



Übersichtsplan, M 1 : 50 000

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

der Gemeinde Boiensdorf
in der Fassung der 1. Änderung

GLIEDERUNG

- 1. Planaufstellung**
 - 1.1. Rechtliche Bindungen/Grundlagen
 - 1.2. Darstellung der Gemeinde und ihre geschichtliche Entwicklung
 - 1.3. Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsplanung

- 2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**
 - 2.1. Fremdenverkehr
 - 2.1.1. Entwicklung vorhandener Fremdenverkehrsgebiete
 - 2.1.2. Planungen zur Fremdenverkehrsentwicklung
 - 2.2. Boiensdorf, Stove
 - 2.3. Niendorf

- 3. Ver- und Entsorgung**
 - 3.1. Wasserversorgung
 - 3.2. Abwasserentsorgung
 - 3.3. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 3.4. Energieversorgung
 - 3.5. Altlastverdachtsflächen/ Abfallentsorgung

- 4. Verkehrsinfrastruktur**
 - 4.1. Wanderwege
 - 4.2. Straßennetz und Verkehrsanbindung

- 5. Landschaftsplanerische Zuarbeit**
 - 5.1. Landschaft und Naturhaushalt
 - 5.2. Landschaftselemente und Bewertung
 - 5.3. Landschaftsentwicklung

- 6. Sonstiges**

1. Planaufstellung

1.1. Rechtliche Bindungen/Grundlagen

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und hat folgende Bedeutung:

- aus ihm sind die Bebauungspläne zu entwickeln
- er hat Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger zur Folge

Im Baugenehmigungsverfahren hat er nur Bedeutung im Außenbereich, nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1.2. Darstellung der Gemeinde und ihre geschichtliche Entwicklung

Die Gemeinde Boiensdorf gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Sie erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 12 km² und kommt mit den hier lebenden 540 Einwohnern auf eine Einwohnerdichte von 45 EW/km².

Die geringe Bevölkerungsdichte ist kennzeichnend für die Siedlungsstruktur der typisch ländlichen Gemeinden Mecklenburgs. Die Ortschaften Boiensdorf, Stove und Niendorf sind mit 172, 299 und 69 Einwohnern die Hauptwohnorte der Gemeinde. Stove und Boiensdorf sind darüber hinaus die Standorte für Handwerk und Gewerbe und nehmen die gemeindlichen Versorgungsfunktionen wahr.

Durch insgesamt 14 noch bewohnte Streusiedlungen im Außenbereich ist die Gemeinde stark zersiedelt. Diese Einzelgehöfte sollten jedoch als gebietstypische Elemente, einer zum Teil schon historischen Siedlungsnetzstruktur, im Bestand erhalten bleiben.

Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches ist unzureichend.

Mit Ausnahmen, wie der Kindertagesstätte in Stove und dem Gemeindebüro als Kommunikations- und Treffpunkt, werden Einrichtungen der Nachbargemeinde Blowatz mitgenutzt, wie z. B. die Schule in Dreveskirchen und die Arztpraxis in Blowatz.

Im Zuge der Gesamtentwicklung der Gemeinde ist die soziale Infrastruktur durch entsprechende Einrichtungen und Anlagen bedarfsgerecht zu entwickeln.

Zentrale und verkehrsgünstige Lagen in den Ortschaften Stove und Boiensdorf bieten hierfür die günstigsten Voraussetzungen, z. B. im Bereich des Gemeindebüros, Sitz des Fremdenverkehrsvereins mit Kindergarten und Gaststätte. Umfang und Kapazität der Einrichtungen ist auf den gemeindlichen Bedarf abzustimmen.

Die örtliche Bündelung privater und öffentlicher Dienstleistungen wie beispielsweise Lebensmitteleinzelhandel, Postdienste, kommunale Dienstleistungen, Bankdienste usw. hätten nicht nur erschließungstechnische Vorteile, sondern man könnte auch eine bürgernahe Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Zur Wahrnehmung überörtlicher Funktionen ist geplant, die Ortschaft Neuburg der Nachbargemeinde als ländlichen Zentralort weiter zu entwickeln. Die Gemeinden Boiensdorf und Neuburg-Steinhausen bilden zusammen mit den Gemeinden Benz, Blowatz, Hageböck, Hornstorf und Krusenhagen eine Verwaltungsgemeinschaft mit Amtssitz in Neuburg.

Die Gemeinde Boiensdorf ist räumlich gesehen eine Randgemeinde des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt östlich an den Landkreis Bad Doberan. Neben der Landwirtschaft als bestimmender Wirtschaftsfaktor, ist die Gemeinde zum Fremdenverkehrsgebiet zu entwickeln. 8 km Küstenstreifen der Ostsee/Salzflä, unverbaute Naturstrände und eine herrliche Landschaft sind hierfür die besten Voraussetzungen. Neben dem Naturschutzgebiet "Rustwerder" gibt es noch Salzwiesenbereiche in der Gemeinde, die einen besonderen Schutzstatus haben. Ein Teil des Gemeindeterritoriums (Boiensdorfer Werder) liegt innerhalb des EU- Vogelschutzgebietes " Küstenlandschaft Wismar- Bucht). Dieses Gebiet ist gleichzeitig Bestandteil des Europäischen ökologischen Netzes " Natura 2000 " gemäß Artikel 3 der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL). Die Gesamtentwicklung der Gemeinde hat den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine dementsprechend große Bedeutung beizumessen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Schutzgebiete (EU- Vogelschutzgebiet, FFH- Gebiet sowie angrenzende Flächen, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit diesen Gebieten stehen) durch Fernwirkung beeinträchtigt werden können.

Zur geschichtlichen Entwicklung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Entwicklungsplanung berücksichtigen die geschichtliche Entwicklung der Gemeinde und bauen hierauf auf. Sanfter Tourismus und eine Dorfentwicklung die die Erhaltung historischer Gebiets- und Siedlungsstrukturen beinhaltet, sind hierfür als Beispiele genannt. Nachfolgende Auszüge zur Geschichte des Dorfes Boiensdorf sollten zum Selbstverständnis der Gemeinde beitragen.

Die Ausführungen wurden einem Beitrag, herausgegeben vom Rat des Kreises Wismar zum Jubiläum "725 Jahre Boiensdorf", von 1987 auszugsweise entnommen.

Das Dorf Boiensdorf, dessen Name auch die Gemeinde trägt, befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Kreises Wismar und liegt auf den Ausläufern eines Endmoränenzuges, des sogenannten Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung.

