeldet haben (siehe Punkt 3.5.7.2), zur Erweiterung ihrer Betriebsstätten und somit zur Standortsicherung.

#### 3.5.7.1 Bestehendes Gewerbegebiet

Auf dem Gelände einer ehemaligen LPG am nördlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Kemnitz wurde in der Zeit nach der Wiedervereinigung ein Gewerbegebiet eingerichtet. Auf der Fläche befanden sich zu Zeiten der DDR unter anderem ein Maschinenstützpunkt mit Reparaturwerkstatt sowie diverse Lagerstätten. Der Charakter der Flächennutzung entsprach schon zu Zeiten der DDR dem eines Gewerbegebietes. Nach der Wiedervereinigung siedelten sich auf der Fläche diverse Gewerbebetriebe an. Der überkommene Gebäudebestand wird heute noch teilweise von den ansässigen Firmen genutzt.

Die Fläche des Gewerbegebietes grenzt direkt an bestehende südlicher liegende Wohnbauflächen, wie in der Planzeichnung dargestellt. Bedingt durch die abgeschlossenen Hallen, die Unterbringung nicht störenden Gewerbes zur Wohnbebauung hin und die Einhaltung von Ruhezeiten sind bislang keine Immissionskonflikte aufgetreten. Bisher gab es von Seiten der Bewohner keinen Anlaß Beschwerden vorzubringen. Auf der Fläche des B-Planes Nr. 1 ist dem Gewerbegebiet eine Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG zugeordnet, so daß die Wohngebäude erst in einem Abstand von ca 60 m von dem Gewerbegebiet errichtet werden können.

Bei dem weiteren Betrieb der Fläche ist von der Betreiberfirma zu beachten, daß in dem südlichen, der Wohnbebauung zugewandten Bereich der Fläche nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ angesiedelt werden. Auch mit einer die abschirmende Wirkung der Bebauung nutzenden Anordnung der Gebäude soll zukünftig die Ausbreitung von Emissionen verhindert werden. So wird es auch zukünftig möglich sein, Immissionskonflikte zu vermeiden, was ein erklärtes Ziel des Betreibers ist.

#### 3.5.7.2 Fläche Nr.1

Zur Deckung eines künftigen Eigenbedarfes bestehender Gewerbebetriebe wird dem bestehenden Gewerbegebiet eine weitere nördlich angrenzende Fläche (Fläche 1) mit einer Größe von ca. 3,6 ha zugeordnet. Es liegen Bedarfsanmeldungen von ansässigen Firmen für eine Fläche von ca. 4 ha vor.

Flächennachfrage ansässiger Firmen:

Firma Hahn	Nutzfahrzeuge	10.000 qm
Firma TAN (Tiedemann)	Agrarproduktion	15.000 qm
Firma Bünning und Nuelken	Maurer- und Tiefbaubetrieb	7.000 qm
Firma Martens	Spedition	7.000 qm

Der angemeldete Bedarf läßt sich auf der dargestellten Fläche nicht vollständig befriedigen. Er kann jedoch im Rahmen einer Nachverdichtung auf den bestehenden Flächen gedeckt werden. Bezüglich der dargestellten Gewerbefläche besteht eine Absprache zwischen dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, der „wadü“ Vermögensgesellschaft mbH und der Gemeinde, nach welcher der Ausweisung einer Gewerbefläche zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, unter Einhaltung eines Abstandes zur Ziese von 50 m, seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken entgegengebracht werden. Von einer alternativen Flächenausweisung östlich des bestehenden Gewerbegebietes wurde im Rahmen dieser Absprache Abstand genommen. Die dargestellte Fläche, welche den Abstand von 50 m zur Ziese einhält, ist für den Erhalt bestehender Gewerbebetriebe als Flächenreserve unverzichtbar.

Die Fläche befindet sich in ausreichender Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der Bebauung der Fläche ist zu der Landesstraße ein Abstand von 20 m durch bauliche Anlagen jeder Art einzuhalten.

### 3.5.8 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen (S) sind alle Flächen ausgewiesen, deren Nutzungszweck so spezifisch ist oder sein soll, daß er nur ungenügend in anderen Flächenausweisungen beschrieben wäre. Die Angabe eines

FNP Gemeinde Kemnitz geplante Sonderbauflächen							14.04.98
Bezeichnung			Potential				
Nr.	Name des Gebietes	Ortsteil	Fläche (ha)		Nutzungsvorstellung		
			BWBL	NWBL	Bisher	Geplant	
6	Neuendorf-West	Neuendorf	1,45	1,23	Landw.Betrieb	Landw.Betrieb	
7	Neuendorf-Motorsport	Neuendorf	1,33	1,13	Landw.Betrieb	Rennbahn	
8	Kemnitz-Landwirtschaft	Kemnitz	5,55	4,72	Landw.Betrieb	Landw.Betrieb	
9	Kemnitzerhagen-Landwirtschaft	Kemnitzerhagen	0,62	0,52	Landw.Betrieb	Landw.Betrieb	

