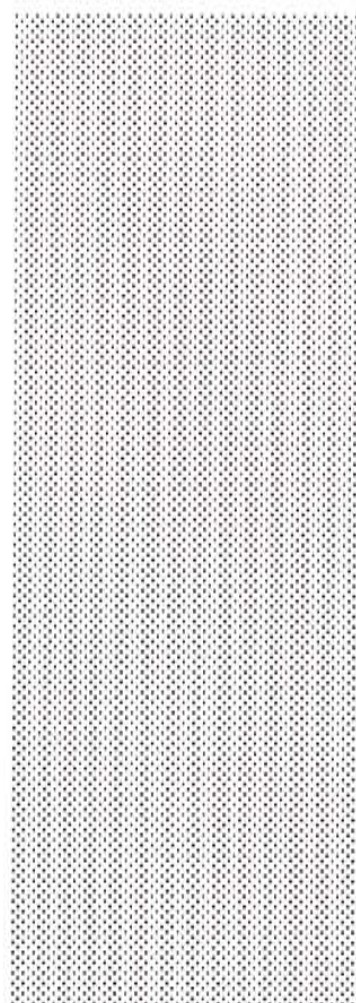


Gemeinde Neu Boltenhagen

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

- Stand 18.06.1998



Beauftragter Planer:

U · R · B · A · N

STADTPLANUNG · DÖRFERLEBENS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCHID-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 Neu-Boltenhagen

Flächennutzungsplan

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Anlaß der Planung.....	4
1.2	Verfahrensstand	4
	Planungsgebiet	5
1.4	Lage im Raum	5
2	Planungen und Planungsziele	6
2.1	Übergeordnete Planungen	6
2.1.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Fachplanungen	7
2.3	Flächenutzungsplan (FNP).....	7
2.3.1	Aufgabe	7
2.3.2	Planziele.....	7
2.3.3	Flächennutzung und geplante Ausweisungen.....	8
2.3.4	Flächenbilanz	9
3	Sachbereiche und Begründung	10
3.1	Naturräumliche Lage.....	10
3.1.1	Geologie	10
3.1.2	Böden	10
3.1.3	Vegetation.....	10
3.1.4	Klima	10
3.1.5	Wasserhaushalt	10
3.2	Verkehr	10
3.2.1	Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV- Zustand	10
3.2.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV) - Zustand	11
3.3	Bevölkerung	11
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung	11
3.3.2	Bevölkerungsstruktur	12
3.4	Siedlung	13
3.4.1	Historische Entwicklung und Denkmalpflege.....	13
3.4.2	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur	14
3.5	Wohnen	15
3.5.1	Wohnbauentwicklung	15
3.5.2	Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung.....	15

3.6	Wirtschaft und Beschäftigung	18
3.6.1	Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung	18
3.6.2	Erwerbstätigkeit und Erwerbsstruktur	19
3.6.3	Pendlerverflechtungen.....	19
3.6.4	Flächenbedarf	20
3.7	Sonderbauflächen/Sondernutzungen.....	20
3.7.1	Sonderbauflächen	20
3.7.2	Konversionsflächen	21
3.8	Gemeinbedarf	21
3.8.1	Sozialwesen	21
3.8.2	Bildungswesen	21
3.8.3	Gesundheits-, Sozial- und Kulturwesen	22
3.9	Grünflächen	22
3.9.1	Parkanlagen	22
3.9.2	Sportanlagen	22
3.9.3	Spielplätze	22
3.9.4	Friedhöfe	22
3.9.5	Dauerkleingärten	22
3.9.6	Sonstige innerörtliche Grünstrukturen	22
3.10	Ver- und Entsorgung	23
3.10.1	Wasserversorgung (Versorgungsanlagen -Trinkwasser -)	23
3.10.2	Abwasserbeseitigung	23
3.10.3	Gasversorgung	25
3.10.4	Stromversorgung (Versorgungsanlagen - Elektrotechnik -)	25
3.10.5	Telekommunikationsanlagen (TELEKOM)	25
3.10.6	Abfallentsorgung	25
3.11	Wasserwirtschaft	26
3.12	Windenergie	26
3.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
3.14	Landwirtschaft	27
3.15	Wald	27
3.16	Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz	28
3.16.1	Naturräumlicher Bestand	28
3.16.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	29
3.17	Sonstiges	29
3.17.1	Altlastverdachtsflächen	29
3.17.2	Landesvermessungen	30
3.18	Bewertung der Bauflächen	30

4	Literatur.....	31
5	Anlagen	32
5.1	Anlage - Bewertung Wohnbauflächen	32
	G	32
5.2	Anlage - Bewertung Gemischte Bauflächen/Sonderbauflächen	34
5.3	Ökologische Bewertung Wohn- u. Gewerbeflächen	35
5.4	Abstandsregelungen – Windkraftanlagen	36
5.5	Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich	37
5.6	Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutzzonen	38

Gemeinde Neu-Boltenhagen

Flächennutzungsplan

1 Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung übertrug die Gemeinde Neu Boltenhagen der URBAN Planungsgemeinschaft die Aufgabe der Schlußbearbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) für Neu Boltenhagen. Dies war notwendig geworden, da für den vorangegangenen Entwurf des als Teilflächennutzungsplan bezeichneten vorbereitenden Bauleitplanes keine Genehmigung in Aussicht gestellt wurde.

Außerdem wurden Altlastenverdachtsflächen, die Straßen und Wege, Flächen für Versorgungsanlagen, Alleen, Biotop, Natur- Boden- und bauliche Denkmale etc. mit in die Darstellung aufgenommen. Wichtig erscheint auch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da insbesondere für die durch die Ausweisung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen entstehenden Eingriffe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind.

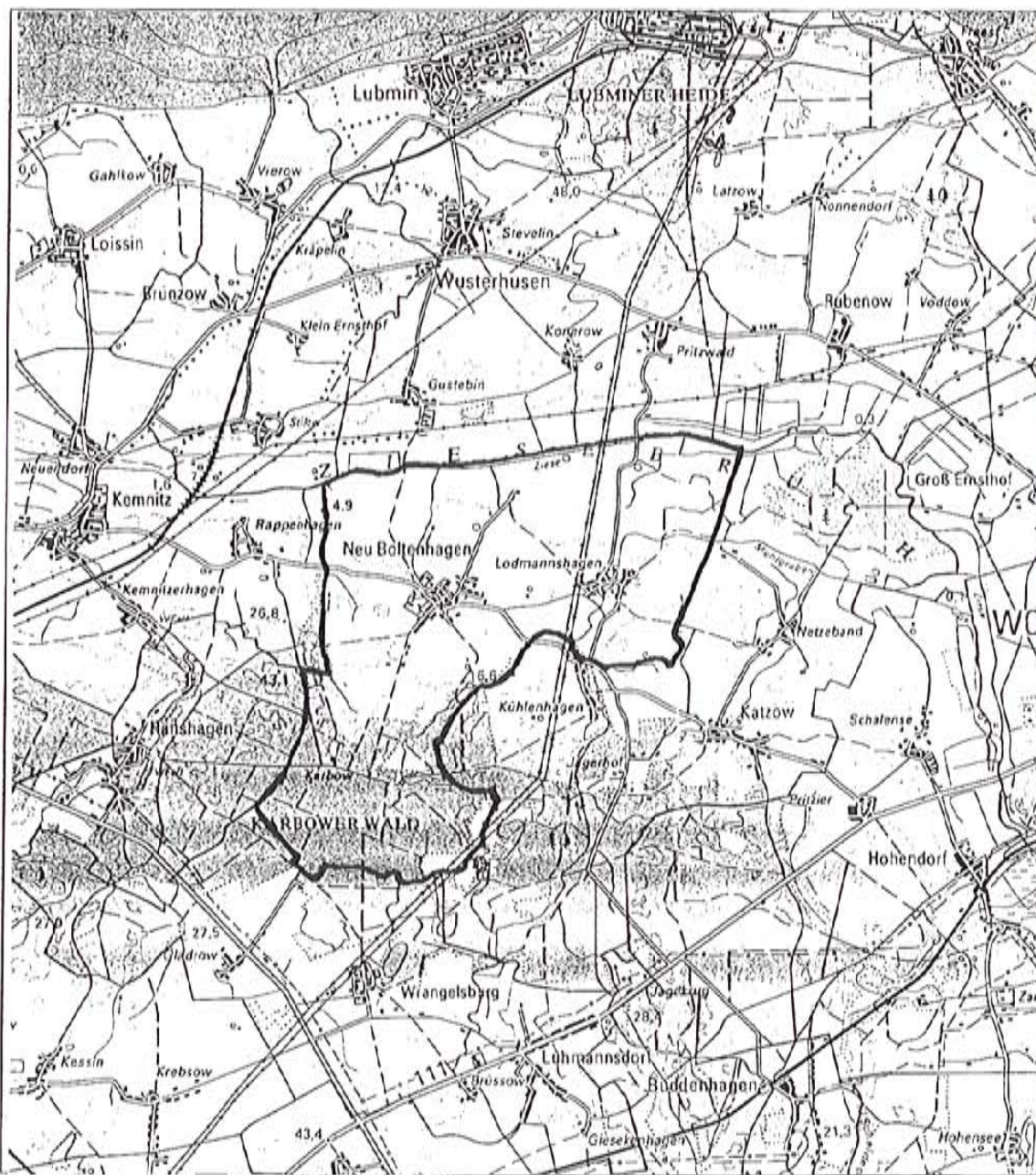
Durch die Novellierung des BauGB auf Grund der auslaufenden Überleitungsvorschriften zum Jahresende 1997 ist das Vorliegen eines bestätigten Flächennutzungsplanes für die weitere Planungstätigkeit der Gemeinde zwingend geworden. Der Flächennutzungsplan ist ein wichtiges Element zur Darstellung von Planungsvorhalten für privilegierte Nutzungen und Anlagen im Außenbereich, wie unter § 35 ff. im BauBG dargelegt, die auf der Grundlage von § 35 Absatz 1 Nr. 4-7 BauGB eine Einflußnahme der Gemeinde auf solche außenbereichsprivilegierte Vorhaben sichert.

1.2 Verfahrensstand

Der Entwurf des vorangegangenen Teilflächennutzungsplanes wurde zwar von der Gemeinde beschlossen, jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht bzw. wieder zurückgezogen. Dieser Entwurf wurde nun grundlegend überarbeitet und als Entwurf 2. Durchgang gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB den Trägern öffentlicher Beläge zur Stellungnahme gegeben.

Nach erfolgter Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die genehmigungsfähige Planfassung erarbeitet und nach dem Feststellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung in das Genehmigungsverfahren gebracht, um nach erfolgter Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern bekanntgemacht zu werden.

1.3 Planungsgebiet



Plan Nr. 0 Lageplan M. 1: 100 000

1.4 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist beschränkt auf das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Neu Boltenhagen (Flur 1 und 2), Lodmannshagen (Flur 1), Spiegelsdorf Flur 1 sowie Karbow (Flur 1). Die Gemeinde liegt ca. 12 km östlich der Hansestadt Greifswald, naturräumlich eingefasst zwischen dem Karbower Wald im Süden und der Ziese im Norden. Sie wird von der L 26, der Landesstraße von Greifswald nach Wolgast durchschnitten.

Die Gemeindeflächen grenzen im Westen an die Gemarkungen der Gemeinden Hanshagen und Kemnitz, im Norden an die Gemeinden Brünzow und Wusterhusen, im Nordosten an die Gemarkung der Gemeinde Rubenow, im Osten an die Gemeinde Katzow sowie im Süden an die Gemeinde Wrangelsburg an.

2 Planungen und Planungsziele

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1, Satz 4 BauGB bildet das Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP) Mecklenburg-Vorpommern vom 16.07.1993 sowie der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Vorpommern des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern vom März 1996 eine entscheidende Grundlage der Erarbeitung des FNP, da seine Aussagen aus ihnen heraus entwickelt sein müssen.

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung in Bezug auf die Entwicklung der einzelnen Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns werden in § 2 des Landesplanungsgesetzes M-V wie folgt definiert:

- Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionen des Landes
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung einer funktionierenden Landwirtschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens
- Ausbau der Verkehrs- und Kommunikationsnetze
- Stärkung zentraler Orte
- Erhaltung der Identität und Eigenart von Siedlung und Landschaft bei Flächeninanspruchnahme und Bebauung
- Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern
- Ausweisung von Fremdenverkehrs- und Erholungsräumen
- Schutz und Entwicklung der Wälder
- Ökologisch verträgliche Ausformung der Gebiete zur Gewinnung von Rohstoffen
- Sicherung einer rationellen Energieversorgung
- Vorrang von Abfallvermeidung vor Deponierung etc.

Für den Bereich Neu-Boltenhagens stellen sich die Ziele des regionalen Raumordnungsprogrammes zusammengefaßt wie folgt dar:

- Die Ortsteile Neu Boltenhagen und Lodmannshagen sind als allgemeine Siedlungsflächen dargestellt. Die Ortsteile Spiegelsdorf und Karbow sind nicht als Siedlungsflächen gekennzeichnet.
- Die Kreisstraße von Kemnitz über Neu Boltenhagen nach Wolgast ist als bedeutende flächenerschließende Verkehrsverbindung gekennzeichnet, parallel hierzu ist ein überregional/regional bedeutender Radweg eingetragen.
- Am nördlichen Rand des Gemeindegebietes ist entlang der Ziese und an der westlichen Grenze zur Gemeinde Kemnitz ein Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Fast das gesamte Gemeindegebiet ist mit Ausnahme des Karbower Waldes im Südwesten als Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung gekennzeichnet.
- Als Tourismusentwicklungsraum ist das gesamte Gemeindegebiet dargestellt.
- Drei parallele Hochspannungsfreileitungen vom ehem. Kernkraftwerk Lubmin kommend queren das Gemeindegebiet, einmal am südöstlichen Eck an den Grenzen zur Gemeinde Wrangelsburg und direkt am westlichen Ortsrand von Lodmannshagen vorbei in Nord-Süd-Richtung.

2.2 Fachplanungen

Weitere planerische Grundlagen des 2. Flächennutzungsplanentwurfes sind:

- der vorliegende Entwurf „Teilflächennutzungsplan“ erarbeitet vom Ingenieurbüro Lubmin IBL
- die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Neu Boltenhagen OT Neu Boltenhagen
- die Dorferneuerungsplanung für die Ortsteile Neu Boltenhagen und Lodmannshagen
- die Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Teilflächennutzungsplanes vom März 1994.

Für die Ausarbeitung des 2. Entwurfes lag kein Landschaftsplan vor und ist auch nicht in Bearbeitung. Das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hielt es in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Teilflächennutzungsplanes zumindest für erforderlich den Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bauleitplanverfahren zu klären. Das Amt für Planung und Wirtschaft unterstützt die Auffassung des Umweltamtes des Landkreises Ostvorpommern, daß für Neu Boltenhagen ein Landschaftsplan gem. § 6 Bundesnaturschutzgesetz für die Umsetzung der entsprechenden landschaftspflegerischen Arbeiten aufgestellt werden sollte. Da eine Finanzierung derzeit nicht zu sichern ist und auch Art und Umfang der Eingriffe als eher gering eingestuft werden können, wird auf ein solches Planungsinstrument verzichtet.

2.3 Flächenutzungsplan (FNP)

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 Darstellungen sind behördenverbindlich. Das bedeutet, daß der Flächennutzungsplan die Grundlage für die künftige verbindliche Bauleitplanung - die Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne - bildet, die aus ihm abzuleiten sind.

2.3.2 Planziele

Mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung Neu Boltenhagens verfolgt:

1. Ein generelles Leitbild ist die Entwicklung der Ortsteile Neu Boltenhagen und Lodmannshagen zu individuell wahrnehmbaren Lebensmittelpunkten ihrer Bewohner. Das bedeutet, daß jeder Ortsteil für sich abgegrenzt erkennbar sein soll, um sich mit ihm identifizieren zu können - dabei aber auch sein eigenes individuelles Gesicht entwickelt, was ihn von den anderen unterscheidet.
2. Daraus folgendes Ziel ist die Begrenzung der erhaltenen Dorflagen auf ein im Rahmen der Eigenentwicklung angemessenes Entwicklungspotential (siehe Kapitel 3.3), die Erhaltung und Entwicklung des Kleingewerbes und bäuerlicher Betriebe, soweit sie wirtschaftlich überlebensfähig sind. Für die beiden Ortsteile bedeutet dieses Ziel die Verbesserung des Arbeitsplatz- und Versorgungsangebotes und der sozialen Mischung ihrer Bewohner.
3. Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat die Verdichtung, Erneuerung und teilweise auch Umnutzung vorhandener Baugebiete, wie es auch im RROP bevorzugt wird. Angestrebt wird also eine Orientierung der Orte auf eine Innenentwicklung. Besonderer Wert wird auf die Funktionsmischung Wohnen, Dienstleistung und Erholung gelegt, wobei sich die verschiedenen Nutzungen nicht stören dürfen.

4. Der Ortsteil Lodmannshagen soll aufgrund seiner besonderen natürlichen Eignung für den Fremdenverkehr Förderschwerpunkt für den ländlichen Tourismus werden (Ferien auf dem Bauernhof, Reiterferien etc.).
5. Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung Neu Boltenhagens. Zu den ökologisch orientierten Verbesserungen soll die Vernetzung wichtiger Vegetationsinseln zu großräumigen Grünzügen gehören, um Biotopvernetzungen und Artenaustausch zu fördern. Deshalb werden Gebiete für landschaftliche Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen, die auch als Puffer der Ortsteile untereinander und störende Funktionen voneinander fungieren. Dazu gehört auch die Wiederherstellung von kulturräumlicher Erlebbarkeit des Landschaftsraumes z.B. durch Renaturierung der Gräben und Bäche, durch bodengerechte landwirtschaftliche Nutzung.
6. Nicht zuletzt soll das Gemeindegebiet auf seine Eignung für einzelne Standorte nicht raumbedeutsamer Windenergieanlagen überprüft werden – ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen wurde im RROP allerdings nicht ausgewiesen.