Von seinem höchsten Punkt, auf der Kreisgrenze nach Klein Strömkendorf (Kreis Doberan), mit 58,9 m über NN, hat man einen einmaligen Blick über die durch die Eiszeit geformte Mecklenburger Bucht mit der unmittelbar vor dem Ort liegenden Halbinsel, dem Boiensdorfer Werder, der unter Naturschutz stehenden Insel Langenwerder über die Dörfer bis weit über Wismar hinweg. Über die eigentliche Gründung des Dorfes gibt es keine aktenkundigen Belege. Vermutlich ist es bereits um 1220 entstanden. Erstmals wird dieser Ort als Boydwinesdorf in einer Urkunde vom 13. Dezember 1262 (MUB II, 969) nachweislich erwähnt, als Johann, Fürst von Mecklenburg und sein Sohn Heinrich dieses Dorf an Arnold von Dortmund verkauften.

Den Ortsnamen kann man frei mit "das Dorf der Windböen" übersetzen. Archäologische Zeugnisse belegen, dass bereits um die Zeitenwende germanische Stämme im Ostseeraum angesiedelt waren, den sie im Zuge der Völkerwanderung verließen. Von Osten rückten die Wenden nach, besiedelten aber nur dünn diesen Landstrich. In diesem Gebiet handelte es sich vorwiegend um Obotriten. Die bei den Obotriten sich schon früh herausbildenden klassengesellschaftlichen Verhältnisse und der Versuch des Obotritenfürsten Heinrich von Borwy mit Unterstützung der Mönche des Zisterzienserordens einen sogenannten Staatsverband zu bilden, brachten neue Siedler, besonders aus dem niedersächsischen Raum auch in dieses Territorium.

Mit den neuen Siedlern kamen aber auch neue Arbeitsgeräte und Arbeitsmethoden nach Boiensdorf, die es erlaubten, den schweren und nassen Boden besser zu bewirtschaften und die bis dahin übliche Feldgraswirtschaft durch eine Fruchtwechselwirtschaft abzulösen. Der Lokator und später der Dorfschulze bestimmte allein, wann was gesät und wann was geerntet werden sollte.

Diese Wirtschaftsform hielt sich über Jahrhunderte. Im 15. und 16. Jahrhundert betrug die Ackerfläche von Boiensdorf ca. 250 ha, etwas mehr als die Hälfte der heutigen Fläche.

Den dreißigjährigen Krieg erlebte Mecklenburg in seiner ganzen Härte. Abwechselnd zogen kaiserliche und schwedische Truppen brandschatzend und plündernd durch unser Land. Auch wenn Verwüstungen von Boiensdorf nicht bekanntgeworden sind, so hemmte dieser Krieg doch ganz erheblich die Entwicklung der Bauernschaft. Das Dorf Boiensdorf blieb aber ein reines Bauerndorf. Die Bauern in Boiensdorf lebten bescheiden in ärmlichen Verhältnissen. Als Haustyp wurde das Niederdeutsche Hallenhaus bevorzugt, ein kombiniertes Wohn- und Stallgebäude mit einer Scheune

und oft auch einem Backhaus. Ein Fachwerkhaus in Lehmwickelbauweise mit einem hohen stroh- oder riedgedecktem Walmdach. Die Dorfform war zu diesem Zeitpunkt ein sogenannter Rundling. Die Bauernhäuser lagen kreisförmig, mit der Dielenausfahrt zur Mitte, um den Dorfplatz. Zwei Zeugen dieses Kulturerbes, die unter Denkmalschutz stehen, befinden sich in Boiensdorf und werden als Wohnhäuser genutzt. Beide Denkmale der bäuerlichen Lebensweise prägen heute das Dorfbild erheblich mit.

Die Struktur des Dorfes änderte sich mit Beginn des 19. Jahrhunderts. Die Dorffeldmarke wurde neu aufgemessen und jeder Bauer in Boiensdorf erhielt nun erstmals eine zusammenhängende Ackerfläche. Die Bauern wurden selbständiger und hatten mehr Freiheiten bei Anbau und beim Ernten ihrer Felder. Die Vererbpachtung der Bauernhöfe, die die damals einsetzende Landflucht der Bauernschaft verhindern sollte, trug nicht unwesentlich zur Stabilisierung des Dorfes bei. Zwischen 1860 und 1914 wurden in Boiensdorf fast alle Bauernhöfe neu aufgebaut. Hinzu kamen noch vier Büdnereien in den Anfangsjahren dieser ersten landwirtschaftlichen Reform. Die Bauernhöfe, die jetzt entstanden, gingen in die Geschichte als sogenannte Gutshoftypen ein, ein dem Querdielenhaus ähnliches Gebäude (Wohnhaus mit Stallung für Kühe und Pferde), einer Scheune und einem Schweinestall.

Fast alle Gebäude wurden nun in Ziegelbauweise gefertigt. Während dieser Zeit wurden die Dorfstraße entlang Kleinbauernhäuser - Häuslereien - gebaut, in denen sich die ersten Handwerker niederließen. So hatten sich Ende des 19. Jahrhunderts ein Schmied, ein Stellmacher, ein Schuster und ein Weber angesiedelt.

Fischer wurden auch jetzt noch nicht seßhaft. Sie kamen aus Wismar oder von der Insel Poel, um vor der Boiensdorfer Küste ihren Fischfang zu betreiben. Durch den Neubau der Molkerei in Blowatz und der Windmühle in Stove (heute ein technisches Museum) konnte sich der Kuhbestand und der Getreideanbau verdoppeln, der Anschluß an das Stromnetz 1923, der Ankauf von Ackerschleppern und Mähbindern brachte weitere Arbeitserleichterungen mit sich. Die Landwirtschaft war zu dieser Zeit modern und leistungsfähig. Der neben der Landwirtschaft betriebene Torfstich in den nassen Niederungen östlich des heutigen Dorfeinganges mußte aufgrund des niedrigen Gewinns bald aufgegeben werden.

Der Bau der Schule und der Gaststätte verbesserten das Leben im Dorf. Diese Entwicklung wurde durch die zwei Weltkriege immer wieder unterbrochen. Im September 1948 wurde mit der Durchführung der Bodenreform begonnen. Die Einwohnerzahl Boiensdorfs hatte sich durch die Umsiedler auf 500 Bürger erhöht.

Unter sozialistischen Produktionsverhältnissen hatten sich in jüngster Geschichte tiefgreifende strukturelle Veränderungen in der Landwirtschaft, in der Dorfentwicklung und im gesellschaftlichen Leben vollzogen.

Dennoch hat Boiensdorf bis heute nie aufgehört das zu sein was es ist, ein Bauerndorf.

