

**Flächennutzungsplan**  
**der Gemeinde Neuhof, Landkreis Ludwigslust**

**Erläuterungsbericht**

VORABZUG  
zur Beratung in der Gemeindevertretung

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhof, Landkreis Ludwigslust

## Erläuterungsbericht

### VORABZUG zur Beratung in der Gemeindevertretung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen und Lage im Raum	4
2. Geschichtliche Entwicklung und Dorfstruktur	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Die Geschichte Neuenkirchens mit dem Ortsteil Bockstanz bis 1945	8
2.3 Die Geschichte Neuhoofs bis 1945	9
2.4 Die Gemeinde Neuhof ab 1945	10
2.5 Die Wasser- und Windmühlen	11
3. Regionale Bedingungen und Regionale Raumordnung	11
3.1 Regionale Entwicklungsgrundsätze	11
3.2 Raumkategorien, Zentrale Orte, Achsen	11
3.3 Fachliche Ziele der Regionalplanung	12
3.4 Bauleitplanung u.a.	12
4. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz	12
4.1 Der Naturraum	12
4.2 Oberfläche und Fließgewässer	13
4.3 Biotopkartierung	13
5. Bevölkerung	17
6. Land- und Forstwirtschaft	25
7. Handwerk, Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen	26
8. Tourismus und Naherholung, Windenergieanlagen	26

8.	Tourismus und Naherholung	29
9.	Verkehr und Versorgung	31
9.1	Verkehr auf Straße und Schiene	31
9.2	Wander- und Reitwege, Wanderparkplätze	31
9.3	Wasserversorgung	33
9.4	Energieversorgung	33
9.4.1	WEMAG	33
9.4.2	Gasversorgung	34
9.4.3	Windenergie	34
9.5	Fernmeldeeinrichtungen	34
9.6	Abwasserbeseitigung	34
9.6.1	Schmutzwasser	34
9.6.2	Niederschlagswasser	34
9.7	Müllbeseitigung	35
10.	Gemeinbedarfsanlagen	35
11.	Landschaftspflege	35
11.1	Allgemeine Grundsätze	35
11.2	Landschaftspflegerische Darstellungen im F-Plan	36
11.2.1	Strukturierung großflächiger Feldwirtschaft, d.h. Grünvernetzung	37
11.2.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
11.2.3	Innerörtliche Grünzüge, Dorfkologie	40
11.3	Hinweise des StAUN Schwerin, Abt. Naturschutz zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen	40
12.	Flächendarstellungen	40
12.1	Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	43
12.2	Art der baulichen Nutzung in den Ortsteilen Neuenkirchen und Bockstanz	43
12.2.1	Kirchplatz Neuenkirchen	43
12.2.2	Bockstanz	54
12.2.3	Alter Gutshof, Dorfstraße	57
12.2.4	Gutsarbeiterkaten, Neubauten und Siedlerstellen an der Hauptstraße	57
12.2.5	Der Stallbereich an der Straße nach Drönnewitz	57
12.3	Ortsteil Neuhof	58
12.3.1	Alte Gutsanlage	58
12.3.2	Gutsarbeiterkaten an der Hauptstraße	58
12.3.3	Neubauersiedlungen an der Straße nach Drönnewitz	58
12.3.4	Neubauersiedlungen an der Straße nach Tessin	58
12.3.5	Bebauung an der Straße nach Boissow	58
12.3.6	Stallbereich an der Straße nach Neuenkirchen	58
12.3.7	Bauflächen südlich der Kreuzung Boissower Straße/Hauptstraße	59
12.4	Sonderbaufläche Golf in der Ortslage Neuenkirchen	59
12.5	Bilanz der dargestellten Bauflächen	59
12.5.1	Bauflächenausweisung und Einwohnerdichten	60

12.6	Nichtbauflächen	60
12.6.1	Grünflächen	60
12.6.2	Wasserflächen	61
12.6.3	Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald	61
12.6.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	61
12.7	Baubeschränkungen	61
12.7.1	Altlastverdachtsflächen und Abfallwirtschaft	61
12.7.2	Bodendenkmale	62
12.7.3	Beschränkungen zum Immissionsschutz	63
12.7.3.1	Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO	63
12.7.3.2	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete (WA)	63
12.7.3.3	Geruchsimmissionen	64
12.7.4	Erhaltung geodätischer Festpunkte	64
12.7.5	Beschränkungen durch Versorgungsanlagen der vereinigten Energiewerke Aktiengesellschaft (VEAG)	64
12.7.6	Baubeschränkungen durch das Bauordnungsamt	65
12.7.7	Beschränkungen durch die Untere Wasserbehörde und das StAUN Lübz	66
12.7.8	Hinweise des Amtes für Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Gewerbeaufsichtsamt	66
12.7.9	Hinweise und Beschränkungen durch den Wasser- und Bodenverband "Boize-Sude-Schaale"	66
13	Grün- und Freiflächen	67
13.1	Grünfläche Sportplatz	67
13.2	Öffentliche Grünfläche Spiel und Sport	67
13.3	Grünfläche Friedhof	67
13.4	Grünfläche Golf	67
13.5	Öffentliche Grünfläche Park	68
13.6	Grünfläche private Hausgärten	68
14.	Zusammenfassung	68

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhof, Landkreis Ludwigslust

## Erläuterungsbericht

### V O R E N T W U R F zur Behörden- und TÖB-Beteiligung

#### 1. Vorbemerkungen und Lage im Raum

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhof hat am 26. März 1997 den Aufstellungsbeschuß für den Flächennutzungsplan (F-Plan) gefaßt und den Beschluß am 18. Juni 1997 bekanntgemacht.

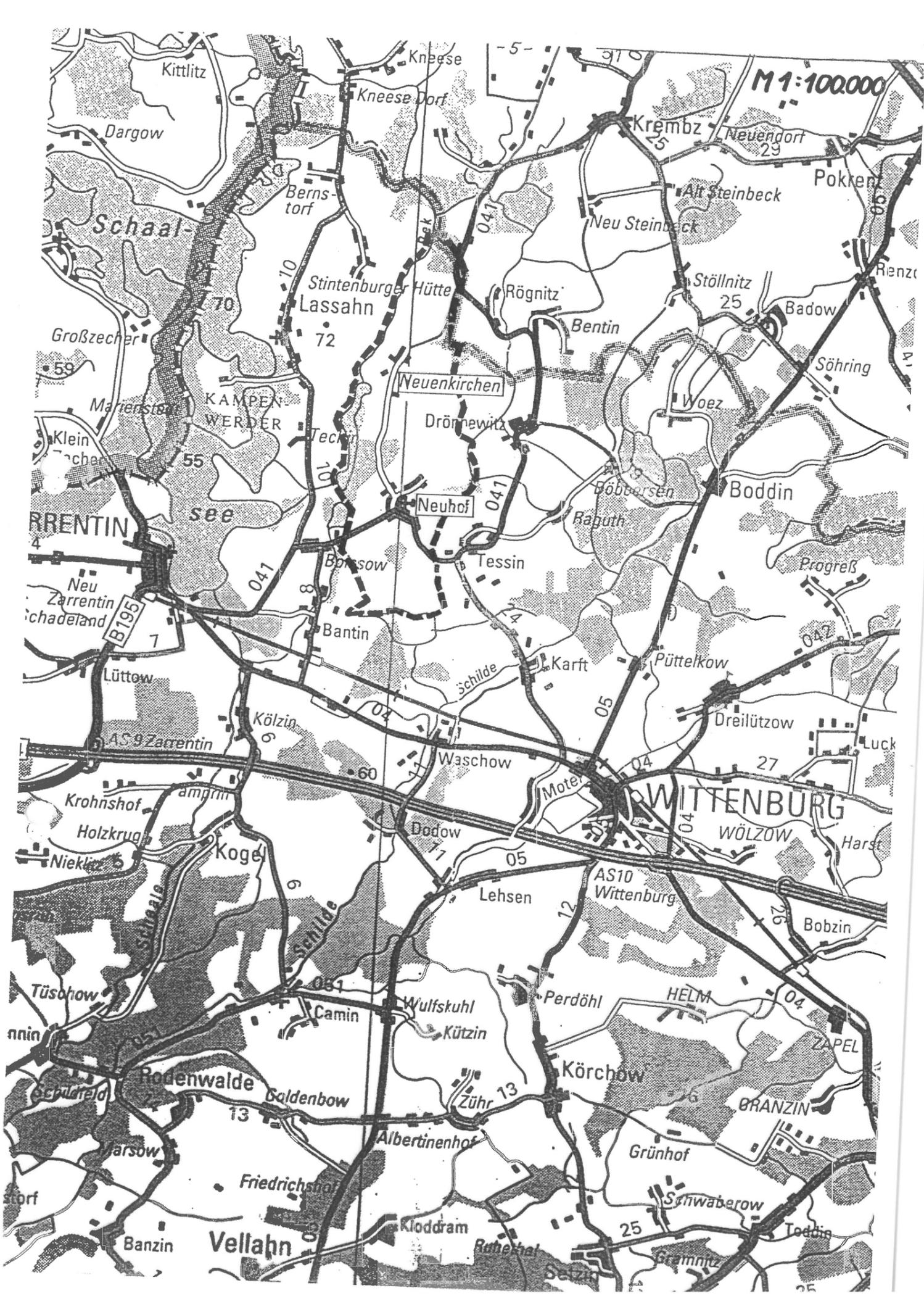
Der F-Plan der Gemeinde Neuhof umfaßt das gesamte Gebiet der Gemeinde mit den Gemarkungen Neuhof und Neuenkirchen und besteht aus den Planteilen A und B. Die Aufteilung ist nördlich der Gemarkungsgrenze Neuhof/Neuenkirchen auf einer Geraden in Ost-Westlage so vorgenommen worden, daß möglichst großflächige Nutzungsdarstellungen durchschnitten werden. Das erleichtert das Lesen der Pläne.

Nach der Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (folgt noch) wurde am (folgt noch) die Auslegung des F-Plan-Entwurfes mit dem zugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Planunterlage des F-Planes ist die topographische Karte M 1 : 10.000 des Landesvermessungsamtes, die auf M 1 : 5.000 vergrößert wurde. Darüber hinaus wurden für ausgewählte Darstellungen die Flurstücksaufteilungen der Flurkarten zu Grunde gelegt, um z.B. Abgrenzungen und Wegeführungen genauer übertragen zu können.

Auf der nachfolgenden Seite ist das rd. 15,74 km<sup>2</sup> große Gemeindegebiet auf einem Lageplan M 1 : 100.000 dargestellt. Die im Jahr 1997 rd. 335 Einwohner zählende Gemeinde Neuhof liegt 2 bis 3 km östlich des Schaalsees nordöstlich von Zarrentin. Das Gemeindegebiet berührt im Norden die L 041 von Zarrentin nach Gadebusch und wird im Süden von dieser gekreuzt. Die L 041 ist Durchfahrtsstraße im Ortsteil Neuhof. Neuhof gehört mit den Gemeinden

- Bantin
- Gallin



- Kogel
- Lassahn
- Lüttow
- Neuhof
- Valluhn
- Zarrentin

zum Amt Zarrentin.

Die Entfernungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden betragen ca.:

- zur Landeshauptstadt Schwerin 43 km
- zur Kreisstadt Ludwigslust 57 km
- nach Hagenow 22 km
- nach Wittenburg 8 km
- nach Zarrentin 6 km
- nach Ratzeburg 27 km
- nach Hamburg 76 km

Neuhof besteht aus den ehemals selbständigen Gemeinden:

- Neuhof und
- Neuenkirchen mit dem Ortsteil Bockstanz

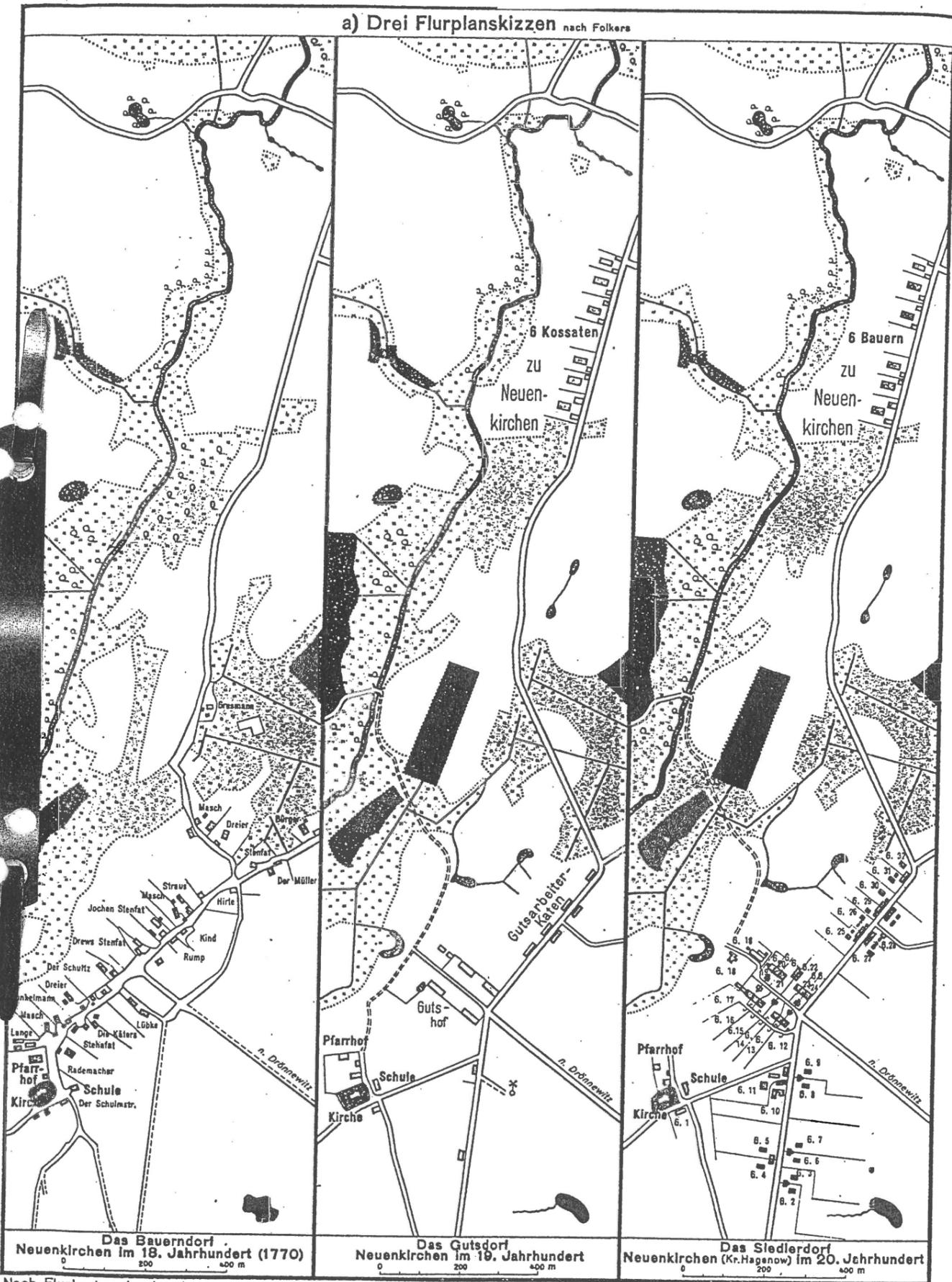
## **2. Geschichtliche Entwicklung und Dorfstruktur**

### **2.1 Allgemeines**

Zunächst war Mecklenburg ein Bauernland. In einem Aufsatz "Schicksal eines mecklenburgischen Dorfes in drei Jahrhunderten" von J. F. Folkers wird sehr anschaulich und beispielgebend für ganz Mecklenburg die weitere Entwicklung in dem Ortsteil Neuenkirchen dargestellt. Dazu gehört die Karte auf Seite 7.