2.3.3 Flächennutzung und geplante Ausweisungen

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden neben den bereits bestehenden Ausweisungen des alten Teilflächennutzungsplanes folgende inhaltliche Veränderungen und Ergänzungen neu dargestellt:

2.3.3.1 Bauflächen

- Ausweisung von bestehenden und neuen Wohnbauflächen in den Ortsteilen Neu Boltenhagen und Lodmannshagen;
- Aktualisierte Festlegung von Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Kirche, Kultur- bzw. Bürgerhaus; Kindergarten; Feuerwehr);

2.3.3.2 Verkehrsflächen

- Darstellung der innerörtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen;
- Ausweisung der Haupt-Radwegverbindungen;

2.3.3.3 Ver-/Entsorgungsanlagen

- Wasserwerk;
- Klärteichanlage;

2.3.3.4 Grün- und Wasserflächen, Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft

- Aktualisierte Ausweisung von Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen (Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze, Kleingärten);
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Aktualisierte Ausweisung von Wasserflächen;

2.3.3.5 Hinweise

- Richtfunktrasse;

2.3.3.6 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

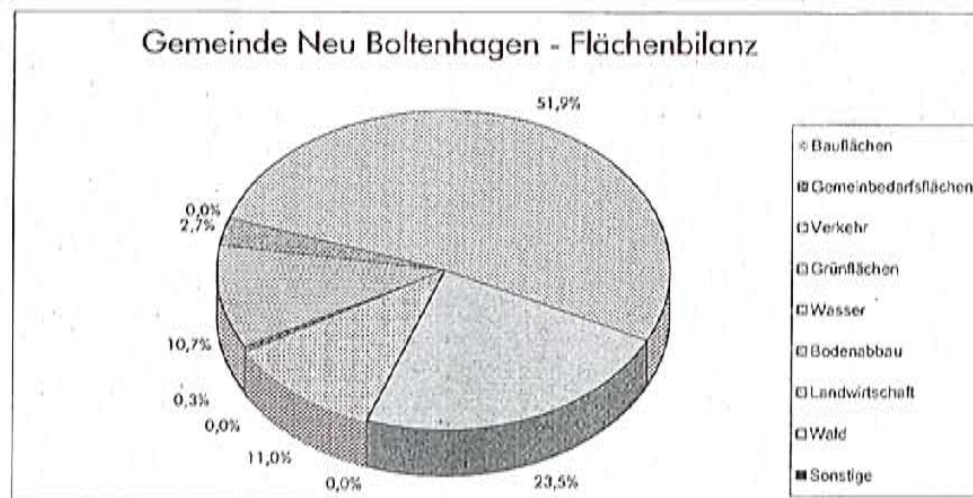
- Trinkwasserschutzzonen;

- Kennzeichnung von Biotopen nach § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern; (soweit bekannt im Textteil)
- Standorte von Altablagerungen
- Kennzeichnung von Einzeldenkmälern und Ensembles nach § 5 DSchG M-V

2.3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtflächenbilanz der Gemeinde stellt sich nach dem vorliegenden Flächennutzungsplan wie folgt dar.

FNP Gemeinde Neu-Boltzenhagen					
(Stand 20.11.1997)					
Flächenbilanz Planung nach BauGB					
BauGB:	Flächenart:	ha:	in %:	Untergliederung:	ha:
	Gesamtfläche	2.437,32 ha	100,0%		
§ 5.2, 1	Bauflächen:	46,08 ha	1,9%	Wohnbauflächen:	35,86 ha
				Gemischte Bauflächen:	
				Gewerbliche Bauflächen:	
				Sonderbauflächen:	10,22 ha
§ 5.2, 2	Gemeinbedarfsflächen:	0,93 ha	0,0%		0,93 ha
§ 5.2, 3	Verkehrsflächen:	6,29 ha	0,3%	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	6,17 ha
				Örtliche Straßen (bedeut.)	0,12 ha
§ 5.2, 4	Ver-/Versorgungsanlagen:	2,77 ha	0,1%		2,77 ha
§ 5.2, 5	Grünflächen:	50,05 ha	2,1%	Allgem. Grünflächen:	38,96 ha
				Parkflächen:	5,67 ha
				Friedhöfe:	0,80 ha
				Dauerkleingärten:	2,32 ha
				Sportflächen:	1,92 ha
				Spielflächen:	0,38 ha
§ 5.2, 6	Flächenm. Nutzungsbeschränkungen:				
§ 5.2, 7	Wasserflächen:	18,91 ha	0,8%		18,91 ha
§ 5.2, 8	Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.:			Kiesabbau	
§ 5.2, 9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	2.312,29 ha	94,9%	Flächen für Landwirtschaft:	1.634,51 ha
				Waldflächen:	677,77 ha
§ 5.2, 10	Natur- u.	in anderen	16,3%	§ 2 Biotop:	7,79 ha
	Landschaftsschutzflächen:	Flächen		Landschaftsschutzgebiet (geplant)	256,51 ha
		enthalten		Maßnahmen z. Schutz, Pflege, Entw.	100,94 ha
				v. Natur u. Landschaft etc.	
	Sonstige			zu rekultivierende Flächen:	32,50 ha



3 Sachbereiche und Begründung

3.1 Naturräumliche Lage

3.1.1 Geologie

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 (Ziese), die z.T. von ausgedehnten Niedermoorflächen umgeben sind.

3.1.2 Böden

Der Landschaftsraum ist traditionell überwiegend landwirtschaftlich genutzt auf Böden, die in der Regel aus Sand, lehmigem Sand und sandigem Lehm bestehen, mit Einsprengseln von Moorlössen, Raseneisenstein und Ziegelerde. Die Niedermoorflächen und Überschwemmungsbereiche der Ziese sind in heutiger Zeit weitestgehend drainiert und unterliegen der Weidenutzung. Im Gemeindegebiet befinden sich überwiegend Böden mittlerer Güte (Bodenwerte von 30 bis max. 40).

3.1.3 Vegetation

Die „potentiell natürliche Vegetation“ (das ist die Vegetation, die hier bei Wegfall der anthropogenen Nutzung be- bzw. entstehen würde) reicht in diesem Landschaftsraum von Schilfrohrgesellschaften und Erlenbrüchen in den Niederungen bei nahem Grundwasser bis hin zum Eschen-Buchenwald und Perlgras-Buchenwald mit zunehmender Grundwasserferne.

3.1.4 Klima

Das Klima wird bestimmt durch die relativ geringe Jahresniederschlagsmenge von 600 mm, eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7,9°C und relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten.

3.1.5 Wasserhaushalt

Neben den Oberflächengewässern (Ziese, natürliche Bachläufe, Meliorationsgräben und kleinen Teichen in den Ortslagen und im Bereich einiger Sölle) sind hier die reichhaltigen Grundwasserreserven von Bedeutung.

Die Wasserfassung Netzeband verfügt über einige Brunnen im nordöstlichen Bereich der Gemarkung, sowie östlich der Ortslage Neu Boltenhagen (TWSZ II – laut FNP). Der überwiegende Bereich der Gemarkung Neu Boltenhagen liegt in der TWSZ III (siehe FNP).

3.2 Verkehr

3.2.1 Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV- Zustand

Die Gemeinde Neu Boltenhagen ist nicht an das Schienennetz angebunden. Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn AG liegt in Wolgast bzw. Lubmin.

So wird Neu Boltenhagen nur über den Busverkehr des Verkehrsbetriebes Greifswald-Land an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden, und zwar ausschließlich über die Linie A-508 von Greifswald über Katzow nach Wolgast und umgekehrt. Von Lodmannshagen nach Greifswald verkehrt die Buslinie 508 fünfmal in der Woche und einmal am Wochenende, von Neu Boltenhagen siebenmal in der Woche und zweimal am Wochenende. Während der Schulzeit verkehrt zusätzlich ein Bus morgens von Neu Boltenhagen über Lodmannshagen nach Katzow (Schule) zur Schule und umgekehrt mittags eine weitere Verbindung. Die Haltestelle in Lodmannshagen befindet sich gegenüber dem Storchennest. Die Haltestelle in Neu Boltenhagen liegt zentral an der Landesstraße 26 an der Einmündung in den Karbow Weg. Karbow ist an keinen Verkehrslinienplan angeschlossen. Dem Fahrgastaufkommen entsprechend sind in absehbarer Zeit keine grundlegenden Veränderungen in Bezug auf Beförderungsanzahl und Streckenführung vorgesehen.

3.2.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV) - Zustand

Neu Boltenhagen ist gekennzeichnet durch die Lage an der als Ost-West-Achse verlaufenden Landesstraße 26 von Greifswald nach Wolgast, an der der Ortsteil Neu Boltenhagen liegt. Von dieser Straße geht die Kreisstraße 19 Richtung Norden über Lodmannshagen bis zur Landesstraße, die Greifswald über Wusterhusen mit Wolgast verbindet. Eine befestigte Verbindung zum Ortsteil Karbow gibt es nicht, die einzige befahrbare Verbindung besteht von Hanshagen aus, so daß der Ortsteil als nur minimal erschlossen betrachtet werden muß.

Auf der freien Strecke der Landesstraße L Nr. 26 dürfen direkte Zufahrten und Zugänge nicht angelegt werden sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen.

Der Ausbaugrad der Straßen ist entsprechend ihrer Bedeutung und Verkehrsbelastung vorgenommen worden. So sind die Landes- und die Kreisstraße bis auf wenige innerörtliche Teilstraßen und die Zufahrtsstraße nach Spiegelsdorf die einzigen befestigten Straßen im Gemeindegebiet. Nach Karbow führt ein Waldweg von der Verbindungsstraße Hanshagen - Kemnitz (ohne Beschilderung), sowie die Verlängerung des Karbower Weges von Neu Boltenhagen (mit Beschilderung im Ortskern), der als Feld- und schließlich als Waldweg weiterführt. Beide Zuwegungen sind zeitweise nicht passierbar, insbesondere nach starken Regen- oder Schneefällen oder bei Waldarbeiten.

Vom Durchgangsverkehr wird vor allem Neu Boltenhagen belastet; zudem stellt die Landesstraße eine Trennung des Ortes in den südlich bzw. nördlich hiervon gelegenen Teil dar.

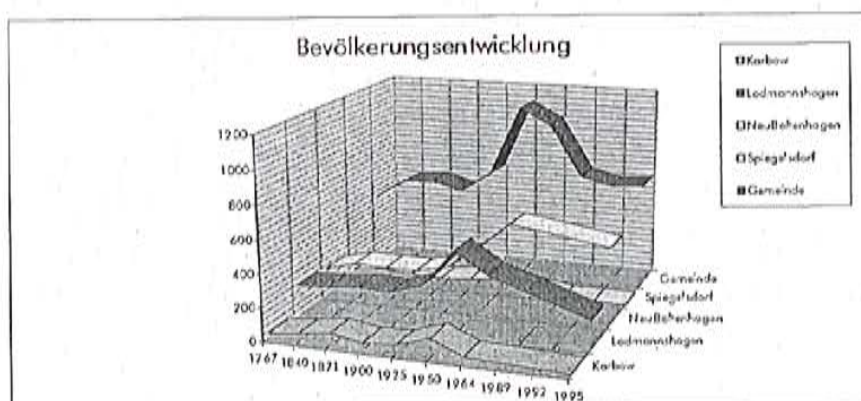
Die hauptsächlichen Rad-Fußwege Verbindungen konzentrieren sich entlang der genannten Straßen. Die wichtigsten Verbindung u.a. entlang der Landesstraße 26 ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtbevölkerungsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Bevölkerung von 1767 bis 1996											
Jahr	1767	1840	1871	1900	1925	1950	1964	1989	1992	1995	1996
1. Karbow	27	50	75	42	53	115	30			4	4
2. Lodmannshagen	192	203	222	211	276	500	373			171	180
3. Neu Boltenhagen	182	231	222	223	261	398	566			475	454
4. Spiegelsdorf	49	78	61	50	66	88	30	0	0	0	0
Gemeinde	450	562	500	526	656	1101	999	682	635	650	638



Während sich die Bevölkerung zwischen 1767 und 1925 regelmäßig steigend entwickelte, war nach dem zweiten Weltkrieg durch den Zuzug besonders aus dem Osten Pommerns ein Bevölkerungssprung zu verzeichnen, wobei sich die Bevölkerungszahl fast verdoppelt hatte. Auffällig ist auch ein Bevölkerungsschwund 1992, der nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 eingetreten war. Geburtenrückgang und Abwanderung der Bevölkerung

stehen im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, die seit 1989 zu verzeichnen sind und durch den darauffolgenden Einigungsprozess beeinflusst wurden.

Eine Bevölkerungsprognose, die sich als Trendfortschreibung darstellt, ist daher nicht möglich. Bezüglich der Einwohnerentwicklung kann also nur von Annahmen ausgegangen werden.

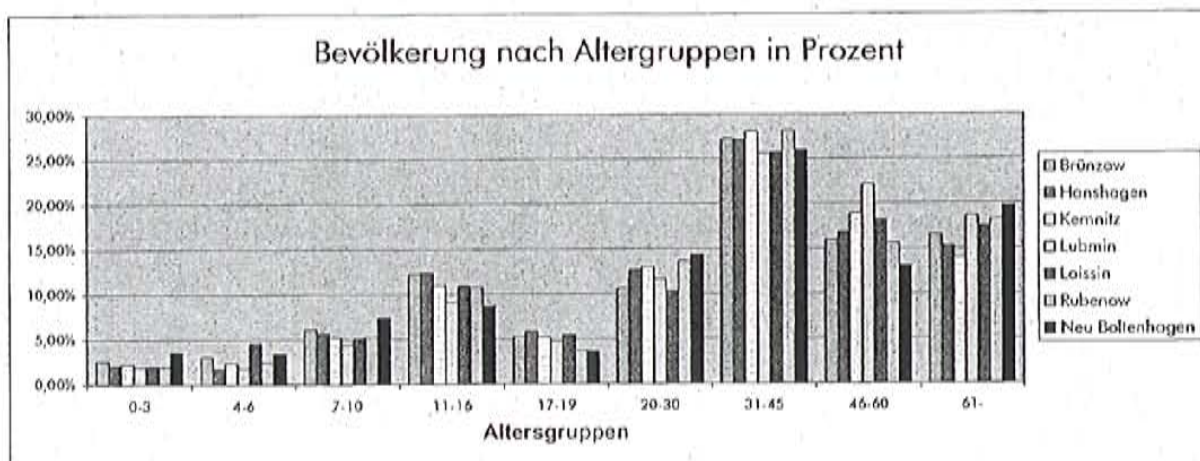
Seit 1992 pegelt sich die Gesamtbevölkerung der Gemeinde zwischen 650 und 635 ein. Es ist anzunehmen, daß die Bevölkerungszahl auch in den nächsten 10 Jahren nicht erheblich schwanken sondern konstant bleiben wird, da der enorm starke Arbeitsplatzabbau in der Landwirtschaft zum Stillstand gekommen ist und bereits erste Neuinvestitionen in diesem Bereich zu verzeichnen sind. Weitere Konsolidierungswirkungen sind aus der beabsichtigten Fremdenverkehrsentwicklung des Ortsteiles Lodmannshagen zu erwarten, die zur Zeit durch erste Umnutzungsinteressen für die alte Wassermühle in ein Gaststätten-/Pensionsgebäude vorbereitet werden.

Da die Gemeinde Neu Boltzenhagen in Einzugsbereich des ländlichen Zentralortes Lubmin liegt und selbst keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen hat, sollen nur in Rahmen der Eigenentwicklung Bauf Flächen ausgewiesen werden.

3.3.2 Bevölkerungsstruktur

Gegliedert nach Altersgruppen stellt sich die Bevölkerung im Vergleich zu anderen Gemeinden im Amtsbereich Lubmin folgendermaßen dar:

Flächennutzungsplan Neu Boltzenhagen								
Analyse und Bewertung								
Bevölkerung nach Altersgruppen								
Altersgruppe	Brönzow	Honshagen	Kemnitz	Lubmin	Loissin	Rubenow	Neu Boltzenhagen	
1 0-3	2,64%	2,14%	2,27%	1,92%	2,06%	1,98%	3,63%	
2 4-6	3,08%	1,78%	2,37%	1,79%	4,63%	2,42%	3,47%	
3 7-10	6,16%	5,69%	5,24%	4,46%	5,15%	5,29%	7,41%	
4 11-16	12,32%	12,46%	10,98%	9,10%	10,98%	10,79%	8,68%	
5 17-19	5,28%	5,93%	5,24%	4,70%	5,49%	3,74%	3,63%	
6 20-30	10,70%	12,69%	12,96%	11,63%	10,29%	13,66%	14,35%	
7 31-45	27,27%	27,16%	28,09%	25,62%	25,73%	28,19%	26,03%	
8 46-60	15,98%	16,84%	18,39%	22,15%	18,18%	15,64%	13,09%	
9 61-	16,57%	15,30%	13,95%	18,63%	17,50%	18,26%	19,72%	
gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	



Bemerkenswert für die Altersstruktur in Neu Boltzenhagen ist die geringe Anzahl von Kindern und Jugendlichen, während die Altersgruppe der 31 bis 45jährigen sehr 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 selbst jedoch wenig Arbeitsplätze vorhanden sind und die primär auf den Arbeitsmarkt angewiesene Gruppe verhältnismäßig groß ist, erklärt sich unter anderem die hohe Arbeitslosigkeit, die mit 13,71 % (excl. 2. Arbeitsmarkt) die höchste Prozentzahl der Gemeinden im Amtsbereich Lubmin darstellt. 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 Neuansiedeln gewonnen werden können.

3.4 Siedlung

3.4.1 Historische Entwicklung und Denkmalpflege

3.4.1.1 Karbow

Über Karbow ist wenig bekannt. Der Ortsname ist slawisch und bedeutet Ort eines Karb oder Charb. Als altes Lehn der Familie v. Ostwin hat Karbow seine Bauern schon früh verloren, denn eine Anzahl ist nicht bekannt. Lediglich von 1694 ist belegt, daß hier zwei Förster und ein Vogelfänger ansässig waren. Die heute noch bestehenden 3 Wohnhäuser stammen aus den Jahren 1842 bis 1846. Die Besitzer des Ortes haben mehrfach gewechselt, bevor 1945 der Ort aufgesiedelt wurde. 1968 gehören die noch im Ort wohnhaften Bauern der LPG „Junger Pionier“ in Hanshagen an. Das Schloß (Baujahr unbekannt) wurde 1973 abgerissen, nachdem die Pläne für ein „Mutter-und-Kind-Heim“ nicht realisiert wurden; erkennbar sind noch die alten Bäume, die Teil einer Parkanlage gewesen sein müssen. Ihr Alter ist erheblich höher als das der Waldbäume. Die Angliederung Karbows an die Gemeinde Neu Boltenhagen erfolgte ebenfalls 1973. Etwa in der Zeit von 1980 bis 1984 entstanden die heute noch existierenden Wochenendhäuser.

In der Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern sind in Karbow keine Denkmale aufgeführt.

3.4.1.2 Lodmannshagen

Lodmannshagen ist eine durch Einwanderung westdeutscher und niedersächsischer Edelleute, Bauern und Bürger gegründete Ortschaft, deren Begründer ein Mann namens Lode gewesen ist. Als Gründungsjahr wird 1242 angenommen. Das Dorf „lodemanshagen“ gehörte 1350 zum Domanium und umfaßte 22 Landhufen. Nachdem das Dorf durch Schenkung im Besitz verschiedener Hofbeamter war, wurde es 1649 von Feldmarschall Wrangel gekauft. Nach der Verkleinerung der Wrangelschen Besitzungen Ende des 17. Jahrhunderts wurden die Höfe an die Bauern verpachtet und im 19. Jahrhundert an sie verkauft. In der Greifswalder Umgebung war somit Lodmannshagen das einzige echte Bauerndorf. Durch die Bodenreform 1945 wurden die großen Höfe enteignet und aufgeteilt. Es entstanden 47 Neubauernhöfe. In diesem Zusammenhang wurden viele Viehställe und Scheunen zu Neubauernhäusern umgebaut. Acht Betriebe schlossen sich 1959 zur LPG Typ I „Am Mühlenbach“ zusammen. 1968 erfolgte der Zusammenschluß mit der LPG Neu Boltenhagen zur LPG Typ III, hier wirtschafteten 63 Bauern auf insgesamt 333 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Angliederung der Gemeinde Lodmannshagen, wie auch schon die Angliederung Karbows an die Gemeinde Neu Boltenhagen erfolgte 1973. In diesem Jahr existierte im Ort eine Konsum-Verkaufsstelle, eine Post, eine Gaststätte, ein Kindergarten und ein Schuhmacher. Die Milchannahmestelle wurde mittlerweile geschlossen, das Gebäude der Molkerei verfiel.