Nutzungszweckes erfordert die Ausweisung als Sondergebiet (SO). In Kemnitz werden Sondergebiete für Freizeit und für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe, deren Hofflächen und Betriebsanlagen werden als Sonderbauflächen (Sondergebiet – Landwirtschaft) dargestellt. Dieses dient dem Erhalt des landwirtschaftlichen Bestandes, da im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung eine Lösung für eventuelle Konflikte mit anderen Nutzungen oder Ansprüchen (z.B. Wohnen, Naturschutz) entwickelt werden kann. So wird verhindert, daß diese außenbereichsprivilegierte Nutzung von ihren angestammten Plätzen aus den Ortslagen oder aus der Nähe zu Naturräumen verdrängt wird.

Der Gemeinde Kemnitz wird gemäß LROP eine besondere natürliche Eignung als Ort für Fremdenverkehr und Erholung zugestanden. Der RROP weist das gesamte Gemeindegebiet als Tourismusentwicklungsraum aus. Diesem Umstand wird mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Freizeit Rechnung getragen.

#### 3.5.8.1 Fläche Nr.6

Als Sondergebiet für die Landwirtschaft wurde die ehemalige LPG- Fläche westlich von Neuendorf ausgewählt. Die Lage des Betriebes in unmittelbarer Nähe zu der Wohnnutzung stellt ein Konfliktpotential aus Sicht des Immissionsschutzes dar. Sowohl bei dem Betrieb als auch bei der Wohnbebauung handelt es sich um Bestand annähernd gleichen Alters und damit gleicher Daseinsberechtigung.

Konfliktmindernd wirkt sich der Umstand aus, daß die emissionsträchtigen Anlagen auf der dem Ort abgewandten Seite der Fläche und die der Lagerung dienenden Teile des Betriebes auf der dem Ort zugewandten Seite liegen, so daß eine Pufferzone zu der angrenzenden Wohnbau-

ung gebildet wird. Absicht ist es zukünftige Erweiterungen in unproblematischer Lage zu dem Ort zu orientieren. Zudem werden die Flächen der Wohnbebauung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen, was deren Charakter mit den großflächigen Grundstücken und der Kleintierhaltung entspricht.

So wird am besten das gemeindliche Ziel der Erhaltung des Betriebes gewährleistet, da dieser nicht unmittelbar zu größeren Ausgaben gezwungen wird. Er hat die Möglichkeit im Rahmen von Betriebsinvestitionen, auf dem bestehenden Standort konfliktträchtige bauliche Anlagen von dem Ort weg an den Rand zu verlagern.

#### 3.5.8.2 Fläche Nr.7

Der Gemeinde Kemnitz wird gemäß LROP eine besondere natürliche Eignung als Ort für Fremdenverkehr und Erholung zugestanden. Der RROP weist das gesamte Gemeindegebiet als Tourismusentwicklungsraum aus. Diesem Umstand soll mit der Ausweisung der Fläche 7 (Go-Kartbahn) als Sondergebiet - Freizeit Rechnung getragen werden.

Der Fortbestand der Anlage auf der Fläche einer ehemaligen LPG, welche bereits nach § 4 BImSchG (Genehmigung des STAUN vom 22.01.1996 / AZ IGM 01/95 Ha.) genehmigt ist und sich in einer Entfernung von 150 m zur Ortslage befindet, wird von der Gemeinde gewünscht. Von dem Betreiber der Anlage wurden schon Maßnahmen zur Reduzierung des Emissionsausstoßes getroffen (Öffnungszeiten außerhalb der Ruhezeiten, Lärmschutzwahl). Zukünftig kann bezüglich Immissionskonflikten von einem störungsfreien Betrieb der Anlage ausgegangen werden.

#### 3.5.8.3 Fläche Nr.8

Der ehemalige Standort einer LPG wird in der gleichen Art der Nutzung von einem landwirtschaftlichen Betrieb weiter betrieben. Die Lage der Fläche ist, da sie immissionsschutzrechtlich unbedenklich, günstig an die L 26 angebunden ist und Wirtschaftsf lächen in Ackerlandnähe aufweist.

Die Ausweisung der Fläche als „SO Landwirtschaft“ dient dem Erhalt des Betriebes gegenüber anderen Nutzungsansprüchen. Die Fläche liegt am Rand des Geltungsbereiches des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“, des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung „Greifswalder Bodden und Sirelasund“ und in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet.

So wird verhindert, daß diese außenbereichsprivilegierte Nutzung von ihrem angestammten Platz aus dem Feuchtraum der Ziese verdrängt wird. Im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung kann eine Lösung für eventuelle Konflikte mit dem Naturschutz entwickelt werden.

Bei der Bebauung der Fläche ist zu der Landesstraße ein Abstand von 20 m durch bauliche Anlagen jeder Art einzuhalten.