1.3. Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsplanung

Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wird sich die Funktion vieler Dörfer verändern. Durch gesellschaftliche und strukturelle Neuorientierung des ländlichen Raumes muss den negativen Folgen des Funktionsverlustes Landwirtschaft entgegengewirkt werden. Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung ist die Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum. Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen ist die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung - des Flächennutzungsplanes. Alle geplanten Maßnahmen stellen Entwicklungsschritte zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen in der Gemeinde dar und sind im Komplex zu betrachten.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan dienen im Einzelnen:

- der Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen zum Ausbau der Wohnfunktion ländlicher Ortschaften,
- der Bereitstellung erforderlicher Bauflächen zur Förderung der Existenzgründung und Ansiedlung von Klein- und Handwerksbetrieben und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen,
- dem Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur,
- der Förderung von Naherholung und Fremdenverkehr, auch als zukünftigen Wirtschaftszweig,
- der Gestaltung der ortsumgebenen Landschaft,
- der Ortsgestaltung,
- der Erhaltung des eigenständigen dörflichen Charakters und somit der Attraktivität des ländlichen Raumes überhaupt.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

2.1. Fremdenverkehr

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg gehört die Gemeinde zum Fremdenverkehrsgebiet. Ausgehend vom traditionellen Fremdenverkehr ist eine Fremdenverkehrsentwicklung in Form des sanften Tourismus, der die natürlichen Gegebenheiten weitestgehend berücksichtigt, geplant.

Merkmale und Besonderheiten der Landschaft

Die seichten, boddenartigen Gewässer Salzhaff und Breitling gehören zum Ostteil Wismar-Bucht und tragen Binnenküstencharakter. Ein stärker gegliederter Küstenverlauf, Schlickvorkommen und ein verbreitetes Auftreten von Küstenröhrichtern und Salzpflanzenvergesellschaften kennzeichnen diesen Küstenabschnitt. Die Landschaft ist Teil des Nördlichen Platten- und Hügellandes. Typisch sind die wellig-kuppigen Platten und ein leicht bewegtes Hügelland. Größere, unterschiedlich geformte Einzelrücken, so wie bei Boiensdorf, bestimmen die abwechslungsreiche und reizvolle Landschaft.

Entwicklungskonzeption

Vorhandene Fremdenverkehrsgebiete und -einrichtungen sind im Bestand zu erhalten. Umfangreiche Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen werden notwendig sein, um diese Einrichtungen den heutigen Bedingungen der Tourismusbranche anzupassen.

Hierzu gehören unter anderem folgende Maßnahmen der Verbesserung;

wie:

- Gestaltung der Gesamtanlagen
- Begrünung
- Erhöhung des Niveaus, der Attraktivität und der Angebotsvielfalt
- Ausbau bzw. Errichtung der Erschließungsanlagen für Wasser, Abwasser, Telekommunikation und der Straßen- und Wegebau

Notwendige Sanierungsmaßnahmen der baulichen Substanz, Nutzungsänderungen im Rahmen des Zulässigen, Erweiterungen aus betriebswirtschaftlichen Erfordernissen sind planerisch zu gewährleisten.

Neuplanungen im Bereich des Fremdenverkehrs erfolgen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Landschaftsräume und der Natur. Die Natur in ihren sensiblen Bereichen zu schützen und das Landschaftsbild nicht zu zerstören bedeutet langfristig gesehen, die Grundlagen eines Fremdenverkehrsgebietes überhaupt zu erhalten.

2.1.1. Entwicklung vorhandener Fremdenverkehrsgebiete

Sondergebiet Fremdenverkehr - Stove

Die Entwicklung dieses ca. 2 ha großen Gebietes ist auf den Bestand eines ehemaligen Ferienheimes und eines Kinderferienlagers begründet.

Die Teilfläche des ehemaligen Kinderferienlagers wurde bereits rechtsverbindlich nach § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines Ferienhausgebietes überplant (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/93). Nach Abbruch und Erschließung des Geländes wurden die ersten Ferienhäuser errichtet und in Nutzung genommen.

Die Erhaltung des Standortes mit Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Ferienheimes für den Fremdenverkehr erfordert eine Neuorientierung der Nutzung im Rahmen der ausgewiesenen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung nach § 11 BauNVO.

Die Sondergebiete liegen außerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens zur Küste und sind in ihrer Darstellung auf die Flächennutzung im Bestand beschränkt. Eine Verbesserung bzw. Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen einschließlich Abwasserüberleitung zur zentralen Kläranlage Stove ist geplant.

Der Weg zur Ostsee ist für den Fahrverkehr zu sperren und eindeutig als Wanderweg auszubilden. Letzte Parkmöglichkeiten sollten im Bereich des Fremdenverkehrsgebietes angeordnet werden.

Sondergebiet Campingplatz - Boiensdorfer Werder

In bester Lage auf dem Boiensdorfer Werder befindet sich der Campingplatz der Gemeinde. Zwischen dem Naturschutzgebiet "Rustwerder" im Süden und zu schützenden Waldrestflächen im Norden nimmt er eine Fläche von ca. 6 ha ein. Ein 250 m Strandbereich an der zur freien See auslaufenden "Großen Wieck", bietet Urlaubern und Badegästen gute Erholungsmöglichkeiten.

Dem Schutzbedürfnis angrenzender Flächen entsprechend, ist eine Erweiterung des Campingplatzes nicht möglich. Das nördlich angrenzende Waldstück ist im Bestand zu erhalten, zu ergänzen und von jeglicher Nutzung freizuhalten. Eine fußläufige Wegverbindung zum Strand sollte für Badegäste und Naherholungssuchende außerhalb des Campingplatzes geführt werden. Entsprechende Parkmöglichkeiten sind vor dem Waldgrundstück anzuordnen.

Die äußere Erschließung zum und vom Campingplatz ist gewährleistet (Wasser, Abwasser, Elektro, Straße). Der Campingplatz wird über eine Schmutzwasserdruckleitung mit Anschluß an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Stove entsorgt.

Der Flächennutzungsplan enthält einen Vorschlag zur Wanderwegführung um den Boiensdorfer Werder.

Sondergebiet Werder

- Wochenendhausgebiet; - Lehr-, Forschungs- und Umweltschutzstation "Wismar-Bucht"

Die als Sondergebiet - Erholung (Wochenendhausgebiet) und als Sonstiges Sondergebiet (Forschung) dargestellten Baugebiete bilden eine räumliche Einheit auf ca. 5 ha Fläche.

Gebäude mit reiner Wohnnutzung sind nicht mehr im Bestand.

Die Lehr-, Forschungs- und Umweltstation "Wismar-Bucht" schließt die Form des Bildungstourismus im Bereich des Natur- und Umweltschutzes mit ein.

Neben den Gebäuden bzw. Räumlichkeiten für den Forschungs- und Lehrbetrieb wurden Übernachtungs- und Versorgungsmöglichkeiten geschaffen.

Eine Erweiterung des Sondergebietes "Werder" über die bestehenden Nutzungsgrenzen hinaus, ist aus Gründen der besonderen Örtlichkeit zwischen "Großer Wieck" und "Salzhaff", und der Nähe geschützter Landschaftsgebiete nicht möglich.

Eine Gestaltungskonzeption einschließlich notwendiger Grünordnungsmaßnahmen als Grundlage für die weitere Entwicklung und Gestaltung der Wochenendhaussiedlung zu erarbeiten, wird empfohlen.