In Lodmannshagen steht die alte Wassermühle, die erstmals 1600 gebaut und ca. 1658 nach einem großen Brand wiederaufgebaut wurde, in der Denkmalliste. Sie wurde bis 1953 noch betrieben, dann vom Volksgut übernommen, zerfiel immer mehr und wurde bis 1981 zu Wohnzwecken vermietet. 1987 wurde ihr Abriß geplant, aus Kostengründen jedoch nicht durchgeführt. Heute ist die Mühle in einem ruinösen Zustand. Die stabile Grundsubstanz läßt jedoch eine neue Nutzung im Sinne des sanften Tourismus sinnvoll erscheinen.

3.4.1.3 Neu Boltenhagen

Neu Boltenhagen wird erstmalig 1428 als „bollenhaghen“ erwähnt, der Name leitet sich her aus der „Hagenort eines Bolto“.

Ursprünglich war das Dorf Lehnbesitz verschiedener Adelsfamilien (v.d. Borne, v. Heyden) und wurde 1625 an den Jägermeister v. Wakenitz verkauft. Als Besitz der Familie von Wakenitz führte es zur Unterscheidung von anderen gleichnamigen Orten längere Zeit den Namen Adlig-Boltenhagen, der erst nach der Bodenreform von 1945 in Neu Boltenhagen geändert wurde.

Zur Zeit des Verkaufes an den Jägermeister v. Wakenitz gehörten zum Kirchdorf Neu Boltenhagen 25 Landhufen mit 11 Bauern und 15 Kossaten. 1637 wurde der Ort stark zerstört: Der Herrenhof, ein Vollbauernhof, 6 Halbbauernhöfe und einige Handwerkerhäuser wurden bis 1694 wieder aufgebaut. Bis zum Jahr 1880 wurde die Ortschaft mit wenigen Unterbrechungen vom Adelsgeschlecht der v. Wakenitz bewirtschaftet. Danach ging das auf einigen zusammengelegten Höfen errichtete Vorwerk in den Besitz des Großbauern Konrad Becker aus Eldena über, der es bis 1945 leitete, dem Jahr der Bodenreform, bei dem das Gut aufgeteilt wurde.

Acht Neubauern gründeten 1952 die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) „7. Oktober“. Seit Februar 1953 arbeiteten sie nach dem Statut des Typs III, 1966 schloß sich hieran die LPG des Typs I mit dem Namen „Vorwärts“ an. 1966 gehörten zur LPG insgesamt 192 Mitglieder und 1020 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.

Für Neu Boltenhagen sind in der Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern folgende Gebäude aufgeführt: die Kirche, das Pfarrwitwenhaus in der Dorfstraße und vom Gutshaus (Kulturhaus) das Treppenhaus.

Die Kirche stammt aus dem 13. Jahrhundert, ihr Fachwerkvorbau an der Südseite aus dem Jahr 1605. Im 18. Jahrhundert wurde der bretterverschaltete hölzerne Westturm und der schindelgedeckte achteckige Turm ergänzt.

Das Pfarrwitwenhaus ist ein fünfschichtiges Ziegelfachwerkgebäude mit Feldsteinsockel mit rohgedecktem Satteldach und verbrettertem Giebel.

3.4.1.4 Spielgelsdorf

Wahrscheinlich ist Spielgelsdorf nach seinem Lokator Spiegel benannt, erstmals 1360 unter „sheghelstorp“. Die Familie Stein tritt in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts als Besitzer auf. 1649 wurde Spielgelsdorf an den schwedischen Feldmarschall Wrangel übereignet. Die Höfe wurden nach der Aufhebung der Leibeigenschaft von den Bauern gekauft. Zum Vorwerk wurde der Hof I umgebaut. 1968 bildeten die ortsansässigen Bauern eine Brigade der Neu Boltenhagener LPG „7. Oktober“. Im Jahr 1984 ist der Ort vollständig aufgegeben worden. Heute sind nur noch Reste von Ruinen vorhanden. 1987 bis 1989 wurde Spielgelsdorf als offizielle Müllkippe genutzt, die 1990 zugeschüttet wurde. An Stelle der ehemaligen Siedlung ist also mit erheblichen Alllasten aller Art von Hausmüll zu rechnen (siehe auch 3.16.1).

3.4.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

3.4.2.1 Lodmannshagen

Im Gegensatz zu Neu Boltenhagen ist Lodmannshagen auch heute noch anzusehen, daß der Ort im 19. Jahrhundert das einzige Bauerndorf im Kreis Greifswald war. Diese Charakteristik

entspricht auch heute noch der Siedlungsstruktur. Weiterhin erkennbar sind die ehemaligen Bauernhöfe mit ihren Wohnhäusern und Nebenanlagen, Scheunen und Ställen. Zum Teil werden im Ort Freiflächen auch heute noch als Grünland oder Weideland genutzt.

Die räumliche Dorfmitte bildet der Mühlenbach, der von einer reizvollen Grünfläche begleitet wird. An einem hiervon abgeleiteten Seitengraben, der inzwischen versandet ist, liegt die Ruine der alten Wassermühle. Der Mühlenbach stellt eine natürliche Grenze zwischen dem östlich und westlich hiervon gelegenen Siedlungsbereichen dar, die über die Brücke am Feuerwehrrhaus miteinander verknüpft sind.

3.4.2.2 Neu Boltenhagen

Den Kern der Siedlung bildet die Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert und die hieran anliegenden weiteren Gebäude um das Kirchengrundstück. Aus diesem damals recht ansehnlichen Kirchdorf entwickelte sich im 17. Jahrhundert zur Zeit des Verkaufes an v. Wakenitz die Siedlung zum heute nicht mehr erkennbaren Reihendorf. Der heutige zentrale Bereich bildet sich um das Gutshaus auf der östlichen Seite der Kreisstraße und dem gegenüberliegenden Pendant auf der westlichen Seite der Kreisstraße. Um einen weitestgehend von Gebäuden freigehaltenden Anger mit Feuerwehrlöschein auf der einen und Kinderspielplatz auf der dem Gut zugewandten Seite gruppieren sich einige einheitlich gestaltete Siedlungsgehöfte aus der Zeit der Bodenreform.

Den nördlichen Ortsrand bilden die baulichen Anlagen der in den 50er Jahren gegründeten LPG's.

In den 70er und 80er Jahren sind an den Siedlungsrändern (Karbower Weg, Spiegelsdorfer Damm und Am Sportplatz) Eigenheimsiedlungen entstanden die zum Teil in keinem Zusammenhang mit der bis dahin gebildeten Siedlungsstruktur haben.

3.5 Wohnen

3.5.1 Wohnbauentwicklung

Der Zuwachs an Wohneinheiten (WE) und damit auch an Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet sollte in den Dorflagen auf eine Eigenentwicklungsquote von 15 bis 20% der heutigen Wohnbauflächen bzw. WE (bezogen auf den Prognosezeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren) begrenzt werden, auch um dem fortschreitenden Gesichtsverlust der gewachsenen Gemeinwesen entgegenzuwirken.

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 folgende Flächen in den einzelnen Ortslagen für eine konkrete Ausweisung ausgewählt. Begründet wird die Auswahl in den jeweiligen Ortsbeschreibungen. Zur Berechnung der städtebaulichen Daten wurden folgende Annahmen getroffen:

Nettowohnbauland (NWBL)	⇔	65 % des Bruttowohnbaulandes
(BWBL)		
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 2,5

3.5.2 Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Wohneinheiten (bzw. Haushalte) verläuft in der Regel nicht parallel. Wurden 1992 noch 2,56 Personen pro Wohneinheit im Bundesdurchschnitt ermittelt, sind 1995 nur 2,40 Personen pro Haushalt ermittelt worden (Statistisches Jahrbuch 1993 und 1996), bedeutet dies bereits einen erheblichen Dichterückgang im Bestand. Rechnet man diese Werte bis zum Jahr 2005 hoch, ergibt sich bei einem rechnerischen Einwohnerzuwachs für Neu Boltenhagen von 106 auf brutto 744 EW ein Mehrbestand an Wohneinheiten gegenüber dem Stand von 1996 von 53 WE auf dann 308 WE.

Während die WE um 21 % ansteigen, wird die Einwohnerzahl also statistisch nur um 17 % steigen. Tatsächlich wird der absolute Zuwachs aber eher minimal bleiben, da davon auszugehen ist, daß sich auch im Bestand eine Verringerung der Einwohnerdichte ergeben wird. Wegen mangelhafter Bausubstanz und ungünstiger Lage (z.B. Karbow) ist im Prognosezeitraum zusätzlich noch von einem Rückgang der WE-Bestandszahlen auszugehen, der nach örtlicher Einschätzung ca. 12 bis 15 WE betreffen wird. Der tatsächliche WE-Zuwachs wird sich also auf ca. 40 WE beschränken. Das geringe tatsächliche Wachstum für Neu Boltenhagen wird zusammenfassend begründet mit 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).

Die angegebenen Flächennummern beziehen sich auf die Numerierungen der Flächenbilanzen bzw. der vorbereitenden Untersuchungen und sind daher im Planteil des Entwurfes nicht zu finden, allerdings in der Anlage unter 5.4 beigelegt. Eine umfassende Darstellung der ermittelten städtebaulichen Werte für Wohnbauflächen bietet die untenstehende Tabelle.

Gemeinde Neu Boltenhagen		
geplante Wohnbauflächen (W)	(Stand 01.06.1997)	
Summe BWBL	4,40	ha
Summe NWBL	2,86	ha
Summe WE in EFA	39	WE
Summe WE in RH	14	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	0	WE
Summe WE Gesamt	53	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,5	EW
Summe EW absolut	130	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	106	EW
	WE	EW
Bestand 1996	255	638
Prognose	308	744
Zunahme in %	21%	17%
Bestand BWBL	31,46	ha
Prognose 2005	35,86	ha BWBL

Flächennutzungsplan Neu Boltenhagen									
Entwurf									
geplante Wohnbauflächen			(Stand 01.06.1997)						
Bezeichnung			Potential						
lfd.	Name des Gebietes		Freifläche (ha)		Nutzungsvorstellung				
Nr.	Name	Ortsteil	BWBL	NWBL	EFA	RH	MEFA	GFZ	WE
2	Spiegelsdorfer Damm	Neu Boltenhagen	0,90	0,59	9	0	0	0,30	9
3	Am Sportplatz	Neu Boltenhagen	1,20	0,78	4	14	0	0,35	18
9	Karbow Weg	Neu Boltenhagen	1,30	0,85	15	0	0	0,30	15
12	Ortseingang	Lodmannshagen	0,35	0,23	4	0	0	0,30	4
13	Am Storchennest	Lodmannshagen	0,35	0,23	4	0	0	0,30	4
16	Straße nach Pritzwald	Lodmannshagen	0,30	0,20	3	0	0	0,30	3
				0,00	0	0	0	0,60	0

3.5.2.1 Karbow

Für den Ortsteil Karbow mit seinen 4 Wohnhäusern und der Gartenkolonie werden keine Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung steht unter Bestandschutz, ein weiterer Ausbau ist nicht geplant.

Besonders ungünstig ist die verkehrliche Anbindung zu den Versorgungs- und Arbeitsbereichen. Die unbefestigten Waldwege sind teilweise nicht passierbar. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist nicht realisierbar. Als technische Infrastrukturausstattung sind zwei privat betriebene Tiefbrunnen sowie der Anschluß an die öffentliche Stromversorgung und an das Netz der Telekom vorhanden. Eine geregelte Abwasserentsorgung gibt es nicht.

Für eine Weiterentwicklung des Ortsteils Karbow besonders ungünstig ist die ungenügende verkehrliche Anbindung zu den Versorgungs- und Arbeitsbereichen. Die unbefestigten Waldwege

sind teilweise nicht passierbar. Die Herstellung einer den heutigen Anforderungen an die Technik und Verkehrssicherheit entsprechenden Anbindung an den Ortsteil Neu Boltenhagen ist durch den für die Gemeinde nicht leistbaren Aufwand an Kosten für die Herstellung einer neuen Wasserversorgung, einer geregelten Abwasserentsorgung sowie einer ganzjährig benutzbaren verkehrlichen Anbindung zumindest auf den Standard des ländlichen Wegebau nicht leistbar. Die Ausweisung von Flächen für bauliche Nutzungen an diesem Standort würde aber ein solches perspektivisches Erschließungserfordernis für die Gemeinde implizieren. Da es sich nach Aufgabe des ehemaligen Gutes mittlerweile um eine sogenannte Splittersiedlung handelt, wird deren Verfestigung ganz im Sinne der Empfehlungen des Baugesetzbuches nicht weiter verfolgt, wobei der Bestandsschutz selbstverständlich gewahrt bleibt. Eine Anbindung an das ÖPNV Netz ist nicht realisierbar.

3.5.2.2 Lodmannshagen

Drei kleine potentielle Entwicklungsflächen kennzeichnen Lodmannshagen:

- Die Fläche Nr. 12 am süd-östlichen Ortseingang zwischen zwei bestehenden Gebäuden mit Nebengebäuden und gegenüber der geschlossenen Bebauung ist als kleinere Abrundung der bestehenden Ortslage anzusehen.
- Die Fläche Nr. 13 stellt eine Entwicklungsfläche dar, an dessen Stelle bereits eine Bebauung existiert hat und ist ebenfalls als eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung zum westlichen Ortsrand hin zu sehen.
- Auch die Fläche Nr. 16 entwickelt sich aus dem vorhandenen Ortsbild. Zwischen dem am äußersten Rand des Ortes befindlichen Gebäude und dem Ortskern wird eine Erweiterungsfläche entwickelt.

OT Lodmannshagen		
geplante Wohnbauflächen	(Stand 01.06.1997)	
Summe BWBL	1,00	ha
Summe NWBL	0,65	ha
Summe WE in EFA	11	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M- Flächen	0	WE
Summe WE (Gesamt)	11	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,5	EW
Summe EW absolut	30	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	22	EW
	WE	EW
Bestand 1996	72	180
Prognose	83	202
Zunahme in %	16%	12%

Obenstehende städtebauliche Werte werden mit den Neuweisungen realisiert.

3.5.2.3 Neu Boltenhagen

In Neu Boltenhagen wurden bei der Abrundungssatzung schon zwei Entwicklungsflächen untersucht, die auch in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden, hinzu kommt eine weitere potentielle Entwicklungsfläche:

- Die Fläche Nr. 2 entspricht der Abrundungsfläche der Städtebaulichen Satzung im Bereich Spiegelsdorfer Damm.
- Die Fläche Nr. 3 stellt eine Ergänzung der Fläche Nr. 2 in Richtung Sportplatz dar. Hierdurch wird eine Verdichtung der Ortslage in diesem Bereich erreicht.
- Die Fläche Nr. 9 stellt die zweite Abrundungsfläche der Städtebaulichen Satzung am Karbower Weg dar, ergänzt um einen Bereich Richtung Ortskern.

Es ergibt sich das nebenstehende städtebauliche Datenbild.

OT Neu Boltenhagen		
geplante Wohnbauflächen	(Stand 01.06.1997)	
Summe BWBL	3,40	ha
Summe NWBL	2,21	ha
Summe WE in EFA	28	WE
Summe WE in RH	14	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	0	WE
Summe WE Gesamt	42	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,5	EW
Summe EW absolut	100	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	83	EW
	WE	EW
Bestand 1996	182	454
Prognose	223	537
Zunahme in %	23%	18%

3.5.2.4 Spiegelsdorf

Eine Neuauf siedlung des 1984 verlassenen Ortsteiles, in dem nur noch Ruinenreste und erhebliche Alllasten vorhanden sind, wird aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien abgelehnt. Der notwendige Bedarf der Eigenentwicklung ist mit den Entwicklungsflächen in Lodmannshagen und Neu Boltenhagen ohnehin bereits gedeckt. Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, ein Anschluß an die für eine Auf siedlung notwendige Infrastruktur wird als unwirtschaftlich angesehen.

3.6 Wirtschaft und Beschäftigung

Bei der Betrachtung des Gemeindegebietes fällt auf, daß Neu Boltenhagen zwei Gewerbegebiete als Standorte von landwirtschaftlichen Gewerbe besitzt, wobei der eine aber nur teilweise, der andere überhaupt nicht mehr genutzt werden.

Die ursprünglich hier gebotenen Arbeitsplätze sind erheblich reduziert worden. Zur Zeit wird ein Teil der Gebäude von der Ziesetalagrar-gesellschaft mbH als Herdbuchzuchtbetrieb genutzt. Die Agrargesellschaft will den Standort beibehalten. Außerdem hat die Wohnungsbaugesellschaft Hanshagen hier eine Außenstelle eingerichtet. Weitere Arbeitsplätze bietet der Lebensmittelladen, die Kindertagesstätte und als Teilzeit- bzw. Nebenerwerbstellen gibt es im Kulturhaus einen Friseur und Arzt, desweiteren einen Tierarzt und eine Stelle im Getränkestützpunkt.

In Lodmannshagen gibt es nur einen Gewerbestandort, der - neu eingerichtet - für die Viehzucht genutzt wird. Hier gibt es auch noch einen Nebenerwerbslandwirt sowie einen Getränkestützpunkt.

Die folgenden Zahlen belegen denn auch die Unterversorgung der Gemeinde mit Arbeitsplätzen gemessen am eigenen Bedarf, und zeigen auf wie stark abhängig Neu Boltenhagen von den Städten Greifswald und Wolgast, wie auch von den Nachbarstädten ist.

3.6.1 Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung

Ein drastischer Rückgang der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist durch die Umstrukturierung der Wirtschaft und vor allem der Landwirtschaft durch den Einigungsprozess entstanden.

Wurden 1985 noch insgesamt 238 Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (LPG'n und VEB Meliorationskombinat) registriert (aus Ortsgestaltungskonzeption der Gemeinde Neu Boltenhagen Kreis Greifswald vom 29.04.1985), sind heute nur noch 26 Arbeitskräfte in diesem Bereich

Gemeinde Neu Boltenhagen								
Kreisfreie Stadt Amtsfreie Gemeinde/Gemeinde	Arbeitslose					Einwohner	Einwohner	Arbeitslose
	darunter Spalte 1					Gesamt	17-60 J.	in %
	Ins- gesamt	Frauen	Jüngere unter 25 Jahre	55 und älter	Langzeit- arbeits- lose	Stand 31.12.1995		bezogen auf 7
Amt	1	2	3	4	5	6	7	8
Amtsangehörige Gemeinde								
Brünzow	67	36	8	9	14	714	404	17%
Hanshagen	51	32	6	7	11	792	528	10%
Katzow	34	19	5	7	1	581	unbekannt	
Kemnitz	81	44	12	20	18	979	659	12%
Loissin	60	29	6	7	16	566	348	17%
Lubmin	150	83	11	41	41	1516	1036	14%
Neu Boltenhagen	89	46	4	16	16	649	362	25%
Rubenow	50	26	6	4	9	480	278	18%

vorhanden (überwiegend Ziesetal Agrargesellschaft).