- 1621 In den "Güstrower Reversalen" werden dem Adel große Zugeständnisse gegenüber den Bauern gemacht bezüglich der Abgaben.
- 1645 In der "Gesinde- und Bauernordnung" wird die Leibeigenschaft als geltend anerkannt.
- 1733 Mecklenburgischer Bauernkrieg. Herzog Karl Leopold versucht mit Hilfe der Bauern und Bürger die Allmacht der Stände zu brechen. Der Adel bleibt mit Hilfe hannoverscher Truppen Sieger.
- 1753 Am 14. März erläßt Herzog Christian Ludwig ein Patent zur Bewirtschaftung der "Wüsteneien" als Grundlage für die Errichtung der Büdnereien. Dadurch sollte die Abwanderung der Untertanen in die Reichsstädte u.a. unterbunden werden, und es sollten gute Hofstellen und Gärten entstehen. Das erforderliche Bauholz gab es unentgeltlich.

a) Drei Flurplanskizzen nach Folkers



Nach Flurkarten des Landesvermessungsamtes in Schwerin

- 1755 Bestätigt Herzog Christian Ludwig die "Güstrower Reversalen" und damit das Bauernlegen im "Landesgrundgesetzlichen Erbvergleich". § 336 verbietet aber die "gänzliche Niederlegung der Dörfer".
- 1755-1820 Zeit des großen Bauernlegens. Das Siedlungsbild Mecklenburg ändert sich bedeutend. Aus Bauerndörfern werden Gutshöfe, Adelsschlösser, Katendörfer. Es tritt eine "Verarmung und Verminderung der Untertanen" ein.
- 1850-1905 Starker Rückgang der Bevölkerung des ritterschaftlichen Gebietes (von 150.511 Einwohner auf 125.732 Einwohner)
- Aufhebung der Leibeigenschaft
- ab 1929 Beginn der Siedlungsbewegung in Mecklenburg

## 2.2 Die Geschichte Neuenkirchens mit dem Ortsteil Bockstanz bis 1945

- 1194 wird die unter dem Krummstabe des Bischofs von Ratzeburg stehende Parochie (Amtsbezirk eines Geistlichen, Kirchspiel) "Nigerkerchen" erwähnt. Ein Mann mit Namen Konrad ist "Lokator", d.h. Siedlungsunternehmer. Er erhält von den 25 Hufen, das müssen nicht 25 Bauernhöfe gewesen sein, 4 Hufen zehntfrei.
- 1230/35 Erwähnung im Ratzeburger Zehntenregister als Nienkerken. Zum Kirchspiel gehören u.a. Lassahn, Techin, Campe (Stintenburg im Schaalsee) Alt Steinbeck, Niendorf.
- 14 Jh. Kloster Zarrentin hat Besitz und Recht.
16. Jh. Familie von Bülow gehört Neuenkirchen und Drönnewitz, dann wechseln die Eigentümer.
- 16./17. Jh. Pastor wohnt in Lassahn
- 1762 Kirche erhält neue Glocke
- 1770 Neuenkirchen ist noch reines Bauerndorf (siehe Pkt. 2.1 und Karte Seite 7).
- 1770 Die Bockmühle wird ritterschaftliche Fläche.
- 1781 Trennung von den lauenburgischen Dörfern
- 1796 Das "Register der Eingepfarrten und Steuerpflichtigen in Neuenkirchen" weist aus: 12 Bauern, 1 Müller, 1, Maurer, 2 Weber, 1 Radmacher, 1 Kister, 18 Tagelöhner
- 1797 Von 12 Bauern sind 6 gelegt und zu Tagelöhnern gemacht, Neuenkirchen ist ein Gutsdorf (siehe Karte Seite 7).  
In der Bauernsiedlung Bockstanz werden als Hauswirte genannt:
- Johann Dreyer
  - Christoph Farklas

- Christian Gresmann
- Joh. Jochim Masch
- Johann Struss
- Joh. Hinrich Struss

1798 Kontrakt zur Einrichtung der "neuen 6 Neuen Kirchen Bauern" wird in Drönnewitz geschlossen.

1798 In der Liste des Pastoren erscheinen 6 Bauern, eigentlich Kosatten, d.h. Kleinbauern, der Hof, 1 Holländer und Schäfer, 1 Vogt, 1 Häcker, 1 Hofhirte

1808 Pfarrhaus brennt ab

1895 werden genannt als Wohnstätten außerhalb des Hofes: Kirche, Schule, Schmiede mit Krug (Gasthaus), 6 Hauswirte

1913 Bockmühle wird abgerissen

1931 Es erfolgt die Gutsaufsiedlung in

Siedlerstellen Anzahl	Hoffläche ha
1	0,8
1	3,1
18	10-15
11	15-20
1	37
1	70

an ehemalige Tagelöhner und Siedler aus z.B. der Magdeburger Börde, Sachsen, der Altmark u.a.

Auf dem Bockstanz werden drei "Hauswirtstellen" von rd. 15 ha auf rd. 18 ha vergrößert und gleichzeitig Erbhöfe.

Für den Siedlungsbau werden die vorhandenen Gutsgebäude und Hieschkaten verwertet, indem sie zu Siedlergehöften umgebaut und ergänzt werden. Jede Gutsscheune wird an mehrere Siedler aufgeteilt und dazu Wohnraum für die Familien in Doppelwohnhäusern geschaffen.

Die Gutsarbeiterwohnungen werden ausgebaut und Wirtschaftsgebäude dazu errichtet. Eine Anzahl von Siedlergehöften wird ganz neu errichtet, so daß neben dem umgebauten alten Gutshof wieder ein straßendorfähliches, freilich viel weniger geschlossenes, Siedlungsgebiet entsteht, wie es die Karte auf Seite 7 zeigt.

### 2.3 Die Geschichte Neuhofs bis 1945

- 1194 Ein Dorf Melenteke wird dort erwähnt, wo heute die Gemarkung Neuhof liegt.
- 1293 Von den Grafen Gunzelin und Helmold wird Neuhof der Kirche zu Ratzeburg überwiesen.
16. Jh. Es gibt nur eine Feldmark, kein Dorf.
- 1624 im "Newen Hoff" baut ein Heinrich für die Leute seines Dorfes im eigenen Hause eine "Betstube". Daraus entwickelt sich später eine Kapelle.
- 1653 Der Lübecker Bruno Nieding kauft die Güter Boissow und Neuhof. Es folgen wechselnde Eigentümer.
- 1760 Die Familie von Treuenfels wird über Rechtsnachfolge Eigentümer.
- 1778 Einweihung einer neuen Kapelle, wohl im Gutshaus.
- 1945 Die Familie von Treuenfels verläßt Neuhof, nachdem die Engländer das Gut im Juni an die Russen übergeben haben.

### 2.4 Die Gemeinde Neuhof ab 1945

- 1956 Es sind 33 Neubauernstellen entstanden.
- 1957 ab, die Großstallanlage Neuenkirchen am Ortsausgang nach Drönnewitz wird errichtet.
- 1960 Staatliche Gründung der LPG Typ I "Freier Bauer" und der LPG Typ III "Tag des Friedens" im Ortsteil Neuenkirchen und staatliche Gründung der LPG "Bollwerk des Friedens im Ortsteil Neuhof.
- 1962 Bäuerin Meier wird mitgeteilt, daß der XXII. Parteitag der KPdSU für immer das Signal in Richtung Kommunismus gestellt hat. Die Bauernversammlung beschließt, daß ihr Sohn zurück ins Dorf muß, später das Erbe der Wirtschaft antreten und gemeinsam mit seiner Mutter gute genossenschaftliche Arbeit leisten wird.
- 1974 Die Gemeinden Neuenkirchen und Neuhof werden zusammengelegt.
- 1970 etwa, 3 Hofstellen auf dem Bockstanz werden geschliffen, da die Erben unter den bestehenden Verhältnissen dort keine Lebens- und Wohnmöglichkeiten für sich sahen.
- 1975 Die LPG's in den Ortsteilen Neuhof und Neuenkirchen werden zusammengelegt zur LPG "Vorwärts".

1990 Auflösung der LPG "Vorwärts", wieder privatwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen

### 2.5 Die Wasser- und Windmühlen

Zunächst ist überall in Mecklenburg versucht worden, Wasserkraft zu nutzen. Das wurde besonders gern unterhalb von großen Seen gemacht, da die Seen einen großen Stauraum bereitstellten. Unterhalb des Boissower Sees ist die alte Mühlenanlage in der Ortslage Boissow noch gut erkennbar. Auch oberhalb des Neuenkirchener Sees, wo ein alter Damm noch gut erkennbar ist, soll an der Bek eine Wassermühle gestanden haben.

Windmühlenstandorte in der Umgebung waren:

- südwestlich der Straße Neuhof/Boissow
- unmittelbar in der Ortslage Neuenkirchen östlich des Gasthofes
- nördlich der Straße von Neuenkirchen nach Drönnewitz
- westlich des Neuenkirchener Sees, zu Stintenburg gehörig

## **3. Regionale Bedingungen und Regionale Raumordnung**

### 3.1 Regionale Entwicklungsgrundsätze

Neuhof liegt im regionalen Planungsverband Westmecklenburg. Für diesen ist im Dezember 1996 ein "Regionales Raumordnungsprogramm" beschlossen worden. Regionale Entwicklungsgrundsätze sind u.a.:

- die Wirtschaftskraft stärken
- das produzierendes Gewerbe und die Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe fördern zur Verbesserung der Arbeitsmarktlage
- die Landwirtschaft leistungsfähig erhalten
- die Infrastruktur aufbauen
- ein attraktives und kostengünstiges Wohnen ermöglichen
- die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche
- die Unverwechselbarkeit der ländlichen Gemeinden mit ihren historisch gewachsenen Strukturen und naturräumlichen Gegebenheiten erhalten und weiterentwickeln
- überwiegend agrarisch geprägte Siedlungen möglichst als landwirtschaftliche Produktionsstandorte erhalten
- über allem sind die Ziele des Umweltschutzes zu beachten. Der Gewässerschutz ist zu verbessern. Schutz und Pflege der Wälder, Alleen, anderer Biotope und des Naturhaushaltes haben besondere Bedeutung.

Diesen Entwicklungsgrundsätzen wird die Gemeinde Neuhof insgesamt nachkommen durch die vorliegende Planung. Dafür können die "agrarisch geprägten Siedlungen" als solche nur erhalten bleiben, wenn auch der landwirtschaftliche Nebenerwerb und Kleinsiedlungen planerisch und programmatisch gefördert werden. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe machen nicht "agrarisch geprägte Siedlungen" aus.

Auf der Grundlage dieser Entwicklungsgrundsätze verfolgt die Gemeinde Neuhof folgende Ziele:

#### 3.1.1 Ortslage Neuhof

- Im Bereich des alten Gutshofes entwickelt sich langsam aber stetig ein interessantes Gebiet für Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe. Die alten Park- und Gutsanlagen schaffen dafür gute Voraussetzungen
- der landwirtschaftliche Betrieb an der Straße nach Neuenkirchen soll, auf mit erforderlichen Umstrukturierungen leistungsfähig erhalten bleiben
- auf den größeren Grundstücken im Norden und Westen der Ortslage sollen Umnutzungen möglich sein mit nichtstörendem Gewerbe, Beherbergung, Dienstleistungsbetrieben, landwirtschaftl. Nebenerwerb mit Viehhaltung u.a.. Der Gebietscharakter soll besonders hier den eines alten Dorfes mit Arbeiten und Wohnen auf einem Grundstück dienen.
- Hauptsächlich Wohnen soll im Süden und Südwesten stattfinden. Hier ist auch eine kleine neue Wohnbaufläche dargestellt.

#### 3.1.2 Ortslage Neuenkirchen

Die Ortslage Neuenkirchen mit dem Kirchbereich, dem Ausflugsziel Bockstanz und den geplanten Golfplatz soll zukünftig geprägt sein durch sozial- und umweltverträgliches Fremdenverkehrsgewerbe. Die Durchsetzung der Sozial- und Umweltverträglichkeit bedarf dabei besonderer Aufmerksamkeit. Wie im Norden und Nordwesten der Ortslage Neuhof soll der in der Ortslage Neuenkirchen zu entwickelnde Gebietscharakter dem eines alten Dorfes mit Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück dienen.

#### 3.2 Raumkategorien, Zentrale Orte, Achsen

Neuhof liegt in dem sogenannten "Ländlichen Raum" des Planungsverbandes. Ländlicher Zentralort für Neuhof ist Zarrentin, nächstes Unterzentrum Wittenburg, Mittelzentrum mit Teilfunktion die ehemalige Kreisstadt Hagenow. Die überregionalen Achsen Berlin-Hamburg im Süden und Schwerin - Kiel im Norden sind etwa gleich weit entfernt von der Gemeinde Neuhof.

#### 3.3 Fachliche Ziele der Regionalplanung

Die fachlichen Ziele der Regionalplanung werden in die gesamten Erläuterungen eingearbeitet.

### 3.4 Bauleitplanung und Golfplatz

- Die Gemeindevertretung hat einen Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefaßt.
- Anlaß für den Aufstellungsbeschluß des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte Herstellung eines Golfplatzes östlich des Ortsteiles Neuenkirchen.
- Für die Ortsteile Neuenkirchen und Neuhof gibt es eine Abrundungssatzung.
- Eine Erhaltungssatzung gibt es für:
  - die 4 südlichen Hofgrundstücke des Bockstanz
  - die Gutskatzen an der Hauptstraße in Neuenkirchen
  - den Gutshof Neuhof

§ 1 der Erhaltungssatzung heißt:

*"Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung bedarf im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.*

*Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.*

*Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Dorfgestaltung oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.*

*Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird."*

- Im Jahre 1997 ist mit der Planung zur Dorferneuerung begonnen worden.

## **4. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz**

### 4.1 Der Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt im Schaalseebecken ganz im Südwesten der westmecklenburgischen Seenlandschaft und südlich der Ortslage Neuhof schon im südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet, das mit seinen Sanderflächen auch das Vorland der Seenplatte genannt wird. Dieser Raum wurde vor rund 50.000 Jahren durch die hohen Eisgebirge der Gletscher und ihr Abschmelzen geformt.

Der Boissower- mit dem Neuenkirchener See gehören mit dem Schaalsee zu einem Band von Binnenseen von Zarrentin bis Lübeck entlang der Grenze von Mecklenburg zu Schleswig-Holstein. Für den engeren Naturraum des Gemeindegebietes hat sich auch der Name "Schaalseelandschaft" ausgeprägt.

Die Pflanzen- und Tiergesellschaften siedelten sich entsprechend ihrer Ansprüche dort an, wo diese wegen der charakteristischen Gebietsgegebenheiten erfüllt wurden. Solche typischen Charakteristika des Naturraumes sind:

- das fruchtbare Moränengebiet
- die Niederungen an den Seeufern und den kleinen Fließgewässern
- die Kesselmoore und Kalkflachmoore
- die großen Wasserflächen mit den zugehörigen Ufern und Buchten
- die Sander
- das Klima in der Übergangzone von maritim zu kontinental mit verhältnismäßig geringen Niederschlägen

Zu diesen naturgegebenen Charakteristika kommt dann noch die Vielfalt der durch zunächst bäuerliches Wirken geschaffene Räume wie Feld-, Wald- und Wegeränder, Wiesen und Weiden, Hutungen, Obsthöfe, Gärten, Torfstiche, Kiesgruben und vieles andere.

Den vielfältigen Lebensgrundlagen entsprechend sind in der Schaalseelandschaft eine Vielzahl von Pflanzen- und Tiergesellschaften heimisch. Der Förderverein Naturpark Schaalsee e.V. schreibt in seinem Prospekt "Naturpark Schaalsee", Wanderungen im Südteil, dazu:

"Die vorherrschende Rotbuche wird weiter südlich durch die Kiefer ersetzt, die auf den hier schon vorhandenen Sanderflächen stockt. Die zahlreichen Buchten des Schaalsees werden von Erlenbrüchen gesäumt. Kleine Kesselmoore enthalten Torfmoose, Sonnentau und Sumpfcalla. Ein Kalkflachmoor mit anstehender "Seekreide" beherbergt selten gewordenen Gräser.

Die flachen Seebuchten sind ideale Schlafplätze ziehender Kraniche, die sich im Herbst neben den im Gebiet nistenden zu Hunderten hier einfinden. Tausende Enten und Gänse rasten, mausern und überwintern auf der weiten Wasserfläche des Schaalsees.

Nicht selten kann man den Seeadler beobachten, besonders von der Halbinsel Strangen bei Zarrentin aus. Der Eisvogel fliegt gelegentlich wie ein blauer Blitz am Beobachter vorbei. Im verhältnismäßig sauberen Wasser konnte die Große Schaalseemaräne, ein zur Familie der Lachsarten gehörender Fisch, bis heute überleben. Sie hält sich vorwiegend in den kühlen Tiefen aus, wo sie mit ihren Rausenzähnen spezielle Kleinkrebse aus dem Wasser filtert."

So ist aus gutem Grund der Naturpark Schallsee ausgewiesen worden. Seine östliche Grenze ist im Planungsgebiet die Straßenführung Boissow/Neuhof/Neuenkirchen/Rögnitz (zur Landesstraße L 041).

#### 4.2 Oberfläche und Fließgewässer

Die Gemeinde Neuhof liegt im Großeinzugsgebiet der Nordsee. An der nordwestlichen Gemarkungsgrenze Neuenkirchens fließt die Bek in den Neuenkirchener See mit Verbindung zum Boissower See. Südlich des Boissower Sees, dessen Ostufer Gemarkungsgrenze zu Neuhof ist, liegt die ehemalige Boissower Mühle am Hammerbach, der südlich des Schaalsees in die Schaale mündet.

Auf der Achse Boissow - Neuhof - Ehrskattenbarg - Rögnitz verläuft eine Wasserscheide auf Höhen bis nahe HN + 60,00 m zwischen den Einzugsgebieten der Schaale im Westen und der Schilde im Osten.

Die Seeufer im Westen der Gemeinde (Neuenkirchener und Boissower See) haben Höhen um HN + 36,50 m, die Niederungen im Südosten liegen nur geringfügig höher, etwa auf gleicher Höhe.