Die erschließungstechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über vorhandene, zentrale Erschließungsanlagen der Gemeinde. Parkflächen sind nördlich des Gebietes, im Bereich der Straßenzufahrt, dargestellt.

2.1.2. Planungen zur Fremdenverkehrsentwicklung

Ferienhausgebiet Boiensdorf/Salzhaff

Auf einer Fläche von ca. 6 ha, nördlich unmittelbar an den Ort Boiensdorf angrenzend, ist die Errichtung eines Sondergebietes als Ferienhausgebiet geplant. Die Flächendarstellung entspricht einer Kapazität von ca. 60 - 100 Ferienhäusern, einschließlich Wegführung, Sport- und Spielbereichen, Windschutz- und sonstigen Pflanzungen. Gebäude mit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sollen direkt der Ortslage zugeordnet werden.

Diesen Planungsgrundsätzen folgend wurde ausgehend von der bebauten Ortslage eine Fläche von ca. 4,0 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Ferienhausgebiet rechtsverbindlich überplant (B-Plan Nr. 3). Planinhalt ist gleichzeitig die Festsetzung einer weiteren Teilfläche von ca. 1,2 ha als "Allgemeines Wohngebiet" zur Errichtung von Eigenheimen innerhalb der Ortslage. Mit der Erschließung und Bebauung im Plangebiet wurde begonnen.

Im Bezug zur Landschaft gesehen, fügt sich das Ferienhausgebiet günstig in die vorhandenen Landschaftsstrukturen ein. Der Blick von der Landstraße aus über die ausgedehnte, abfallende Ackerplatte bis weit über den Boiensdorfer Werder hinaus, bleibt ungestört erhalten.

Eine Durchgrünung und Umpflanzung wird das Gebiet rein optisch mit dem, durch Hecken und Großgrün gegliederten Wiesen- und Niederungsbereich der westlich gelegenen Flur verbinden.

Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 3 "Ferienhausgebiet Boiensdorf" wurde der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU- Vogelschutzgebietes "Küstenlandschaft Wismar- Bucht" erbracht. Da die im F-Plan vorgesehene Erweiterung des Sondergebietes zu einer erheblichen Beeinträchtigung des EU- Vogelschutzgebietes führen kann, sind die notwendigen Untersuchungen zur Verträglichkeit geplanter Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Kommt es im Verfahren der späteren Planung zu Einschränkungen hinsichtlich der dargestellten Flächenausweisung bzw. wird die Nichteignung der Fläche zur Entwicklung und Erweiterung des Ferienhausgebietes festgestellt, wird die Gemeinde die Darstellung im F-Plan diesem Ergebnis anpassen.

Sondergebiet Ferienwohnungen " Hof Klug "

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzungsänderung vorhandener Gebäude und Entwicklung des Hofes als Sondergebiet mit Erholungsfunktion wurden durch Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 geschaffen. Nach Abschluß der Bau- und Sanierungsmaßnahmen stehen 3 Wohnungen und 8 Ferienwohnungen für den Fremdenverkehr zur Verfügung. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind geplant.

Badestrand

Abgesehen vom Strandbereich des Campingplatzes (ca. 250 m) hat die Gemeinde bei 8 km Küste keinen geeigneten Badestrand.

Ein starker Küsterrückgang, zu dessen wesentlichen Merkmalen vorwiegend Sandabtransport, fast völliges Fehlen von Anlandungs-Flachküsten, von Küstendünen sowie von Sandstränden guter Qualität und eine hohe Gefährdung durch Sturmhochwasser gehören, kennzeichnet die Küstenlandschaft im gesamten Gebiet. Steilufer und Flachküstenabschnitte lösen einander ab.

- Anteil Steilufer insgesamt ca. 3,5 km
- Anteil Flachküste insgesamt ca. 4,5 km

Der Ausbau eines ca. 1000 m langen Küstenstreifens des Salzhaffs zum Badestrand, ist mit einer der Grundvoraussetzungen der Tourismusentwicklung in der Gemeinde.

Die küstenhydrographischen Verhältnisse des westlichen Salzhaffs eignen sich hier am besten für den Badebetrieb.

Folgende Maßnahmen zur Gestaltung und Nutzung dieses Küstenabschnittes als Badestrand wurden in den zurückliegenden Jahren realisiert :

- Neubau der Strandstraße in einem Abstand von 100 - 150 m zur Küstenlinie
- Sicht- und Windschutzpflanzungen
- Schaffung von Parkmöglichkeiten
- Aufstellen sanitärer Einrichtungen
- Spiel- und Liegewiesen

Für eine Strandaufspülung zur Verbesserung der Badestrandqualität wird empfohlen, im Vorfeld ein hydro- und sedimentologisches Gutachten bei einer Einrichtung der Küstenforschung bzw. des Küsteningenieurwesens einzuholen. Über die Genehmigungspflicht der Maßnahme entscheidet das zuständige Wasser- und Schiffsamt.

Der kleine Fischerhafen sollte im Bestand erhalten und im Rahmen der Gesamtentwicklung aufgewertet werden. Auch Funktionsübernahmen für den Strandbetrieb sind denkbar (z. B. Strandimbiss, Fischverkauf, Verleih von Sport- und Spielgeräten usw.).

Der östlich des Gebietes beginnende Steilküstenbereich ist aus Gründen des Küstenschutzes unberührt zu lassen.

2.2. Boiensdorf, Stove

Die Entwicklung der Dörfer ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklungskonzeption der Gemeinde. Schwerpunkte der Entwicklung bilden die "Regelmäßigen Dorfanlagen" der Dörfer Boiensdorf und Stove. Die dörfliche Entwicklung muß hierbei den gewandelten Bedürfnissen gerecht werden und eine Verbesserung des "Lebensraumes Dorf" zum Ziel haben. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wird die Wohnfunktion der Dörfer noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Verbesserung der Lebensverhältnisse durch:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dorf bzw. in zumutbarer Entfernung
- Ausbau der Infrastruktur
- Verbesserung der Wohnqualität
- Absicherung der Grundversorgung und sonstiger Dienstleistungen
- ein funktionierendes Gemeinschaftsleben
- ansprechende Ortsbildgestaltung

sind Voraussetzung, der Verödung des Dorfes als Folge der Abwanderung entgegenzuwirken.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind Grundlage einer geordneten, dem dörflichen Charakter und Bedarf angepaßten, Entwicklung. Für die durch Überplanung festgesetzten Baugebiete wurde die konkret bestimmte Nutzungsart der Bauflächen in den F- Plan übernommen.

Die Dorfentwicklung ist auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Fremdenverkehrsentwicklung im Gebiet zu betrachten.