Insgesamt sind also für etwa 10 % der Einwohner zwischen 17 und 60 Jahren Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden. (Zum Vergleich 94 % in der Hansestadt Greifswald). So sind die meisten Einwohner der Gemeinde auf Arbeitsplätze außerhalb der Gemeinde angewiesen, ein erheblicher Teil arbeitet in Greifswald, Wolgast oder im Umland.

Gemeinde Neu Boltenhagen					
Übersicht Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen 1993					
		1993		1993	
Abt.-Nr.:	Abteilung:	Neu Boltenhagen:		Landkreis Ostvorp.:	Greifswald:
0	Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei	0	26	0	3400
1	Energie- u. Wasserversorgung, Bergbau		2		200
2	Verarbeitendes Gewerbe			10000	7600
3	Baugewerbe				
4	Handel, Verkehr u. Nachrichtenübermittlung		3	6000	4800
5	Verkehr u. Nachrichtenübermittlung				
6	Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe			6700	5200
7	Dienstleistungen v. Unternehmen u. fr. Berufen		2		
8	Organisationen ohne Erwerbszweck			10100	14100
9	Gebietskörpersch. u. Sozialversicherung		5		
	Summe		38	36.200	31.900
	Beschäftigte/Einwohner ab 18 Jahre		10%		94%

Gemeinde Neu Boltenhagen					
Übersicht Beschäftigtenanteile nach Wirtschaftsabteilungen 1993 in %					
		1993		1993	
Abt.-Nr.:	Abteilung:	Neu Boltenhagen:		Landkreis Ostvorp.:	Greifswald:
0	Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei	0	68,4%	0	9,4%
1	Energie- u. Wasserversorgung, Bergbau				0,6%
2	Verarbeitendes Gewerbe		5,3%	27,6%	23,8%
3	Baugewerbe				
4	Handel		7,9%	16,6%	15,0%
5	Verkehr u. Nachrichtenübermittlung				
6	Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe		5,3%	18,5%	16,3%
7	Dienstleistungen v. Unternehmen u. fr. Berufen				
8	Organisationen ohne Erwerbszweck		13,2%	27,9%	44,2%
9	Gebietskörpersch. u. Sozialversicherung				
			100,0%	100,0%	100,0%

Ende Dezember 1996 sind in der Gemeinde Neu Boltenhagen 89 Personen arbeitslos gemeldet. Bei einer Bevölkerungszahl von 362 im Alter zwischen 17 und 60 Jahren sind also über 20 % arbeitslos, im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Amtsbereich eine recht hohe Zahl, was ein soziales wie gesellschaftliches Problem darstellt, daß nur durch die Schaffung von zusätzlichen langfristigen Arbeitsplätzen in der gesamten Region vermindert werden kann. Neu Boltenhagen stellt keinen Schwerpunkt für die Schaffung von Arbeitsplätzen oder Arbeitsstätten dar (RRÖP).

Eine Konsequenz aus dieser Analyse stellt demnach der Entwicklungsschwerpunkt ländlicher Tourismus in Lodmannshagen dar, der insbesondere im Nebenerwerb betrieben vielen Familien neue Schaffungsinhalte bieten kann. Zielzahl für die Schaffung von Bettenkapazitäten sollte ein Faktor 0,3 zur Anzahl Bewohner sein – dies bedeutet die Schaffung von ca. 60 Gästebetten überwiegend in Privatzimmern und Ferienwohnungen. Auch bei positiver Entwicklung sollte ein Faktor 0,5 allerdings nicht überschritten werden, da dann die Sozialstruktur im Ortsteil bereits zu kippen drohe. Für die Erreichung dieses Zieles wäre eine Konzentration der zu vergebenden Fördermittel für den Tourismus in strukturalarmen Gebieten allerdings ratsam und sollte mit den Aufwendungen der Dorferneuerung gebündelt werden.

3.6.2 Erwerbstätigkeit und Erwerbsstruktur

Die Steuereinnahmekraft in DM pro Einwohner lag im Jahr 1994 zwischen 340 und 379 DM. Damit liegt Neu Boltenhagen im Vergleich zu anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich von Greifswald weder besonders weit unten noch besonders hoch. Das gesamte Niveau ist jedoch in dieser Region sehr niedrig. Dies bedeutet, daß in der Region nicht nur zuwenig Arbeitsplätze vorhanden sind, sondern auch vor allem Arbeitsplätze mit niedriger Qualifikation. Außerdem wird deutlich, daß Bezieher höherer Einkommen weder in der Gemeinde wohnen noch arbeiten. Die Unterdeckung wird auch im Bezug zur Einwohnerzahl klar. So sind 1996 nur für ca. 10 % der erwerbstätigen Einwohner in der eigenen Gemeinde Arbeitsplätze vorhanden. Die Vergleichszahl der Hansestadt Greifswald liegt dagegen bei ca. 94 %.

3.6.3 Pendlerverflechtungen

Es liegen derzeit keine Pendlerstromuntersuchungen vor, so daß die Beziehungen Neu Boltenhagens mit dem Umland, die ja auch verkehrs- und umwelttechnische Relevanz haben, nicht detailliert untersucht werden können. Gesichert anzunehmen ist aber, daß als Haupt-Pendelort die Hansestadt Greifswald in Frage kommt. Erst in zweiter Linie dürften Wolgast und das Umland erscheinen.

3.6.4 Flächenbedarf

Die durch den Einigungsprozess und in der (statistisch gesehen) relativ kurzen Zeit danach entstandene Umstrukturierung läßt keine verlässlichen Prognosen zu. Der Flächenbedarf für Gewerbeflächen ist jedoch nach den vielen Leerständen und fehlender Nachfrage zu urteilen geringer als der Bestand.

Deshalb soll im OT Neu Boltenhagen der westlich der Kreisstraße gelegene und nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Standort aufgegeben werden. Evtl. zusätzlicher Bedarf soll durch Verdichtung bzw. Wiedereinrichtung in bereits vorhandenen aber zur Zeit nicht genutzten Gebäuden bzw. Grundstücken östlich der Landesstraße gedeckt werden. Da es sich hier im Bestand um eine im wesentlichen durch landwirtschaftliche Gebäude genutzte Fläche handelt, soll diese zum Schutz des Bestandes und vor allem zum Schutz des Wohnens in diesem Bereich im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Landwirtschaft ausgewiesen werden, um nur den Ausbau von nicht störenden Gewerbe mit Schwerpunkt in der Landwirtschaft zu gewährleisten. Ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen oder Mischflächen neben dem bereits genutzten Bereich für die Viehzucht wird auch im Ortsteil Lodmannshagen voraussichtlich nicht entstehen.

3.7 Sonderbauflächen/Sondernutzungen

3.7.1 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind im Gemeindegebiet nur mit Zweckbindung für die Landwirtschaft vorgesehen.

Eine solche Fläche befindet sich am Westrand des Ortsteiles Neu Boltenhagen und umschließt die ehemaligen LPG-Anlagen sowie 3 Wohngebäude. Auf dem Gelände wird ein Neubau für eine Milchviehanlage errichtet. Das Sondergebiet erhält daher die Zusatzbezeichnung Milchtierhaltung. Das Wohnen soll innerhalb des Sondergebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung nachrangig behandelt werden, was auch aufgrund der bestehenden Vorbelastung als vertretbar betrachtet werden kann. Die Mindestabstände zu angrenzenden Wohnlagen (außerhalb der Sonderbaufläche) in Immissionshinsicht können bei Konzentration der landwirtschaftlichen Nutzungen auf diesem Gelände weitestgehend eingehalten werden.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gilt hier folgender Planungsgrundsatz:

„§ 50 Planung. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Durch das Nebeneinander von Wohnbauflächen und den Sonderbauflächen Landwirtschaft in Neu Boltenhagen ist das Entstehen von Immissionskonflikten, verursacht durch Lärm, Gerüche und Staub nicht auszuschließen. Dennoch sollte es so konfliktarm wie möglich gestaltet werden und die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sollten nicht eingeschränkt werden.

Die im Ortsteil Neu Boltenhagen befindliche Sonderbaufläche für die Landwirtschaft stellt eine bereits heute vorhandene Gemengelage dar, die ähnlich zu behandeln ist wie die Gemengelage eines Dorfgebietes. Neue Investitionen in landwirtschaftliche Anlagen, insbesondere Stallanlagen, sollen hier nur auf den nordwestlichen Flächen möglich sein. Dies hat zur Folge, daß auf den südlich angrenzenden Bereichen, mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung, keine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Deshalb werden diese Flächen mit Nutzungsbeschränkungen durch eine Umgrenzung mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Die Ausweisung als Sondergebiete für die Landwirtschaft hat den Vorteil, daß die hierauf zu errichtenden Anlagen nicht automatisch einer Außenbereichsprivilegierung gemäß § 35 Absatz 1 und deshalb bei Errichtung größerer und konfliktreicher Anlagen gegebenenfalls ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden müßte. Ähnliches gilt für die entsprechende Fläche in Lodmannshagen, die ebenfalls einen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen baulichen Anlagen umschließt. Das Sondergebiet erhält daher die Zusatzbezeichnung Milchtierhaltung. Bezüglich der

heute noch vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen in Nähe des Karbower Weges ist festzustellen, daß eine Weiternutzung des Geländes planungsrechtlich nicht erwünscht ist, was durch die Ausweisung als zu rekultivierende Fläche hinreichend dargestellt wird. Landwirtschaftliche Nutzungen haben hier insofern nur Bestandsschutz.

Die Wochendenhaussiedlung in Karbow genießt Bestandsschutz, soll aber aus den gleichen Gründen, mit denen eine weitere Wohnbebauung im Waldgebiet abgelehnt wird, zugunsten von Natur und Landschaft nach und nach aufgegeben werden, so daß sie nicht als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesen wird.

3.7.2 Konversionsflächen

In Gemeindegebiet im Karbower Wald an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich eine dauernd entbehrliche Liegenschaft der Bundeswehr (Konversionsfläche). Da für die betreffende Region keine wirtschaftlichen Nachteile durch eine Nutzungsänderung entstehen, da ohnehin keine Arbeitsplätze mehr vorhanden sind und eine andere wirtschaftliche Nutzung wegen der entlegenen Waldlage nicht gegeben ist, soll die Fläche wieder zur Waldfläche renaturiert werden. Hier ist generell davon auszugehen, daß der Standort auch Altlastverdachtsstandort ist und entsprechen zu sanieren ist. Dies entspricht den Vorstellungen der RROP bezüglich Konversionsflächen, so daß hier eine wichtige Fläche für die Bündelung evtl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft zur Renaturierung ausgewiesen wird.

Nach Aussagen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist das benannte Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, daß auch für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen bzw. der Munitionsbergungsdienst bei Funden unverzüglich zu benachrichtigen.

3.8 Gemeinbedarf

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

3.8.1 Sozialwesen

Die Kindertagesstätte im OT Neu Boltenhagen ist mit einer Platzzahl für 44 Kinder derzeit zu 73 % ausgelastet. Ein weiterer Bedarf besteht also auch bei einer Bevölkerungszunahme insbesondere durch junge Familien im Rahmen der Eigenentwicklung nicht.

3.8.2 Bildungswesen

3.8.2.1 Grundschulen

Die Grundschüler der Gemeinde Neu Boltenhagen besuchen mit 40 Schülern überwiegend die Grundschule in Katzow, zwei Schüler besuchen die Grundschule in Hanshagen. Da nicht von wachsenden Schülerzahlen ausgegangen wird, ist auch hier kein weiterer Bedarf zu erwarten. Nachdem die Grundschule in Katzow 1998 geschlossen werden soll, werden die Grundschüler die Grundschule in Kemnitz besuchen.

3.8.2.2 Weiterführende Schulen

Aus Neu Boltenhagen besuchen 45 Schüler die Realschule mit Hauptschulteil in Kemnitz. Da in Kemnitz ab 1998 nur noch die Grundschule bestehen bleibt, werden die Haupt- und Realschüler die entsprechende Schule in Lubmin besuchen. Derzeit gibt es keine Oberschule im Gemeindegebiet. Die Oberschule in Gützkow ist für den gesamten Bereich Vorpommern zuständig, so daß auch die Oberschüler aus Neu Boltenhagen nach Gützkow fahren. Auch die Sonderschule in Greifswald wird von entsprechenden Schülern besucht.

3.8.2.3 Berufsschulen

Je nach Ausbildungsgang müssen eigentlich die Berufsschulen des Landkreises angefahren werden, die sich z.B. in Wolgast, auf Usedom, in Anklam und sogar in Neubrandenburg (Bauzeichner) befinden. Großzügige Regelungen der Berufsschulen in Greifswald machen es allerdings auf gesonderte Beantragung möglich, auch Auszubildende aus dem Gemeindegebiet aufzunehmen, sofern die Kapazitäten ausreichen.

3.8.3 Gesundheits-, Sozial- und Kulturwesen

Die historische evang. Kirche befindet sich im Ortsteil Neu Boltenhagen, der Friedhof mit Kapelle in Lodmannshagen. Als öffentliche Versammlungsmöglichkeit dient das Kulturhaus in Neu Boltenhagen (ehem. Gutshaus) und in Lodmannshagen das Bürgerhaus. Die Ortsteile Neu Boltenhagen und Lodmannshagen haben je eine eigene freiwillige Feuerwehr. Eine ärztliche Sprechstunde findet an 2 Tagen je für 2 Stunden im Kulturhaus statt. Die ärztliche Notfallversorgung ist über die Krankenhäuser von Wolgast und Greifswald gewährleistet. Die Versorgung in diesen Bereichen ist auch künftig als ausreichend zu bezeichnen.

3.9 Grünflächen

3.9.1 Parkanlagen

In Neu Boltenhagen sind Reste der alten Parkanlage im Bereich des Gutshauses und der Kirche mit einigen großkronigen Bäumen erhalten. Dieser Bereich soll als Grünbereich erhalten und erweitert werden.

Zusätzlich wurde eine neue öffentliche Grünfläche an der L 26 innerhalb der Ortslage ausgewiesen und hergerichtet, die einen grünen Puffer zu den ehemals landwirtschaftlichen Anlagen im Südteil der Ortslage bilden.

3.9.2 Sportanlagen

Die Sportanlagen (Sportfeld mit Laufbahn) befinden sich im Bereich des Ortes Neu Boltenhagen und werden im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen. Sie werden für die Gemeinde als ausreichend angesehen und sollen nicht erweitert werden.

3.9.3 Spielplätze

Spielmöglichkeiten finden sich in Neu Boltenhagen (Kindergarten) und Lodmannshagen (Festwiese). Eine zusätzliche Ausweisung ist wegen der Trennwirkung der L 26 nur für den südlichen Ortsteil Neu-Boltenhagens bei Entfall der Anlage vor dem ehemaligen Ledigenwohnheim am Karbower Weg vorgesehen und sollte dann auf der neuen Parkanlage angelegt werden.

3.9.4 Friedhöfe

Die Friedhöfe in Neu Boltenhagen an der Kirche und in Lodmannshagen am östlichen Ortsrand sind als ausreichend anzusehen und bedürfen nicht der Erweiterung. Aktiv betrieben werden z.Zt. der Friedhof in Lodmannshagen und der in Neu Boltenhagen.

3.9.5 Dauerkleingärten

Die im Planungsgebiet vorhandenen und entsprechend ausgewiesenen Kleingärten hinter dem Sportplatz in Neu Boltenhagen werden genutzt und haben dementsprechend Bestandschutz. Zusätzliche Ausweisungen von Gärten sind nicht beabsichtigt.

3.9.6 Sonstige innerörtliche Grünstrukturen

Grundsätzlich finden sich in allen Ortslagen großkronige Allee- und Straßenbäume, die in ihrem Bestand zu schützen bzw. gem. § 4 Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatG MV) geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind. In Teilbereichen sollen Alleen und Baumreihen ergänzt, bzw. neu hergestellt werden.

Besonders hervorzuheben sind jedoch zwei Bereiche

1. Der Mühlgraben in Lodmannshagen mit seinen Überschwemmungsbereichen im Bereich der Ortslage. Dieser Bereich ist grundsätzlich als innerörtlicher Grünzug zu pflegen, zu erhalten und von jeglicher Neubebauung frei zu halten.
2. Die ehemalige Ortslage Spiegelsdorf weist nach ihrer Auffassung bereits interessante Biotopstrukturen insbesondere im Bereich der Mauerreste (Amphibien etc.) auf, so daß der ganze Bereich als Grünfläche mit ihrem großen Baumbestand zu erhalten und zu entwickeln wäre, wie auch im FNP dargestellt. Zu beseitigen wären nur die illegalen Müllablagerungen im Bereich.

3.10 Ver- und Entsorgung

3.10.1 Wasserversorgung (Versorgungsanlagen -Trinkwasser -)

Die Gemeinde Neu Boltenhagen wird über das Wasserwerk Netzeband versorgt. Die ehemals von der Nordwasser GmbH vorgenommene Versorgung ging zwar auf kommunale Trägerschaft über, die heute beim Wasser- und Abwasserzweckverband des Amtes Lubmin liegt, über Konzessionsvertrag aber an die Wasserwerke Greifswald GmbH gebunden ist. Derzeit werden Verhandlungen über die Übergabe der Konzession an die Lubminer Wassergesellschaft mbH (LUWAG) geführt. Die bestehenden Rohrleitungssysteme in den Ortslagen sind reparaturbedürftig bzw. bestehen aus Asbestzementdruckrohren. Im Zuge der Realisierung der Ortsentwässerungen sollten in den betroffenen Straßenzügen auch die Trinkwasserhauptleitungen ausgetauscht werden. Die Versorgungsleitung nach Spiegelsdorf ist außer Betrieb genommen worden, da in diesem Ortsteil keine Abnahme mehr vorhanden war. Da die Kapazität des Wasserwerkes Netzeband zur Zeit nicht voll ausgeschöpft wird, stehen noch freie Reserven für eine zusätzliche Bebauung zur Verfügung.

Durch das Gemeindegebiet führt fast diagonal die Hauptversorgungsleitung der Hansestadt Greifswald, ausgehend vom Wasserwerk Lodmannshagen, die seit 1991 nicht mehr in Betrieb ist. Betreiber ist die Energiewerke Nord GmbH (EWN).

Generell werden im Bereich Neu Boltenhagen noch sehr große Trinkwasserreserven vermutet, die den Bereich zwischen Greifswald und dem Nordende Usedom in den nächsten Jahrzehnten versorgen könnten, so daß eine Reduzierung der bisher ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen nicht in Betracht kommt.