#### 3.5.8.4 Fläche Nr.9

Auch diese Festsetzung einer Fläche als „SO Landwirtschaft“ dient dem Erhalt des dortigen bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, welcher dicht an dem schützenswerten Auenbereich des Hanshäger Baches liegt. Im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung kann eine Lösung für eventuelle Konflikte mit dem Naturschutz entwickelt werden. So wird verhindert, daß diese außenbereichsprivilegierte Nutzung von ihrem angestammten Platz aus der Nähe zum Naturraum verdrängt wird.

### 3.5.9 Gemeinbedarfsflächen

Im Gemeindegebiet sind 4 Flächen entsprechend ausgewiesen. Es handelt sich um die Flächen der Kirche mit dem Pfarrhaus, der Schule, dem Kindergarten und dem Sportplatz der Gemeinde. All diese Flächen dienen sozialen Zwecken und sind dementsprechend ausgewiesen.

### 3.5.9.1 Sportplatz

Der bestehende Sportplatz der Gemeinde grenzt direkt an eine bestehende Wohnbaufläche. Ein Konflikt durch von der Sportfläche ausgehende Geräusche wurde bislang noch nicht festgestellt. Dieses ist begründet durch die hohe Akzeptanz des betriebenen Sports bei der anliegenden Bevölkerung sowie das Einhalten der gesetzlichen Ruhezeiten. Generell hat der Sportplatz in seiner jetzigen Ausprägung Bestandsschutz.

Bei einem Ausbau der Anlage oder einer Verlängerung der Betriebszeiten sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten entsprechend der 18. BimSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, Maßnahmen auf der Fläche durchzuführen.

Von einer Verdichtung der westlich an den Sportplatz grenzenden Wohnbebauung sollte zur Vermeidung zukünftiger Immissionskonflikte abgesehen werden.

Im Rahmen einer eventuellen, verbindlichen Bauleitplanung auf der gemischten Baufläche Nr. 13 sind, zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch die von der südlich gelegenen Sportfläche ausgehenden Emissionen entsprechend der 18. BimSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, Maßnahmen auf der gemischten Baufläche durchzuführen.

## 3.6 Wirtschaft und Beschäftigung

### 3.6.1 Erwerbstätigkeit und Erwerbsstruktur

FNP Gemeinde Kemnitz								
Übersicht Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen								
Abt. Nr.:	Abteilung	Abt. Nr.	1993		1993		1993	
			Gemeinde Kemnitz		Landkreis Ostvorpommern		Hansestadt Greifswald	
0	Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei	0	23	9%	3400	9%	200	1%
1	Energie- u. Wasserversorgung, Bergbau							
2	Verarbeitendes Gewerbe	2	40	16%	10000	28%	7600	24%
3	Baugewerbe	3	51	21%				
4	Handel, Großhandel, Gastgewerbe	4	72	29%	6000	17%	4800	15%
5	Verkehr u. Nachrichtenübermittlung	5	43	17%				
6	Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe	6	7	3%	6700	19%	5200	16%
7	Dienstleistungen v. Unternehm. u. fr. Berufen	7	10	4%				
8	Organisationen ohne Erwerbszweck	8			10100	28%	14100	44%
9	Gebietskörpersch. u. Sozialsicherung	9						
	Summe		246	100%	34200	100%	31900	100%
Beschäftigte/Einwohner ab 18 Jahre								94%

Im Umlandvergleich weist Kemnitz eine relativ niedrige Arbeitslosenquote auf.

Die Steuereinnahmekraft in DM pro Einwohner lag im Jahr 1994 bei 320,21 DM. Damit liegt Kemnitz im Umlandvergleich zu anderen Gemeinden im Bereich der Hansestadt Greifswald im unteren Bereich.

Das gesamte Niveau ist jedoch in dieser Region sehr niedrig. Dies bedeutet, daß in der Region nicht nur zu wenig Arbeitsplätze vorhanden sind, sondern auch vor allem Arbeitsplätze niedriger Qualifikation. Die Tabelle zeigt, daß Kemnitz im Vergleich mit Hansestadt Greifswald und Landkreis Ostvorpommern einen überproportional großen Anteil an Baunebengewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aufweist.

Die Unterdeckung wird auch im Bezug zur Einwohnerzahl klar. So waren 1996 nur für ca. 10 % der erwerbstätigen Einwohner in der eigenen Gemeinde Arbeitsplätze vorhanden. Die Vergleichszahl der Hansestadt Greifswald lag dagegen bei ca. 94 %.

Ein drastischer Rückgang der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist durch die Umstrukturierung der Wirtschaft und vor allem der Landwirtschaft durch den Einigungsprozess entstanden. Die Arbeitsmarktnachfrage landwirtschaftlich orientierter Gewerbeeinrichtungen hat sich aufgrund einer gegenüber DDR-Zeiten wesentlich effektiver arbeitenden Landwirtschaft deutlich verringert.