Attraktive, leistungsfähige Dörfer sind die Anziehungspunkte für den Tourismus. Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für den Fremdenverkehr sind zur Vermeidung von zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich von den Dörfern zu übernehmen. Die hierfür notwendige Ausnutzung zulässiger Nutzungsmöglichkeiten wird auch positiv zur Belebung der Dörfer beitragen.

Veranstaltungen wie: das traditionelle Mühlenfest
 Museumstage des Dorfmuseums Stove
 Reiterfest
 Galerie u.v.a.

sind gute Gelegenheit, die Gemeinde über ihre Grenzen hinaus bekanntzumachen.

Zur Förderung des Fremdenverkehrs hat sich die Gemeinde Boiensdorf mit den Gemeinden Blowatz, Krusenhagen, Pepelow und Rakow zum Fremdenverkehrsverein "Salzhaff" zusammengeschlossen.

Die alten Dorfstrukturen, Gebäude und Einrichtungen sind als kulturelles Erbe zu erhalten. Als **denkmalgeschützte Objekte** sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Holländer Windmühle in Stove
- Niederdeutsches Hallenhaus in Boiensdorf

Die ausgewiesenen Denkmale sind mit dem dazugehörigen Umgebungsschutz zu erhalten.

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet **mehrere Bodendenkmale**, die bei weiteren Planungen berücksichtigt werden sollten.

- Stove - am Mühlenberg slawisches Grabfeld
- Boiensdorf - westlich der Straße zum Werder befand sich eine Siedlung der Bronzezeit
- Niendorf - hier wurden Funde einer eisenzeitlichen Siedlung gemacht

In den im Plan gekennzeichneten Bodendenkmalbereichen kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Baubeginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Aus archäologischer Sicht sind weitere Funde möglich, daher wird folgende Auflage übernommen: Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Boiensdorf

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen umfassen im wesentlichen das vorhandene Dorfgebiet. Der Bestand und die Flächen, die zur Abrundung hinzugezogen wurden, sind entsprechend ihrer Nutzungsart als "Wohnbauflächen" ausgewiesen. Grundlagen dieser Darstellung sind die Festlegungen der für Boiensdorf verbindlich aufgestellten Abrundungssatzung. Den räumlichen Zusammenhang zwischen Dorf- und Ferienhausgebiet herzustellen, wurde planerisch entsprochen.

Die am Ortsausgang Richtung Pepelow vorhandene Hofstelle mit Wohnhaus, Stall und landwirtschaftlichen Nebenanlagen wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Hofanlage sollte auch bei Funktionswechsel zumindest beispielhaft im Bestand erhalten bleiben.

Die innerörtlich entlang der Straße zum Werder ausgewiesene Mischbaufläche ist auf die vorherrschende Nutzungsart im Bestand begründet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Pensionen und Wohnnutzungen prägen hier den Gebietscharakter.

Der Bereitstellung von Wohnbauflächen ist unter Berücksichtigung der zukünftig stärker an Bedeutung gewinnenden Wohnfunktion der Dörfer planerisch Rechnung zu tragen.

Die Erweiterung der Siedlungsfläche um ca. 2,5 ha für den Wohnungsbau erfolgte unter Berücksichtigung zu schützender Landschaftsräume im Außenbereich.

Die dargestellte Wohnbaufläche rundet das Dorf in südlicher Richtung ab.

Der alte und neue Siedlungskörper bilden so eine Einheit.

Stove

Der einwohnerstärkste Wohnort der Gemeinde ist im Plan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurden im Zuge der Aufstellung einer Abrundungssatzung für die gesamte Ortslage bestimmt.

In Ortsrandlage wurde eine Baufläche für eine Eigenheimsiedlung erschlossen (B- Plan Nr. 1).

Die Planungsgrundsätze für diese ca. 1,5 ha große Wohnbaufläche, östlich an die vorhandene Bebauung angrenzend, sind ähnlich derer für Boiensdorf, d.h. Bereitstellung von Wohnbauland durch städtebauliche Abrundung des alten Siedlungskörpers.

Die lagemäßige Einordnung und Höhenlage des Gebietes lassen die Gestaltung eines attraktiven Wohngebietes erwarten.

2.3. Niendorf

Die ruhige Lage inmitten ausgedehnter Acker- und Wiesenflächen, abseits des Hauptverkehrs und der Hauptwohnorte, bestimmt den Wohnwert von Niendorf.

Günstige Straßen- und Wegeverbindungen stellen die notwendigen Anbindungen innerhalb des Gemeindegebietes her.

Die flächenhafte Darstellung des Ortslage als Wohnbaufläche umfaßt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß Entwicklungssatzung.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindegebietes erfolgt über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar aus den Wasserwerken Gamehl und Farpen und ist grundsätzlich für die geplante Entwicklung der Gemeinde ausreichend.

In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung muss eine Erweiterung bzw. Neuverlegung des Wasserversorgungsnetzes erfolgen. Dies trifft insbesondere für die Ortslage Niendorf und für die "Ferienhausanlage Stove" zu.

Da eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich ist, sind zur Sicherung der Löschwasserversorgung sämtliche Entnahmemöglichkeiten (wie offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen, Löschwasserteiche und -behälter usw.) zu nutzen; wobei den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten hierbei besondere Bedeutung zukommt.

3.2. Abwasserentsorgung

Über die bestehende zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Stove werden die Ortschaften Stove und Boiensdorf, der Campingplatz und das Sondergebiet am Werder entsorgt.
Durch Intensivierung der Kläranlage in Stove besteht die Anschlußmöglichkeit für alle geplanten Bauvorhaben in Stove, Boiensdorf sowie am Boiensdorfer Werder.
Für die Ferienhausanlage Stove ist durch den Investor ein Abwasserpumpwerk und eine Abwasserdruckleitung zu realisieren, um eine Überleitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Stove zu ermöglichen; ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wismar wurde abgeschlossen. Gleiches wäre für den Bereich des Sondergebietes " Hof Klug " denkbar.
In Niendorf werden dezentrale Abwasserbehandlungsanlagen (Kleinkläranlagen) betrieben.
Für den Wohnungsbestand und einen geringen Zuwachs ist weiterhin auf dezentrale Lösungen durch den Bau von Kleinkläranlagen zu orientieren.

Über die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorhabenbezogen zu entscheiden.
Für notwendige Regenwasserableitungen bestehen in der Gemeinde günstige Vorflutbedingungen (Kreisvorflut Nr. 13, 14 und 15, Bäche und Gräben).
Gegebenenfalls sind Regenrückhaltebecken vorzusehen, unbelastetes Niederschlagswasser sollte örtlich versickern und somit zur Grundwasserneubildung beitragen. Der Versiegelungsgrad in den Ortschaften und geplanten Baugebieten sollte sich auf das notwendige Maß beschränken.
Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen in Abhängigkeit von den örtlichen Baugrundverhältnissen zu treffen.
Die Entwässerungskonzeptionen sind generell mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.3. Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

3.4. Energieversorgung

Die bestehenden Trassenführungen und Anlagen der Stromversorgung sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Vorhabenplanungen sind die gesetzlich geforderten Kreuzungs- und Näherungsabstände im Bereich der Mittel- und Niederspannungsfreileitungen einzuhalten. Im Gemeindegebiet sind keine 110-KV-Freileitungen vorhanden und in nächster Zeit auch nicht geplant.

