GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDEN LALENDORF, MAMEROW, VIETGEST UND WATTMANNSHAGEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

OKTOBER / NOVEMBER 1999

PLANUNGSARBEITSGEMEINSCHAFT
Architektur- und Ing.-Büro H. Jaculi, Baruth
Büro Trüper • Gondesen • Partner, Lübeck

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Kay Gätgens
Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Peter Hermanns
Landschaftsarchitekt BDLA

GLIEDERUNG

1.	**EINFÜHRUNG**	**2**
1.1	**Aufgaben der Flächennutzungsplanung**	**2**
1.2	**Anlaß der Planung**	**3**
1.3	**Planungsgebiet**	**4**
1.4	**Planwerk, Kartengrundlagen, Ausarbeitung**	**5**
1.5	**Nachhaltige Flächennutzungsplanung und die Belange des Umweltschutzes**	**5**
1.6	**Verfahren**	**6**
2.	**RAHMENSETZENDE PLANUNGEN UND PROGNOSEN**	**8**
2.1	**Übergeordnete Planungen**	**8**
2.1.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	10
2.1.3	Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg, Entwurf: 1. Teilfortschreibung	14
2.1.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock	14
2.2	**Fachplanung**	**19**
2.3	**Gemeindliche Planungen**	**19**
2.3.1	Integriertes Entwicklungskonzept für das Amt Lalendorf	19
2.3.2	Bebauungspläne	20
2.3.3	Innenbereichs- und Außenbereichssatzungen	20
2.4	**Bevölkerungsprognose**	**20**
2.4.1	Bisherige Entwicklung	21
2.4.2	Annahmen und zukünftige Entwicklungen	21
2.4.3	Prognosekorridor	22
2.5	**Naturschutz und Landschaftspflege**	**23**
2.5.1	Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt	23
2.5.2	Boden	30
2.5.3	Wasser	31

3.	**PLANUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN**	**34**
3.1	**Allgemeine Ziele und Leitsätze**	**34**
3.2	**Ortsbezogene Ziele**	**36**
3.2.1	Lalendorf	36
3.2.2	Mamerow	38
3.2.3	Vietgest	38
3.2.4	Wattmannshagen	40
4.	**SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNG**	**43**
4.1	**Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur**	**43**
4.1.1	Lalendorf	44
4.1.2	Mamerow	45
4.1.3	Vietgest	46
4.1.4	Wattmannshagen	47
4.2	**Verkehr**	**49**
4.2.1	Straßenverkehr	49
4.2.2	Schienenverkehr	50
4.2.3	Busverkehr	51
4.3	**Bevölkerung und Wohnbauflächen**	**53**
4.3.1	Bevölkerungszuwachs und Wohnungsbedarf	53
4.3.2	Wohnbauflächenbedarf	55
4.3.3	Ausweisung Wohnbauflächen - W -	55
4.4	**Wirtschaft und gewerbliche Bauflächen**	**57**
4.4.1	Beschäftigtensituation	57
4.4.2	Gewerbeflächenbedarf	58
4.4.3	Ausweisung gewerblicher Bauflächen - G -	58
4.5	**Gemischte Bauflächen**	**60**
4.5.1	Mischgebiete - MI -	60
4.5.2	Dorfgebiete - MD -	60
4.6	**Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf**	**62**
4.6.1	Schulen und Kinderbetreuung	62
4.6.2	Sozialwesen	63

4.6.3	Kirchen	63
4.6.4	Feuerwehren	63
4.6.5	Sonstige Einrichtungen	64
4.7	**Grünflächen**	**64**
4.7.1	Parkanlagen	65
4.7.2	Friedhöfe	65
4.7.3	Sportplätze	66
4.7.4	Dauerkleingärten	66
4.7.5	Badeplätze	67
4.8	**Ver- und Entsorgung**	**67**
4.8.1	Wasserversorgung	68
4.8.2	Abwasserbeseitigung	69
4.8.3	Abfallentsorgung	70
4.8.4	Energieversorgung	70
4.8.5	Windenergie	71
4.9	**Wasserwirtschaft**	**72**
4.9.1	Gewässerunterhaltung	72
4.9.2	Trinkwasserversorgung	72
4.10	**Abgrabungen**	**73**
4.11	**Land- und Forstwirtschaft**	**73**
4.11.1	Landwirtschaft	73
4.11.2	Forstwirtschaft	76
4.12	**Naturschutz und Landschaftspflege**	**76**
4.12.1	Naturschutzgebiete	76
4.12.2	Landschaftsschutzgebiete	76
4.12.3	Naturpark	78
4.12.4	Geschützte Landschaftsbestandteile / Alleen	79
4.12.5	Naturdenkmale	80
4.12.6	Geschützte Parks	81
4.12.7	Biotoptypen	82
4.12.8	Gewässerschutzstreifen	83
4.12.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	84