Die folgenden Zahlen belegen die Unterversorgung der Gemeinde mit Arbeitsplätzen gemessen am eigenen Bedarf und zeigen auf, wie stark abhängig Kemnitz von der Hansestadt Greifswald,

von Wolgast, wie auch von den Nachbarorten ist. So sind die meisten Einwohner der Gemeinde auf Arbeitsplätze außerhalb der Gemeinde angewiesen, ein erheblicher Teil arbeitet in Greifswald, Wolgast oder im Umland. Außerdem sind die Arbeitslosenzahlen mit 12 % ohne Einrechnung des zweiten Arbeitsmarktes recht hoch, was ein soziales wie gesellschaftliches Problem darstellt, daß nur durch die Schaffung von zusätzlichen langfristigen Arbeitsplätzen in der gesamten Region vermindert werden kann. Wichtig ist insbesondere der Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze. Kernitz stellt raumordnerisch dennoch keinen Schwerpunkt für die Schaffung von Arbeitsplätzen oder Arbeitsstätten dar. (RROP)

FNP Gemeinde Kernitz								
Übersicht Arbeitslose nach Gruppen								
Amt Lubmin	Arbeitslose					Einwohner Gesamt	Einwohner 17-60 J.	Arbeitslose in %
	darunter Spalte 1							
	Wit- gesamt	Frauen	Jüngere unter 25 Jahre	55 und älter	Langzeit- arbeitslose	Stand 31.12.1995		bezogen auf 2
lit.Nr.	Gemeinde	1	2	3	4	5	6	7
1	Bützow	67	36	8	9	14	714	401
2	Hanshagen	51	32	6	7	11	800	528
3	Kotzow	34	19	5	7	1	581	unbekannt
4	Kernitz	81	44	12	20	18	929	659
5	Loisin	60	29	6	7	16	566	348
6	Lubmin	150	83	11	41	41	1516	1036
7	Neu Bollenhagen	89	46	4	16	16	649	367
8	Rubnow	50	26	6	4	9	400	228

### 3.6.2 Flächenbedarf

Zur Deckung eines künftigen Eigenbedarfes bestehender Gewerbebetriebe wird dem bestehenden Gewerbegebiet eine weitere nördlich angrenzende Fläche (Fläche 1) mit einer Größe von ca. 3,6 ha zugeordnet. Es liegen Bedarfsanmeldungen von ansässigen Firmen für eine Fläche von ca. 4 ha vor. Der angemeldete Bedarf läßt sich auf der dargestellten Fläche nicht vollständig befriedigen.

Flächennachfrage ansässiger Firmen:

Firma Hahn	Nutzfahrzeuge	10.000 qm
Firma TAN (Tiedemann)	Agrarproduktion	15.000 qm
Firma Bünning und Nuelken	Maurer- und Tiefbaubetrieb	7.000 qm
Firma Martens	Spedition	7.000 qm

### 3.6.3 Pendlerverflechtungen

Es liegen noch keine Pendlerstromuntersuchungen vor, so daß die Beziehungen von Kernitz mit dem Umland, die ja auch verkehrs- und umwelttechnische Relevanz haben, nicht detailliert dargestellt werden können. Gesichert anzunehmen ist aber, daß als Haupt-Pendelorte die Hansestadt Greifswald und die Städte Anklam und Wolgast in Frage kommen.

### 3.7 Gemeinbedarf

Die Versorgung des Amtsgebietes Amt Lubmin und damit des Gemeindegebietes mit sozialen Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Kirche, Schulen und Gemeinschaftseinrichtungen bezogen auf den derzeitigen Bevölkerungsstand ist generell als ausgewogen zu bezeichnen.

Die Einrichtungen der technischen und Sozialen Infrastruktur sind übersichtlich im Beiplan – Infrastruktureinrichtungen – dargestellt.

### 3.7.1 Sozialwesen

Die Kindertagesstätte in Kemnitz wurde für 56 Kinder eingerichtet und wird als solche mit angeschlossenem Hort genutzt. Derzeit besteht eine Unterkapazität, da eine Auslastung von 134 % besteht. Jedoch wird sich dieses Problem aufgrund sinkender Kinderzahlen relativieren (vgl. hierzu Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen).

FNP Gemeinde Kemnitz				
Übersicht Kapazitäten sozialer Einrichtungen				
Versorgungsgrad Kindertagesstätten - Stand 29.05.1997				
Nr.	Ortsteil	Verf. Plätze	Kinder 3-5J.	Auslastung
1	Kemnitz	56	75	134%
	Gemeinde	56	75	134%

### 3.7.2 Bildungswesen

FNP Gemeinde Kemnitz							
Entwicklung Schülerzahlen im Amt Lubmin							
Nr.	Schule	1992	1993	1994	1995	1996	1997 (1. Hj)
1	Katzow	71	71	78	72	73	73
2	Hanshagen	148	145	140	140	154	158
3	Kemnitz	231	232	253	274	275	278
4	Lubmin	268	276	289	279	292	293
5	Wusterhusen	266	236	228	223	184	185
	Amtsberreich	913	889	910	916	905	914

#### 3.7.2.1 Grundschulen

Zur Zeit besuchen die Kinder der Gemeinde die Grundschule in Hanshagen. Zukünftig wird es im Amtsberreich nur noch zwei Grundschulstandorte geben. Mit der Auflösung der Haupt- und Realschule wird Kemnitz der Grundschulstandort für den westlichen Teil des Amtsberreiches.