3.5. Altlastverdachtsflächen/ Abfallentsorgung

Unter Beachtung des vorbeugenden Umweltschutzes und als " Warnfunktion " für nachfolgende Entscheidungen erfolgte die Kennzeichnung der bekannten Altlastverdachtsflächen im Plan :

1. ehemalige Deponie Stove, Gemarkung Stove, Flur 2, Flurstück 33/2 und 35/2
- unkontrollierte Ablagerung von ca. 10.000 m³ Siedlungsmüll
Die Altlastverdachtsfläche liegt außerhalb der Ortslage Stove.
Die ehemalige Hausmülldeponie wurde geschlossen und abgedeckt.
Eine Überplanung und Baulandausweisung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.
2. Altablagerung, Gemarkung Stove, Flur 2, Flurstück 3/2 und 5/2
- unkontrollierte Ablagerung von Bauschutt und Hausmüll
Die Altlastverdachtsfläche liegt innerhalb der Ortslage Stove im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet Stove (B- Plan Nr. 1/92). Die Ablagerung ist abgedeckt, eine Überbauung der Fläche ist nicht geplant.

Es liegen keine Hinweise auf ein vorhandenes Gefährdungspotential vor, die eine sofortige Beseitigung/ Sanierung der Altlasten- bzw. eine Erkundung der Altlastverdachtsflächen erforderlich machen.

Die Überplanung der aufgeführten Altlastverdachtsflächen macht eine Klärung der Altlastprobleme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.
Entsprechende Maßnahmen der Sanierung und Rekultivierung der Altablagerungen sind in Absprache mit den zuständigen Behörden zu planen und durchzuführen. Anfallender Bauschutt, Bodenaushub usw. ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Altlasten und Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

Voraussetzung für eine reibungslose Müllabfuhr der Grundstücke ist die Schaffung notwendiger Verkehrsflächen. Die Plätze für die Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein. In Stichstraßen sind erforderlichenfalls Wendeanlagen zu schaffen, die das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurücksetzen ermöglichen.

4. Verkehrsinfrastruktur

4.1. Wanderwege

Die Wiederherstellung alter und die Errichtung neuer Wanderwege trägt nicht nur zur Förderung der Naherholung und des Fremdenverkehrs bei, sondern schafft die Voraussetzung zum Entdecken und Erleben der Landschaft für die Bewohner. Eine sich hieraus entwickelnde Verbundenheit zur unmittelbaren Umgebung stärkt das Heimatgefühl und läßt eine aktive Teilnahme an der Gestaltung und Pflege der Landschaft erwarten. Das Wanderwegenetz sollte unter dem Motto "Landschaft zeigen und schützen" eingerichtet werden. Im Flächennutzungsplan ist ein entsprechender Vorschlag dargestellt worden. Der Ausbau von Verkehrsstraßen sollte grundsätzlich die gefahrlose Mitnutzung durch Radfahrer und Fußgänger gewährleisten.

Der Küstenwanderweg umgeht die geschützten und unter Naturschutz stehenden Gebiete weiträumig. Ein Betreten dieser Gebiete ist verboten und sollte wenn, dann nur mit Führung erfolgen (z. B. für organisierte Formen eines Bildungs- und Umwelttourismus). Die Möglichkeiten der Strandwanderung werden hierdurch nicht eingeschränkt. Konkrete Festlegungen zur Wegeführung, Ausbildung, Gestaltung und Nutzung, z. B. als Reit-, Wander- und Radweg, sollten in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt erfolgen.

4.2. Straßennetz und Verkehrsanbindung

Ein dichtes ausgebautes Straßennetz ist eine infrastrukturelle Mindestvoraussetzung für die Entwicklung des ländlichen Raumes, für Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Naherholung. Die Anbindung der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz ist gewährleistet. Über die Landesstraße L 12 sind die Hansestadt Wismar (15 km) und Neubukow/B 105 (9 km) direkt zu erreichen. Neuburg als ländlicher Zentralort für die Gemeinde ist von Blowatz aus, über die Kreisstraße Nr. 33 mit der Gemeinde verbunden (10 km).

In Verantwortung der Träger der Straßenbaulast sind alle öffentlichen Straßen in einen verkehrssicheren Zustand zu bringen und qualitativ auszubauen. Dem Natur- und Landschaftsschutz ist hierbei Rechnung zu tragen. Vorschläge zum Ausbau des kommunalen Straßennetzes sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Rang- und Reihenfolge der Ausführung sind entsprechend Verkehrsbedeutung zu bestimmen. Die Koordinierung aller im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen zu berücksichtigenden Erschließungsmaßnahmen ist zwingend erforderlich.

5. Landesplanerische Zuarbeit zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Boiensdorf

5.1. Landschaft und Naturhaushalt

Die Gemeinde Boiensdorf gehört mit ihrer Flur innerhalb des Küstengebietes zur Großbuchtenküste im Westen Mecklenburgs, zum nordwestmecklenburgischen Hügelland mit der Wismarbucht. Ihre geomorphologische Gestalt wurde im wesentlichen während des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Vereisung ausgeprägt. Die Großbuchten wie die Wismarbucht und die Lübecker Bucht sind ehemalige Gletscherzungenbecken dieses letzten Vereisungsstadiums. In ihnen lagen die großen Eiszungen, die Eisloben, die durch ihre Bewegungen die weiter südlich gelegenen markanten Endmoränenbögen um die Wismarbucht hervorbrachten. Daneben sind auf kürzeren Strecken Gletscher-Randschuttlagen zu verfolgen, die die Verbreitungsgrenzen, die Eisrandlagen markieren.

Solch eine Gletscher-Randschutzzone markiert sich in der Gemeinde Boiensdorf als Höhenzug vom Dreveskirchener Kosterberg über den Stover Mühlenberg, den Blocksberg und weiteren Kuppen zum Scharberg Richtung Klein Strömkendorf.

Mit dem nacheiszeitlichen Abschmelzen der Eismassen und damit verbundenen langsamen Ansteigen des Meeresspiegels gingen die Gletscherzungenbecken unter. Es entstanden die ersten kleineren Boddenbildungen im Westen Mecklenburgs zwischen der Insel Poel und dem Festland und das mehr oder weniger vom Meer abgeschnittene Salzhaff.

Fast das gesamte Gemeindeterritorium wird von Geschiebemergeln der Grundmoräne eingenommen. Hochflächensande treten bis auf die Kuppe zwischen Dreveskirchen und Stove nur inselartig auf.