Die Gemeinde Neuhof liegt im Verbandsgebiet Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale. Die größten Gewässer dieses Verbandes sind mit ihrer Gewässernummer im F-Plan dargestellt (werden nachgetragen).

#### 4.3 Biotopkartierung

Überwiegend in den Jahren 1990 und 1995 ist durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust im Planungsgebiet eine Biotopkartierung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Kartierung ist lagemäßig in die nachfolgenden Übersichtspläne Landschaftspflege, Seiten 16 bis 18, eingetragen worden. Daraus sind ersichtlich die Häufung der Biotope im nördlichen Drönewitzer Holz, im südlich anschließenden Talbereich der Bek, im Seeuferbereich und östlich der Naturparkgrenze die vielen Kleingewässer.

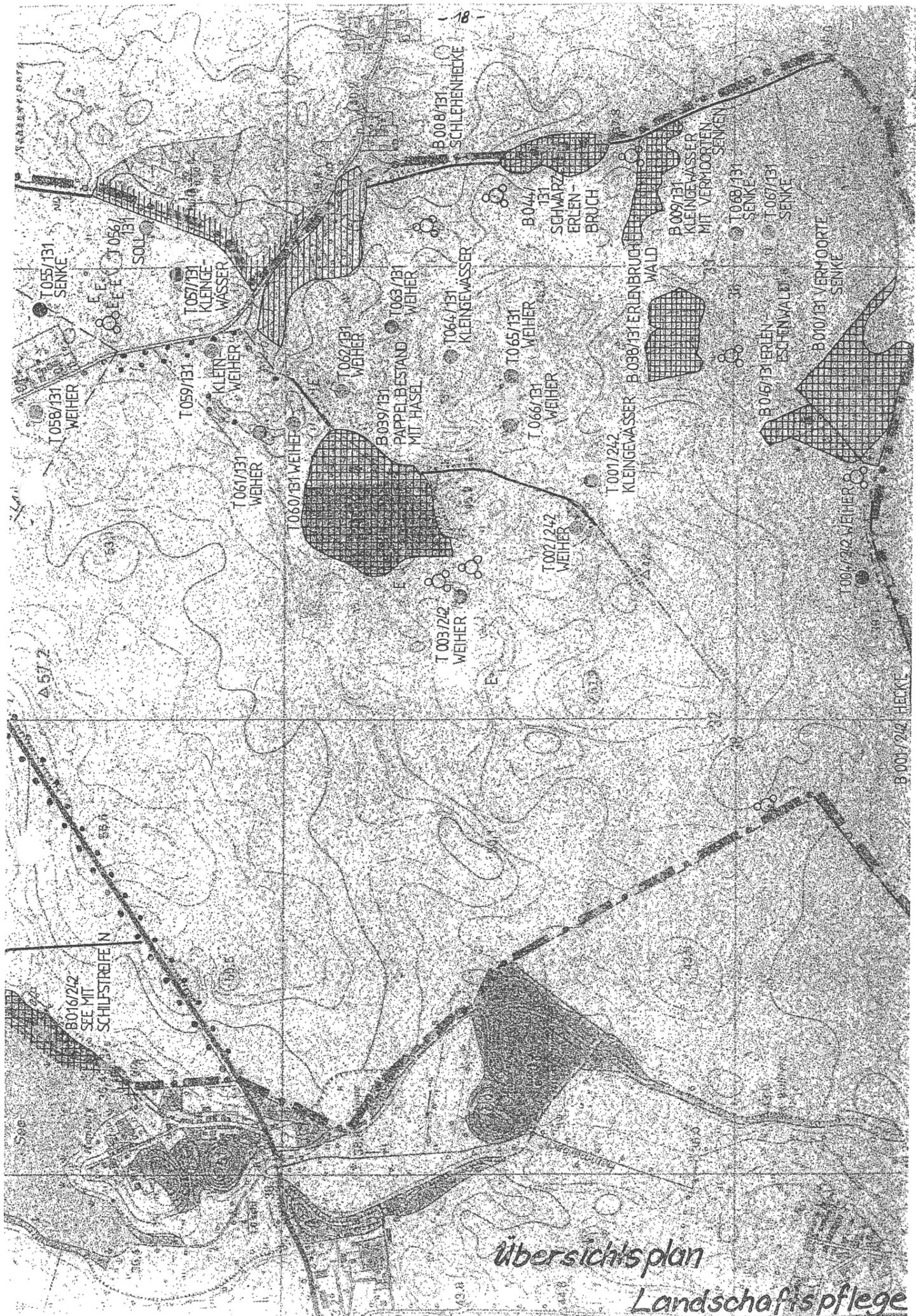
Zu der durchgeführten Biotopkartierung gehört neben der Beschreibung immer auch ein Maßnahmenvorschlag, d.h. eine Empfehlung, wie das Biotop geschützt, gepflegt und ggfs. weiterentwickelt werden kann. Diese Maßnahmenvorschläge werden nachfolgend (Seiten 19 bis 25) tabellarisch zusammengestellt. Biotope nach § 2 und 4 des 1. NatGMW sind nachrichtlich dargestellt als Schutzgebiete, weitere Biotope mit oder ohne vorgeschlagene Maßnahmen sind dargestellt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Übersichtsplan-Landschaftspflege



Übersichtsplan-Landschaftspflege



Übersichtsplan  
Landschaftspflege

Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop Nr.	Karte	Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
					§ 2	§ 4	§ 7
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuenkirchen, Blatt Nr. 0.1							
B 001	113	südlich Mühlenberg, westlich Drönnewitz	Niedermoor	breiten Randstreifen zum Acker einrichten			x
B 006	113	westlich Rögnitz	vermoorte Senke	Einschränkung der Entwässerung			
B 007	113	nordwestlich Rögnitz	Buchenwald	Naturnahe Waldbewirtschaftung			
B 008	113	westlich Rögnitz	vermoorte Ackersenke	Einschränkung der Entwässerung			x
B 009	113	nördlich Döbbersen	Niedermoor	Entfernung des Hausmülls			x
B 010	113	westlich Drönnewitz	Kiesgrube	Eutrophierung vom Acker			x
B 011	113	westlich Drönnewitz	Lindenallee				x
B 015	113	nordwestlich Rögnitz	nasses Grauweidengebüsch	Beobachtung der weiteren Entwicklung			x
B 016	113	südlich Waldhof	Erlenbruch	Anhebung des Grundwasserstandes			x
B 017	113	nordwestlich Rögnitz	Feuchtwald	Anhebung des Grundwasserspiegels, keine forstliche Nutzung			x

Fortsetzung Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
Nr.	Karte				§ 2	§ 4	§ 7
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuenkirchen, Blatt Nr. 0.1							
T 001	113	zwischen Neuenkirchen und Drömmewitz	Kleinweiher	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 002	113	südlich Mühlenberg	Kleinweiher	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 003	113	südlich Mühlenberg	Kleinweiher				
T 004	113	südlich Mühlenberg	Kleingewässer	Verfüllung beseitigen			
T 005	113	südlich Mühlenberg	Kleingewässer	Verfüllung beseitigen			
T 012	113	nordwestlich Neuenkirchen	Kleingewässer	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 013	113	nordwestlich Mühlenberg	Kleinweiher	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 014	113	nordwestlich Mühlenberg	Kleingewässer	Randstreifen einrichten, Verfüllung beseitigen, Eindämmung der Eutrophierung			
T 015	113	nordwestlich Mühlenberg	Kleingewässer	Randstreifen einrichten, Verfüllung beseitigen, Einschränkung der Nutzung			
T 016	113	nordöstlich Mühlenberg	Kleingewässer	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			

Fortsetzung Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung		1. NatGM-V	
Nr.	Karte					§ 2	§ 4
1	2	3	4	5		6	7
Übersichtslageplan Ortsteil Neuenkirchen, Blatt Nr. 0.1							
B 001	224	südlich Neuenkirchen	Weither	Biotop mit 15 m Randstreifen zum Acker und 5 m zum Grünland einzäunen			x
B 003	224	südlich Neuenkirchen	Eichen-Buchen-Wald	extensive Waldnutzung, Eingliederung in NSG "Rinnensee"			
B 004	224	südwestlich Neuenkirchen	Grünlandbrache	keine weitere Aufforstung			
B 005	224	Kirche von Neuenkirchen	Winterlindenreihe				
B 007	224	Neuenkirchener See	See	Abwasserinleitung überprüfen, Entwicklungskonzeption notwendig			
B 009	224	westlich Neuenkirchen	Magerrasen	extensive Weidenutzung			
B 010	224	westlich Neuenkirchen	Eichen-Heinbuchen-Bestand	Auszäunung aus der Weidefläche			
B 011	224	westlich Neuenkirchen	Erlen-Eschen-Wald	Grundwasseranhebung im Talraum, naturnahe Waldbewirtschaftung			
B 013	224	nordwestlich Neuenkirchen	bodensaurer Laubwald	naturnahe Waldbewirtschaftung			
B 015	224	nördlich Neuenkirchen	Erlen-Bruchwald	Anheben des Grundwasserstandes im Talraum			
B 016	224	südwestlich Rögnitz	Erlenbruch	Einstellung der Entwässerung			
B 019	224	südöstlich Stintenburger Hütte	Bachschlucht	naturnahe Fließgewässergestaltung unter Einbeziehung des Oberlaufes.			
B 046	224	westlich Rögnitz	Erlen-Eschen-Wald	Einstellung der Entwässerung			

Fortsetzung Tabelle 4.3. Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
Nr.	Karte				§ 2	§ 4	§ 7
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuhof, Blatt Nr. 0.0.1							
B 007	131	östlich Neuhof	Schlehenhecke	beidseitig Randstreifen einrichten			
B 008	131	südlich Tessin	Schlehenhecke	Ackerrandstreifen einrichten			
B 009	131	südwestlich Tessin	Kleingewässer mit vermoorten Senken	Pufferzone zum Acker einrichten			
B 010	131	südlich Neuhof	vermoorte Senke				
B 012	131	nordöstlich Neuhof	Feuchtgrünland Brache				
B 038	131	südwestlich Tessin	Erlenbruchwald	Einstellung der Entwässerung			
B 039	131	südlich Neuhof	Pappelbestand mit Hasel	Erhaltung und Förderung der Haselnußbestände, Beseitigung der Pappeln, Anstau des Kleingewässers			
B 040	131	südwestlich Drönnewitz	heterogener Laubwald	Einstellung der Entwässerung des Bruchwaldes			
B 041	131	südwestlich Drönnewitz	Erlen-Eschen-Wald	Einschränkung der Entwässerung, extensive Waldbewirtschaftung			
B 042	131	östlich Neuhof	Eichen-Birken-Wald	Einstellung der Entwässerung, extensive Waldbewirtschaftung			
B 044	131	südwestlich Tessin	Schwarzerlenbruch	Anhebung des Grundwasserstandes			
B 045	131	südwestlich Tessin	Erlen-Eschenwald	Einstellung der Entwässerung			

Fortsetzung Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
Nr.	Karte				§ 2	§ 4	§ 7
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuhof, Blatt Nr. 0.0.1							
T 053	131	östlich Neuhof	Weither				
T 054	131	östlich Neuhof	Weither				
T 055	131	Neuhof	Senke	Einschränkung der Nutzung, Eindämmung der Eutrophierung			
T 056	131	südöstlich Neuhof	Soll	Wasserstand anheben			
T 057	131	südöstlich Neuhof	Kleingewässer	Wasserstand anheben			
T 058	131	Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten			
T 059	131	Neuhof	Kleiner Weither				
T 060	131	südöstlich Neuhof	Weither	Zaunschutz einrichten, erweitern			
T 061	131	südöstlich Neuhof	Weither				
T 062	131	südöstlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 063	131	südlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 064	131	südlich Neuhof	Kleingewässer	Randstreifen einrichten			
T 065	131	südlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			

Fortsetzung Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
Nr.	Karte				5	§ 2	§ 4
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuhof, Blatt Nr. 0.0.1							
T 066	131	südlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 067	131	südlich Neuhof	Senke	Randstreifen einrichten			
T 068	131	südlich Neuhof	Senke	Randstreifen einrichten			
T 070	131	Neuhof	Weither				
T 071	131	Neuhof	Senke				
T 072	131	Neuhof	Kleingewässer	Randstreifen einrichten			
T 073	131	nördlich Neuhof	Kleingewässer	Eindämmung der Eutrophierung			
T 075	131	Neuhof	Weither	Wasserstand anheben			
T 076	131	Neuhof, Sühd-Wohl	Weither				
T 077	131	Neuhof	Weither	Entschlammung, Ausbaggern, Eindämmung der Eutrophierung			
T 078	131	nordöstlich Neuhof	Weither	Eindämmung der Eutrophierung			
				Randstreifen einrichten			

Fortsetzung Tabelle 4.3, Biotopkartierung

Biotop		Lage	Art	Maßnahmen/Empfehlung	1. NatG M-V		
Nr.	Karte				5	§ 2	§ 4
1	2	3	4	5	6	7	
Übersichtslageplan Ortsteil Neuhof, Blatt Nr. 0.0.1							
B 001	242	östlich Bantin	Hecke	Ackerrandstreifen einrichten			
B 008	242	an der Ortslage Neuhof	Dorfteich	Einstellung der Einleitung von Abwasser			
B 009	242	Ostufer des Neuenkirchener Sees	Buchenwald	Erhaltung der natürlichen Buchenbestände, keine Bebauung			
B 012	242	Neuenkirchener See	See	Abwassereinleitung überprüfen, Entwicklungskonzeption notwendig			
T 001	242	südlich Neuhof	Kleingewässer				
T 002	242	südlich Neuhof	Weither				
T 003	242	südlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			
T 004	242	südlich Neuhof	Weither	Randstreifen einrichten, Eindämmung der Eutrophierung			

## 5. Bevölkerung

Zur Bevölkerungsentwicklung sind folgende Zahlen bekannt:

*Tabelle 5.1 - Bevölkerungsentwicklung*

	1842	1890	1946	1950	1964	1971	1971	1972	1973	1974	1975
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Neuhof			547	364	287		244	233	226		
Neuenkirchen			370	287	224		181	180	178		
insges.	406	406	917	651	511	448	425	413	424	396	387
männl.										183	
weibl.										213	

*Fortsetzung Tabelle 5.1 - Bevölkerungsentwicklung*

	1980	1986	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Neuhof											
Neuenkirchen											
insges.	332	293	281	279	281	290	289	307	318	344	335
männl.											
weibl.											

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt deutlich die Abnahme der Einwohnerzahl nach der Aufnahme der Ostflüchtigen am Kriegsende durch die allgemeine Landflucht von 1946 an bis zur Wende 1989 und dann seit 1992 die Aufwärtsentwicklung durch die wirtschaftliche Entwicklung und Bautätigkeit der letzten Jahre. Möge es so weitergehen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird für den "ländlichen Raum" bis zum Jahr 2010 mit einem Absinken der Bevölkerungszahl von 8 - 18 % gerechnet. Um einer solchen unerwünschten Bevölkerungsabnahme entgegenzuwirken muß u.a. die Flächennutzungsplanung den in § 1 BauGB formulierten Aufgaben der Bauleitplanung nachkommen. Diese sind:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen, d.h. auch durch Darstellung von ausreichend Bauflächen zum Wohnen und für Arbeitsplätze. Es darf nicht sein, daß eine nach den regionalen Entwicklungsgrundsätzen erwünschte Entwicklung der Ortslage durch fehlende Bauflächenausweisung behindert wird.
- Einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden, d.h. auf den Dörfern keine Schlafsiedlungen oder übergroße Wochenendquartiere schaffen.
- Den Bedürfnissen von Familie, Bildung, Sport, Freizeit und Erholung nachkommen, d.h. hier auch die Schaffung von attraktiven Sportflächen, Wanderwegen, Badestellen.

- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener gewachsener Ortsteile, d.h. das Dorf Dorf bleiben lassen mit einer möglichst breiten gemischten Nutzung für Wohnen, Arbeiten, Tierhaltung, Beherbergung u.a.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, d.h. z.B. durch Strukturierung mit Grün, mit Wegen und Plätzen.
- Belange des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes berücksichtigen, d.h. hier z.B. Gewässer- und Biotopschutzstreifen darstellen und anlegen, Vernetzungselemente darstellen und anlegen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen und anlegen.
- Mit Grund und Boden sparsam umgehen, d.h. Umnutzung vorhandener Baugrundstücke. Damit soll auch das erreicht werden, was prägend war für Dörfer in Mecklenburg und es auch wieder werden soll: Wohnen und Arbeiten in einem Ort.

### 6. Land- und Forstwirtschaft

Neuhof ist wegen seiner Ackerzahlen zwischen 40 und 49 Punkten ein Gebiet mit besonderer natürlicher Nutzung für die Landwirtschaft. Die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften sind 1990 aufgelöst worden. Der größte Teil der landwirtschaftlichen Flächen wird z.Zt. von zwei Landwirten bewirtschaftet.