4.12.10	Kompensationsflächen	85
4.13	**Altlasten**	**88**
4.14	**Denkmalschutz**	**88**
4.14.1	Baudenkmale	89
4.14.2	Bodendenkmale	89
4.15	**Sonstiges**	**90**
4.15.1	Schutzbereiche Flugsicherung	90
4.15.2	Vermessungsmarken	90

ANLAGEN

1.	FLÄCHENBILANZ	
2.	BAUDENKMALE	
3.	NATURDENKMALE	
4.	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	
5.	PLANZEICHNUNG	M 1 : 10.000
6.	ORTSTEILE (IN GESONDERTER BROSCHÜRE)	M 1 : 5.000

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Gemeinden und Flächengrößen	4
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung 1950 bis 1996 (s.a. Abb. 2)	21
Tabelle 2a:	Waldanteile in den Gemeinden	25
Tabelle 3:	Flächennutzungen in den Gemeinden 1993	43
Tabelle 4:	Wohnflächen, Wohnungsgrößen und Belegungsdichte	54
Tabelle 5:	Zusätzliche Wohnbauflächen	56
Tabelle 6:	Beschäftigte nach Sektoren, Kreis Güstrow	57
Tabelle 7:	Beschäftigte nach Sektoren und Gemeinden 1994	58
Tabelle 8:	Kinderbetreuungseinrichtungen und Verteilung	62
Tabelle 9:	Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlagen	65
Tabelle 10:	Grünflächen - Zweckbestimmung Friedhof	66
Tabelle 11:	Grünflächen - Zweckbestimmung Sportplatz	66
Tabelle 12:	Grünflächen - Zweckbestimmung Badeplatz	67
Tabelle 13:	Wasserfassungen mit Versorgungsgebieten	68
Tabelle 14:	Verteilung der landwirtschaftlichen Betriebe	73

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Die Landschaftseinheiten des Planungsgebietes (M 1 : 100.000)	16
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung und Prognosekorridor für das Planungsgebiet bis zum Jahre 2010 (Einwohnerzahlen aus Tab. 2)	23

1. EINFÜHRUNG

1.1 AUFGABEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Gemeinden haben nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes das Recht, alle Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung im Rahmen der Gesetze zu regeln. Hierzu gehört gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auch das Recht und die Pflicht, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan damit ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der grundgesetzlich garantierten kommunalen Planungshoheit.

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Der Flächennutzungsplan eröffnet den Gemeinden damit die Möglichkeit, frühzeitig eigene räumliche Leitvorstellungen zu entwickeln und Prioritäten hinsichtlich der künftigen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung zu setzen. Er dokumentiert damit die langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde in Plan und Text.

Unmittelbar rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem bauwilligen Bürger.

Der Erläuterungsbericht mit Aussagen zu strukturellen Zielsetzungen ist zur Begründung der geplanten Flächennutzung beizufügen und wird nicht Bestandteil des Planes.

Das Planungssystems des Baugesetzbuches ist zweistufig aufgebaut:

1. Stufe: Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan
2. Stufe: Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

Hieraus erhält der Flächennutzungsplan eine weitere wichtige Funktion. Gemäß § 8 BauGB sind die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (Absatz 2) oder parallel mit ihm (Absatz 3) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan bewirkt damit eine Selbstbindung der Gemeinde, die ihre verbindliche Bauleitplanung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorstellungen auszurichten hat. Bei wesentlichen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist dieser zu ändern.
Als Planungshorizont werden in der Regel 10 bis 15 Jahre angesetzt.

1.2 ANLASS DER PLANUNG

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen seit Anfang der 90er Jahre und der danach erfolgten Umstrukturierungsprozesse, beabsichtigen die Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen ihre zukünftige Entwicklung bis zum Jahre 2010 gemeinsam neu zu definieren.