Tiefer gelegene Flächen in Küstennähe werden von Schlick oder Niedermoortorf eingenommen.

Nördlich des Blocksberges und westlich von Boiensdorf entspringen drei kleine Bäche, die südlich des Boiensdorfer Werders in die Ostsee münden. Südlich des Scharbergs entspringt in der Gemeinde Alt Bukow ein Bach, der durch Niendorf zum Dreveskirchener Bach fließt und südlich der Gemeindegrenze in den Breitling mündet.

Als Bodentyp steht in der gesamten Flur fast ausschließlich brauner Waldboden an, d. h., wertvolle Braunerde. Die Oberböden sind lehmig sandig bis sandig lehmig und humös.

5.2. Landschaftselemente und Bewertung

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald

Der überwiegende Anteil der Flächen wird wegen der fruchtbaren Böden fast ausschließlich beackert und mit anspruchsvollen Kulturen bebaut.

Westlich von Boiensdorf und nördlich von Stove werden einige Flächen, insbesondere um die Bäche von Dauergrünländereien, meist einstigen Feuchtgrünlandstandorten eingenommen, die durch Meliorationsmaßnahmen z. T. degeneriert sind.

Auch die Ortslage Niendorf wird von Dauergrünlandflächen umgeben.

Nur ein kleiner Waldbestand auf dem Boiensdorfer Werder erinnert noch daran, dass einst die ganze Gegend mit Wald bedeckt gewesen ist. Daneben sind im Küstenhinterland einige sandige Kuppen östlich und südlich von Niendorf mit Kiefernforsten bewachsen.

Die natürlichen Waldgesellschaften, Buchenmischwald auf den reicheren Grundmoränenflächen und Buchen-Traubeneichenmischwald oder Kiefer-Eichenwald auf ärmeren Standorten, sind großräumig inzwischen völlig von Kiefernforsten verdrängt worden.

In wenigen feuchten Senken, am Bach nördlich des Blocksberges und an der Gemeindegrenze nördlich des Dreveskirchener Baches, kommt Erlenbruchwald vor.

Gewässer, Sölle, Salzwiesen, Feuchtwiesen, Brüche

Die in der Gemeindeflur verlaufenden Bachläufe sind über große Abschnitte ausgebaut oder begradigt worden. Innerhalb der Dauerweideflächen westlich von Boiensdorf und am Blocksberg entlang, haben sich aber sehr schöne Gewässerabschnitte erhalten, die im wesentlichen von Kopfweidenreihen begleitet werden.

Unterhalb des Blocksberges hat sich bei Niendorf eine wertvolle, z. T. sumpfige Feuchtwiese erhalten, die durch Entwässerungsmaßnahmen allerdings schon in Mitleidenschaft geraten ist.

Innerhalb der flacheren Grundmoräne in Küstennähe unterbrechen eine größere Anzahl Sölle, meist von Kopfweiden umgeben, die großen, intensiv genutzten Ackerflächen.

Dagegen sind Sölle innerhalb des stärker bewegten, z. T. kuppigen Höhenzuges seltener.

Von besonderem ökologischen Wert sind die Salzgrasländereien, von denen mehrere in der Gemeindeflur entlang des Breitlings und am Boiensdorfer Werden vorkommen.

Brüche sind selten.

Alleen, Hecken

Eine junge, z. T. lückige Lindenallee steht an der Straße zwischen Stove und Boiensdorf.

Die Straße nach Niendorf wird von Kopfweiden und Obstbäumen begleitet. Ansonsten prägen Kopfbäume, überwiegend Weiden, weniger Pappeln, das typische Erscheinungsbild der sehr schönen, unbefestigten, sandigen Ortsverbindungswege. An wenigen Stellen kommen auch z. T. imposante Eichen vor.

Stellenweise wurden als Windschutz, z. B. von Niendorf nach Boiensdorf neue Gehölzstreifen angepflanzt. Allerdings sollten da die Hybridenpappeln durch dauerhaftere Baumarten ersetzt werden.

Auch in den Weideflächen und an der Straße zum Boiensdorfer Werder wurden Pappelreihen als Windschutzstreifen gepflanzt. Auch diese sollten perspektivisch durch dauerhaftere Arten ersetzt oder aber geköpft werden.

Landschaftsbild und Beeinträchtigungen

Der Charakter des Landschaftsbildes wechselt in der Gemeindeflur auf relativ begrenztem Raum, was der Gemeinde insgesamt ein recht abwechslungsreiches, interessantes Landschaftsbild beschert. In Küstennähe wird die Landschaft durch flaches bis gering bewegtes, reich ausgestattetes Gelände bestimmt. Ackerflächen mit kopfweidenbestandenen Söllen wechseln mit Dauergrünlandflächen, die von Bächen, schönen naturnahen Hecken und Kopfweidenreihen durchzogen werden. Störend wirken sich im Landschaftsbild die auf markanten Kuppen gelegene Großstallanlage und der Technikhof aus.

Die Straße folgt dem Höhenzug, der östlich davon in stärker bewegtes bis kuppiges Gelände übergeht. Die Flächen sind intensiv genutzt und weniger durch Landschaftselemente unterbrochen aber wegen des bewegten Geländes interessant.

Auf den Höhen hat man sehr schöne Aussichtspunkte, von denen man Blicke insbesondere über die Küstenlandschaft genießen kann, so vom Stover Mühlenberg, vom Weg von Niendorf nach Boiensdorf und vom Scharberg.

Im Küstenhinterland, ohne Ausblick auf die Ostsee, geht das kuppige Gelände in Richtung Friedrichsdorf, Alt Bukow in weniger bewegtes Gelände über, das von großen Ackerflächen eingenommen wird, die von mit Kiefernforst bestandenen Kuppen und von Kopfweiden begleiteten Wegen unterbrochen werden, und nicht weniger reizvoll sind.

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Neben dem Naturschutzgebiet "Rustwerder" gibt es noch Salzwiesenbereiche in der Gemeinde, die einen besonderen Schutzstatus haben. Ein Teil des Gemeindeterritoriums (Boiensdorfer Werder) liegt innerhalb des EU- Vogelschutzgebietes " Küstenlandschaft Wismar- Bucht. Dieses Gebiet ist gleichzeitig Bestandteil des Europäischen ökologischen Netzes " Natura 2000 " gemäß Artikel 3 der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).

Weitere wertvolle, schützenswerte Lebensräume sind die Feuchtwiese bei Niendorf, die genannten Erlenbrüche, insbesondere in Verbindung mit den Kleingewässern, die Bäche und Hecken.

Die Alleen und Baumreihen sind gem. § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützte Landschaftsbestandteile. Alle anderen, darüber hinaus genannten Lebensräume stellen geschützte Biotope gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz dar.