Aus Viehzählungen sind folgende Daten bekannt:

	1945	1956	1965	1990	1997*
1	2	3	4	5	6
Pferde	38	79			
Rinder	117	276	431	1.180	
Schweine	21	752	769		
Schafe	n.e.	139	105		
Geflügel	470	2.500	4.418		

\* nicht ermittelbar wegen Datenschutz

Vorteilhaft für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird es sein, wenn die großflächige Feldwirtschaft kleiner strukturiert wird.

Der Anteil der Waldflächen ist mit rd. 2,14 km<sup>2</sup>, das sind 13,6 % der Gesamtfläche, wegen der guten Bedingungen für die Landwirtschaft gering. Die Waldflächen bestehen aus:

- 64 % Laubwald
- 28 % Mischwald
- 7 % Nadelwald
- 1 % Gehölz

Das Landesamt für Forstplanung sieht in einer Planung vom Januar 1994 für den Bereich Neuhof und Umgebung eine Waldmehrung von 4 bis 10 % vor. Zur Zeit sieht sich die Gemeinde außer Stande, genaue Angaben darüber zu machen, welche Flurstücke einer Waldvermehrung zugeführt werden könnten. Die Darstellung neuer Flächen für Wald muß daher einer F-Plan-Fortführung (Änderung) vorbehalten bleiben.

Bei der Neubegründung und Bewirtschaftung von Wald ist eine naturnahe Waldentwicklung anzustreben. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der vorhandenen Waldflächen und der Neubegründungen sind bei der Bewirtschaftung zu sichern. Die Waldränder haben eine besondere Erholungs- und Schutzfunktion.

### 7. Handwerk, Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

In der nachfolgenden Tabellen sind die Arbeitsplätze in der Gemeinde Neuhof vor und nach der Wiedervereinigung dargestellt.

*Tabelle 4.4.1 - Arbeitsplätze vor der Wiedervereinigung*

Name	Produktion	Mitarbeiter
1	2	3
LPG - P	Pflanzenproduktion	25
LPG - T	Tierproduktion	48
Gesamt:		73

*Tabelle 4.4.2 - Betriebe mit mehr als 3 Mitarbeitern 1997*

Name	Produktion	Mitarbeiter in Neuhof
1	2	3
Gaststätte zum See	Beherbergung und Gaststätte	4
S+O-Ladenbau	Ladenbau	4
R. Kienzle	Landwirtschaft	3
		11

Somit sind seit der Wiedervereinigung im Okt. 1990 auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhof etwa 66 Arbeitsplätze verlorengegangen.

Die Gemeinde Neuhof weist neben 3 landwirtschaftlichen Betrieben mit rd. 5 Arbeitsplätzen ca. 8 Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf, die alle kleinere Familienbetriebe sind. Es gibt in Neuhof insgesamt 11 Ganztagsarbeitsstellen und rd. 8 Teilarbeitsstellen in den Bereichen Tourismus (Gaststätten und Beherbergung) und Landwirtschaft.

Die Erwerbstätigen der Gemeinde pendeln u.a. nach Zarrentin, Hamburg, Ratzeburg, Mölln. Für eine gesunde Entwicklung der Gemeinde ist es von größter Wichtigkeit, in der Bauleitplanung auch genügend Bauland für die Ansiedlung von umwelt- und sozialverträglichen Betrieben bereitzuhalten, um die erforderlichen Arbeitsplätze für die Bewohner Neuhofs im Ort zu ermöglichen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm fordert, daß "die Weiternutzung, gegebenenfalls Sanierung oder Revitalisierung von bestehenden Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete haben soll." Diese Forderung sollte auch für die ggfs. anstehende Umnutzung mit Umstrukturierung bestehender landwirtschaftlicher Großanlagen gelten. Daher sind die nahezu unmittelbar an die geschlossene Bebauung angrenzenden Stallanlagen in den Ortsteilen Neuenkirchen und Neuhof als gemischte Baufläche dargestellt. So können sie teilumgenutzt oder umgenutzt werden, wenn die derzeitige Nutzung teilweise oder ganz aufgegeben werden sollte.

### **8. Tourismus und Naherholung**

Die Gemeinde Neuhof mit ihrer näheren Umgebung ist schon heute ein beliebtes Ausflugsgebiet für Erholungssuchende aus dem Großraum Hamburg und vielen anderen umliegenden Gebieten, auch der an Mecklenburg-Vorpommern angrenzenden Bundesländer. Sie liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Schaalseegebiet. Das Gebiet westlich der Straßenführung Boissow - Neuhof - Neuenkirchen - Bockstanz ist Naherholungsraum.

In Naherholungsräumen sind alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die einer ruhigen Erholung in Natur und Landschaft entgegenstehen und ihren Erholungswert beeinträchtigen.

Für die Bewohner und Besucher größerer Städte besteht in besonderem Maße das Erfordernis, möglichst nahegelegene Erholungsräume für ruhige Erholungsformen in Natur und Landschaft auszuweisen, um den Bedürfnissen z.B. nach Wandern, Radfahren, Baden, Naturbeobachtungen und Ruhen in reiner Luft Rechnung zu tragen. Deshalb sollen auch im Naturpark Schaalsee für Erholungssuchende aus Hamburg und Lübeck geeignete Landschaftsteile der Fremdenverkehrsentwicklungsräume als Naherholungsräume gesichert werden. In ihnen sind die Freiräume in besonderem Maße zu schützen. Einer ruhigen Erholung entgegenstehende Nutzungen wie Rohstoffabbau, Windenergieanlagen und eine störende Siedlungstätigkeit sind zu vermeiden.

Neue Einrichtungen des Tourismus sind innerhalb der Naherholungsräume zulässig, sofern sie nicht den Erholungswert dieser Räume beeinträchtigen.

Zur geordneten Nutzung der Naherholungsräume sollten einheitliche gemeindeübergreifende Konzepte erarbeitet werden, die u.a. den Ausbau der Rad- und Wanderwege, Parkplätze, Schutzhütten, Badestellen, Liegewiesen, gastronomischen Versorgung beinhalten.

In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden. Damit sollen gleichzeitig ein Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung geleistet und Entwicklungsimpulse für den betreffenden ländlichen Raum gegeben werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung zu beachten. Dabei ist in besonderem Maße auf eine landschaftsschonende Gestaltung hinzuwirken.

Vorzugsweise sollen dem Landschaftsbild angepaßte kleinere und mittelständische Betriebe geschaffen werden. Daneben ist vor allem die touristische Infrastruktur qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln.

In strukturschwachen Teilräumen der Fremdenverkehrsentwicklungsräume sind Maßnahmen des Fremdenverkehrs bevorzugt zu unterstützen, wenn eine entsprechende Nachfrage zu erwarten ist. Zur Erhöhung der Attraktivität dieser Teilräume ist in diesem Zusammenhang der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung beizumessen.

Kleinere und mittelständische Betriebe in Form von entsprechenden Hotels, Pensionen, Ferienhaussiedlungen, Ferienwohnungen, Campingplätzen, Dienstleistern, Reiterhöfen, kleinen Handwerksbetrieben, Läden usw. sind für vorwiegend ruhige und landschaftsbezogene Tourismusformen besonders geeignet und sollen deshalb in den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen vorrangig geschaffen werden. Dabei sollten neben einer nachfragegerechten Neuschaffung vor allem vorhandene Einrichtungen modernisiert, erweitert oder wieder in Nutzung genommen werden. Hierzu eignet sich besonders gut auch die Umnutzung der alten bäuerlichen Anwesen. Das ist bei der Darstellung der Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Das heißt, es müssen nach BauNVO zulässig sein:

- Wohngebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beherbergungsbetriebe, mit überörtlicher Bedeutung
- kleinere landw. Betriebe (Nebenerwerb) mit Viehhaltung
- kleine Reiterhöfe
- Kleinsiedlungen

Diese Nutzungen sollten im Dorf überall dort möglich sein, wo die Wirtschaftsgrundstücke die erforderliche Größe haben. Für die Entwicklung eines vielfältigen, vorrangig ruhigen Fremdenverkehrs reicht die Schaffung von Gastronomie und Beherbergung nicht aus.

Touristische Besonderheiten der Gemeinde Neuhof sind:

- die genannte Lage im Schaalseegebiet
- der wenig zerschnittene störungsarme Landschaftsraum
- die historisch interessante Ortslage Bockstanz
- die alte Kirche mit ihrer Umgebung in Neuenkirchen
- das gut bewirtschaftete Gasthaus "Zum See" in Neuenkirchen
- die alte Gutsanlage mit ihrer Umgebung und der neugotischen Kapelle in Neuhof

Ziel muß es sein, die Attraktivität des Ortes und der Umgebung weiter zu steigern, um einen sozial- und umweltverträglichen Tourismus auszubauen. Dazu gehören:

- eine sensible Verkehrsplanung mit verkehrsberuhigter Trassenführung
- das Anlegen von Wander-, Rad- und Reitwegen besonders auch unter Einbeziehung der gemeindeeigenen Wegeparzellen, die im Zuge der kollektiven Bodenbewirtschaftung ohne Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse bewirtschaftet worden sind,
- eine sensible Einpassung des geplanten Golfplatzes

- Neubaugebiete um die alten Ortslagen in kleinen Einheiten gruppieren und sukzessiv bebauen,
- das vorhandene öffentliche und private Dorfgrün erhalten und entwickeln.
- Ausblicke aus der Ortslage in die Landschaft erhalten, d.h. keine "geschlossene" Bebauung entlang der Ortsstraßen.
- die Eingrünung der Ortslagen
- die Wiedereinrichtung, den Betrieb und die Neuansiedlung von Gaststätten oder Beherbergungseinrichtungen fördern

## **9. Verkehr und Versorgung**

### **9.1. Verkehr auf Straße und Schiene**

Die nächsten Bahnhöfe liegen etwa gleich weit entfernt in Zarrentin und Wittenburg an einem Gleisast von Hagenow.

Neuhof hat nur Busanschluß an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bus verkehrt

- mittwochs in Richtung Wittenburg
- mittwochs und freitags in Richtung Wittenburg und Zarrentin sowie
- täglicher Schülerverkehr, der auch öffentlich genutzt werden kann.

Der individuelle Verkehr auf der Straße ist der Hauptverkehrsträger für die Bevölkerung und den Tourismus. Nahezu der gesamte Straßenverkehr wird über die von Zarrentin nach Gadebusch führende L 041 geführt, die das Gemeindegebiet im Süden in der Ortslage Neuhof kreuzt. Günstig ist die Nähe der Autobahn A 24 mit Anschlußstellen in Zarrentin und Wittenburg.

Ziel der Gemeinde ist es, die öffentlichen Verkehrsanlagen so herzustellen, daß ein Pkw-Anschluß auch nach Osten (Lassahn), Norden (Rögnitz (L 041)), Westen (Drönnewitz) auf befestigter Fahrbahn gegeben ist, dies aber verkehrsberuhigt, d.h. für kleine Ausbaugeschwindigkeiten erfolgt. Die Verkehrsanlagen werden also verkehrsberuhigt ausgebaut. Das soll so in den Ausbautwürfen erfolgen durch Erhalt der vorhandenen Ausbaubreiten.

### **9.2 Wander- und Reitwege, Wanderparkplätze**

Das Anlegen von öffentlichen Parkflächen (Wanderparkplätze u.a.) ist erforderlich. Diese sind nach Abstimmung mit den Forstbehörden, Wandervereinigungen und den Umweltämtern naturangepaßt zu planen und herzustellen.

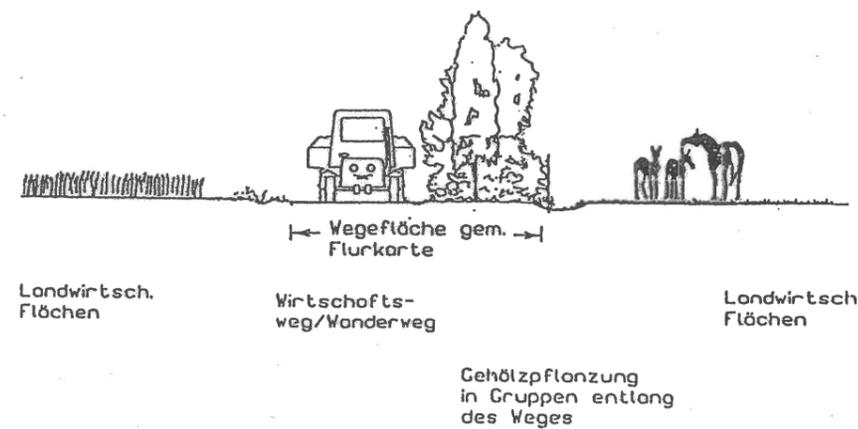
Sollen Wanderwege vom Publikum positiv angenommen werden, müssen sie in erster Linie klar und deutlich gekennzeichnet sein. Am Ausgangspunkt muß sich der Benutzer über die Länge, den Verlauf und die Erlebnismöglichkeiten unterwegs informieren können.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es vorzuziehen, die Wanderwege so weit wie möglich nicht in eigener Trasse sondern auf schon vorhandenen bzw. wieder zu öffnenden Wirtschaftswegen oder verkehrsarmen Nebenstraßen anzulegen.

Alte Hauptfeldwege haben oft eine größere Breite, als dies für die Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs notwendig ist. Die überflüssige Breite sollte in diesen Fällen zu Gehölzpflanzungen genutzt werden, die als Biotopvernetzungslinien wertvoll sind und gleichzeitig zur Strukturierung der Landschaft beitragen.

Wichtig sind ortsverbindende Wanderwege abseits der Hauptverkehrsstraßen. Ein gutes Beispiel dafür ist der Wanderweg zwischen den Seen hindurch nach Techin/Lassahn. Solche Wege sollten auch angelegt werden

- von Neuenkirchen nach Rögnitz
- von der Straße Neuhof/Neuenkirchen südlich und östlich des Golfplatzes an die Straße von Neuhof nach Drönnewitz
- von Bockstanz über die Bek nach Stintenburger Hütte
- von Bockstanz südlich des Drönnewitzer Holzes an die L 041 bei Rögnitz
- von der Straße nach Tessin nach Bantin



#### Detailzeichnung: Wirtschaftsweg und Wanderweg mit Vernetzungsgrün

Die zusätzlich rd. 4,0 km ausgewiesenen Wanderwege können dort, wo es erforderlich ist, auch der Aufnahme von motorisiertem landwirtschaftlichem Verkehr (Wirtschaftswege u.a.) dienen.

Dargestellt sind auch die Reitwege nach dem derzeitigen Wünschen der regional ansässigen Reiter. Wegen des für den Naturschutz und das Landschaftsbild sensiblen Bereichs entlang der Seen sollte Reiten am See ggfs. nicht durchgehend sondern nur auf weniger sensiblen Abschnitten zugelassen werden. Hierbei ist auch der Nutzungskonflikt zwischen Fuß-, Radwanderer und Reiter zu berücksichtigen (vorhandene Breite der Wege). Der Reiter muß auch den See erleben können, aber nicht durchgängig.

### 9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt zur Zeit noch über ortsteileigene Brunnen und Aufbereitungsanlagen in Neuenkirchen und Neuhof. Daher sind hier Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung dargestellt.

Zukünftig ist vorgesehen, den Ortsteil Neuenkirchen aus Drönnewitz zu versorgen. Der vorhandene Brunnen soll ggfs. für einen Feuerlöschhydranten genutzt werden. Damit können die Trinkwasserschutzzonen aufgehoben werden.

### 9.4 Energieversorgung

#### 9.4.1 WEMAG

Die Elektroenergieversorgung für Neuhof erfolgt über je eine Trafostation der WEMAG in den Ortsteilen Neuenkirchen und Neuhof.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß keine unternehmenseigenen Versorgungsanlagen der WEMAG beeinträchtigt oder überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0210 und 0211 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschlüge in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln. Bei den Arbeiten sind die notwendigen Sicherheitsabstände einzuhalten. Weitere Auflagen können durch den Beauftragten der WEMAG bei der örtlichen Einweisung erteilt werden.

Bei Arbeiten an oder im Erdreich (z.B. Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.

Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.

Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.

Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.

Unbeabsichtigte Freilegung von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es dürfen auf der Anlage kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

#### 9.4.2 Gasversorgung

Die Ortslage Neuhof hat keinen Gasanschluß. Zur Zeit ist eine Gasversorgung nicht in Planung.

#### 9.4.3 Windenergie

Die Gemeinde Neuhof liegt nicht in einem im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesenen Eignungsraum für Windenergieanlagen. Wegen der Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Neuhof sollen Windenergieanlagen im Gemeindegebiet nicht entstehen.

#### 9.5 Fernmeldeeinrichtungen

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Telekom. Das Straßen- und Wegenetz sollte so auf deren Anlagen abgestimmt werden, daß die Aufwendungen der Telekom bei der Ausführung ihrer Planungen möglichst gering gehalten werden.