#### 3.7.2.2 Haupt- und Realschule

Kemnitz verfügt über eine eigene Haupt- und Realschule, die auch von Kindern aus Umlandgemeinden aufgesucht wird. Da es zukünftig im Amtsberreich Lubmin nur noch einen Standort für die Haupt- und Realschule geben wird, ist mit der Auflösung der Haupt- und Realschule in Kemnitz im Jahr 1998 zu rechnen.

#### 3.7.2.3 Weiterführende Schulen

Zur weiterführenden Bildung stehen die Gymnasien in Gützkow und Greifswald zur Verfügung.

#### 3.7.2.4 Sonderschule

Es werden die Einrichtungen in der Hansestadt Greifswald besucht.

#### 3.7.2.5 Bildungs- und Beherbergungseinrichtung

Es werden die Einrichtungen in der Hansestadt Greifswald besucht. Dabei ist zu erwähnen, daß eine Einrichtung des Berufsbildungswerkes Greifswald eine Einrichtung in Kemnitz-Meierei betreiben (Gartenbaufachschule).

### 3.7.3 Gesundheits-, Sport- und Kulturwesen

Kirche, Friedhof und Kapelle befinden sich im Hauptort Kemnitz.

Das Gemeindebüro befindet sich in Kemnitz.

Ein Jugendclub existiert nicht. Ersatzweise findet ein Jugendtreff im gemeindlichen Mehrzweckgebäude statt.

Es gibt eine freiwillige Feuerwehr mit 45 Mitgliedern.

Im Ort bestehen ein Sportverein mit ca. 100 Mitgliedern und ein Gesangsverein mit 35 Mitgliedern.

In Ortsteil Kemnitz gibt es einen Arzt für Allgemeinmedizin.

Für die sonstige ärztliche Versorgung müssen die niedergelassenen Ärzte in der Umgebung, bzw. die Kliniken in Greifswald in Anspruch genommen werden.

### 3.8 Grünflächen

#### 3.8.1 Sportanlagen

Der Sportplatz von Kemnitz wird sowohl von den Vereinen, als auch von der Schule genutzt. In Neuendorf, am östlichen Ortsrand gibt es auf einer ehemaligen LPG-Fläche seit 1996 eine Go-Kartbahn, die von der Interessengemeinschaft Greifswalder Motorsportfreunde e.V. betrieben wird.

#### 3.8.2 Spielplätze

Hinter der Schule in Kemnitz gibt es einen öffentlichen Spielplatz. Am Dorfteich in Neuendorf existiert ein überholungsbedürftiger Spielplatz

Mit der Neuplanung von Eigenheimgebieten müssen auch neue Spielflächen ausgewiesen werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 1 in Kemnitz wurde ein Spielplatz mit eingeplant.

#### 3.8.3 Friedhof

Der sich in der Ortslage Kemnitz befindliche Friedhof wird als ausreichend angesehen und bleibt als Bestand erhalten.

#### 3.8.4 Dauerkleingärten

Die im Planungsgebiet vorhandenen Kleingärten nordwestlich von Kemnitz, östlich von Neuendorf in der Zieseneriederung und in der Ortslage Kemnitzerhagen werden als Dauerkleingärten ausgewiesen. Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht beabsichtigt.

Weitere Ausweisungen erfolgen nicht. Alle hier nicht erwähnten Gärten haben Bestandsschutz

#### 3.8.5 Sonstige innerörtliche Grünstrukturen

##### 3.8.5.1 *Kemnitz*

Die Grünstruktur in Kemnitz ist geprägt durch den bachbegleitenden Grünzug, die Allee in Richtung Rappenhagen, die Alleereste an der Straße zum Gewerbegebiet sowie die Großgrünstrukturen im Bereich der Kirche, des Friedhofs, des ehemaligen MTS und z.T. in den privaten Gärten.

##### 3.8.5.2 *Kemnitzerhagen*

Kemnitzerhagen ist deutlich durch seine Grünstrukturen geprägt. Der Ort tritt hinter dem Auwald des Hanshäger/Kemnitz Baches zurück.

Die alte Allee des Gutshofs und das Großgrün der Gärten betonen die Ortslage und heben sie in der Landschaft hervor.

##### 3.8.5.3 *Neuendorf*

Das Ortsbild ist geprägt durch lineare Grünstrukturen. Diese markieren die Ortsränder, so daß fließende Übergänge zur freien Landschaft bestehen. Zum Teil entwickeln sich aus den begrüntem Ortsrändern Baumreihen und Hecken in die freie Landschaft.