Hierfür haben die Gemeinden die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes gemäß § 204 Absatz 1 BauGB beschlossen, weil insbesondere

- die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Raum wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt werden (Aufbau Achsenpunkt)
- Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Bevölkerung, des Verkehrs einschließlich Nahverkehrs, der Kultur und Bildung und der Naherholung geschaffen werden sollen bzw. zu erhalten und auszubauen sind.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan bewirkt eine Bindung der beteiligten Gemeinden. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung des Planes sind nur unter Mitwirkung aller beteiligten Gemeinden möglich. Im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden des gemeinsamen Flächennutzungsplans ist die Bindungswirkung von räumllichen oder sachlichen Teilen sowie die Mitwirkung der beteiligten Gemeinden eindeutig festgelegt. So ist u.a. geregelt, daß

- die Bindung sich nur erstreckt auf

  1. Verkehrswege von überörtlicher Bedeutung
  2. Industrie-, Gewerbe- sowie Sonderbauflächen mit mehr als 5 ha
  3. Sport-, Freizeit und Naherholungsflächen mit mehr als 5 ha
  4. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit mehr als 5 ha
  5. Wasserwirtschaft
  6. Friedhof

  Diese Einschränkung wurde gem. § 204 Absatz 1 Satz 3 vorgenommen.

- bei Änderungen des gemeinsamen Flächennutzungsplans hinsichtlich der vereinbarten räumlichen, sachlichen Teilbereiche, eine **Bindungswirkung** in der Form besteht, daß übereinstimmende Beschlüsse der Gemeindevertretungen erforderlich sind.

- bei Änderungen oder Ergänzungen des gemeinsamen Flächennutzungsplans, die **nicht der Bindung** unterliegen, die beteiligten Gemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Die Tatsache, daß sich die Bindungswirkung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teile erstrecken soll, darf nicht zu der Schlußfolgerung führen, daß die gemeinsame Beschlußfassung sich nur auf die mit gegenseitiger Bindungswirkung versehenen Teile des Plans zu beziehen hat.

Vielmehr muß der Flächennutzungsplan das ganze Vertragsgebiet umgreifen und als ***derselbe, einheitliche und daher gemeinsame*** **Plan von allen Gemeindevertretungen beschlossen** werden.

Im Rahmen der gemeinsamen Flächennutzungsplanung wurden in enger zwischengemeindlicher Abstimmung die Siedlungsflächen, Verkehrsflächen und Freiflächen sowie die Standorte für die Ver- und Entsorgung und den Gemeinbedarf einvernehmlich entwickelt und sind in der nun vorliegenden endgültigen Planfassung entsprechend dargestellt.

Es ist davon auszugehen, daß nachfolgende Änderungen oder Ergänzungen im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB in ausreichendem Maße aufeinander abgestimmt werden können.

Für ein Festhalten an der Bindungswirkung besteht somit kein Erfordernis mehr. Die Bindungswirkung soll deshalb aufgehoben werden.

Voraussetzung für den Fortfall der Bindungswirkung ist nach § 204 (1) BauGB die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung entfällt dann die Bindungswirkung und jede Gemeinde kann für sich alleine, ohne auf die Zustimmung der anderen Gemeinden angewiesen zu sein, den Flächennutzungsplan ändern oder ergänzen, wenn dies erforderlich ist.

1.3 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet des gemeinsamen Flächennutzungsplanes umfaßt die Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen mit folgenden Ortsteilen und Flächengrößen:

Tabelle 1: Gemeinden und Flächengrößen

Gemeinden	Ortsteile	Flächengröße
Lalendorf	Lalendorf Raden Lübsee Bansow Dersentin	3.184 ha
Mamerow	Mamerow Vogelsang	1.410 ha
Vietgest	Vietgest Gremmelin Reinshagen Nienhagen	3.338 ha
Wattmannshagen	Roggow Tolzin Schlieffenberg Niegleve Friedrichshagen	3.281 ha
Summe Planungsgebiet		11.213 ha

1.4 PLANWERK, KARTENGRUNDLAGEN, AUSARBEITUNG

Der Flächennutzungsplan besteht aus

- dem Flächennutzungsplan mit Legende und
- dem Erläuterungsbericht

Der inhaltliche und formale Aufbau des Flächennutzungsplanes orientiert sich an den Forderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Kartengrundlage des Flächennutzungsplanes ist die topographische Karte im Maßstab 1:10.000.

Die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die

Planungsarbeitsgemeinschaft
Architektur- und Ingenieurbüro H. Jaculi, Baruth
Büro Trüper • Gondesen • Partner, Lübeck

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Kay Gätgens, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Peter Hermanns, Landschaftsarchitekt BDLA

1.5 NACHHALTIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Der Begriff der „nachhaltigen Entwicklung" prägt seit einigen Jahren die umweltpolititsche und raumplanerische Diskussion. Hierunter ist eine Entwicklung zu verstehen, die „die Bedürfnisse der heutigen Generationen befriedigt, ohne zu riskieren, daß zukünftige Generationen ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können" (Brundtlandbericht 1986). Das bedeutet, daß soziale, ökonomische und ökologische Bezüge auch in der Bauleitplanung den gleichen Stellenwert erhalten.