#### 9.6 Abwasserbeseitigung

##### 9.6.1 Schmutzwasser

Neuhof liegt im Verbandsgebiet des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale. Das z.Z. gültige Abwasserentsorgungskonzept aus dem Jahr 1996 sieht eine dezentrale Entsorgung vor.

##### 9.6.2 Niederschlagswasser

Niederschlags- und Schmutzwasser sind in der Regel getrennt abzuführen.

Die Direkteinleitung des Niederschlagswassers von befestigten und überbauten Flächen in angrenzende Oberflächengewässer darf nur im unbedingt notwendigem Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Dazu ist insbesondere:

- der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken,
- Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, möglichst und in Übereinstimmung mit den Bodenverhältnissen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 vom Januar 1990 zu versickern,
- der Einsatz von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sollte, soweit die Standortbedingungen (auch Bodenverhältnisse) dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, im Gelände versickert werden. Die Versickerung muß so erfolgen, daß Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Nicht versickerbares und nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist über eine Regenwasserkanalisation zu fassen und über Rückhaltebecken und soweit belastet über einem Sand- und Ölfang abzuleiten.

Der Bau von Regenwasserkanalisation und Regenwasserrückhaltebecken bedarf, wenn eine Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, im Einzelfall einer Genehmigung nach § 38 LWaG durch das StAUN Schwerin als zuständige Wasserbehörde, sofern die in § 38 Abs. 1 LWaG genannten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nicht zutreffen.

Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln.

#### 9.7 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung wird durch die Firma Rethmann Entsorgungswirtschaft GmbH & Co.KG im 14-tägigen Rhythmus vorgenommen.

### **10. Gemeinbedarfsanlagen**

Neuhof hat in Neuenkirchen eine schöne alte Kirche aus dem 12. Jahrhundert und in Neuhof eine neugotische Kapelle. Die Gemeinbedarfsanlagen für die Gemeinde befinden sich:

- Kindertagesstätte in Bantin
- Grundschule in Lassahn
- Haupt- und Realschule in Zarrentin
- Gymnasium in Wittenburg
- Krankenhaus in Hagenow
- Polizeistation in Zarrentin
- Amtsverwaltung in Zarrentin

### **11. Landschaftspflege**

#### 11.1 Allgemeine Grundsätze

Das gesamte Gemeindegebiet ist Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Gebiet westlich der Straße Boissow - Neuhof - Neuenkirchen - L 014 (westliche von Rögnitz) gehört zum Naturpark Schaalsee und ist Landschaftsschutzgebiet (LSG). Für dargestellte Bauflächen, die im LSG liegen, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Entlassung aus dem LSG beantragt.

Der Nutzungskonflikt zwischen den Ansprüchen zum Landschaftsbild und zum Naturhaushalt einerseits und den Ansprüchen der Agrarstruktur andererseits ist nach 1960 mit der Zwangskollektivierung zu Ungunsten von Natur und Landschaftsbild entschieden worden. Dazu gehört vor allem die Beseitigung der kleinteiligen Flächenstruktur mit der Vielzahl von Wegen, Wegrändern, Busch- und Baumgruppen, Hecken, vernäßigem und extensiv genutztem Grünland. Ziel muß es daher sein, einen Teil dieser vernetzenden Landschaftselemente wieder herzustellen. Das dient nicht nur der Förderung und Wiederbelebung des Naturhaushaltes, sondern auch der Steigerung der Attraktivität des Erholungsraumes.

Von besonderer Bedeutung sind daher die noch vorhandenen Baum- und Buschreihen ein- und auch beidseitig von bestehenden Wegen, Triften und Gewässern. Auf ihren Erhalt muß besonderer Wert gelegt werden. Dazu gehört nicht nur der Erhalt der Busch- und Baumreihen an sich, sondern es sind auch ausreichende Abstandsflächen von intensiver Nutzung durch Bebauung oder anderes freizuhalten, damit sich hier Lebensräume für Flora und Fauna, d.h. der gesamte Naturhaushalt, entwickeln können.

Zur Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft steht im RROP:

"Die reizvolle, dünnbesiedelte Landschaft in Westmecklenburg mit den eiszeitlich geprägten, formenreichen See-, Wald- und Flußtalllandschaften hat einen herausragenden Erlebnis- und Erholungswert. Diese natürlichen Potentiale, die hauptsächlich in den ausgewiesenen Fremdenverkehrs- und Naherholungsräumen zu finden sind, gilt es so zu schützen und zu pflegen, daß die Voraussetzungen für die landschaftsgebundenen Erholungsformen in der Natur nachhaltig gesichert werden. Alle Planungen und Maßnahmen einschließlich die der Erholungsbauten selbst sollen deshalb landschaftsverträglich eingeordnet werden.

Zur Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft gilt es, die landschaftlich reizvollen Gegenden der Region vor den Erholungswert mindernden Überlastungen zu schützen. Deshalb kommt hier der Freiraumsicherung durch Vermeidung von Zersiedlung und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Desweiteren gilt es insbesondere, Störungen durch den motorisierten Fahrzeugverkehr auf der Grundlage von Verkehrsberuhigungs- und Vermeidungskonzepten zu verhindern.

Um möglichst viele Menschen an den natürlichen Schönheiten teilhaben zu lassen, soll der Zugang vor allem der Uferbereiche der Binnenseen und der Wälder für die Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Schutzbestimmungen gesichert werden. Durch geeignete Lenkungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit auch Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege unter Beachtung der spezifischen Schutzanfordernisse in eine ruhige, landschaftsbezogene Erholungsnutzung einbezogen werden."

#### 11.2 Landschaftspflegerische Darstellungen im F-Plan

Es sind folgende landschaftspflegerische Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen worden:

- Flächen und Elemente nach § 2 und 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 (1. NatGMV)

- Linienelemente für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, das sind:
  - vorhandene und geplante Baumreihen, Gehölzstreifen in der Landschaft und Gehölzstreifen an der Straße
  - vorgeschlagene Strukturierung der großflächigen Feldwirtschaft und Grünvernetzung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Kleingewässer
- das LSG Naturpark Schaalsee

Für diese dargestellten Flächen und Linienelemente (Gewässer, Wege, Gehölze) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wichtig, daß die Grundstücke, falls sie im Eigentum der Gemeinde, sind auch Eigentum der Gemeinde bleiben oder aber der Gemeinde für den gewünschten Zweck zur Verfügung stehen.

Nachfolgend werden Erläuterungen zu den einzelnen Darstellungen gegeben.

#### 11.2.1 Strukturierung großflächiger Feldwirtschaft, d.h. Grünvernetzung

Lineare Landschaftselemente wie natürliche und künstliche Gräben mit wechselndem Bewuchs, Alleen, Wegebegleitgrün, Windschutzstreifen usw. gehören seit vielen Generationen zum mecklenburgischen Landschaftsbild. Künstliche Gräben wurden durch das flache Land gezogen um den Grundwasserstand zu regulieren und eine rentable Landwirtschaft betreiben zu können.

Die Gehölzstreifen entlang der Gräben, die Baumreihen an Straßen, Feldgehölze auf schwer zugänglichen oder schwer zu bearbeitenden Flächen gliederten das Landschaftsbild und ergaben die Grundlage für eine artenreiche Flora und Fauna.

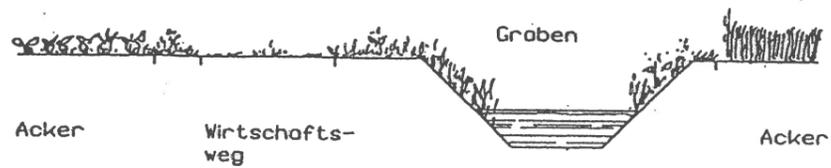
Erst mit der Intensivierung und Kollektivierung der Landwirtschaft in der Nachkriegszeit, der Umwandlung der früheren Familienbetriebe in Produktionsgenossenschaften, geschah eine Ausräumung und Verarmung der Landschaft. Strukturlose, weite Ackerflächen und zu Abflüssen degradierte Fließgewässer waren das Resultat. Hier und da noch vorhandene naturnahe Lebensräume liegen wie Inseln isoliert und von intensiv bewirtschafteten Agrarflächen umgeben.

Um die Lebensgrundlage für eine vielfältige gesunde Flora und Fauna wieder zu gewährleisten, müssen diese noch vorhandenen isolierten Biotope mit linearen Landschaftselementen untereinander vernetzt werden. Werden die Vernetzungslinien als Knicks, Baumreihen oder Gehölzstreifen angelegt, tragen diese auch visuell zur Strukturierung des Landschaftsbildes bei, entstehen so alte naturraumspezifische Landschaftsstrukturen neu.

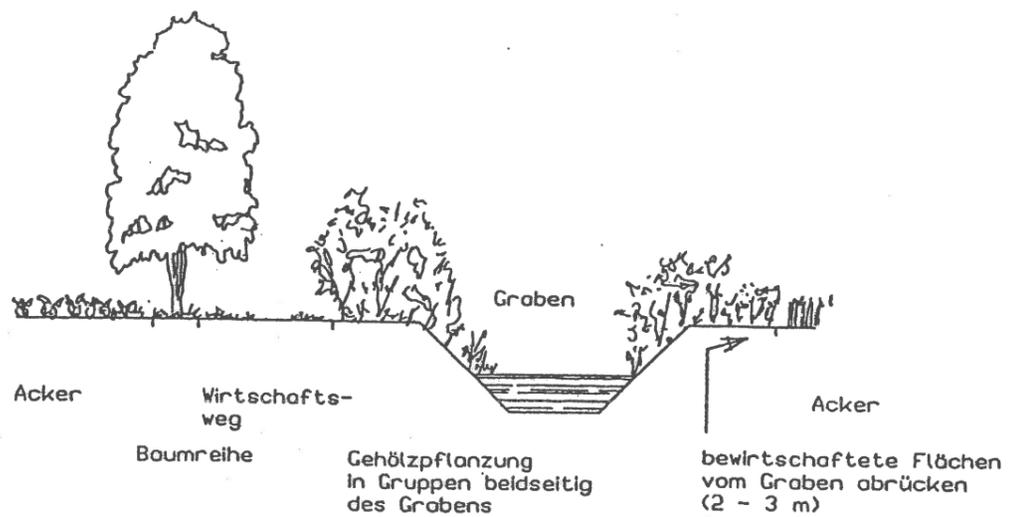
Dies kann und soll entlang vorhandener Gräben geschehen, an noch bestehenden Wegen und an wieder anzulegenden früheren Feldwegen, dort, wo sich die Gelegenheit dazu bietet.

Die unter Pkt. 9.2 beschriebenen neu zu erschließenden Wander-, Rad- oder Reitwege sind solche Gelegenheiten und sollten daher möglichst naturnah gestaltet werden, auch wenn sie ggfs. zusätzlich der Aufnahme von motorisiertem landwirtschaftlichen Verkehr (Wirtschaftswege) dienen.

Als Beispiel relativ einfacher aber wirkungsvoller Vernetzungsmaßnahmen entlang eines Gewässers mit parallel verlaufendem Wirtschaftsweg soll die folgende "Detailzeichnung: Vernetzung" gelten.



Massnahmen zur Biotopvernetzung und Strukturierung der grossflächigen Feldwirtschaft:



Detailzeichnung: Vernetzung

Die Pflanzungen sollen ausschließlich aus heimischen und landschaftstypischen Gehölzen heimischer Herkunft bestehen. Dabei ist eine möglichst große Artenvielfalt und unregelmäßige Pflanzweise der Pflanzung mit nur einer oder wenigen Arten vorzuziehen.

Das Bild einer Landschaft wird in hohem Maße von den darin enthaltenen Bewuchs geprägt, d.h. von Bäumen und Sträuchern, Krautfluren, Schilfgürteln an Gewässern usw.

Welche Gehölze in einer Landschaft auf natürliche Weise vorkommen sowie das Mengenverhältnis der Arten untereinander ist in erster Linie von den klimatischen Bedingungen, den Bodenverhältnissen und der Topographie am Standort abhängig. In Kulturlandschaften kommen auch Gehölze vor, die dort nicht natürlich wachsen würden, aber vom Menschen, weil sie ihm nutzbar sind, eingebracht worden sind (Forstgehölze, Straßenbäume, Obstgehölze u.a.).

Mecklenburg liegt im Übergangsbereich zwischen atlantischen und kontinentalen Klimazonen. Im Planungsgebiet sind bindige Böden und im flachen Gelände sehr hoch anstehendes Grundwasser die vorherrschenden, natürlichen Bodenverhältnisse. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat durch gezielte Ent- und Bewässerung sowie Düngung und Einbringung von Humusstoffen in die Böden diese im Hinblick auf eine erhöhte Fruchtbarkeit verändert. Das bewirkt, daß vielerorts auch andere, ursprünglich hier nicht heimische Gehölze in der Landschaft wachsen und gedeihen können. Trotzdem sollten bei Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft nur Arten zur Anwendung kommen, die den natürlichen naturraumspezifischen Pflanzengesellschaften angehören.

Nachfolgend sind einige der häufigsten und für die Pflanzung in der Landschaft geeignetsten Baum- und Straucharten aufgeführt. Es sind dies die für Standorte (Auszug aus der "Kontinentalen Kiefernwald-Gesellschaft", Ehlers 1960):

Bei Pflanzungen in der Landschaft (Eingrünung störender Bauwerke, Windschutzpflanzungen, Pflanzung an Gräben und Fließgewässern u.ä.) sollten möglichst viele Arten der naturraum-spezifischen Gehölze in Gruppen zueinander gesellt werden, um den ökologischen Wert der Pflanzungen zu erhöhen.

Grünvernetzung kann auch erfolgen durch Sukzessionsflächen, Wald- und Gehölzflächen, Gehölzstreifen oder auch Gewässer- bzw. Wegebegleitgrün. Beispiele dafür zeigen die Detailzeichnungen auf den Seiten 32 und 38.

Im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Grünvernetzungen sind:

- Wegerandbepflanzung am Weg von Neuhof nach Drönnewitz
- (wird nachgetragen)
- 

#### 11.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Über die in der Gemeinde Neuhof vorgeschlagenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Pkt. 4.3, Biotopkartierung, geschrieben worden.

### 11.2.3 Innerörtliche Grünzüge, Dorfökologie

Gleichrangig mit den naturnahen Lebensräumen in der freien Landschaft müssen die Gärten, Obstwiesen, Wegeränder, Tümpel und die allgemein als "Unland" bezeichneten, d.h. unbewirtschafteten Restflächen usw. in den Ortslagen als wichtige und für Flora und Fauna unentbehrliche Elemente angesehen und bewahrt werden. Einmal gehören sie mit zum traditionellen Bild eines Dorfes, zum anderen sind einige dieser menschlichen Kulturprodukte von Tier- und Pflanzenarten, die anderenorts verdrängt worden sind, als Rückzugs- und Ersatzbiotope angenommen worden. Dazu siehe auch Pkt. 12, Flächendarstellungen, und Seiten 41 und 42 Aus- und Einblicke, Grünvernetzung.