Sehr prägnant sind auch die innerörtlichen Grünstrukturen, die sich ebenfalls linear entlang der Dorfstraße entwickeln, ergänzt durch eine Ansammlung von Bäumen im Bereich des ehemaligen

Gutshofes. Hierbei handelt es sich möglicherweise um die Reste einer kleinen Parkanlage. Die teilweise noch alleartige Begrünung der Dorfstraße setzt sich entlang der Straße nach Loissin gemäß Landschaftsrahmenplan als „bedeutsame Allee“ fort.

#### 3.8.5.4 Rappenhagen

Die ursprüngliche Ortslage wird im Süden durch die alte Ahornallee entlang der L26 begrenzt. Von ihr ausgehend erstreckt sich die stark durchgrünte Ortslage nach Norden.

Wichtigster Bestandteil ist die Bachaue mit dem begleitenden Erlen-Eschenwald, ergänzt durch Einzel-, Alleebäume, Baumreihen und -gruppen.

Die äußerst prägnante Durchgrünung der Ortslage soll bei weiteren Baumaßnahmen auf jeden Fall erhalten und weiter entwickelt werden.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

#### 3.9.1 Wasserversorgung (Versorgungsanlagen - Trinkwasser)

Die Gemeinde Kemnitz wird über die eigene Wasserfassung versorgt. Die Versorgung obliegt heute den Greifswalder Stadtwerken. Wem die Wasserversorgung der Gemeinde in Zukunft obliegt ist momentan unklar, da die Gemeinde noch verhandelt. Der Fortbestand der Wasserfassung ist abhängig von der zukünftigen Trägerschaft der Wasserversorgung.

Die bestehenden Rohrleitungssysteme in der Ortslage sind reparaturbedürftig bzw. bestehen aus Asbestzementdruckrohren. Im Zuge der Realisierung der Ortsentwässerung sollten in den betroffenen Straßenzügen auch die Trinkwasserhauptleitungen ausgetauscht werden.

#### 3.9.2 Abwasserbeseitigung

Mit Dezember 1997 werden alle Maßnahmen zur öffentlichen abwassertechnischen Erschließung der Orte Kemnitz und Neuendorf abgeschlossen. Somit können beide Orte zu 100 % das Abwasser zur zentralen Kläranlage Lubmin entsorgen. Diese Vorhaben, für die es Fördermittel von der Landesregierung gab, werden damit abgeschlossen.

Das bedeutet, daß für alle neu ausgewiesenen Bauflächen, die Erschließungskosten vollständig auf die Bauwilligen umgelegt werden müssen. Von den ausgewiesenen Bauflächen der Gemeinde wirkt sich das besonders für die gekennzeichnete Wohnbaufläche 3 des Ortes Kemnitz aus. Diese Sachlage sollte durch die Gemeinde Kemnitz bei der Ausweisung von Bauflächen entsprechend berücksichtigt werden. Außerdem ist bei der geringen Sohltiefe der Abwasserschächte in der Gartenstraße von Kemnitz damit zu rechnen, daß das Abwasser aus den beiden ausgewiesenen Bauflächen ggf. gehoben werden muß.

Für Kemnitzerhagen wird bis zum Jahr 1998 eine Gruppenkläranlage fertiggestellt. Diesbezüglich gibt es erste Variantenuntersuchungen. Eine konkrete Entwurfsplanung gibt es für Rappenhagen und Kemnitzerhagen noch nicht.

#### 3.9.3 Gasversorgung

In Kemnitz und Neuendorf besteht eine Versorgung mit Erdgas.

Das Plangebiet wird von einer Hochdruck - Gasleitung gekreuzt. Eine Bebauung im Trassenbereich der Hochdruckleitung von beidseitig jeweils 10 Meter ist grundsätzlich nicht gestattet.

#### 3.9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die HEVAG und ist zur Zeit als ausreichend anzusehen.

#### 3.9.5 Telekommunikation

Fernmeldeanlagen sind im Planungsgebiet vorhanden. Allerdings muß zur ausreichenden Versorgung der Gemeinde das Netz erneuert und ausgebaut werden. Auf eine möglichst unterirdi-

sche Verlegung ist in Stellungnahmen zu bestehen. Auch hier bieten sich Koordinationen mit anderen Tiefbauvorhaben an.

Eine Richtfunkverbindung quert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung.

Laut Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes vom März 1996 (Karte 14) besteht für das Gebiet der Gemeinde Kemnitz die Planungsabsicht der Errichtung eines Richtfunkturmes östlich der Ortslage, in dem von der Ortslage, der Ziese, dem Bahndamm und der Landesstraße 26 umgebenen Bereich.

### 3.9.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird z.Zt. von der Entsorgungs GmbH Vorpommern in Anklam übernommen, da der Landkreis Entsorgungsträger ist. Die Haus- und Sondermüllentsorgung ist also derzeit zentral organisiert.