5.3. Landschaftsentwicklung, Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die genannten Schutzgebiete und ökologisch wertvollen Lebensräume sind zu erhalten und vor negativer Beeinflussung zu bewahren.

Insbesondere die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind mit den Maßnahmen der Erholung abzustimmen.

So sind negative Auswirkungen des Campingplatzes auf das Naturschutzgebiet auf dem Boiensdorfer Werder nicht ausgeschlossen. Eine dichte, naturnahe Hecke an der Grenze des Campingplatzes sollte deshalb die Bereiche voneinander abgrenzen. Auch die Wochenendhaussiedlung zwischen Naturschutzgebiet und Salzwiesen an der großen Wiek sollte keineswegs erweitert werden. Das Gebiet sollte mit einer Satzung für eventuell nötige bauliche Veränderungen und einem Grünordnungsplan zur Gestaltung und besonders zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft beplant werden.

Zum Schutz der Salzwiesen vor negativen Beeinträchtigungen sollte auf den Ausbau eines küstenparallelen Fuß- und Radweges in unmittelbarer Nähe der Salzwiesen verzichtet werden.

Das geplante Ferienhausgebiet sollte mit Hilfe eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes überplant werden, um Eingriffe in den Naturhaushalt einzuschätzen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und insbesondere eine Einbindung in die umgebende Landschaft zu erreichen, hierzu sh. auch die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 des Erläuterungsberichtes

Zur weiteren Verbesserung des Landschaftsbildes, als Windschutz und zur Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere sollte an der Bäderstraße die Allee ergänzt und weiter fortgeführt werden.

Auch die Straße von Boiensdorf zum Werder sollte eine Baumreihe erhalten.

Desweiteren könnten an Feldwegen und zur Einfriedung der Dauergrünlandflächen die Kopfbaumreihen ergänzt oder auch Hecken oder Baumreihen neu angesiedelt werden.

Auch die Zugangswege zu Einzelhöfen könnten durch Baumreihen aufgewertet werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die aus naturschutzrechtlicher Sicht auszugleichen sind.

Die Sicherung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im F-Plan erfolgt insbesondere durch die Darstellung von Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wald und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die verbindlichen Ausgleichsflächen aus rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und im Plan gekennzeichnet (b).

Die Realisierung weiterer Entwicklungsmaßnahmen ist durch Bebauungspläne planerisch vorzubereiten. Planbegleitend sind dann auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege festzusetzen. Dieses Verfahren kommt immer dann zur Anwendung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wie z. B. bei der Entwicklung bzw. Erweiterung von Fremdenverkehrsgebieten.

Die Möglichkeiten durch städtebauliche Satzungen bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne Baurecht zu schaffen, bleiben hiervon unberührt. Die Verfahren kommen entsprechend den örtlichen und sonstigen Gegebenheiten zur Anwendung.

Da dem Flächennutzungsplan ein langfristiges Entwicklungskonzept zu Grunde liegt, wird die Planung und Realisierung der Vorhaben in zeitlicher Reihenfolge, am Bedarf orientiert, erfolgen.

Neben dem Schutz vorhandener Schutzgebiete und geschützter Lebensräume kommt es im Hinblick auf Entwicklung der Landschaft bzw. zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen darauf an, potentiell wertvolle Lebensräume zu regenerieren bzw. weiter zu entwickeln.

In der Flur der Gemeinde Boiensdorf bieten sich für solche Maßnahmen der Landschaftspflege insbesondere ehemalige, zu renaturierende Feuchtgrünländereien nordöstlich von Boiensdorf und Güstow an. Mit der angestrebten extensiven Weidenutzung könnten einerseits Pufferflächen zu den darin eingeschlossenen Bächen geschaffen werden. Andererseits werden damit auch die angrenzenden Salzgrünländereien in einen Biotopverbund eingeschlossen und erhalten mit den anschließenden extensiven Weideflächen Pufferzonen zu intensiv genutzten Ackerflächen.

Pufferzonen, d. h. Abstandsflächen zu den intensiv genutzten Ackerflächen durch Anlage von Feldrainen oder Hecken könnten den angestrebten Effekt noch verbessern.

Auch um weitere, vor allem wasserführende Bereiche wie Sölle, Feuchtwiesen, Brüche, Kleingewässer und Bäche wurden Pufferzonen ausgewiesen. Durch im einzelnen festzulegende Maßnahmen um solche Biotope wie extensive Pflege, keine Ausbringung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln und keine Meliorationsmaßnahmen sollen die Lebensräume stabilisiert werden.

Insbesondere um den Dreveskirchener Bach sind Biotopschutzmaßnahmen wie Pufferflächen und Bepflanzungen erforderlich.

Nach überschlägiger Prüfung bleibt festzustellen, daß die geplanten Maßnahmen und Flächenausweisungen ausreichen und geeignet sind, um für weitere Planungen den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz dürfen an Küstengewässern in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 200 m keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

In Abs. 2 des Gesetzes sind die möglichen Ausnahmen und Zuständigkeiten aufgeführt.

Auf Grundlage dieses Gesetzes wurde ein 200 m breiter Streifen küstenparallel als Gewässerschutzstreifen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen begrenzt.

Die Darstellung berücksichtigt die natürlichen Gegebenheiten in den Bereichen mit wechselndem Küstenverlauf und Überschwemmungsgebiet wie z. B. dem Naturschutzgebiet "Rustwerder".

6. Sonstiges

Im Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sind bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

Landesvermessungsamt

Im Gemeindegebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

- ° Die Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- ° Schutzfläche im Durchmesser von 2,0 m darf weder überbaut noch abgetragen oder verändert werden.
- ° Fester Stand, Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.
- ° Notwendige Maßnahmen, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, sind unverzüglich dem Landesvermessungsamt mitzuteilen.

Um den Schutz der Festpunkte sicherzustellen, sind die Festpunkte im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Geologischer Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie

- zum Baugrund :

Das Gemeindegebiet gehört aus geologischer Sicht zur Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit.

Der oberflächennahe Untergrund der Bebauungsflächen baut sich überwiegend aus Geschiebemergel auf, der teilweise im Bereich der Ortschaften Stove und Niendorf von Hochflächensand überlagert wird. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden.

Vereinzelt auftretende Niederungsgebiete sind mit Organogenen erfüllt. Organische Böden sind setzungsgefährdet.

- zur Hydrologie :

Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt überwiegend > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Westen bis Nordwesten.

- zum Geotopschutz :

Im Bereich des F- Planes befindet sich der Geotop " Haken Rustwerder ".

Der Geotop ist vor Abgrabungen und Veränderungen zu bewahren.

Die Schutzwürdigkeit ist gesichert, da sich der Geotop in einem Naturschutzgebiet befindet.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 26.08.2004

ausgefertigt am: 22. SEP. 2004


Der Bürgermeister