So soll der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima in besonderem Maße zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 Abs. 1 BauGB).
Weitere Pflichten u.a. zur Vermeidung und Abwehr von Bodenbelastungen sowie zur Sanierung des Bodens begründet das neue Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die sich bereits aus den o.g. Zielen des BauGB ergebenden Anforderungen werden ergänzt durch die Vorgaben des § 8 BNatSchG, wonach im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zusätzlich die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzgebote der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.
Neben einer ressourcenschonenden Steuerung geplanter Flächennutzungen im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen ist es demnach auch Aufgabe des Flächennutzungsplans, den Rahmen für die Kompensation der durch ihn vorbereiteten Eingriffe abzustecken. Die geeigneten Kompensationsflächen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Da der Flächennutzungsplan für lange Zeit die Rahmenbedingungen der gemeindlichen Entwicklung festlegt, sollen die Möglichkeiten zu einer ressourcenschonenden Ausgestaltung weitestgehend genutzt werden.

Für eine qualifizierte Umsetzung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege benötigt der Flächennutzungsplan Informationen

- zu den schutzwürdigen Qualitäten, zur Belastbarkeit sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Grundlage für eine umweltschonende Steuerung der Flächennutzungen,
- für eine aus naturschutzfachlicher Sicht optimierte Steuerung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Kompensationskonzeption).

Als einziges qualifiziertes Instrument zur Bereitstellung dieser Informationen ist im Grunde der Landschaftsplan anzusehen, daher sollte im Prinzip vorausgehend bzw. parallel zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Landschaftsplan aufgestellt werden. Da dies hier, - wie in vielen anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns ebenso -, nicht der Fall ist, werden die entsprechenden Aspekte so weit möglich, direkt im gemeinsamen Flächennutzungsplan erfaßt und in ihn integriert.

1.6 VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschlüsse der Gemeinden gem. § 2 Absatz 1 BauGB

   - Lalendorf 13.6.1995
   - Mamerow 12.6.1996
   - Vietgest 18.6.1996
   - Wattmannshagen 29.5.1995

2. Mitteilung an die Landesplanungsbehörde gem. Landesplanungsgesetz

   31.7.1997

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB

   - Vietgest 4.3.1998
   - Mamerow 4.3.1998
   - Lalendorf 10.3.1998
   - Wattmannshagen 10.3.1998

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

   - 4.8.1998 - 15.9.1998

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gem. § 3 Absatz 2 BauGB

   - Wattmannshagen 2.2.1999
   - Mamerow 10.2.1999
   - Lalendorf 16.2.1999
   - Vietgest 25.3.1999

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Absatz 2 BauGB

   - 26.4.1999 - 28.5.1999

7. Betroffenenbeteiligung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Absatz 3 Nr. 3 BauGB

8. Feststellungsbeschluß

   - Lalendorf 26.10.1999
   - Vietgest 28.10.1999
   - Mamerow 03.11.1999
   - Wattmannshagen 11.11.1999

9. Genehmigung

10. Bekanntmachung

2. RAHMENSETZENDE PLANUNGEN UND PROGNOSEN

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Grundlage der übergeordneten Planungen ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) vom 18. August 1997, welches am 1. Januar 1998 in Kraft getreten ist. Das Bundesraumordnungsgesetz spricht als Rahmengesetz Grundsätze und Leitlinien einer anzustrebenden räumlichen Ordnung an und steckt den Handlungsspielraum der Raumordnungspolitik ab.

Neben Aussagen zu Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung werden im Raumordnungsgesetz die rahmenrechtlichen Grundlagen für die Regional- und Landesplanung geschaffen. Demnach werden die Länder verpflichtet:

- die Grundsätze der Raumordnung durch Raumordnungspläne zu konkretisieren (§ 7 Abs. 1). Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Forderung durch das 1. Landesraumordnungsprogramm nachgekommen.
- Regionalpläne aufzustellen, wenn mehr als ein Oberzentrum ausgewiesen ist (§ 9 Abs. 1). Für das Planungsgebiet ist als Regionalplan das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock maßgeblich.