### 3.10 Wasserwirtschaft

Südwestlich der Ortslage Kemnitz befindet sich eine Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III (siehe Plan Nr. 1).

Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) herrschen gem. der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) -Regel W 101 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete" verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Eine Zusammenstellung der geltenden Regelwerke ist im Anhang enthalten. Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmeregelungen trifft die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern.

Das Gebiet der Gemeinde Kemnitz berührt das Binnenküstengewässer „Dänische Wiek“, welches ein Gewässer erster Ordnung darstellt und in wasserrechtlicher Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur steht. Teilflächen des Gemeindegebietes Kemnitz sind hochwassergefährdet. Dieser Bereich bezieht sich jedoch auf den im Gemeindebereich befindlichen Küstenstreifen an der Dänischen Wiek sowie den im Plan ausgewiesenen Flächen für Landwirtschaft zwischen der Ziese bis zum ehemaligen Landwirtschaftsflugplatz einschließlich des Gewässerbereiches der Kemnitz sowie Ziesetal bis zum Tannenkamp südlich der Stilow Siedlung.

Auf dem Gemeindegebiet bestehen keine landeseigenen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.), die sich in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde befinden.

Der Schutz der Küsten (z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen) sowie die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes ist eine öffentliche Aufgabe (§ 83 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) vom 30. Nov. 1992 (GVOB1. S. 669 / GS M-V Gl. Nr. 753-2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOB1. S. 178).

Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWAG). Da z. Z. für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Kemnitz keine Hochwassergefährdung besteht, sind seitens des Landes M-V keine Schutzmaßnahmen für das Gemeindegebiet vorgesehen. Grundsätzlich sollte Neubebauung auf einem Gelände mit natürlichem Höhengniveau oberhalb des BHW vorgenommen werden.

Es muß gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zzgl. dem säkularen Meeresspiegelanstieg ergibt, von 2,90 m über HN gerechnet werden. Entsprechend den hier vorliegenden hydrographischen Karten können außerdem Hochwasserereignisse mit bestimmten Wiederkehrwahrscheinlichkeiten (wie nachfolgend dargelegt) auftreten:

(Angaben in m über HN)

HW <sub>10</sub>	HW <sub>20</sub>	HW <sub>50</sub>	HW <sub>100</sub>
1,50	1,70	1,90	2,10

Die angegebenen Wasserstände (auch BHW) stellen Ruhewasserstände dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind aus Küstenschutzgründen verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen. Z.B. bestehen Bauverbote entlang der Küste sowie Genehmigungspflichten für direkt an der Küste entstehende bauliche Anlagen gemäß § 89 LWAG.

### 3.11 Windenergie

Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Kemnitz nicht über einen „Eignungsraum Windenergie“ gemäß RROP. Hinzu kommt, daß die Gemeinde nicht beabsichtigt, für die Erzeugung von Windenergie Flächen auszuweisen. Jedoch ist es notwendig, aufgrund der Änderung des § 35 BauGB – Privilegierung von Windkraftanlagen (bis zu drei Anlagen und 300kW Leistung) – ein Gemeindegebiet dahingehend zu überprüfen, inwieweit überhaupt Möglichkeiten zur Aufstellung von Windkraftanlagen bestehen. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen sind außerhalb von Eignungsgebieten Mindestabstände, z.B. zu Ortslagen, zu Biotopen gemäß §§ 2+4 Landesnaturschutzgesetz, Wald, Verkehrsflächen etc. einzuhalten (siehe Anhang 5.3 Abstandsregelungen).

So wurde ein Plan erstellt (Plan 5 – Konfliktplan - Nutzungskonflikte), der alle diese Abstandsregelungen einbezog. Aufgrund der reinen Abstandsregelungen verbleiben noch drei Flächen im östlichen Planungsbereich, die einer genaueren Untersuchung unterzogen wurden.

Bei näherer Betrachtung ergeben sich zwei weitere Faktoren, die gegen eine Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet sprechen:

1. Bei den Flächen handelt es sich um Ackerland, welches aufgrund der verhältnismäßig guten Bodenwertzahlen in der Nutzung ist und verbleiben soll (Aussage der örtlichen Landwirte)
2. Landschaftsbild - topographische Verhältnisse – das Gelände steigt vom Ziesebruch ausgehend, parallel zur Ziese allmählich von Norden nach Süden hin an; dadurch würden hier errichtete WKA das schützenswerte Landschaftsbild – Blick von der Dänischen Wiek – stark beeinträchtigen

Desweiteren spricht die besondere Eignung von Kemnitz als Ferienort und Erholungsraum gegen die Errichtung von Windkraftanlagen.

Somit werden für die Gemeinde Kemnitz keine Eignungsräume /-flächen zur Errichtung von Windkraftanlagen nach § 35 (1) 7. BauGB ausgewiesen.