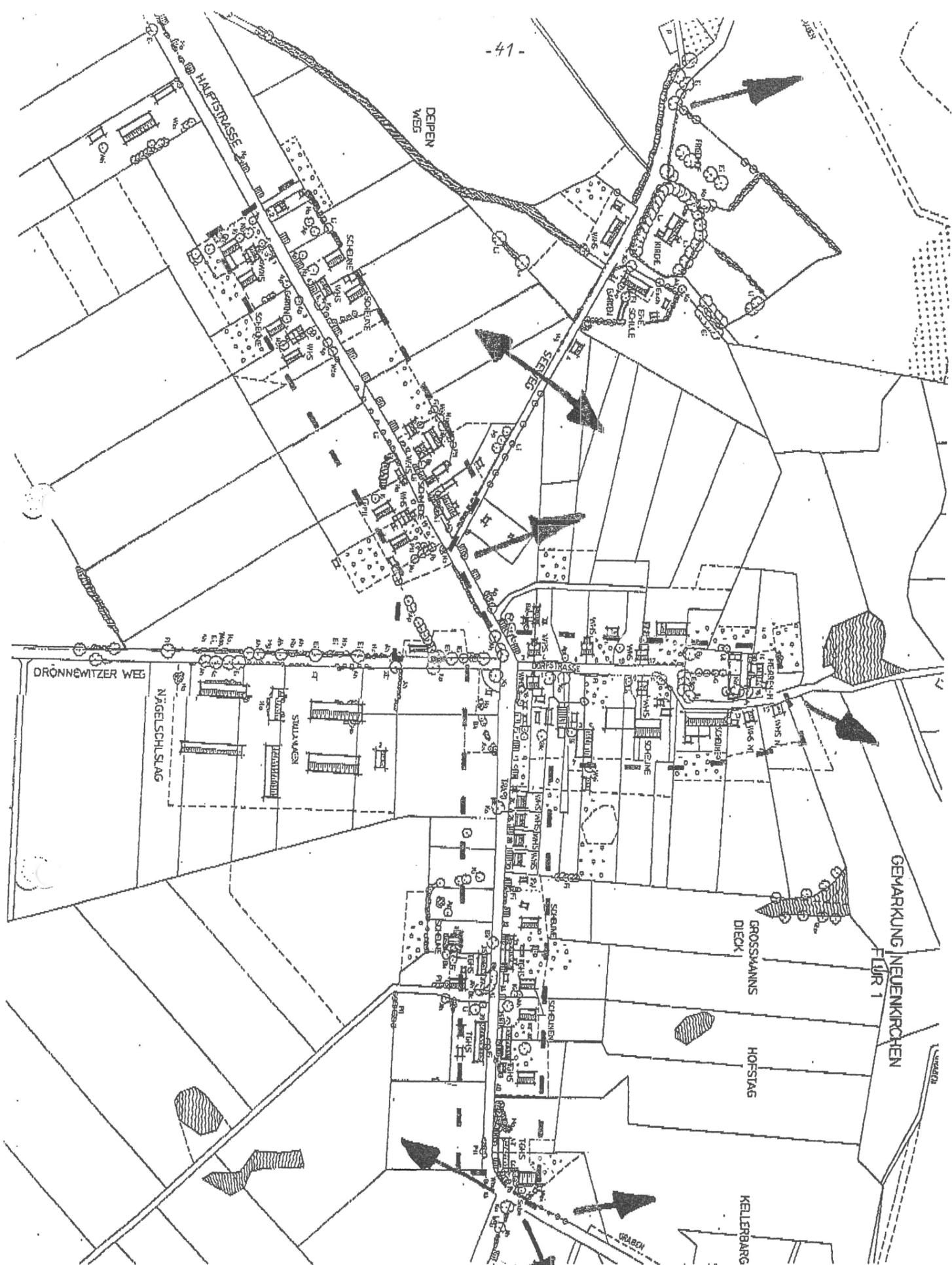
### 11.3 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin, Abt. Naturschutz zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen

- Während Baumaßnahmen ist der vorhandene Baumbestand gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust vom (wird nachgetragen) zu erhalten und gemäß der DIN 18920 sowie der RAS- LG 4 zu schützen.
- Bei der Auswahl zu pflanzender Gehölze sollte darauf geachtet werden, daß großkronige Laubbäume, die den Belastungen des Autoverkehrs gewachsen sind und die auch als landschaftstypisch gelten wie z.B. (wird nachgetragen) ausgewählt werden.
- Bei der Errichtung neuer Wohngebiete sollten Einflugsöffnungen im Giebel (Dachausbau) und unter Dachvorsprüngen angeordnet werden, um somit Vögeln und Fledermäusen in sonst nicht genutzten Dachräumen Quartier zu ermöglichen.
- Drahteinsätze sollten an Regenfall- und Lüftungsrohren montiert werden. Somit wird vermieden, daß diese zu tödlichen Fallen für Vögel und Fledermäuse werden.
- Die Versiegelung der Baugrundstücke ist auf das für die Funktion unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Neuanlage von Park- und Stellplätzen müssen diese in Teilversiegelung (Öko-Pflastersteine) realisiert werden.

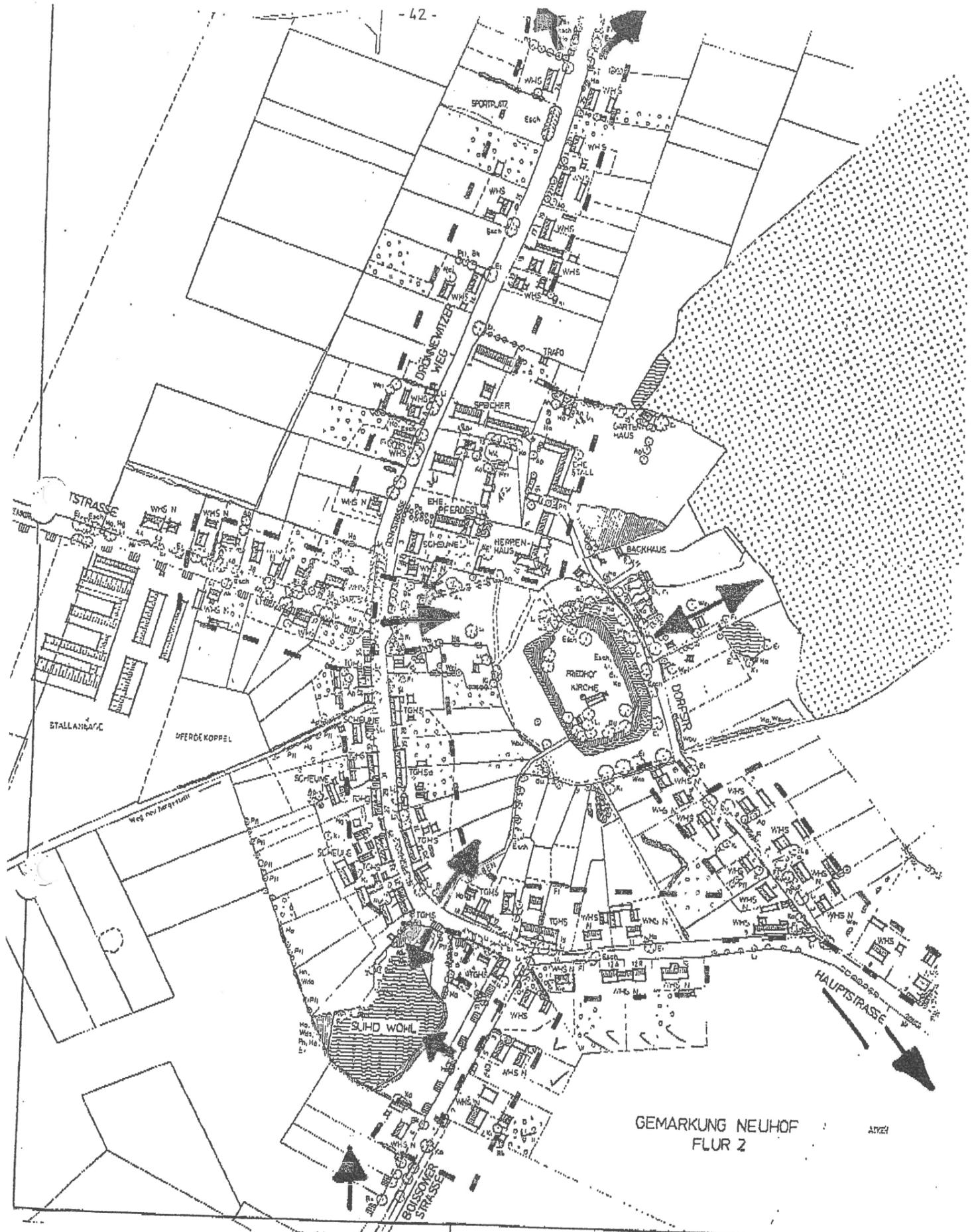
Für die Kostenverteilung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z.B. Heckenpflanzungen mit Überhältern, könnte die Gemeinde Neuhof eine Regelung durch Satzung gemäß § 8a Abs. 4 und 5 BNatSchG vom 12. März 1987, geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28. April 1993 (S. 481), schaffen, um somit die entstehenden Kosten auf die zugeordneten Grundstücksinhaber umzulegen.

### 12. Flächendarstellungen

Bei der Planung der Gebäude, Bau- und Freiflächen ist besondere Rücksicht auf die geschichtlichen und vorhandenen dörflichen Situationen der alten Dorflagen Neuenkirchen, Bockstanz und Neuhof zu nehmen.



Vernetzungen und Ausblicke  
 Ortslage Neuenkirchen



GEMARKUNG NEUHOF  
FLUR 2

Vernetzungen und  
Ausblicke  
Ortslage Neuhof

Dazu gehören die alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihrer Lage auf den Grundstücken und im Dorf, d.h. die Gutshöfe, Bauernhöfe, Tagelöhnerhäuser, Neubauernstellen, kirchliche Bauten mit den Friedhöfen, die Plätze und Alleen, Gärten und Landschaftseinbrüche in die vorhandene Bebauung. Diese alle geben den Ortslagen der Gemeinde Neuhof ihren dörflichen Charakter, der unbedingt erhalten werden sollte. Sie machen das aus, was das Dorf von einer Stadtrandsiedlung unterscheidet.

Eine bauliche Verdichtung oder Nutzungsverdichtung überhaupt innerhalb des Dorfkernes sollte daher nicht zu Lasten dieser Grünzonen, alten Dorfgärten, Ausblicken in die Landschaft und Blicken auf das Dorf geschehen. Dies ist bei der Bebauungsplan- oder Vorhaben- und Erschließungsplanaufstellung besonders zu beachten. Die wichtigsten Grünzonen und Landschafts- bzw. Dorfeinblicke sind auf den Seiten 41 und 42 durch Pfeile dargestellt.

### 12.1 Art der baulichen Nutzung nach BauNVO

Auf den nachfolgenden Seiten ist tabellarisch zusammengestellt die vorhandene Bausubstanz nach:

- Gebäudeart, d.h. zu welchem Zweck die Gebäude gebaut wurden
- der vorhandenen Nutzung der Gebäude
- den möglichen Nutzungen der vorhandenen Gebäude und des zugehörigen Grundstücks
- die Baugebiete nach BauNVO, in der die möglichen Nutzungen zulässig sind. Dazu ist die Zulässigkeit im Mischgebiet (MI) um Tierhaltung und Kleinsiedlung erweitert worden.

Es ist wohl so, daß die gültige BauNVO den heutigen Situationen auf den Dörfern nicht mehr gerecht wird. Weder gibt es in der Gemeinde Neuhof Dorfgebiete MD mit den "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" als Haupterwerbsstellen noch können Kleinsiedlungen WS das Ziel sein, in denen z.B. Beherbergung nicht möglich ist, sonstiges Wohnen nur ausnahmsweise und dann mit nicht mehr als zwei Wohnungen, auch "nicht störendes Gewerbe" nur ausnahmsweise.

Die Bauleitplanung in Neuhof macht es wegen der Flächengrößen auf nahezu allen Grundstücken möglich, Beherbergung einzurichten, Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Viehhaltung. Und diese Möglichkeit sollte breit gefächert erhalten bleiben. Auf jedem Grundstück muß Investition zur Schaffung von Arbeitsplätzen möglich sein und bleiben. Das ist Grundvoraussetzung für die Schaffung von Broterwerb. Die tabellarische Zusammenstellung zeigt, daß "gemischte Bauflächen" die möglichen und wünschenswerten Nutzungen am besten abdecken. Die im Plan dargestellten Nutzungen sind das Ergebnis umfangreicher Beratungen zwischen der Gemeinde, den Planungsbehörden, der Genehmigungsbehörde und dem Planaufsteller.

### 12.2 Art der baulichen Nutzung in den Ortsteilen Neuenkirchen und Bockstanz

#### 12.2.1 Kirchplatz Neuenkirchen

Der "Kirchplatz Neuenkirchen", Flurkarte siehe Seite 53 mit der ursprünglichen Bebauung, ist Mittelpunkt der Ortslage Neuenkirchen geblieben aus der Zeit des Bauerndorfes heraus über die Zeit des Bauernlegens im 18. Jahrhundert und die Aufsiedlung um 1930 hinaus bis heute.

Gemeinde: Neuhof  
 Ortsteil: Neuenkirchen  
 Straße: Hauptstraße

**Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen**  
 (vorhanden/geplant 1997)

Haus Nr.	Gebäudeart (gebaut als)						Nutzung (vorhanden)					Nutzung (mögliche)					zulässige Nutzung in Baufläche n. BauNVO							
	Bauernstelle	Häuslerei (KS)	Gewerbe	Wohnen	Öffentlich	Sonstiges	Bauernstelle	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Bauernstelle	Beherbergung	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Mi *	MD	WS	WA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	S										X	1		X	X	X		X		X				
2				N					X							X				X				
3	S										X			X		X		X		X				
4	S										X			X		X		X		X				
5	S								X					X		X		X		X				
6	S										X			X		X		X		X				
12	S		X			2			X					X	X	X		X		X				
14			X			3		X	X			3		X	X	X		X		X				
16	S								X							X				X	X		X	
17	S								X					X	X	X		X		X				
19	S										X			X	X	X		X		X				
24				N					X					X	X	X		X		X				
26				N					X							X				X	X		X	
28				N					X							X				X	X		X	
30				N					X							X				X	X		X	
32	S										X			X	X	X		X		X				
34	S										X			X	X	X		X		X				
35	S										X			X	X	X		X		X				
36	S								X					X	X	X		X		X				
38	S								X					X	X	X		X		X				
39				X					X					X		X		X		X				
42	S								X					X	X	X		X		X				
44	S								X					X	X	X		X		X				
Σ	16		2	6		2		1	16		7	2		16	12	23		17		23	5		5	
%	62		8	22		8		4	62		27	8		23	18	34		25		70	15		15	

\* mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlungen  
 1 - Getränkestützpunkt, Pferde und Rinder  
 2 - Alte Schmiede  
 3 - Gasthaus mit Beherbergung  
 S - Siedlerstelle







Gemeinde: Neuhof  
 Ortsteil: Neuhof  
 Straße: Hauptstraße

**Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen**  
 (vorhanden/geplant 1997)

Haus Nr.	Gebäudeart (gebaut als)						Nutzung (vorhanden)					Nutzung (mögliche)					zulässige Nutzung in Baufläche n. BauNVO							
	Bauernstelle	Häuserei (KS)	Gewerbe	Wohnen	Öffentlich	Sonstiges	Bauernstelle	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Bauernstelle	Beherbergung	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Mi *	MD	WS	WA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	N										X			X	X	X		X		X	X			
2	N										X			X	X	X		X		X	X			
3	N										X			X	X	X		X		X	X			
4	N										X			X	X	X		X		X	X			
5	N										X			X	X	X		X		X	X			
6	N										X			X	X	X		X		X	X			
7	N										X			X	X	X		X		X	X			
8	N										X			X	X	X		X		X	X			
9	N										X			X	X	X		X		X	X			
10	N										X			X	X	X		X		X	X			
11	N										X			X	X	X		X		X	X	X		
12a				N					X									X		X	X	X		
12b				N					X									X		X	X	X		
13				N					X							X		X		X	X			
14						X					X							X		X	X	X		
15		1										W												
16		1									X			X	X	X		X		X	X			
17		1												X	X	X		X		X	X			
18		1										W		X	X	X		X		X	X			
19		1									X			X	X	X		X		X	X			
20		1									X			X	X	X		X		X	X			
21		1							X					X	X	X		X		X	X			
22		1									X							X		X	X	X		
23		1									X			X	X	X		X		X	X			
24		1									X							X		X	X	X		
25		1									X			X	X	X		X		X	X			
26		1									X							X		X	X	X		
27		1							X					X	X	X		X		X	X			
28		1									X							X		X	X	X		
29		1							X					X	X	X		X		X	X			
30		1									X							X		X	X	X		
30a						3																		
31		1							X															
32		1									X			X	X	X		X		X	X			
33		1									X							X		X	X	X		
35		1									X							X		X	X	X		
Übtr.	11	20		3		2			7		25	2		21	21	22		33		33	33	11		
%	30	56		8		6			21		74	5		21	21	24		34		43	43	14		

Gemeinde: Neuhof  
 Ortsteil: Neuhof  
 Straße: Hauptstraße, Fortsetzung

**Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen**  
 (vorhanden/geplant 1997)

Haus Nr.	Gebäudeart (gebaut als)						Nutzung (vorhanden)						Nutzung (mögliche)						zulässige Nutzung in Baufläche n. BauNVO					
	Bauernstelle	Häuserei (KS)	Gewerbe	Wohnen	Öffentlich	Sonstiges	Bauernstelle	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Bauernstelle	Beherbergung	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Mi *	MD	WS	WA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Übtrg.	11	20		3		2			7		25	2		21	21	22		33		33	33	11		
36	N										x							x		x	x			
37				x							x							x		x	x			
38	N								x									x		x	x			
40				x								2						x		x	x			
41	N										x													
42				N					x							x				x	x		x	
43	x						x						x							x	x			
44	x						x						x							x	x			
Σ	16	20		6		2	2		9		28	4	2	21	21	23		37		40	40	15	1	
%	36	45		14		5	5		21		65	9	2	20	20	22		36		42	42	15	1	

\* mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlungen

1 - Tagelöhnerhäuser

2 - Gemeindebüro + Stubenkirche

3 - Feuerwerkhaus

N - Neubauernstelle nach 1945

W - Wüstung

Gemeinde: Neuhof

Gemeinde: Neuhof  
 Ortsteil: Neuhof  
 Straße: Dorfstraße

**Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen**  
 (vorhanden/geplant 1997)

Haus Nr.	Gebäudeart (gebaut als)						Nutzung (vorhanden)						Nutzung (mögliche)						zulässige Nutzung in Baufläche n. BauNVO					
	Bauernstelle	Häuserei (KS)	Gewerbe	Wohnen	Öffentlich	Sonstiges	Bauernstelle	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Bauernstelle	Beherbergung	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Mi *	MD	WS	WA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2				N					X							X				X	X		X	
3				V					X									X		X	X	X		
4	N											W						X		X	X	X		
5	N										X							X		X	X	X		
6	N										X							X		X	X	X		
7	N								X									X		X	X	X		
8				N							X							X		X	X	X		
9	N										X							X		X	X	X		
10				N							X							X		X	X	X		
11						3						W							4	X	X		X	
17				X					X		X													
Σ	5			5		3			4		6	2				1		6	1	8	8	6	2	
%	38			38		24			33		50	17				13		74	13	33	33	25	9	

\* mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlungen  
 3 - Backhaus zum Gut  
 4 - Ferienwohnung  
 N - Neubauernstelle nach 1945  
 V -  
 W - Wüstung

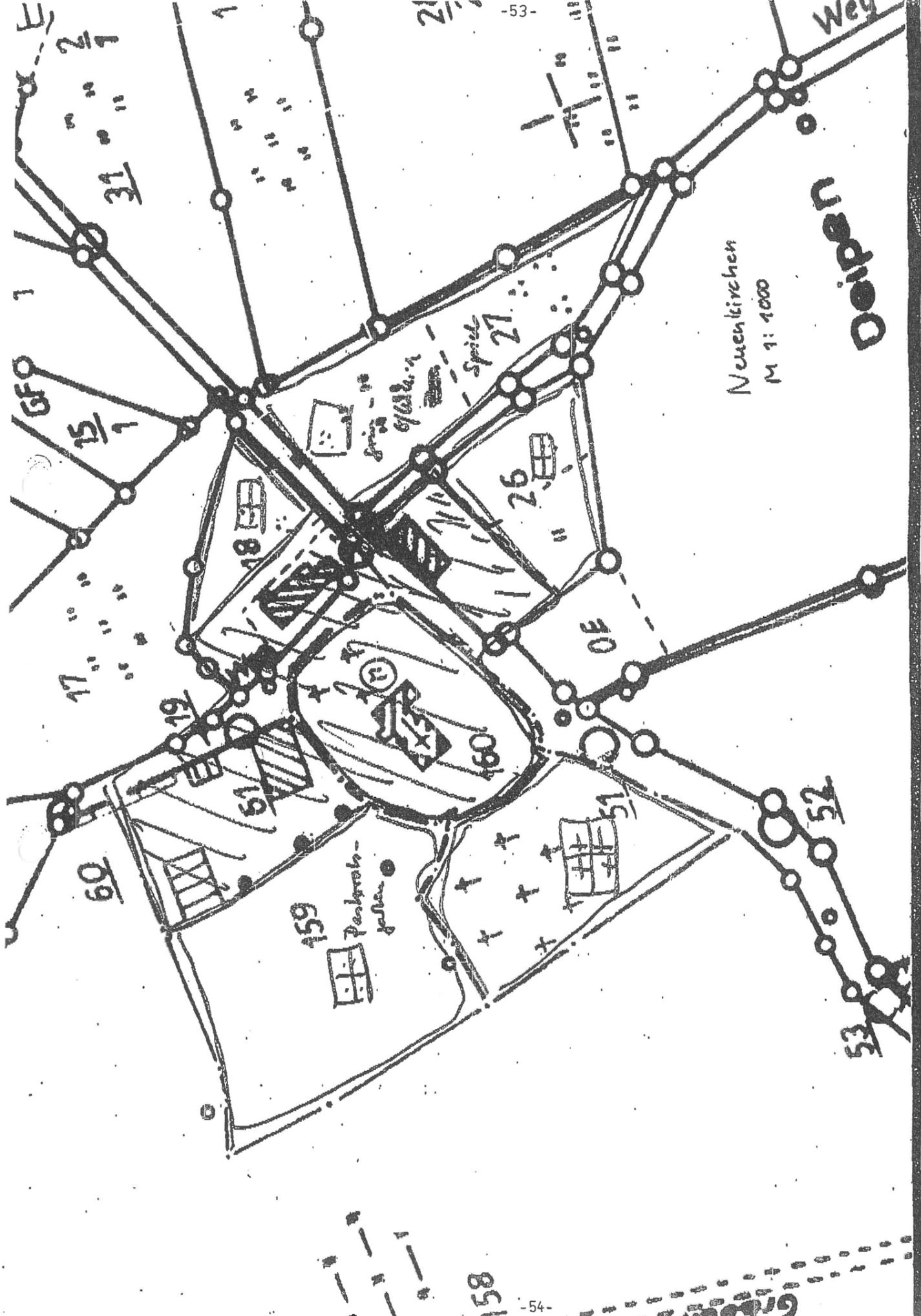


Gemeinde: Neuhof  
 Ortsteil: Neuhof  
 Straße: Drönnewitzer Weg

**Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen**  
 (vorhanden/geplant 1997)

Haus Nr.	Gebäudeart (gebaut als)						Nutzung (vorhanden)						Nutzung (mögliche)						zulässige Nutzung in Baufläche n. BauNVO					
	Bauernstelle	Häuserei (KS)	Gewerbe	Wohnen	Öffentlich	Sonstiges	Bauernstelle	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Bauernstelle	Beherbergung	Gewerbe	Wohnen	> 2 Wohnungen	Kleinsiedlung	Sonstiges	Mi *	MD	WS	WA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1				X					X									X		X		X		
3						5		X	X					X	X	X		X		X				
3a						5						W		X	X	X	X	X		X				
4	N										X							X		X				
6	N										X							X		X				
6						5						5	X	X	X	X	X	X		X				
8	N										X							X		X				
12						2			X	X		3		X	X	X				X				
13	N										X							X		X		X		
14				X					X	X				X		X				X				
14	N										X			X	X	X		X		X				
15						5			X									X		X				
15									X									X		X				
15a				N		5						W		X	X		X		X			X		
16						5					X			X		X		X		X				
17	N										X							X		X				
18						5			X	X				X		X		X		X			X	
18	N										X							X		X		X		
18a						5						W		X	X	X		X		X				
18c			X			5						W			X			X		X		X		
19	N								X									X		X		X		
21	N										X							X		X		X		
23	N										X							X		X		X		
24	N										X							X		X		X		
25	N										X							X		X		X		
Σ	12		1	3		10		1	8	3	12	6	1	9	8	10	2	23		25		11		
%	46		4	12		38		3	27	10	40	20	2	17	15	19	4	43		69		31		

\* mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlungen  
 2 - Herrenhaus  
 3 - Gaststätte  
 5 - Wirtschaftsgebäude  
 W - Wüstung



Neuenkirchen  
M 1: 1000

Wey  
Dolipen

Auf den "Drei Flurplanskizzen" der Seite 7 ist das sehr schön erkennbar. Alles hat sich in den vergangenen Jahrhunderten verändert, der "Kirchplatz Neuenkirchen" nicht. Das ist ein wesentliches städtebauliches Zeugnis. Solche Zeugnisse (Denkmale im Sinne des Wortes) sind wichtige Tourismusanläufe. Daher sollte diese Ansiedlung auch weiterhin sichtbar erhalten bleiben, d.h. wiederhergestellt und öffentlich oder wenigstens halböffentlich (z.B. kirchliche Beherbergung) genutzt werden.

Voraussetzung für eine solche geordnete bauliche Entwicklung "Siedlung" oder "Weilersiedlung" ist die zugehörige Darstellung im Flächennutzungsplan. In diesem Bereich werden nach dem Willen der Gemeindevertretung daher innerhalb eines "historischen Siedlungsbereiches" dargestellt:

das Kirchgrundstück (Flurstück 160), das Pastorat (Flurstück 61), die ehemalige Schule (Flurstück 18), die ehemalige Fischerei (Flurstück 26) als gemischtes Baugebiet (MI) mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlung. Weiter werden dargestellt die Hausgärten und der Friedhof. Der gesamte "Kirchplatz Neuenkirchen" außerhalb des "historischen Siedlungsbereiches" der neue Friedhof.

In einem Bebauungsplan ist sicherzustellen, daß die vorhandenen Gebäude mit Nebengebäuden erhalten bleiben und auf dem Flurstück 61 nur Gebäude errichtet werden können mit den Maßen der baulichen Nutzung, die dem alten Pastorat entsprechen (siehe Bild Seite 55). Das heißt Grundriß, Traufhöhe, Dachneigung und -form müssen der alten Pastoratbebauung entsprechen. Als Art der baulichen Nutzung sind denkbar:

- Wohnen mit Beherbergung
- kirchliche und soziale Zwecke
- Kleinsiedlung
- Wohnen mit Kleingewerbe, das das Wohnen nicht stört

Das alles ist im gemischten Baugebiet (MI) mit zulässiger Tierhaltung und Kleinsiedlungen möglich. Mit dieser geplanten baulichen Entwicklung bleibt der historische Kirchplatz Neuenkirchens auf Dauer sichtbares Vorzeigeobjekt.

#### 12.2.2 Bockstanz

Die Besiedlung der 6 Baugrundstücke Bockstanz im Zuge der Bauernlegung im 18. Jahrhundert ist für den Ortsteil Neuenkirchen von historischer Bedeutung. Diese Ansiedlung, "Weilersiedlung" oder "Ausbau", sollte in seinen historischen Maßen der baulichen Nutzung auch in Zukunft sichtbar bleiben. Auf der Seite 47 ist die derzeitige Nutzung einschließlich einer später möglichen tabellarisch dargestellt.

Auf der Seite 56 ist die ursprüngliche Bebauung dargestellt. Für die dauernde Sichtbarmachung dieses historischen Zeugnisses (Denkmal im Sinne des Wortes) über das Bauernlegen, ist die Neubebauung der geschliffenen 3 Baugrundstücke Flurstücke 22,23 und 26 erforderlich. Der Bockstanz ist wie der Kirchplatz Neuenkirchen eine gewachsene Struktur mit kultureller Eigenart, die unter widrigen Umständen gegen den Willen der Dorfbewohner zerstört wurde und dringend wieder sichtbar gemacht werden muß.

Bild altes Pastorat  
(wird im Entwurf nachgeliefert)

IS 3D 45/45  
Kleines Schäferland

IS 4 4-30

Großes Schäferland

SL 4D 57/57

45/4

ntenburger Hütte

110/42

Nr. 3b

Nr. 3a

IS 3D 45/42

Auf dem Bockstanz

Nr. 3

Nr. 2

Nr. 1a

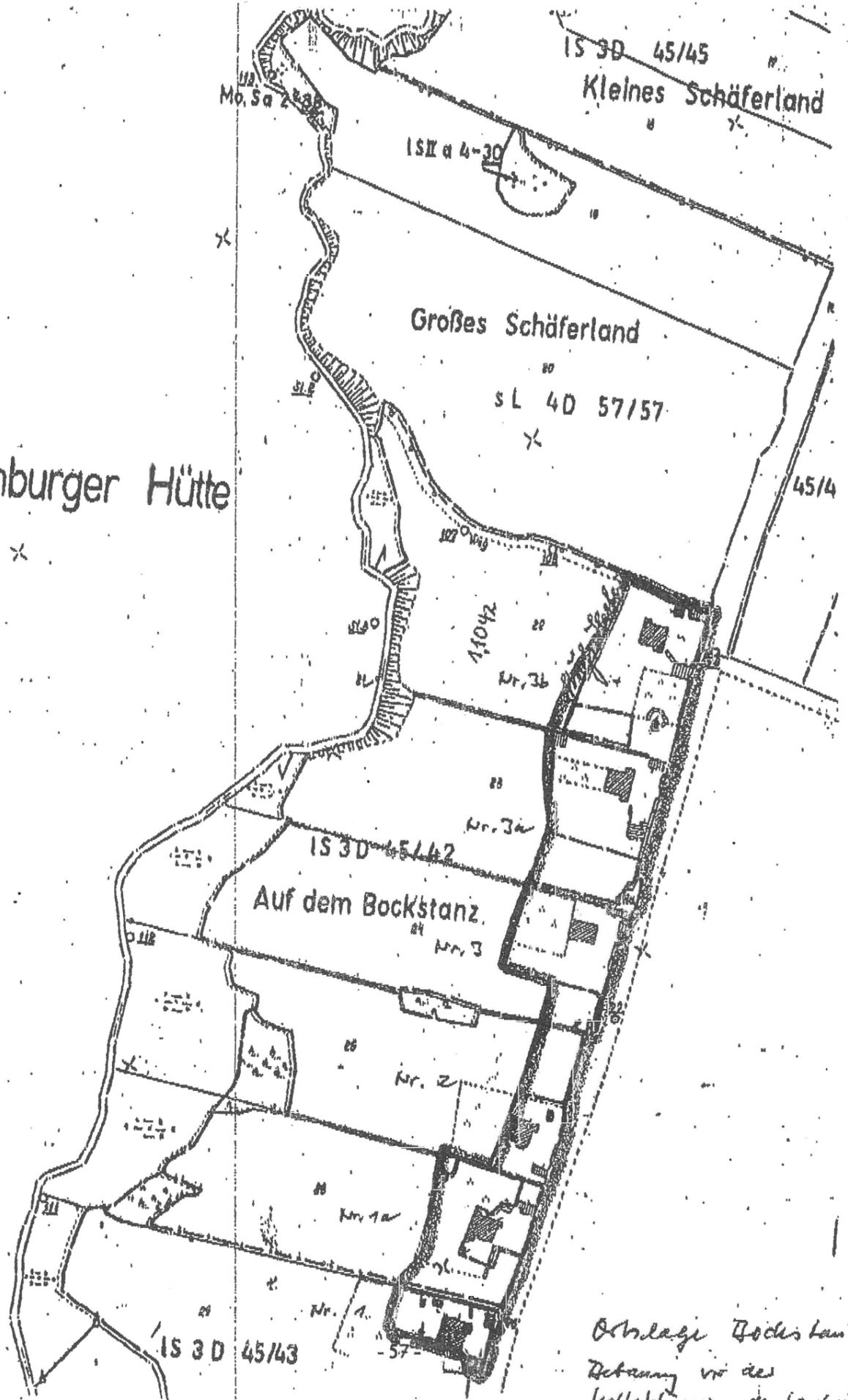
Nr. 1

IS 3D 45/43

57

*Ortslage Hochs Land*

*Bekanntung vor der  
Kollektivierung der Landwirtschaft*



Das ist nur möglich über einen Bebauungsplan mit strengen Festsetzungen, der eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan voraussetzt. Daher sollen in diesem Bereich innerhalb eines "historischen Siedlungsbereiches" dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden:

Die alten Hofstellen als gemischtes Baugebiet (Darstellung (M), Festsetzung (MI)) mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlung. Somit ist als Art der Nutzung vorstellbar:

- Wohnen
- Kleinsiedlung
- kleinere landw. Betriebe mit Viehhaltung (Nebenerwerb)
- Wohnen mit Kleingewerbe, das das Wohnen nicht stört
- Beherbergung

In dem Bebauungsplan ist sicherzustellen, daß die Bebauung das Maß der baulichen Nutzung der alten Bauernsiedlung nicht überschreitet. Die neuen Gebäude sind genau dort wieder zu errichten, wo die geschliffenen Gebäude gestanden haben mit gleichem Grundriß, Traufhöhe, Dachneigung und -form u.a. So entsteht auch hier ein Vorzeigeobjekt auf Dauer.

#### 12.2.3 Alter Gutshof, Dorfstraße

Die alte Gutsanlage mit der Zufahrt direkt auf das Gutshaus zu und den beiderseitigen Wirtschaftsgebäuden ist noch gut sichtbar, wenngleich die Aufsiedlung um 1930 den Gutsbetrieb beendete. Die derzeitige Art der Nutzung ist überwiegend Kleinsiedlung. Die großen Grundstücke machen weitere Nutzungen möglich.

#### 12.2.4 Gutsarbeiterkaten, Neubauten und Siedlerstellen an der Hauptstraße

Die Kreuzung Hauptstraße/Dorfstraße teilt die Eigenart der Bebauung der Hauptstraße. Im Süden liegen die Siedlerstellen mit der Schmiede und dem Gasthof zum See, im Norden liegen 8 Nachwendeneubauten auf kleinen Grundstücken und die zu Siedlerstellen umgebauten Gutsarbeiterkaten. Auf der den Nachwendeneubauten gegenüberliegenden Straßenseite sind weitere Grundstücke bebaubar. Hier könnte ggfs. eine Wohnbaufläche dargestellt werden für Allgemeines Wohngebiet WA oder Kleinsiedlung (WS) mit der Zulassung von Tierhaltung im WA-Gebiet oder von Beherbergung im WS-Gebiet.

#### 12.2.5 Der Stallbereich an der Straße nach Drönnewitz

Wie unter Pkt. 7 geschrieben, wird auch der Stallbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt, um eine ganze oder teilweise Umnutzung bzw. Umstrukturierung ohne zusätzliche Änderung des F-Planes zu ermöglichen.

### 12.3 Ortsteil Neuhof

Die Aufnahme der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen, tabellarisch zusammengestellt auf den Seiten 48 bis 52, spricht für eine Gesamtdarstellung der bebauten Ortslage als gemischte Baufläche (M) mit zugelassener Tierhaltung und Kleinsiedlung.