3.10.2 Abwasserbeseitigung

3.10.2.1 vorhandene Anlagen

In der Gemeinde Neu Boltenhagen, Ortsteil Neu Boltenhagen, wurden in den Jahren 1987 und 1989/90 zwei Schmutzwassersammler fertiggestellt. Diese sammeln das Abwasser aus Teilbereichen der Ortschaft und leiten das Abwasser in Freispiegelkanälen der Teichkläranlage in Neu Boltenhagen zu. Eine Sammelleitung ist 1996 erneuert worden. Die in der jüngeren Vergangenheit errichteten Schmutzwasserleitungen sollen in das zukünftige Ortsnetz mit eingebracht werden und stellen damit Zwangspunkte für die neu zu errichtenden Abwasserkanäle dar.

Die Abwasserbehandlungsanlage besteht aus natürlich belüfteten Abwasserteichen, die Anlage wird gegenwärtig von der LUWAG betreut, die Anlage erfüllt nicht die Anforderungen der Allgemeinen Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer zu § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes. Aus diesem Grund und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Lodmannshagen findet bis Ende 1997 die Errichtung der Oxidationsteichanlagen statt.

Im Ortsteil Lodmannshagen erfolgt zur Zeit keine zentrale Abwasserbeseitigung. Das häusliche Abwasser wird in Kleinkläranlagen oft unzureichend behandelt oder in Gruben gesammelt und abgefahren. Einrichtungen zur Sammlung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser sind in Neu Boltenhagen in geringem Umfang und in Lodmannshagen nicht vorhanden.

Die für die Abwasserbeseitigung vorgesehenen Nebenpumpwerke sind so zu errichten und zu betreiben, daß die für das jeweilige Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß VDI-Richtlinie 2058, Bl. 1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, eingehalten werden. Die Verweilzeiten vor den Pumpwerken sind so zu gestalten, daß das Entstehen anaerober Prozesse auszuschließen ist.

3.10.2.2 Geplante Maßnahmen

Der Ort Neu Boltenhagen kann aufgrund seiner geodätischen Verhältnisse im Innenbereich im freien Gefälle entwässert werden. In Neu Boltenhagen ist ein Trennverfahren vorgesehen. Lediglich vier Grundstücke werden wegen ihrer Lage im Außenbereich individuell angeschlossen. Da mit dem Vorhandensein der beiden bestehenden Schmutzwassersammler Zwangspunkte vorgegeben sind, macht es sich notwendig, das Abwasser, welches in den neu zu errichtenden Freispiegelleitungen gesammelt wird, an diesen Punkten zu heben. Für diesen Zweck sind zwei Nebenpumpwerke vorgesehen.

Für einige Grundstücke im Außenbereich des Ortsteiles macht sich eine Druckentwässerung notwendig. Hier sind wirtschaftliche Lösungen vorzusehen. Desweiteren werden auch einige Grundstücke über Nebensammler direkt an das bereits vorhandene Netz angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser im Ortsteil Lodmannshagen wird in zwei Hauptkanälen gesammelt. Diese nehmen auch das Abwasser von den Nebensammlern auf und leiten die gesamte Schmutzwassermenge der zukünftig vorgesehenen Kläranlage der Größenklasse I zu, für die es noch keine konkreten Planungen gibt.

Wie auch im Ortsteil Neu Boltenhagen erlauben die geodätischen Verhältnisse eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im freien Gefälle. Ebenfalls wurde das Trennverfahren gewählt. Ein natürlicher Zwangspunkt ist mit dem Lodmannshäger Mühlgraben gegeben.

Der Ablauf der vorgenannten Maßnahmen zur Ortsentwässerung in der Gemeinde Neu Boltenhagen sollte in Bauabschnitten entsprechend den Notwendigkeiten innerhalb der Gemeinde sowie den finanziellen Möglichkeiten realisiert werden. Auch sollten diese Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger gesehen werden, um unnötige Straßenaufbrüche zu vermeiden bzw. diese auf ein Minimum zu reduzieren.

Die für die Abwasserbeseitigung vorgesehenen Nebenpumpwerke sind so zu errichten und zu betreiben, daß die für das jeweilige Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß VDI Richtlinie 2058, Bl. 1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, eingehalten werden. Die Verweilzeiten vor den Pumpwerken sind so zu gestalten, daß das Entstehen anaerober Prozesse auszuschließen ist.

3.10.2.3 Anlagen zur Oberflächenwasserentsorgung

Gegenwärtig findet im Ortsteil Neu Boltenhagen keine nennenswerte Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser statt. Als Regenrückhaltebecken werden die Dorfteiche in Neu Boltenhagen genutzt; sie können gleichzeitig der Vorhaltung von Feuerlöschwasser dienen. Das Oberflächenwasser des Ortsteiles Lodmannshagen wird in Betonrohren DN 250 mm bis DN 400 mm gesammelt und den Mühlgraben eingeleitet. Da sich der Ortsteil über eine weite Fläche erstreckt, sollte möglichst viel Oberflächenwasser am Entstehungsort versickert oder örtlich der Vorflut zugeführt werden. Über die zentrale Oberflächenentwässerung wären im wesentlichen nur das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Einzelheiten sind in einer entsprechenden Satzung zu regeln.

Für die Straße nach Pritzwald (K 19) wurde keine Regenentwässerung vorgesehen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bieten sich hier die Ableitung über einen Wege- Seiten- Graben oder ein Versickerungs- bzw. Verdunstungsgraben an.

Der Ortsteil Lodmannshagen befindet sich im Einzugsgebiet des Lodmannshäger Mühlgrabens. Die nördliche Grenze der Gemeinde bildet die Ziese. Sonst ist im Territorium der Gemeinde bis auf kleine landwirtschaftliche Gräben keine nennenswerte Vorflut vorhanden.

3.10.3 Gasversorgung

Ob und wann die Gemeinde Neu Boltenhagen an eine überörtliche Erdgasversorgung der Ergasversorgung Vorpommern GmbH angebunden wird, ist derzeit nicht bekannt. Bisher sind von der Versorgerseite keine Entscheidungen getroffen. Dies regelt zu gegebener Zeit eine wirtschaftliche Untersuchung. Eine überörtliche Anbindung wäre evtl. über die Gemeinde Wusterhusen später gegeben. Eine Zwischenlösung könnten dezentrale Flüssiggas-Ortsnetze bieten, die eine spätere Anbindung an das Erdgasnetz erleichtern (siehe Hanshagen).

3.10.4 Stromversorgung (Versorgungsanlagen - Elektrotechnik -)

Von Nord nach Süd zwischen den Ortsteilen Neu Boltenhagen und Lodmannshagen verlaufen folgende Hochspannungsfreileitungen die ihren Ursprung im ehemaligen Kernkraftwerk Lubmin haben: - 380-kV-Freileitung Lubmin - Neuenhagen 517/518

- 220-kV-Freileitung Pasewalk - Lubmin 309/310
- 220-kV-Freileitung Lubmin - Siedenbrünzow 311/312.

Betreiber ist die VEAG Berlin mit ihrem Netzbetrieb Güstrow. Der Leitungsverlauf wurde im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen.

In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte und Spielplätze. Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen. Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Güstrow unter Angabe seiner Reg.-Nr. N 0472/01/97 einzuholen. Die "Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" sind in der Anlage 5.5 dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Darüber hinaus umlaufen den Ortsteil Neu Boltenhagen Freileitungen, die zur Elektroenergieversorgung von Neu Boltenhagen, Spiegelsdorf und Karbow dienen. Als Betreiber gilt die HEVAG. Nach den einschlägigen Vorschriften hinsichtlich der Bebauung unter 110 KV Freileitungen ist die Neubauplanung nur beschränkt möglich. Bei vorgesehener Bebauung im Bereich von 25 m in zur Leitungsachse sind vorhabenkonkrete Abstimmungen erforderlich. Der vorhandene Anlagenbestand zur gemeindlichen Versorgung besteht im wesentlichen aus 20 KV und 0,4 KV Netzen, die nach und nach erweitert werden sollen. Dabei sollte von Seiten der Gemeinde mit dem Elektroversorgungsunternehmen auf eine unterirdische Verlegung gedrängt werden. Notwendige Umverlegungen sind mit der HEVAG gesondert abzustimmen.

Die HEVAG plant eine Ergänzung des Niederspannungs-Ortsnetzes durch Verkabelung der Straße am Sportplatz, der Ringstraße und des Spiegelsdorfer Damms im Jahr 1998 und des Karbow Weges im Jahr 1999.

3.10.5 Telekommunikationsanlagen (TELEKOM)

Fernmeldeanlagen sind im Planungsgebiet grundsätzlich vorhanden, allerdings muß zur ausreichenden Versorgung der Gemeinde das Netz erneuert und ausgebaut werden. Hier ist einer unterirdischen Leitungsverlegung der Vorzug vor störungsanfälligen oberirdischen Verlegungen zu geben. Bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne sind daher in allen Erschließungstrassen geeignete und ausreichende Flächen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

3.10.6 Abfallentsorgung

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

3.11 Wasserwirtschaft

Bedingt durch die Brunnenketten der Rohwassereinzugsflächen Netzeband und Lodmannshagen gilt es im Zuge der Flächennutzungsplanung auf die Problematik der Schutzzonenbestimmung einzugehen. Der Schutzzonenbeschuß Nr. 61-14/81 vom 17. September 1981 für die Wasserfassung Lodmannshagen hat noch Rechtsgültigkeit. Im Falle der späteren Rechtsgültigkeit von Schutzzonen werden diese nachzutragen sein. Der derzeit gültige Bestand ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Die in Anlage 5.6 „Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutzzonen“ gegebenen Hinweise sind zu beachten.

Die Gewässer (Ziese, Lodmannshäger Bach und andere kleinere Entwässerungsgräben) dienen auch der Regelung des Wasserabflusses.

3.12 Windenergie

Im Gemeindegebiet ist keine Vorangfläche für Windenergienutzung durch die Regionalplanung im RRÖP ausgewiesen. Jedoch ist es notwendig, aufgrund der Änderung des § 35 BauGB – Privilegierung von Windkraftanlagen (bis zu drei Anlagen und 300 kW Leistung).- ein Gemeindegebiet dahingehend zu überprüfen, inwieweit überhaupt Möglichkeiten zur Aufstellung von Windkraftanlagen bestehen. Es wird eingeschätzt, daß die Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege aus nachfolgend genannten Gründen entgegen steht.

Die Errichtung von Windkraftanlagen stellt lt. § 1 Abs. 1 Ziffer 11 und 12 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V) vom 10.01.1992 (GVOBl. M-V S. 3) in Verbindung mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vom Gesetzgeber ist also eine Rangfolge vorgegeben. Im ersten Schritt ist immer die Vermeidbarkeit des Eingriffs an dem jeweiligen Standort zu prüfen. Um die in § 35 BauGB beschriebenen, unbestimmten Rechtsbegriffe für den Verwaltungsvollzug, u. a. die Beeinträchtigung und das Entgegenstehen öffentlicher Belange handhabbar zu machen und sowohl den Fach- als auch Genehmigungsbehörden die notwendige fachliche und rechtliche Sicherheit in der Beurteilung von Windkraftvorhaben zu geben, sind im Auftrage des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz, Abteilung Naturschutz, Untersuchungen zum Konfliktpotential der Landschaft gegenüber der Errichtung von Windkraftanlagen in Mecklenburg/Vorpommern durchgeführt worden. Die Untersuchungen hatten u.a. das Ziel, Windkraftvorhaben entsprechend des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes des § 8 BNatSchG hinsichtlich Konfliktpotential Naturschutz und Landschaftspflege auf vorgeprüfte Flächen zu bündeln.

In diesem Ergebnis sind Versagungsflächen (Ausschlußgründe: Landschaftsbildpotential, Arten- und Lebensraumpotential, Vogelzug) ausgewiesen worden. Die verbleibenden Flächen, die sog. "Weißflächen", für die keine Ausschlußgründe dargestellt sind, sind aber nicht als Eignungsflächen zu interpretieren, sondern als "Suchräume". Diese Suchräume wurden dann hinsichtlich Windhäufigkeit, anderen Nutzungsansprüchen, der gesamtäumliche Belastung und Naturschutzkriterien geprüft. In diesem Ergebnis sind die z. Z. bestehenden Eignungsflächen entstanden. Diese Eignungsflächen wurden in die regionalen Raumordnungsprogramme aufgenommen.

Auf Grundlage der Untersuchungen zum Konfliktpotential der Landschaft gegenüber der Errichtung von Windkraftanlagen in M-V liegen für das gesamte Gemeindegebiet Ausschlußgründe vor.

In den benachbarten Gemeinden Brünzow und Wusterhusen sind für die Errichtung von Windkraftanlagen Eignungsräume ausgewiesen. Mit der Nutzung dieser Flächen wurde die Grundlage für sogenannte Windkraftanlagenparks gelegt. Planungen der Gemeinden verfolgen die Nutzung dieser Eignungsräume.

Aus den o. g. Gründen sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Windkraftanlagen im Gemeindegebiet sowohl vermeidbar als auch nicht ausgleichbar und deshalb in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes unzulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen würde zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und des Erholungswertes der Landschaft führen. Aufgrund der besonderen Konzentration ziehender Vögel sind sowohl eine erhebliche Scheuchwirkung auf rastende und ziehende Vögel als auch Verluste durch Vogelschlag bei schlechter Sicht und Dunkelheit zu befürchten, da der gesamte Küstenraum Hauptflugrichtung für nordische Zugvögel ist. Daher wurden unter Berücksichtigung der Avifauna keine entsprechenden Eignungsflächen ausgewiesen.

3.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Flächen für Kies- oder Sandabbau sind im Gemeindegebiet zwar nicht vorhanden, dafür aber im Bereich Karbow an der Grenze zur Gemeinde Kemnitz. Diese sind aber weitgehend exploriert. In Bezug auf die Regionalversorgung mit diesen Bodenschätzen ist folgendes festzustellen:

Bodenabbauten sind städtebaulich relevante Vorhaben (siehe § 29 Satz 3 BauGB), die als solche prinzipiell ebenso der Ordnung durch Bauleitpläne zugänglich sind und ihr 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.

Da die Gemarkung der Gemeinde Neu Boltenhagen weitestgehend in einem Vorranggebiet für die Sicherung der Trinkwasserversorgung liegt, und auch nach dem Berggesetz in Trinkwasservorsorgegebieten keine Genehmigungsverfahren für den Bodenabbau durchgeführt werden, so daß auch künftig von einer Exploration von Bodenschätzen in der Gemeinde Neu Boltenhagen nicht auszugehen ist. Hier überlagert sich eine privilegierte Außenbereichsnutzung (Trinkwasserversorgung) mit einer anderen (Rohstoffsicherung).

Für die Gemeinde Neu Boltenhagen ist insbesondere die Erschließungsproblematik des an der Gemeindegrenze von Kemnitz gelegenen Kiesabbaugebietes von Belang. Eine Erschließung vom Karbower Weg aus hätte unzumutbare Auswirkungen auf die anliegenden Wohnbauflächen, da der Erschließungsweg für den Schwerlastverkehr eine erhebliche Belästigung darstellen würde. Die Beschaffenheit des Karbower Weges als Hauptsammelstraße ist hierfür ungeeignet.

3.14 Landwirtschaft

1185,73 ha der Gemarkungsfläche sind derzeit Ackerland und 532,76 ha Weideland und werden als solche auch intensiv genutzt.

Es ist anzustreben, die Weidenutzung z. B. im Bereich der Zieseniederung zu extensivieren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden daher differenziert ausgewiesen in Flächen für die Landwirtschaft für die intensiv beackerten landwirtschaftlichen Nutzflächen und in Dauergrünland für die eher extensiv beweideten Flächen. Im Bereich der Zieseniederung wird angestrebt, Teilbereiche wieder zu vernässen. Hierzu wurde ein mindestens 50 m breiter Streifen entlang der Ziese als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für das Gemeindegebiet Neu Boltenhagen bedeutet eine bodengerechte landwirtschaftliche Nutzung insbesondere, die Nutzung walddaher Wiesen und des Ziesebruches als Weideland mit der damit verbundenen Wiedereinrichtung einer ökologisch orientierten Nutztierhaltung. Für die Ackerflächen bedeutet diese Forderung eine bodenschonende, natürliche Fruchtfolge, und ökologisch ausgerichtete Ackerwirtschaft, die den Anforderungen auch in Bezug auf die Trinkwasserneubildung in diesem wichtigen Wassereinzugsgebiet gerecht wird.

3.15 Wald

Rund 556,28 ha der Gemarkungsfläche sind derzeit mit Wald bedeckt, der sich hauptsächlich aus den Arten Kiefer, Fichte, Buche und Eiche zusammensetzt. Vereinzelt finden sich Weiden, Erlen und Birken in den feuchten Bereichen, sowie Lärchen, Hainbuchen, Ahorn und Linden. Das zuständige Forstamt ist das Universitätsforstamt Eldena.

3.16 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz

3.16.1 Naturräumlicher Bestand

Das Gemeindegebiet läßt sich grundsätzlich aufgrund der Höhen über HN, der natürlichen Bodenbeschaffenheit und der bestehenden Nutzungen in drei Landschaftsbereiche untergliedern:

1. Die Zieseniederung - Höhenlage von 0,00m HN (Ziese) bis etwa 7,00 m HN (Weiden) Die nördliche Gemarkungsgrenze wird von der Zieseniederung geprägt. Diese ist umgeben von z.T. meliorierten Niedermoorflächen.
2. Die Ortslagen mit den Ackerflächen - Höhenlage von 7,00 m HN bis etwa 30,00 m HN Dieser Bereich unterliegt, mit Ausnahme der Ortslagen und einzelner Einsprengsel von Söllen, Mooren, Bachniederungen und kleinen, bzw. linearen Baumgruppen der Ackernutzung.
3. Der Karbower Wald - Nach Süden hin steigt das Gelände allmählich an zu einem bis etwa 39,00 m HN hohen, von Westen nach Osten verlaufenden Geschiebemergelrücken. Er ist zum überwiegenden Teil bewaldet (Kiefern, Fichten, Buchen, Eichen). Dieser Bereich beinhaltet auch Kiesvorkommen, die ausgebeutet wurden/werden (z.B. Kiesgrube Rappenhagen an der westl. Gemarkungsgrenze).

Für den Artenschutz von besonderer Bedeutung sind vor allem die Zieseniederung und der Karbower Wald.

Es finden sich in allen Bereichen mehr oder weniger ausgeprägte Grünstrukturen, die zu erhalten und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln sind. Die Grünstrukturen sind im Flächennutzungsplan dargestellt (Alleen, Baum- und Gehölzreihen, Sölle, Kleingewässer, Feldgehölze). Abgesehen von wenigen Ausnahmen gehören diese Strukturen zu den geschützten Lebensräumen gemäß §§ 2 und 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Januar 1992).

Der § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Januar 1992) regelt den Schutz von Biotopen:

„(1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind unzulässig:

1. Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichte und Riede, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Bruch-, Sumpf- und Auwälder sowie aufgelassene Kreidebrüche;
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, nicht ablaßbare Teiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer;
3. offene Binnendünen, Zwergstrauch- und Wachholderheiden, Oser, Trocken- und Magerrasen, Streuwiesen;
4. Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze, natürliche Waldränder, Knicks und Feldhecken;
5. Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, offene natürliche Block- und Geröllhalden, Wattflächen, Bodden und Haffs.“

Großflächige und/oder besonders ausgeprägte geschützte Biotope gem. § 2 Abs. 1 des o. g. Gesetzes sind im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB als solche gekennzeichnet.

In § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Januar 1992) wird der Schutz der Alleen geregelt:

„(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes.“ Diese sind im der Planzeichnung als lineare Grünstrukturen gekennzeichnet.

Insgesamt sind drei Bereiche als Flächennaturdenkmale (geschützter Landschaftsbestandteil LB) im Bereich der Gemeinde vorhanden und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

FND Moor bei Karbow,

FND Grenzhecke bei Karbow.

Grundsätzlich ist zu sagen, daß der Flächennutzungsplan nicht das Instrument zur Sicherung der Landschaft ist und nur grobe Maßstäbe bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes setzen kann. Aufgrund der vielfältigen, trotz intensivster Landwirtschaft immer noch vorhandenen Biotopstrukturen wird hier die Empfehlung ausgesprochen, im Nachgang bei Vorliegen von Finanzierungsmöglichkeiten einen Landschaftsplan zu erstellen, der sich intensiv mit der natürlichen Artenvielfalt auseinandersetzt und Maßgaben aus naturschutzfachlicher Sicht erarbeitet.

3.16.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.16.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm – Vorpommern mit Stand März 1996 sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

1. Die Gemeinde Neu Boltenhagen gehört in den Bereich der Tourismusentwicklungsräume.
2. Der Bereich der Ziese ist zusätzlich als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
3. Desweiteren liegt die gesamte Gemarkung Neu Boltenhagens in einem Vorsorgeraum für die Trinkwassersicherung.

3.16.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Aus Sicht des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Vorpommern sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

1. Die Ziese mit ihren Niedermoorflächen und Überschwemmungsbereichen soll perspektivisch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Grundsätzlich beinhaltet diese Maßgabe, daß das Gebiet zumindest in Teilen aus der Melioration entlassen, die Weidenutzung extensiviert wird und eine Renaturierung erfolgt. Dieser Bereich wird als Landschaftsraum mit „hervorragender“ Bedeutung für den Naturhaushalt und als Schwerpunkt zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen
2. Der Karbower Wald ist ein Bereich mit „besonderer“ Bedeutung für den Naturhaushalt.
3. Eine Erweiterung von Abbauflächen ist zu vermeiden.

Die Kiesgrube Rappenhagen, an der Gemarkungsgrenze Neu Boltenhagen sollte in keinem Fall in diese Richtung erweitert werden, da dies einen empfindlichen Eingriff in das Gebiet des Karbower Waldes darstellen würde.

4. Für den Bereich des Mühlengrabens/Prägelbach besteht die Forderung, das natürliche Wasserregime wiederherzustellen.

3.17 Sonstiges

3.17.1 Altlastverdachtsflächen

Besonders zu erwähnen ist hier der Militärstützpunkt im Karbower Wald, der zu den dauernd entbehrlichen Liegenschaften der Bundeswehr gehört und als militärischer Altstandort einzustufen ist.

Dieser sollte auf seine Gefährdung für Mensch und Umwelt untersucht und bei Bedarf mit geeigneten Maßnahmen saniert werden. Umweltbelastungen können hier durch Öle, Munition, chemische und radioaktive Kampfstoffe sowie Kerosine den Boden, die Gewässer und das Grundwasser gefährden. Als Nachnutzung dieser im Wald gelegenen Fläche kommt vor allem eine Renaturierung in Frage, geeignete Bereiche sollten naturbelassen werden. Für die Gebäude auf dieser Fläche kommt auf Grund der Lage und der ungünstigen Erschließung keine gewerbliche oder ähnliche Nutzung in Frage. Ebenso wie in Karbow sollten hier auch keine weiteren Wohnflächen erschlossen werden. Die Flächen, wo bekanntermaßen Ablagerungen oder Altstandorte zu finden sind, sind im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Etwa von 1987 bis 1989 wurde ein Teil der ehemaligen Siedlungsfläche Spiegelsdorf für die Müllverbringung genutzt, die 1990 zugeschüttet wurde. Es handelt sich um eine stillgelegte Abfallentsorgungsanlage (§ 21 AbfAlG). Sie wurde von der Gemeinde rekultiviert. Eine Gefährdungsabschätzung wurde für diese Altablagerung (§ 22 Abs. 1 AbfAlG M-V) m. E. nicht durchgeführt. Ob eine Gefahr von diesen alllastverdächtigen Flächen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorliegt, läßt sich erst durch konkrete Untersuchungen belegen.

Eine weitere Altablagerung in der Gemeinde Neu Boltenhagen liegt westlich des Ortsteils Lodmannshagen am ehemaligen Kleinbahndamm. Diese Altablagerung wurde 1993 rekultiviert und hinsichtlich ihrer Gefährdung für die öffentliche Ordnung und Sicherheit untersucht.

Der "Ergebnisbericht Erstbewertung/Gefährdungsabschätzung der Deponie Lodmannshagen" vom 30. September 1993, URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald liegt sowohl im Amt Lubmin, als auch im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde vor. Durch die Gutachter werden Einträge von Sickerwasser in das Grundwasser nachgewiesen, weitere detaillierte Untersuchungen wurden aufgrund der hydrogeologischen Situation (Grundwasserfließrichtung zur WF Ziesetal hin) empfohlen. Es wurden jedoch keine weiteren Gutachten in Auftrag gegeben.

Außerdem befinden sich im Bereich der zur Renaturierung vorgesehenen ehemaligen LPG- Fläche alllastverdächtige Flächen.

Weitere kleinere alllastverdächtige Flächen, besonders um die ehemaligen oder heute noch genutzten Standorte der ehemaligen LPG (bes. Werkstätten, Silos) bzw. anderer gewerblicher Einrichtungen (NTU GmbH) sind, soweit bekannt, im Plan entsprechend gekennzeichnet.

3.17.2 Landesvermessungen

Im Geltungsbereich des FNP der Gemeinde Neu Boltenhagen befinden sich Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet, die nicht unbefugt eingebracht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden dürfen. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Für Veränderungen ist frühzeitig Kontakt mit dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern aufzunehmen.

3.18 Bewertung der Bauflächen

Zur Quantifizierung des möglichen Entwicklungspotentiales und zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Bewertung der Tauglichkeit dieser Flächen wurden im Vorfeld sämtliche zur Gemeindeentwicklung geeignete Flächen untersucht. Das zugrundeliegende Bewertungsschema wurde individuell für die verschiedenen Flächentypen angepaßt, so daß in einer Punktebewertung ein Objektivierungsprozeß teils subjektiv erfaßbarer, teils objektiv meßbarer Einflußfaktoren stattfinden konnte. Ziel dieser Bewertung war es, möglichst nur positiv

bewertete Flächen für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen, soweit sie für die Erreichung der künftigen Strukturziele benötigt werden.

- Die städtebaulichen Kriterien umfassen Aussagen zur Entfernung von Bereichen zueinander, unter dem Aspekt "kurzer Wege" bei Vermeidung von Störungen. Die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur wurde genauso bewertet wie die Lagegunst als "weicher Standortfaktor". Im Bereich von Störungen und Emissionen wurde auf die Vermeidung von Emissionen und Immissionen, auf die Vermeidung von umweltrelevanten Auswirkungen sowie auf "gesundes Wohnen und Arbeiten" Bezug genommen, wie auch das Thema "Stadterlebnis" bei der inneren und äußeren Erlebbarkeit städtebaulicher Räume eine Rolle spielte.
- Bei den wirtschaftlichen Kriterien wurden die günstigen Verkehrsbedingungen als Beitrag zur Verkehrsvermeidung, wie auch die Einbindung in das ÖPNV-Netz bewertet. Weiterhin erfolgte eine Bewertung der Infrastruktur, die günstige Versorgung mit technischer Infrastrukturausstat-

tung, verkehrlicher Infrastruktur und auch privater Infrastruktur erfaßte. Schließlich wurden im Rahmen der Realisierungschancenbewertung die Durchsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf Verfügbarkeit des Bodens, bzw. auf den Verfahrensstand bestehender Planungen bewertet.

- Die ökologische Bewertung umfaßte sämtliche Umweltbelange bzgl. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasser und Bodenhaushalt, Artenreichtum etc. Sie wurde durch die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. G. Hilgers vorgenommen und ggf. durch Empfehlungen für konkrete Maßnahmen bei Realisierung zur Verminderung und Vermeidung von nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur- und Landschaft ergänzt.

4 Literatur

1. Greifswald und seine Umgebung, Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet südlich des Greifswalder Boddens, Gemeinschaftsarbeit unter der Leitung von Prof. Dr. Bruno Benthien, Berlin 1968
2. Deutsche Kunstdenkmäler: ein Bildhandbuch/Mecklenburg-Vorpommern, ausgewählt und ertl. Von Gerd Baier, Leipzig 1992
3. Erfassung und kartographische Darstellung von Altablagerungen und Altlaststandorten im Verwaltungsbereich Lubmin/Kreis Greifswald, Kirsten Schülert, 1992
4. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin 1993
5. Diplomarbeit: Analyse des touristischen Angebotes im Amtsbereich Lubmin/Vorpommern, Franziska Descouv, Neu-Ulm 1994
6. Die Bau- und Kunstdenkmale in Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Vorpommersche Küstenregion: mit Stralsund, Greifswald, Rügen und Usedom, Bearbeiter: Abteilung Forschung und Dokumentation durch Gerd Baier ...Mit Aufnahmen von Thomas Helms und Achim Bötter, Berlin 1995
7. Statistisches Jahrbuch 1992 und 1996, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 1993 und 1996
8. Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearbeiter: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald Stand März 1996
9. Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN), Bearbeiter: LAUN Abt. Naturschutz, Dortmund April 1996
10. Informationsblatt „Neu Boltenhagen eine Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern“, Herausgeber: Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Greifswald/Wolgast mbH, Wolgast 1996
11. Tourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern, Ziele und Aktionsprogramm, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin

5 Anlagen

5.1 Anlage - Bewertung Wohnbauflächen

STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR WOHNBAUFLÄCHEN									
	Zieldefinition		Entfernung		Siedlungsstruktur	Logegunst	Störungen/Emissionen	Städterlebnis	
	Oberziel		Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten		Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsgestalt	Wohnungsgehalt als 'weicher Standortfaktor'	Gesundes Wohnen	Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes mit seinen unverwechselbaren Besonderheiten	
	Teilziele		- Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen - Sorgsamer Umgang mit Boden - Kurze Wege von den Wohngebieten zu den Versorgungs-, Arbeits- und Erholungsbereichen		- Vermeidung von nicht in das Gemeindegefüge integrierten Siedlungsteilen - Vermeidung von Monstrukturen - Vernetzung von Siedlungs- und Freiräumflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft	- Berücksichtigung von Licht, Luft und Sonne in den Wohnbereichen - Störungsfreies Wohnen mit enger Verbindung zum Grün - Enge Verknüpfung von Wohnen, Versorgen und Erholen	- Berücksichtigung historischer Gegebenheiten - Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik - Berücksichtigung des Immissions-schutzes durch städtebauliche Planung	- Orientierung - Möglichkeit der erlebten Dimensionen der städtebaulichen Räume	
	Erfüllungskriterien		- Konzentration neuer zusammenhängender Wohngebiete auf stadtkernnahe Bereiche - Vermeidung landschaftszerstörender Bebauung der Außenbereiche - Abgestufte bauliche Verdichtung		- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft - Weiterentwicklung der dörflichen Ortskerne im Sinne der Dorferneuerung - Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsentwicklung	- Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen - Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten - Opferung der Förderung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Erholungsbereichen	- Wohnbebauung nicht in Konfliktbereichen - Berücksichtigung von Emissionen - Aktive Schallminderungsmaßnahmen an neuen Hauptverkehrsstraßen - Ausrichtung der Wohnbereiche zu Immissionsfreien Gebieten	- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zu markanten Einzelobjekten - Interessante Aussichten bzw. zu Landschaftsteilen - Berücksichtigung ortsgestalterischer Besonderheiten	
Ergebnis	ifJ	Name des Gebietes	Entfernung zum Zentrum - (Markt)	Entfernung zu Erholungsbereichen	Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur	Günstige Lage im Gemeinde-Gefüge	Störungsfreies Wohnen durch Standortwahl bzw. Entsprechende Maßnahmen	Chancen für besondere Sichtbeziehung	Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes
n	01	Spiegelndorf	==	++	==	==	+	=	=
n	02	Spiegelndorfer Damm Neu Boltenhagen	+	+	=	o	+	=	=
W	03	Am Sportplatz, 2. Reihe Neu Boltenhagen	+	+	+	+	+	=	o
G	04	Kleingartenfläche Neu Boltenhagen	+	+	==	=	o	o	=
x.T.	05	Am Neubau Neu Boltenhagen	++	+	+	+	==	+	+
W	06	Am Gutshaus Neu Boltenhagen	++	+	++	++	-/o	++	++
SO/W	07	(nordöstlich Betriebsgelände) Neu Boltenhagen	+	+	+	+	=	+	+
x.T.	08	An der Landesstraße Neu Boltenhagen	+	+	o	o	==	o	=
W	09	Korbower Weg- Nord Neu Boltenhagen	++	+	++	++	=	++	++
n	10	Korbower Weg-Süd Neu Boltenhagen	o	+	=	+	+	=	=
n	11	Korbow Ost	==	++	o	o	=	=	=
W	12	(südöstl. Ortsteil 105/105f.) Ledmannshagen	+	++	+	o	+	o	o
W	13	Sterckennest (95/96/97f.) Ledmannshagen	++	++	+	o	+	+	o
x.T.	14	Weiß. Ortsteil Ledmannshagen	+	++	o	+	==	o	o
x.T.	15	Alte Mühle Ledmannshagen	++	++	+	+	+	+	+
W	16	Str. n. Pritzwald Ledmannshagen	++	++	+	+	=	+	+
x.T.	17	Ortmühle Ledmannshagen	++	++	+	+	+	+	+

WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR WOHNBAUFLÄCHEN									
	Zieldefinition		Erschließung		Infrastruktur			Realisierungschance	
	Oberziel		Günstige Verkehrsverbindungen		Günstige Versorgung			Durchsetzbarkeit der Planung	
	Teilziele		• Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV • Vermeidung von zusätzlichem störenden -Quellverkehr • Vermeidung von Trennwirkung der Erschließungswege		• Günstige technische Ver- und Entsorgung • Günstige Versorgung mit sozialer Infrastruktur, wobei ein teil fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt • Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkaufen, Kantinen etc.)			• Verfügbarkeit über Grund und Boden • Administrative Durchsetzbarkeit • Rechtliche Durchsetzbarkeit • Finanzielle Durchsetzbarkeit	
	Erfüllungskriterien		• Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz mit geringem Aufwand • Sparsame Erschließung • Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn-, Arbeits- Erholungs- und Versorgungsbereichen • ÖPNV- Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden		• Kapazitätsreserven vorhanden, kein Engpaß bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Fernwärmeeinrichtungen • Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen • Kapazitätsnutzung bestehender Grundschulen, Kindergärten und -tagsstätten; Tragfähigkeit neuer Einrichtungen; Verbesserung der Versorgung benachbarter Gebiete			• Öffentlicher Grundbesitz • Größerer zusammenhängender privater Grundbesitz • keine starke Parzellierung • Stadium von Bauvorhaben- oder Kaufverträgen • Zustimmung von TÖB's und öffentlicher Meinung • Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung	
Ergebnis	Id. Nr.	Name des Gebietes	Beitrag zur Verkehrsvermeidung	Einbindung in das ÖPNV-Netz	Technische Infrastrukturausstattung	Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich	Private Infrastruktur im Einzugsbereich	Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens	Realisierungschance aufgrund best. Planungen
n	01	Spiegeldorf	==	o	==	==	==	=	==
n	02	Spiegelisdorfer Damm Neu-Boltenhagen	=	=	+	=	o	o	=
W	03	Am Sportplatz, 2. Reihe Neu-Boltenhagen	+	o	+	=	+	+	o
G	04	Kleingartenfläche Neu-Boltenhagen	+	=	+	o	o	o	o
z.T.	05	Am Neubau Neu-Boltenhagen	+	+	+	+	+	o	=
W	06	Am Gutshaus Neu-Boltenhagen	+	+	+	+	+	+	o
SO/W	07	(nordöstlich Betriebsgelände) Neu-Boltenhagen	+	+	+	+	+	+	o
z.T.	08	An der Landesstraße Neu-Boltenhagen	+	o	+	+	o	o	o
W	09	Korbower Weg-Nord Neu-Boltenhagen	+	+	+	+	+	+	o
n	10	Korbower Weg-Süd Neu-Boltenhagen	=	o	=	o	o	+	o
n	11	Korbower Ort	==	==	==	==	=	o	=
W	12	(süd-östl. Ortsteil 105/106/...) Lohmannshagen	++	+	+	+	o	+	o
W	13	Storchennest (95/96/97...) Lohmannshagen	++	+	+	+	o	+	o
z.T.	14	westl. Ortsteil Lohmannshagen	++	o	+	+	o	o	o
z.T.	15	Alte Mühle Lohmannshagen	o	+	o	o	o	o	o
W	16	Str. n. Fritzwald Lohmannshagen	++	+	+	+	o	o	o
z.T.	17	Ortsteil Lohmannshagen	+	+	+	+	o	o	o

5.2 Anlage - Bewertung Gemischte Bauflächen/Sonderbauflächen

STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN/SONDERGEBIETE Landwirtschaft															
Zieldefinition		Entfernung		Siedlungsstruktur		Logegünst		Störungen/ Emissionen		Ortserlebnis					
Oberziel		Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten		Erhaltung und Weiterentwicklung der städtischen Funktionen und der gewachsenen Gemeindegestalt		Qualitätvolle Gewerbe- und Industrieflächen als "weicher Standortfaktor"		Gesundes Wohnen und Arbeiten		Erhaltung und Weiterentwicklung des Gemeindebildes mit seinen unverwechselbaren Besonderheiten					
Teilziele		- Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen - Sorgfältiger Umgang mit Boden - Kurze Wege zu den Wohn- und Versorgungsbereichen, ausreichender Abstand zu Erholungsbereichen		- Vermeidung von nicht in das Gemeindegefüge integrierten Siedlungsteilen - Vermeidung von Monostrukturen - Vermeidung von Gewerbe- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft		- Enge, aber möglichst störungsfreie Verknüpfung mit Wohngebieten und Versorgungsbereichen - Günstige Lage zu Erschließungsinfrastrukturen wie Straßen, Bahnlinien etc.		- Berücksichtigung klimatischer Gegebenheiten - Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik - Berücksichtigung des Umweltschutzes durch städtebauliche Planung		- Orientierung - Maßstablichkeit der erlebten Dimensionen der gemeindlichen Räume					
Erfüllungskriterien		- Konzentration von Flächen an wenigen Standorten - Vermeidung landschaftszerstörender Bebauung der Außenbereiche		- Vermeidung von Landschaftsverstärkung - Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsentwicklung		- Ausrichtung der Gewerbeflächen in störungsarmer Lage zu Wohngebieten und Erholungsbereichen - Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten - Optimierung der Erschließung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Wohnbereichen		- Bebauung nicht in Kulturbereichen - Berücksichtigung vorhandener Emissionen angesiedelter oder anzuordnender Betriebe - Aktive Schallschutzmaßnahmen - Lage emittierender Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtung - Vermeidung von Emissionen in Wohn- und Erholungsgebieten - Verkehrliche Erreichbarkeit der Gewerbeflächen ohne Befristung des Ortszentrums		- Sicherung qualitativer Ausrichtung von Gewerbe- und Industrieflächen - Berücksichtigung gemeindestruktureller Besonderheiten					
Ergebnis	Ud. Nr.	Name des Gebietes		Entfernung zu Wohnbereichen		Abstand zu Erholungsbereichen		Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur		Günstige Lage im Gemeindegefüge		Störungsfreies Wohnen durch Standortwahl bzw. entsprechende Maßnahmen		Weiterentwicklung des besonderen Gemeindebildes	
SO	20	Betriebsgelände Ortmitte Neu Boltenhagen		+		+		+		+		-		-	
SO	21	Milchviehställe Neu Boltenhagen		+		-		-		+		-		O	
n	22	Betriebsgelände Orttrand Neu Boltenhagen		+		-		-		+		-		O	
SO	23	Wiedereinrichter Lohmannshagen		+		-		O		+		O		O	
n	24	Alte Mühle Lohmannshagen		-		-		-		-		-		-	

WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN/SONDERGEBIETE Landwirtschaft									
Zieldefinition			Erschließung		Infrastruktur			Realisierungschance	
Oberziel			Günstige Verkehrsverbindung					Durchsetzbarkeit der Planung	
			• Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV • Vermeidung störender Ziel-/Quellverkehrs • Vermeidung von Trennung in Bezug auf Erschließungswege		• Günstige technische Ver- und Entsorgung • Günstige Anbindung an die übergeordnete verkehrliche Infrastruktur • Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkauf, Kantinen etc.)			• Verfügbarkeit über Grund und Boden • Administrative Durchsetzbarkeit • Politische Durchsetzbarkeit • Finanzielle Durchsetzbarkeit	
Teilziele			• Einbindung in das vorhandene Straßennetz mit geringem Aufwand • Sparsame Erschließung • Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn- und Versorgungsbereichen • ÖPNV-Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden		• Kapazitätsreserven bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation vorhanden oder kurzfristig bereitstellbar • Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen			• Öffentlicher Grundbesitz • Größere zusammenhängender privater Grundbesitz • keine starke Parzellierung • Stadium von Behauptungs- oder Rohmünzplänen • Zustimmung von TOB's und öffentlicher Meinung • Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung	
Erfüllungskriterien									
Ergebnis	Ud. Nr.	Name des Gebietes	Beitrag zur Verkehrsvermeidung	Einbindung in das ÖPNV-Netz	Technische Infrastrukturversorgung	Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich	Private Infrastruktur im Einzugsbereich	Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens	Realisierungschance aufgrund best. Planungen
SO	20	Betriebsgelände Ortmitte Neu Boltenhagen	+	o	+	+	o	+	+
SO	21	Milchviehställe Neu Boltenhagen	+	o	+	+	o	+	+
n	22	Betriebsgelände Orttrand Neu Boltenhagen	-	o	-	-	o	o	-
SO	23	Wiedereinrichter Lohmannshagen	+	o	+	+	o	+	+
n	24	Alte Mühle Lohmannshagen	-	o	-	-	o	-	-

5.3 Ökologische Bewertung Wohn- u. Gewerbeflächen

Bewertung der Umweltverträglichkeit von Wohn-/Gewerbebaustandorten					Stand: 16.06.97	
1. Natürliche Standortfaktoren	2. Ökologischer Standort	3. Erholungspotential	4. Kultur- und Siedlungsgeschichtlicher Aspekt	5. § 35 BauG-Komplex § 5 Abs. 2 Ziffer 10		
Naturraumpotential	Naturschutz/ Landschaftspflege	Erholungsvorsorge	Kulturlandschaftspotential			
1. Frischluftschneisen (Wind-schneisen, Kaltluftabflus-bahnen) 2. Trinkwasserschutzzonen 3. § 2 – Biotop 4. Bodenschutz 5. Verlust land-/forstwirt-schaftlicher Flächen 6. Verlust von Offenlandarealen 7. Existenz landwirtschaft-licher Betriebe	1. Verbauung von Biotopen, Bio-topverbundsystemen – Gefahr der Verinselung 2. Unwirtschaftl. Flächenver-siegelung 3. Störnde Auswirkungen durch Siedlungserweiterung 4. Zerschneidung von Land-schaftsräumen – Verlust des Landschafts-verbundes 5. /Siedlungsverbundes Fehlende Pufferzonen zwis-schen divergierenden Nut-zungen	1. Verlust von räumlichen Be-ziehungen zu Erholungspo-tentialen 2. Verbauung von traditionel-len/potentiellen Erholungs-bereichen	1. Veränderung/Zerstörung gewachsener Stadt-/Landschaftsstrukturen 2. Beeinträchtigung der Erleb-barkeit von Stadt- und Land-schaftsbild 3. Störung von Blickbeziehun-gen 4. Verlust gewachsener Land-schafts- und Siedlungs-strukturen 5. Zersiedelung/Auflösung der Ortsränder	1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 2. Orts- und Landschaftsbild 3. Natürliche Eigenarten und Erholung 4. Gefahr der Siedlersiedlung und deren Verfestigung 5. Ausgleichsmaßnahmen		
SP1496 – FNP-Neu Boltenhagen						
01 Spiegelsdorf	• (3,4)	• (1,3)	• (2)	• (4)	• (1,2,4,5)	
02 N.-Boltenh.	◊ (5)	+ (3,5)	◊ (0)	• (1,4,5)	+ (2)	
03 N.-Boltenh.	◊ (0)	◊ (0)	◊ (0)	◊ (0)	+ (2)	
04 N.-Boltenh.	+ (5)	+ (1,3)	◊ (0)	• (1,2,4,5)	• (1,2)	
05 N.-Boltenh.	+ (5)	+ (1,3)	◊ (0)	• (1,2,3,4,5)	• (1,2)	
06 N.-Boltenh.	◊ (0)	◊ (0)	◊ (0)	+ (1)	+ (2)	
07 N.-Boltenh.	(+) (5)	+ (2,3)	◊ (0)	+ (1,5)	◊ (2)	
08 N.-Boltenh.	◊ (0)	+ (3,4,5)	◊ (0)	• (1,2,4,5)	+ (2,4)	
09 N.-Boltenh.	◊ (0)	◊ (+) (5)	◊ (0)	◊ (2)	◊ (+) (2)	
10 N.-Boltenh.	+• (4,5)	• (1,3,5)	+ (2)	• (1,2,4,5)	• (1,2,4)	
? Karbow-Ortl.	+ (5)	• (3,5)	• (1,2)	• (1,2,4,5)	• (1,2,3,4,5)	
12 Lodmannsh.	◊ (5)	+ (3,5)	◊ (0)	◊ (1)	+ (2)	
13 Lodmannsh.	◊ (0)	+ (1,5)	◊ (1)	+ (1,2,5)	+ (1,2)	
14 Lodmannsh.	◊ (+) (4,6)	◊ (+) (1,3,5)	◊ (0)	+ (1,4,5)	◊ (+) (1,2)	
15 Lodmannsh.	• (1,3,4)	• (1,3,4,5)	• (1,2)	• (1,2,4)	• (1,2,3,5)	
16 Lodmannsh.	◊ (4)	◊ (+) (3,5)	◊ (0)	◊ (0)	◊ (2)	
17 Lodmannsh.	+ (3,4)	+ (1,3,5)	+ (1,2)	◊ (1)	◊ (1,2,3)	
20 Ge-N.-Bolt.	• (3,4,7)	+ (5)	◊ (1)	+ (2)	+ (1,2,5)	
21 Ge-N.-Bolt.	+ (3,4,7)	+ (4,5)	◊ (1)	+ (2,5)	+ (1,2,5)	
22 Ge-N.-Bolt.	+ (4,5)	• (2,3,4,5)	◊ (0)	• (1,2,3,5)	• (1,2,4,5)	
23 Ge-Lodm.	(+) (4,7)	+ (1,5)	(+) (1)	◊ (0)	(+) (1,2,3,5)	
24 Ge-Lodm.	• (3,4)	• (1,3,5)	• (1,2)	• (2,4)	• (1,2,3,5)	

Ökologisches Risiko: ◊ = geringe Auswirkungen / + = mittlere Auswirkungen / • = hohe Auswirkungen

5.4 Abstandsregelungen – Windkraftanlagen

Bei der Errichtung von Windkraftanlagen sind außerhalb von Eignungsgebieten* folgende Mindestabstände in der Regel einzuhalten:

• Einzelhäuser	300 m
• Ländliche Siedlungen	500 m
• Städtische Siedlungen	1.000 m
• Fremdenverkehrsbelonte Siedlungen und Campingplätze	1.000 m
• Bundesautobahnen und hochbelastete Bundesstraßen	100 m
• Übrige Bundes-, Landes- und Kreisstraßen	50 m
• Bahnlinien	100 m
• Flugplätze und Landeplätze	Bauschutzzone
• Hochspannungsfreileitungen ab 20 kV	Kipphöhe der Windkraftanlage
• Richtfunkstrecken	100 m
• Militärische Anlagen	Äußere Schutzzone
• Waldgebiete	200 m
• Küstengewässer einschließlich Bodden und Binnengewässer > 100 ha sowie der dazugehörigen Niedermoore	1.000 m
• Fließgewässer 1.Ordnung einschließlich ihrer Niedermoore	800 m
• Binnengewässer von 1 bis 100 ha einschließlich ihrer Niedermoore	400 m
• Fließgewässer 2.Ordnung und Binnengewässer < 1 ha	200 m
• Geschützte Biotope gem. § 2 des 1. NatSchG M-V, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile	200 m

*Befindet sich innerhalb eines Eignungsgebietes ein geschütztes Biotop gem. § 2 des 1.NatSchG M-V, ein Naturdenkmal oder ein geschützter Landschaftsbestandteil, was nicht ausgeschlossen werden kann, so ist in der Regel ein Abstand von 50,00 m einzuhalten. Der gesetzlich bestimmte Schutzzweck kann aber im Einzelfall eine Unterschreitung dieses Abstandes zulassen oder dessen Ausdehnung erforderlich machen.

5.5 Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

Im Planungsgebiet befinden sich die im Eigentum der VEAG befindliche

380-kV-Freileitung Lubmin - Neuenhagen 517/518

220-kV-Freileitung Pasewalk - Lubmin 309/310

220-kV-Freileitung Lubmin - Siedenbrünzow 311/312.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50 m (Anhaltswert).

Es ist nicht gestattet,

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drachen) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u. ä. Kleinf Feuer)
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"

DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen"

DIN VDE 0210 "Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen über 1 kV"

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.

Darunter fallen z. B. folgende Arbeiten:

- Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmaste u. ä.)
- Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. ä. erhöhten Standorten
- Lagern und Stapeln von Materialien
- Ausästen und Fällen von Bäumen
- Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
- Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.),

Anfragen zum Erfordernis von Zustimmungen für weitere, oben nicht genannte Arbeiten im Freileitungsbereich sowie Anträge auf Zustimmung zu vorgesehenen Arbeiten sind an den Betreiber der Freileitung:

VEAG Vereinigte Energiewerke AG

Netzbetrieb Güstrow

Rostocker Chaussee 18

18273 Güstrow

Tel.: (03843) 285261

zu richten.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u. ä.).

5.6 Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutz-zonen

Weitere Schutzzone (TWSZ III)	DVWG	TGL
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau		
offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	verboten	
landwirtschaftliche Abwasserverwertung, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung	verboten	
Massentierhaltung, Viehansammlung, Pferche	verboten	
Fischzuchtbetriebe, Fischteiche mit Fütterung	verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingärten	verboten	
Sonstige Bodennutzungen		
Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten verändert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche und Torfschichten	verboten	
Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen	verboten	
Bergbau	verboten	
Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender und radioaktiver Stoffe		
Abfall oder Abwässer einschließlich Klärschlamm behandeln, lagern oder ablagern	verboten	
Lagern radioaktiver oder anderer wassergefährdender Stoffe	verboten, ausgenommen Heizöl für Hausgebrauch und Diesel für Landwirtschaft unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften	nur in Ausnahmefällen zugelassen

Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl und alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe	verboten	
Fernleitungen für wassergefährdenden Stoffe	verboten	
Abwasser versenken oder versickern (Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben) bzw. einleiten	Verboten, einschließlich Kühlwasser	
Abwassergruben (Trockenaborte)	Verboten	
von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu Versenken oder zu versickern beziehungsweise einzuleiten	Verboten	
Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern	Verboten	
Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott	Verboten	
Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	verboten	verboten
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung		
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)	verboten	
Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs	verboten	
Rangierbahnhöfe	verboten	
Bauliche und sonstige Nutzungen, Industrie, Militär		
Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser herstellen, verarbeiten, lagern und umsetzen, zu errichten oder zu erweitern	verboten, in Zone III B erlaubt, wenn die Stoffe vollständig aus Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden	
Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	verboten, wenn nicht an Sammelkläranlage angeschlossen	sind so durchzuführen, daß nachteilige Beeinflussung von Beschaffenheit und Mägen oder TW-Ressourcen vermieden werden
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	

Kernreaktoren	verboten	
Engere Schutzzone (TWSZ II)	DWVG	TGL
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau		
natürliche organische Düngung	verboten, sofern nicht die Dungstoffe sofort verteilt werden und keine Abschwemmung in den Fassungsbereich erfolgen kann	
Lagerung organischer Düngstoffe, Überdüngung		
offene Lagerung und Anwendungsboden- oder Wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	Verboten, einschließlich offene Lagerung und unsachgemäße von Mineraldünger	
landwirtschaftliche Abwasserverwertung Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung	Verboten	
Massentierhaltung, Viehansammlung, Pferche	Verboten	
Dräne und Vorflutgräben zu errichten oder zu ändern	Verboten	
Fischzuchtbetriebe, Fischteiche	Verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingartenanlagen	Verboten	
Gräben und oberirdische Gewässer, die mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen belastet sind	Verboten	
Sonstige Bodennutzungen		
Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten verändert werden, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Torfschichten, Einschnitte und Hohlwege	verboten	
Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen.	verboten	
Bergbau	Verboten	
Sprengungen	verboten	
Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender und radioaktiver		

Stoffe		
Abfall oder Abwässer einschließlich Klärschlamm behandeln, lagern oder ablagern	Verboten	
Lagern radioaktiver oder anderer wassergefährdender Stoffe	Verboten	
Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl und alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe	Verboten	
Fernleitungen für wassergefährdenden Stoffe	Verboten	
Transport wassergefährdender Stoffe	Verboten	
Abwässer durchleiten	Verboten	
Abwasser versenken oder versickern (Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben) beziehungsweise einleiten	Verboten	
Abwassergruben	Verboten	
Jauchegruben, Behälter für Flüssigmist, Dungstätten, Gärfutterbehälter zu erweitern	Verboten	
von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu Versenken oder zu versickern beziehungsweise einzuleiten	Verboten	
Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten	
Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott	Verboten	
Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	Verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung		
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)	verboten	
Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs	verboten	
Rangierbahnhöfe	verboten	
Zelten, Lagern und Badebetrieb an oberirdischen Gewässern	verboten	
Bauliche und sonstige Nutzungen, Industrie, Militär		
Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser herstellen, verarbeiten, lagern und umsetzen, zu errichten oder zu erweitern	verboten	

Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	verboten, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe	verboten
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	
Kernreaktoren	verboten	
Fassungsbereich (TWSZ I)	DVGW	TGL
alle in der weiteren und engeren Schutzzone genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge	Verboten	
Darüber hinaus gelten in der Regel folgende Einschränkungen:	Verboten	
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau	Verboten	
jede landwirtschaftliche Nutzung	Verboten	
organische Düngung	Verboten	
Anwendung chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	Verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingärten	Verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung	Verboten	
jeder Fahr- und Fußgängerverkehr	verboten	

Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	verboten, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe	verboten
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	
Kernreaktoren	verboten	
Fassungsbereich (TWSZ I)	DVGW	TGL
alle in der weiteren und engeren Schutzzone genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge	Verboten	
Darüber hinaus gelten in der Regel folgende Einschränkungen:	Verboten	
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau	Verboten	
jede landwirtschaftliche Nutzung	Verboten	
organische Düngung	Verboten	
Anwendung chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	Verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingärten	Verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung	Verboten	
jeder Fahr- und Fußgängerverkehr	verboten	

Neu Boltenhagen, den... 18.06.1998

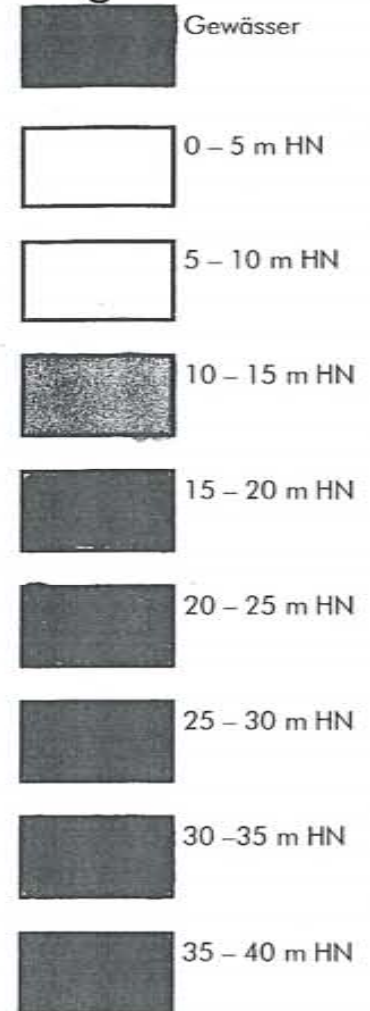
(Der Bürgermeister)



Gemeinde Neu Boltenhagen



Legende:



Flächennutzungsplan

Neu Boltenhagen

Gemeinde Neu Boltenhagen

Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg, 17509 Lubmin

Topographie

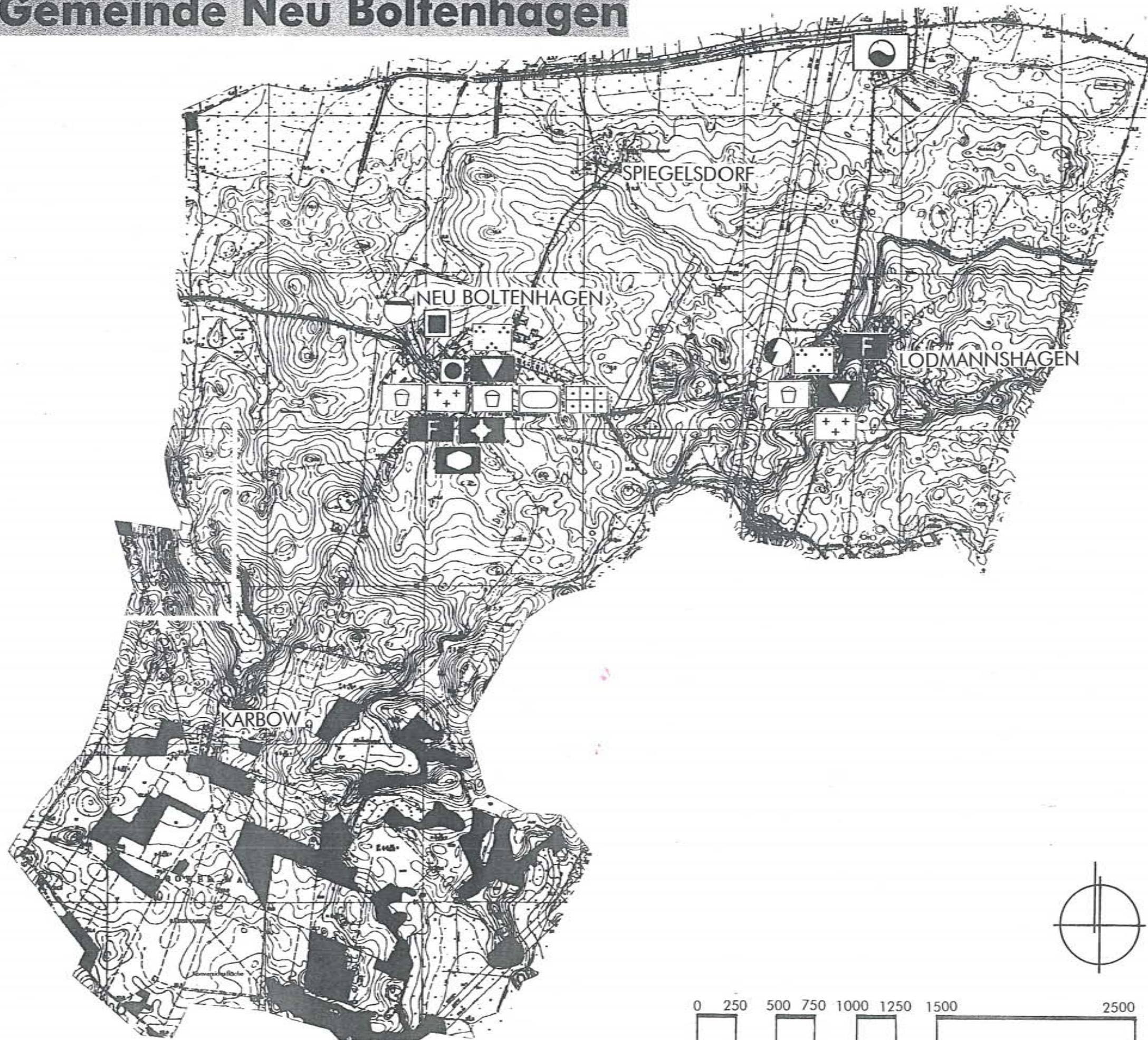
Projekt-Nr.: SP1496	Plan-Nr.: 2	Maßstab: M 1:25.000
Datum: 12.06.97	Bearbeiter: GH	Blatt-Größe: (mm) DIN 720/850

U · R · B · A · N

STADTPLANUNG · DORFERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH-PLANUNGSGRUPPE

URBAN PLANUNGSGEMEINSCHAFT DIPL.-ING. V. DOENCH
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
TELEFAX 038354 / 2 29 07

Gemeinde Neu Boltenhagen



Legende:

Handel, Dienstleistungen, Arbeitsstätten

● Handel, täglicher Bedarf

■ Arbeitsstätten mit mehr als 10 Beschäftigten

Öffentliche Einrichtungen:

▼ Bürgerhaus, Kulturhaus

◻ Kindertagesstätte

✦ Kirche

F Feuerwehr

Grünflächen:

◻ Parkanlage

◻ Dauerkleingärten

◻ Sportplatz

++ Friedhof

◻ Spielplatz

Ver- und Entsorgungsanlagen:

◻ Kläranlage

◻ Wasserwerk

◻ Umformerstation

Flächennutzungsplan

Neu Boltenhagen

Gemeinde Neu Boltenhagen

Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg, 17509 Lubmin

Infrastruktureinrichtungen

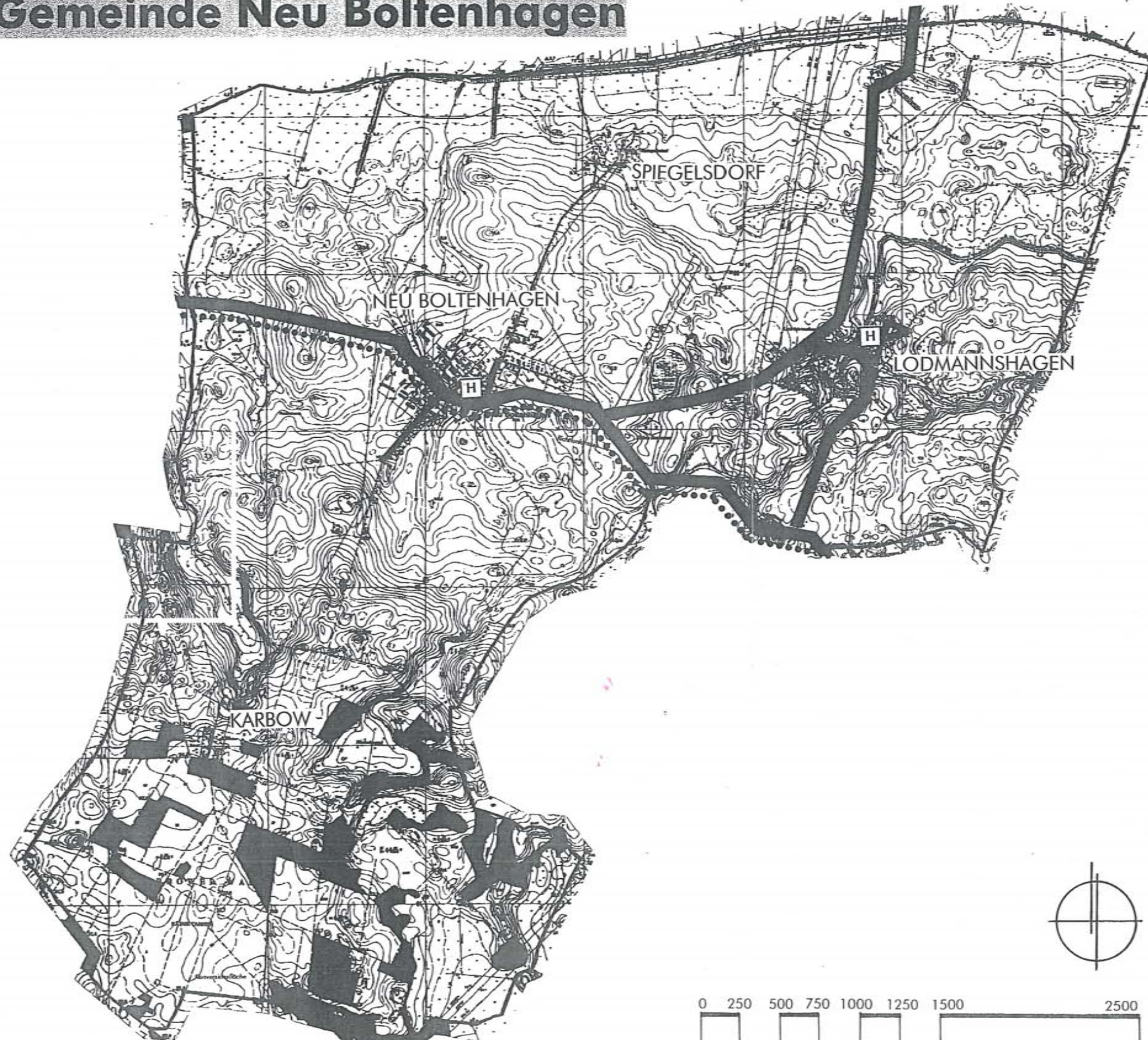
Projekt-Nr.: SP1496	Plan-Nr.: 3	Maßstab: M 1:25.000
Datum: 17.06.97	Bearbeiter: DD/NR	Blatt-Größe: (mm) DIN A3

U · R · B · A · N

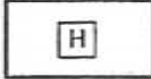
STADTPLANUNG · DORFERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH-PLANUNGSGRUPPE

URBAN PLANUNGSGEMEINSCHAFT DIPL.-ING. V. DOENCH
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
TELEFAX 038354 / 2 29 07

Gemeinde Neu Boltenhagen



Legende:

-  Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung
-  Hauptverkehrsstraße mit zwischenörtlicher Bedeutung
-  Hauptsammelstraße
-  Hauptradwegverbindung
-  Bushaltestelle

Flächennutzungsplan

Neu Boltenhagen

Gemeinde Neu Boltenhagen

Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg, 17509 Lubmin

Verkehr

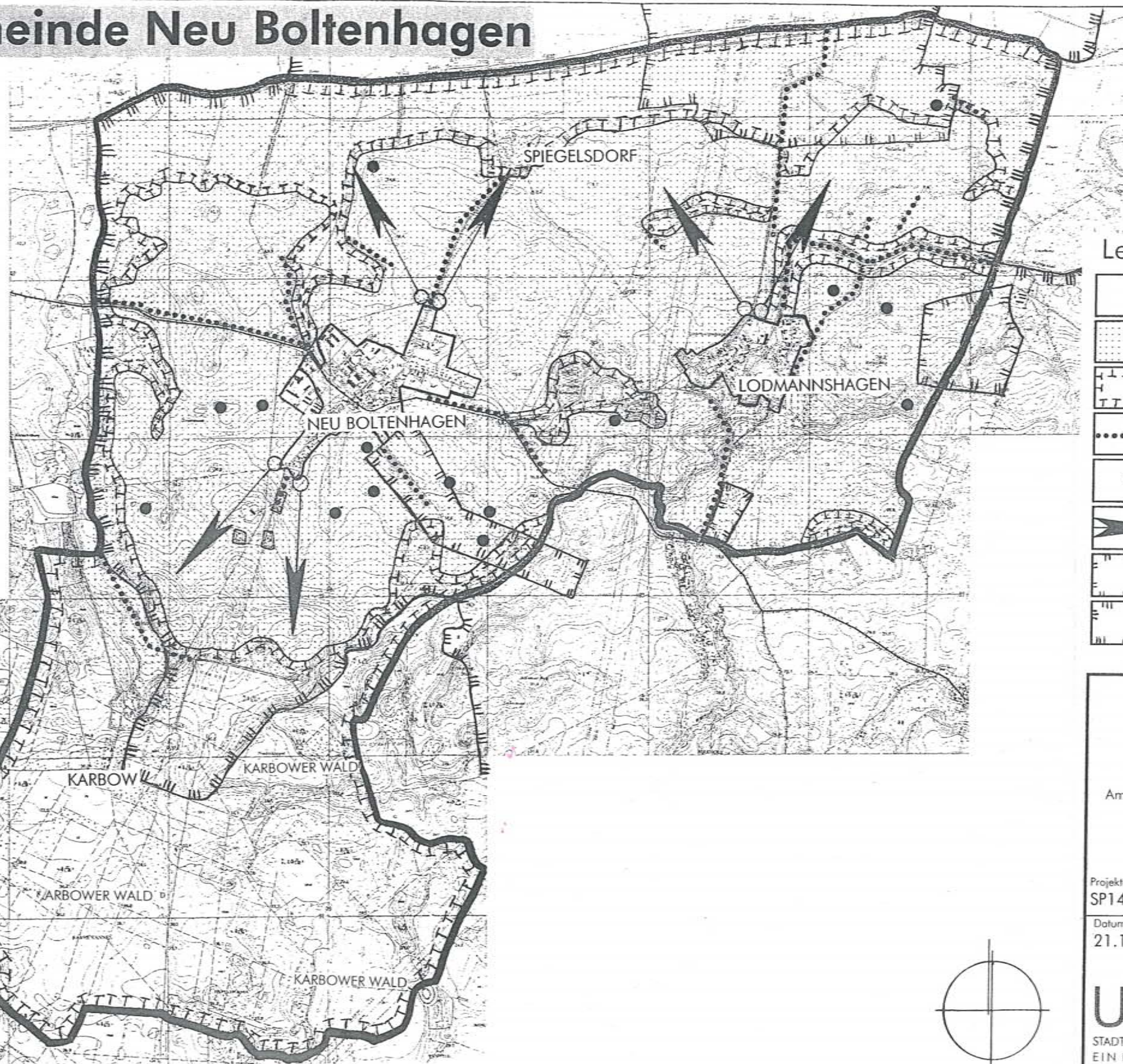
Projekt-Nr.: SP1496	Plan-Nr.: 4	Maßstab: M 1: 25.000
Datum: 17.06.97	Bearbeiter: DD/NR	Blatt-Größe: (mm) DIN A2

U · R · B · A · N

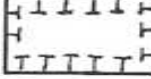
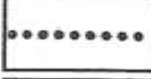
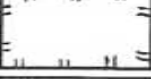
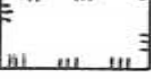
STADTPLANUNG · DORFERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH-M-PLANUNGSGRUPPE

URBAN PLANUNGSGEMEINSCHAFT DIPL.-ING. V. DOENCH
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
TELEFAX 038354 / 2 29 07

Gemeinde Neu Boltenhagen



Legende:

-  Ortslagen
-  Vorrangflächen für die Landwirtschaft
-  Vorrangflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  lineare Grünstrukturen
-  punktuelle Grünstrukturen
-  wichtige Sichtbeziehung schützenswertes Landschaftsbild
-  Trinkwasserschutzzone II
-  Trinkwasserschutzzone III

Flächennutzungsplan Neu Boltenhagen

Gemeinde Neu Boltenhagen
Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg, 17509 Lubmin

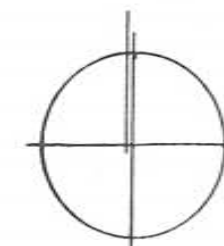
Konfliktplan - Nutzungsansprüche

Projekt-Nr.: SP1496	Plan-Nr.: 5	Maßstab: M 1: 25.000
Datum: 21.10.97	Bearbeiter: GH/CS	Blatt-Größe: (mm) DIN A3

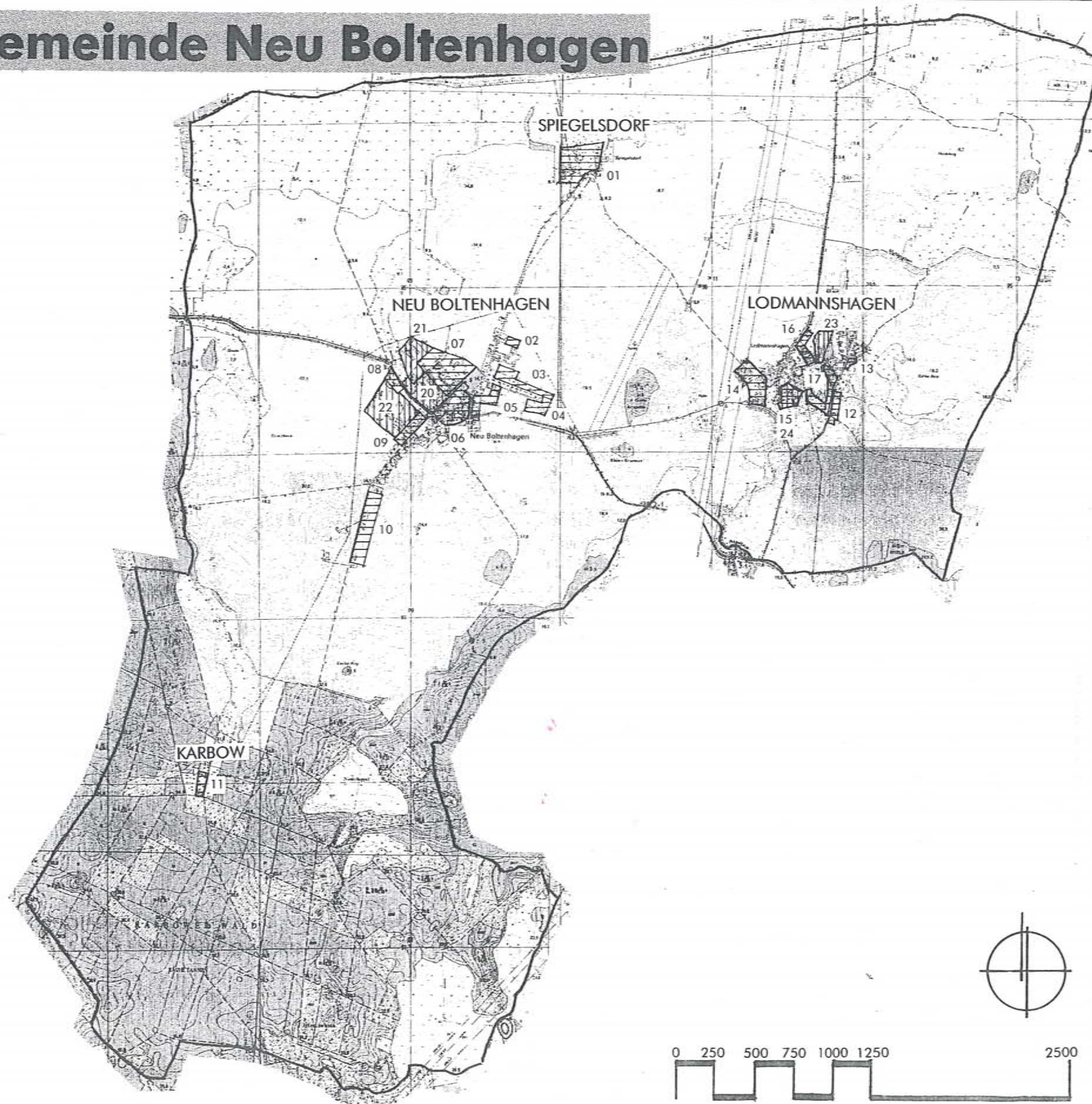
U · R · B · A · N

STADTPLANUNG · DORFERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER **ARCH** PLANUNGSGRUPPE

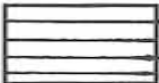
URBAN PLANUNGSGEMEINSCHAFT DIPL.-ING. V. DOENCH
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
ISDN/DFÜ 038354 / 2 29 08



Gemeinde Neu Boltenhagen



Legende:

-  untersuchte potentielle Wohnbauflächen
-  untersuchte potentielle Gewerbliche Bauflächen/Sondergebiete Landwirtschaft
- 12 Bauflächennummer

Flächennutzungsplan

Neu Boltenhagen

Gemeinde Neu Boltenhagen

Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg, 17509 Lubmin

Übersichtsplan Bauflächen

Projekt-Nr.: SP1496	Plan-Nr.: 6	Maßstab: ohne Maßst.
Datum: 16.06.97	Bearbeiter: DD	Blatt-Größe: (mm) DIN A3

U·R·B·A·N

STADTPLANUNG-DORFERNEUERUNG-LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH-PLANUNGSGRUPPE

URBAN PLANUNGSGEMEINSCHAFT DIPL.-ING. V. DOENCH
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
DFÜ 038354 / 2 29 08