### 3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwar weist der RROP im Südosten des Gemeindegebietes an der Gemarkungsgrenze zu Hanshagen, neben der Abgrabungsstätte Rappenhagen, eine zusätzliche Vorrangfläche zur Rohstoffsicherung aus, jedoch wird aufgrund der natürlichen Eigenart des Gebietes auf diese Fläche verzichtet. Hinzu kommt daß die Ausbeutung dieses Kiesvorkommens eine weitere aufwendige Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz erforderlich macht, die eine weitere Zerstörung des Landschaftsraumes nach sich zieht und zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Gemeinde Kemnitz nach sich zieht.

Bodenabbauten sind städtebaulich relevante Vorhaben (siehe § 29 Satz 3 BauGB), die als solche prinzipiell ebenso der Ordnung durch Bauleitpläne zugänglich sind und ihrer bedürfen wie der „klassische Städtebau“, welcher insbesondere durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommt. Sie sind nach herrschender Auffassung sogenannte außenbereichsprivilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, das heißt, aufgrund ihrer Standortgebundenheit dem Außenbereich zugewiesen.

Bodenabbauten kollidieren mit einer Vielzahl von bei der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen:

1. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Wandern, Jagd etc.) erfordern in der Nähe von Siedlungsflächen die Erhaltung der natürlichen Landschaft als Freiraum im Wechselverhältnis zu den Siedlungsflächen.
2. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird empfindlich gestört, wenn historische Blick- und Wegebeziehungen zerschnitten werden und die Erdoberfläche durch Verkraterung der Landschaft tiefgreifenden Veränderungen unterworfen wird (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB).
3. In Rechnung zu stellen ist, daß Bodenabbauten ihrerseits Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft darstellen. Soweit der Flächennutzungsplan Abbau zuläßt, muß im Gemeindegebiet gewährleistet sein, daß andere Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der bestehenden Flächen ruft aber bereits Konflikte mit den erklärten Zielen des Landschaftsrahmenplanes hervor, die zu erhöhten Ausgleichsforderungen führen würden und damit die Wirtschaftlichkeit in Frage stellen;
4. Die einseitige Ausnutzung des Außenbereiches für Bodenabbau kann auch zu negativen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Klimas führen. Zu berücksichtigen sind Belange des Wasserhaushaltes, insbesondere des Grundwasserschutzes. In den betroffenen Teilbereichen des Gemeindegebietes ist es daher geboten, die Überdeckung des Grundwassers zu erhalten.
5. Zu berücksichtigen sind auch die agrarstrukturellen und forstwirtschaftlichen Belange, die von § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB besonders herausgehoben sind. Weiterhin ist im Sinne der ökonomischen Bewirtschaftung auf den Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen zu achten.
6. Zu berücksichtigen sind andererseits Belange der (Rohstoff-) Wirtschaft, die Rohstoffvorkommen auch in langfristiger Hinsicht zu sichern. In diesem Zusammenhang ist in Rechnung zu stellen, daß seitens der Grundstückseigentümer zwangsläufig das Interesse besteht, die Kiesvorkommen in Geld umzusetzen. Eine wirtschaftliche Notwendigkeit für die Fortführung und Erweiterung der gegenwärtigen Standorte besteht dennoch nicht, da die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch über den nahen Hafen Vierow angelandeten preisgünstigen Ostseekies bestehen;
7. Eine mögliche Darstellung von Abgrabungskonzentrationszonen im FNP und ihre Festsetzung in folgenden (einfachen) Bebauungsplänen führt zu einer „Kontingentierung“ der Abbauflächen. Folge ist ein verschärfter Wettbewerb zwischen den Bodenabbauunternehmen, die Flächen zu bekommen, die von der Gemeinde für den Bodenabbau „freigegeben“ sind. Infolge der Kontingentierung hat die Bodenabbauleitplanung auch eine Verknappung der Rohstofffördermöglichkeiten zur Folge, was Auswirkungen auf das Preisgefüge haben kann, also letztlich auch das Bauen verteuern kann, und zwar sowohl bei öffentlichen wie bei privaten Baumaßnahmen.

Mit der vorstehenden Aufzählung sind eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange aufgezählt, die miteinander und gegeneinander streiten. Daher wird auf eine Ausweisung von weiteren Vorrangflächen für den Bodenabbau im Gemeindegebiet verzichtet. Es wird zudem festgestellt, daß in Ermangelung von Flächenausweisungen im RROP eine generelle Außenbereichsprivilegierung nicht zu vertreten ist und daher bei Ausweisung neuer Flächen eine Raumbedeutsamkeit geben ist.

### 3.13 Landwirtschaft

85 % des Gemeindegebietes unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung auf Böden mit mittleren Ackerwertzahlen (31-40).

Die Bereiche der Ziesenniederung und des Überschwemmungsbereiches der dänischen Wiek werden als Grünland genutzt.

Die Landwirtschaft wird aus dem Ort heraus betrieben. Vier Landwirte sind in der Gemeinde ansässig. Einer bewirtschaftet von außerhalb Flächen auf Gemeindegebiet.