#### 12.3.1 Alte Gutsanlage

Die alte Gutsanlage zwischen der Straße nach Drönnewitz und dem Gutspark gehört zum Drönnewitzer Weg. Durch Eigentumswechsel und weitere Planungen sind hier vorhanden bzw. sollen hier entstehen:

- Gaststätte
- Gewerbebetrieb
- Beherbergung
- Dorfgemeinschaftshaus
- ggfs. Feuerwehr

#### 12.3.2 Gutsarbeiterkaten an der Hauptstraße

Die Gutsarbeiterkaten an der Hauptstraße werden z.Zt. überwiegend als Kleinsiedlungen genutzt. Umnutzungen für Beherbergung und Gewerbe sind vielfach möglich.

#### 12.3.3 Neubauersiedlungen an der Straße nach Drönnewitz

Die Neubauersiedlungen werden als Kleinsiedlungen genutzt. Auch hier sind Umnutzungen möglich und sollten möglich bleiben.

#### 12.3.4 Neubauersiedlungen an der Straße nach Tessin

Hier gilt das gleiche wie unter Pkt. 12.3.3 für die Drönnewitzer Weg.

#### 12.3.5 Bebauung an der Straße nach Boissow

Auch hier gilt das gleiche wie unter Pkt. 12.3.3 für den Drönnewitzer Weg.

#### 12.3.6 Stallbereich an der Straße nach Neuenkirchen

Wie unter Pkt. 7 geschrieben, wird der Stallbereich als gemischte Baufläche M dargestellt um eine ganze oder teilweise Umnutzung bzw. Umstrukturierung ohne zusätzliche Änderung des F-Planes zu ermöglichen.

### 12.3.7 Bauflächen südlich der Kreuzung Boissower Straße/Hauptstraße

Diese dargestellte Baufläche ist Vorbehaltsfläche, da in der gesamten Ortslage bis auf einige unbebaute Baugrundstücke am Drönnewitzer Weg sonst neues Bauen nicht möglich ist. Bewußt ist das Gebiet durch Hausgärten von der vorhandenen Bebauung abgegrenzt, bewußt liegt es auch nicht an einer vorhandenen Straße.

Über die Art der Darstellung wird entschieden vor Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Diskussionsbedarf in der Gemeindevertretung).

### 12.4 Sonderbaufläche Golf in der Ortslage Neuenkirchen

Zur Zeit wird für große Flächen östlich von Neuenkirchen im Einvernehmen mit der Gemeindevertretung die verbindliche Bauleitplanung zum Bau eines Golfplatzes aufgestellt. Die Flächennutzung eines solchen Golfplatzes besteht gewöhnlich aus Sonderbauflächen und Grünflächen. In diesem Vorentwurf des F-Planes ist der momentane Stand der Golfplatzplanung dargestellt. Die Darstellung ist in den einzelnen Verfahrensschritten der verbindlichen Bauleitplanung anzupassen. An dieser Planung werden die Träger öffentlicher Belange gesondert beteiligt. Im Bereich der Sonderbauflächen können z.B. errichtet werden:

- Beherbergung
- Gastronomie
- Sporthallen einschl. für Reiten
- Parkplätze
- u.a.

### 12.5 Bilanz der dargestellten Bauflächen

In der nachfolgenden Tabelle werden die dargestellten Bauflächen flächenmäßig zusammengestellt nach vorhandenen und geplanten Bauflächen.

Tabelle 12.5 - Bauflächendarstellungen

Flächennutzung	§	ha			Zuwachs %
		vorhanden	geplant	gesamt	
1	2	3	4	5	
Wohnbaufläche (W)	§ 1(1)1 BauNVO	7,41	1,34	8,75	18,08
Gemischte Baufläche (M)	§ 1(1)2 BauNVO	25,22	4,50	29,72	17,84
Sonderbaufläche (SO)	§ 1(1)4 BauNVO	--	14,75	14,75	100,00
gesamt		32,63	20,59	53,22	63,10

### 12.5.1 Bauflächenausweisung und Einwohnerdichten

Aus den dargestellten Bauflächen und den vorhandenen Einwohnern im Gebiet der Altbebauung ergeben sich 1997 folgende Einwohnerdichten:

- im vorhandenen Dorf;  
335 / 33 ha = rd. 10 E/ha

Diese Zahl gibt eine Größenordnung an für die Einwohnerdichte der Altbebauung 1997. Sie ist wie in Dörfern üblich gering. Die geplanten rd. 5,8 ha Baufläche (W + M) sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt und beinhalten auch Flächen für Tourismusgewerbe (Beherbergung, Kleinwerkstätten u.a.). Die Gemeinde ist auf einen solchen "Flächenvorrat" angewiesen, wenn Entwicklung nicht gehemmt werden soll.

### 12.6 Nichtbauflächen

Zu den Nichtbauflächen gehören die Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Landwirtschaft und Flächen für Wald. Hinzu kommen Flächen für Sukzession. Diese Flächen werden teilweise gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Eine Flächenbilanzierung zeigt die Tabelle 12.6.

Tabelle 12.6- Nichtbauflächendarstellungen

Flächennutzung	§	ha		
		vorhanden	geplant	gesamt
1	2	3	4	5
Grünflächen	§ 5(2)5 BauGB	182,92	+ 1,37	184,29
Wasserflächen	§ 5(2)5 BauGB	80,00	- 19,03	60,97
Flächen für Sukzession	-	-	+ 2,18	2,18
Flächen für die Landwirtschaft	§ 5(2)9a BauGB	1.211,40	- 187,34	1.024,06
Flächen für Wald	§ 5(2)9b BauGB	213,80	+ 35,58	249,38
gesamt		1.688,12		1.520,88
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5(2)10 BauGB	-	+ 79,1	79,1
nach § 2 LNatG M-V geschützte Biotope mit o.g. Grundnutzung		22,38	-	22,38

#### 12.6.1 Grünflächen

Über die Grünflächen wird ausführlich unter Punkt 13 geschrieben.

#### 12.6.2 Wasserflächen

Die größeren Wasserflächen sind die des Neuenkirchener Sees, der nahezu vollständig zum Gemeindegebiet gehört. Als Wasserflächen sind auch dargestellt der Süd-Wohl in der Ortslage NeuhoF und die vielen größeren oder kleineren Kleingewässer.

#### 12.6.3 Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald

Den größten Teil der Flächen im Geltungsbereich nehmen die Flächen für die Landwirtschaft und die Flächen für Wald ein. Die Flächen für die Landwirtschaft umfassen ca. 1.024 ha, die Waldflächen ca. 249 ha.

Zu den landwirtschaftlichen und Waldflächen ist auch unter Pkt. 6. geschrieben. Durch geplante Bau-, Grün- und Sukzessionsflächen gehen ca. 187 ha Fläche für die Landwirtschaft verloren.

#### 12.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden ca. 79 ha dargestellt. Diese sind zum größten Teil aus der Biotopkartierung übernommen worden (siehe Punkt 11. Landschaftspflege).

#### 12.7 Baubeschränkungen

##### 12.7.1 Altlastverdachtsflächen und Abfallwirtschaft

Die Kartierung der Altstandorte und Ablagerungen durch das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust ergibt folgende Altlastfälle:

##### Altstandorte/Ablagerungen

- Gemarkung NeuhoF, Flur 2, Flurstück 26/1 Teilfläche
- Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1, Flurstück 26

Alle aufgeführten Standorte bzw. Ablagerungen wurden im F-Plan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, eingetragen. Erforderliche Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung werden in Vorbereitung weiterführender verbindlicher Bauleitplanung veranlaßt.

Während bei den Altstandorten noch keine Gefährdungseinschätzung vorgenommen wurde, somit auch keine Einstufung der Altlast möglich ist, werden sowohl die ehemalige Deponie (wird nachgetragen) als auch die ehemalige Deponie (wird nachgetragen) als Altlasten eingestuft. Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- anomale Färbung

- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle ect.),

ist dem Antragsteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gemäß § 11 Absatz 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Sept. 1994 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 24 Absatz 2 AbfAlG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, daß, sofern Abfälle oder belasteter Boden (§ 2 AbfG) ausgehoben werden, er als Abfallbesitzer gem. § 3 des AbfG zur Überlassung an den Landkreis als entsorgungspflichtiger Körperschaft oder selbst zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet ist, sofern die entsorgungspflichtige Körperschaft diese Abfälle von der Entsorgung ausgeschlossen hat (§ 3 Absatz 3 AbfG).

Für den Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen gilt:

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementerzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruchs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten. Die Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen. Das Gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1 bis 2.4 dieser TRGS genannten Arbeiten.

Sollte durch das Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

#### 12.7.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.[DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Vom Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich der Gemeinde Neuhoft mehrere Bodendenkmale bekannt sind, deren Lage jedoch nicht für die Öffentlichkeit dargestellt werden soll. Die Stellungnahmen des Amtes für Bodendenkmalpflege für die Gemeinde werden mit den zugehörigen Plänen im Amt Zarrentin - Bauamt hinterlegt, um für konkrete Bauvorhaben nach § 35 BauGB, d.h. die verbindlichen Bauleitplanungen u.a., zur Verfügung zu stehen.

Neben den bereits bekannten Fundstellen können bei Erdarbeiten jederzeit unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 2 DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

In den Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden, darf deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Der Termin für den Beginn von Baumaßnahmen muß rechtzeitig vorher (mindestens 4 Wochen) bekanntgegeben werden.

#### 12.7.3 Beschränkungen zum Immissionsschutz

##### 12.7.3.1 Gemischte Bauflächen gemäß § 1(1)2 BauNVO

Für gemischte Bauflächen (Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) gemäß §§ 5 und 6 BauNVO) werden auf der Grundlage der VDI 2058, Ziff. 3.31c) Immissionsrichtwerte "Außen" tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) gefordert. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gelten wie für die gewerblichen Bauflächen.

Auch die auf gemischten Bauflächen zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe dürfen die o.g. Richtwerte nicht überschreiten. Sie sind auf den Flächen im Zuge der präzisierenden Bauleitplanung so anzusiedeln, daß die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen.

##### 12.7.3.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete (WA)

Auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) Ziff. 3.31e) werden als Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) vorgeschrieben. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die Werte 55 dB tags / 40 dB nachts. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gelten wie für die gewerblichen Bauflächen.

#### 12.7.3.3 Geruchsimmissionen

Im Bereich der Stallanlage Neuhof ist eine Fläche mit einem Radius von (wird nachgetragen) m eingetragen worden, in der, gutachterlich abgesichert (Gutachten liegt beim StAUN Schwerin vor), mit Geruchsbelästigungen durch Anlagen der Tierproduktion zu rechnen ist. Hier ist im vorhandenen Baugebiet gemischte Baufläche dargestellt, die durch Geruchsimmission vorbelastet ist.

Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz (vorläufiger Erlaß für M-V) dürfen in Gewerbegebieten 10 % der Jahresstunden mit  $\geq 1 \text{ GE/m}^3$  (Geruchseinheit) nicht überschritten werden. In Mischgebieten sind es bis zu 5 % der Jahresstunden mit  $\geq 1 \text{ GE/m}^3$ , die nicht überschritten werden dürfen. In Wohngebieten dürfen bis zu 3 % der Jahresstunden mit  $\geq 1 \text{ GE/m}^3$  nicht überschritten werden.

#### 12.7.4 Erhaltung geodätischer Festpunkte

Bei der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung ist unbedingt auf den Erhalt der im F-Plan eingetragenen geodätischen Festpunkte zu achten. Dazu sind folgende Hinweise des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen:

- Für alle Baumaßnahmen wie
  - Gewerbegebiete, Freizeitanlagen und andere Bebauungsvorhaben
  - Straßen-, Autobahn- und sonstige Verkehrsbauten
  - Erdstoffgewinnung, Wasserbauten u.a.m.sind beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig die gesetzlich vorgeschriebenen Baufreiheiten zu beantragen
- dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern oder dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt sind Hinweise auf gefährdete Standorte der Festpunkte (Gefahrenbereich ca. 25 m Radius um den Punkt) zu geben und
- frühzeitig ist die Verlegung von Festpunkten zu beantragen, damit die wesentlich aufwendigeren Bestimmungen von Ersatzpunkten vermieden werden, falls ein Totalverlust eingetreten sein sollte.

#### 12.7.5 Beschränkungen durch Versorgungsanlagen der Vereinigten Energiewerke Aktiengesellschaft (VEAG)

Der Geltungsbereich des F-Planes wird im (wird nachgetragen) von der Trasse der (wird nachgetragen) -kV-Leitung durchquert.

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 der VEAG durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Projektant 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 0201 "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.).

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.).

#### 12.7.6 Baubeschränkungen durch das Bauordnungsamt

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ergibt sich folgender Hinweis:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht (§ 40 LBauO M-V).

#### 12.7.7 Beschränkungen durch die Untere Wasserbehörde und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Lüz

Für die Bereiche, die mit wassergefährdeten Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, insbesondere §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes des Landes Meckl./Vorp. vom 30.11.1992 (GS Meckl./Vorp. Gl.-Nr. 753-2) einzuhalten.

Alle Einrichtungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer oder sonstige nachteilige Veränderungen ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Niederschlagswasser und behandeltem Abwasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes des Wassergesetzes einzuholen.

Der Schutz der Uferbereiche von natürlichen Gewässern (7 m) gemäß § 81 Landeswassergesetz ist zu beachten.

#### 12.7.8 Hinweise des Amtes für Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Gewerbeaufsichtsamt

Das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin - Gewerbeaufsichtsamt - weist darauf hin, daß für Einzelvorhaben (zur Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten, die aus der Umsetzung des F-Planes resultieren) folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das AfAtS - einzureichen sind:

- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggf. Darstellung der Technologie

#### 12.7.9 Hinweise und Beschränkungen durch den Wasser- und Bodenverband "Boize-Sude-Schaale"

Dem Wasser- und Bodenverband obliegt die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung. Im bezeichneten Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt es eine Anzahl von Fließgewässern der II. Ordnung, die sich um die Ortslage herum befinden. Um die Unterhaltung des Gewässersystems zu gewährleisten, wird die einseitige Zugänglichkeit der Gewässer als Mindestanforderung erachtet.

Maßnahmen zur Gewässerbepflanzung sind zuvor mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen an Gewässern ist die größtmögliche Beschattung des Wasserlaufes zu erzielen. Gewässerrandstreifen sollten anderweitig nicht verbaut werden. Veränderungen und Ausbauten, an, in und über Gewässern, sind mit dem Verband abzustimmen und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 13. Grün- und Freiflächen

Im Flächennutzungsplan sind ca. 184 ha Grün- und Freiflächen dargestellt, die sich wie folgt unterteilen:

*Tabelle 13.1 - Grünflächendarstellung*

Flächennutzung § 5(2)5 BauGB	Größe (ha)		
	vorhanden	geplant	gesamt
1	2	3	4
Grünfläche öffentlich, Sport- und Spielplatz	1,50	-	1,50
Grünfläche öffentlich, Golf	-	162,50	162,50
Grünfläche öffentlich, Park	1,90	-	1,90
Grünfläche, Friedhof	1,20	-	1,20
Grünfläche öffentlich, Badeplatz, Freibad	0,30	-	0,30
Grünfläche, private Hausgärten	15,51	1,37	16,88
Summe	20,41	163,87	184,28

#### 13.1. Grünfläche Sportplatz

Eine Grünfläche Sportplatz ist am Drönnewitzer Weg dargestellt. Sie soll vorrangig dem Sport der Neuhofer dienen.

#### 13.2 Öffentliche Grünfläche Spiel und Sport

In der Nähe der Kirche von Neuenkirchen liegt südlich des Seeweges eine Fläche, die besonders auch Touristen als Spiel- und Sportfläche zur Verfügung gestellt werden soll.

#### 13.3 Grünflächen Friedhof

Die vorhandenen Friedhöfe in den Ortslagen Neuenkirchen und Neuhofer werden als Grünfläche Friedhof dargestellt.

#### 13.4 Grünflächen Golf

Hierzu siehe Punkt 12.4, Sonderbaufläche. Auch diese Grünfläche wird in den einzelnen Verfahrensschritten dem Planungsstand der verbindlichen Bauleitplanung angepaßt.

### 13.5 Öffentliche Grünflächen Park

Die öffentliche Grünfläche, Park, ist der alte Gutspark Neuhof. Gegebenenfalls soll diese Darstellung auch im südlich angrenzenden Wald erfolgen.

### 13.6 Grünfläche private Hausgärten

Wichtig für die Eingrünung der Ortslagen und die Grünvernetzung in den Ortslagen sind die dargestellten privaten Hausgärten, die auch wegen der ortstypischen und ortsprägenden Eingrünung unbedingt erhalten bleiben sollten.

## 14. Zusammenfassung

Die Gemeinde Neuhof legt hiermit den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vor, der nach Beratung und Ergänzung in der Gemeindevertretung den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Neuhof, im Dezember 1997

(Kienzle)  
Bürgermeister