Die wichtigsten Eigenschaften der Regional- und Landesplanung können mit den Begriffen „übergeordnet, überörtlich und zusammenfassend bzw. koordinierend" umrissen werden. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang der Unterschied zwischen Grundsätzen und Zielen:

- **Grundsätze** sind allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen. Sie sind als ein öffentlicher Abwägungsbelang im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen.
- **Ziele** und verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Sie sind gem. § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz zu beachten. In § 1 Absatz 4 BauGB wird dies durch die Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dokumentiert.

2.1.1 ERSTES LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN

Das erste Landesraumordnungsprogramm wurde am 16. Juli 1993 als Verordnung erlassen. Es legt ein Grundgerüst für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur des Landes fest.

Dabei weist es großräumige Vorrang- und Vorsorgebereiche aus und nimmt räumliche Funktionszuweisungen sowie überregional bedeutsame Einzelfest-

legungen vor. Bezogen auf das Planungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele formuliert:

Überfachliche Ziele

Das Planungsgebiet wird dem **ländlichen Raum** zugeordnet. Zentrale Orte innerhalb des Planungsgebietes sind durch das Landesraumordnungsprogramm nicht festgelegt. Zentrale Orte der Nahbereichstufe, wie Unterzentren und ländliche Zentralorte, sollen in regionalen Raumordnungsprogrammen unter Beachtung der landeseinheitlichen Abgrenzungskriterien flächendekkend festgelegt werden.
Demnach haben ländliche Zentralorte in ihrem Nahbereich in der Regel mindestes 3.500 Einwohner und aus dem Verflechtungsbereich sollen diese zentralen Orte der Nahbereichstufe in maximal 20 bis 30 Minuten erreichbar sein.

Darüber hinaus werden im Landesraumordnungsprogramm auch die Aufgaben und Funktionen der ländlichen Zentralorte definiert: „Sie sollen so entwikkelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten können."

Als Regelausstattung ist bei zentralen Orten der Nahbereichstufe auszugehen von:

- Sitz der Amtsverwaltung
- Grund- und Hauptschule
- Spiel- und Sportstätten
- Einrichtungen der Kinderbetreuung
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arzt, Apotheke)
- Einzelhandelseinrichtungen
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Bedienung mit öffentlichem Nahverkehr

Nächstgelegende zentrale Orte außerhalb des Planungsgebietes sind Güstrow als Mittelzentrum und Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktionen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zweier wichtiger, im Landesraumordnungsprogramm definierter, überregionaler Achsen.

- Lübeck (Schwerin, Güstrow, Neu Brandenburg, Pasewalk, Stettin)
- Skandinavien (Rostock, Güstrow, Berlin)

Diese Achsen sind auf eine Verbindungsfunktion zwischen den eingebundenen Zentren ausgerichtet. Entwicklungsimpulse können vor allem an solchen Orten erwartet werden, in denen leistungsfähige Verkehrswege bzw. verschiedene Verkehrsträger (Bahn, Straße) gut verknüpft sind.

Fachliche Ziele

Fachliche Ziele, die das Planungsgebiet betreffen, sind insbesondere folgende Ausweisungen:

- großräumige Straßenverbindungen durch die A19 und die B104
- Bahnstrecken des InterCity- und InterRegio-Netzes
- Trasse der 380 kV-Hochspannungsleitung
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung
- Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung

2.1.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

Das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wurde am 18. Oktober 1994 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gem. Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeformt und konkretisiert.

Die für das Planungsgebiet relevanten überfachlichen und fachlichen Ziele des regionalen Raumordnungsprogrammes werden im folgenden dargestellt:

Überfachliche Ziele

- Raumkategorien

  Das Planungsgebiet wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist vor allem gekennzeichnet durch eine geringe Bevölkerungsdichte, zum Teil räumlich periphere Lage, Mangel an Arbeitsplätzen und eine unterdurchschnittliche Infrastrukturausstattung.

  Die land- und forstwirtschaftlich geprägte Wirtschaft weist in Teilräumen eine geringe Produktivität, schmale Erzeugnisprofile und geringe Verarbeitungstiefe auf. Der ländliche Raum verlangt spezifisches, raumordnerisches Herangehen, um die aufgezeigten Nachteile durch Maßnahmen und Planung schrittweise zu verbessern.

Teile des Planungsgebietes sind als besonders strukturschwacher Raum eingestuft. Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zu den durchschnittlichen Lebensbedingungen wesentlich zurück bleiben oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist. Kriterien hierfür sind:

- Bevölkerungsdichte < 25 Einwohner pro qkm
- Bodenwertzahl < 40
- negative Bevölkerungsentwicklung 1992 + 89 > 4%
- infrastruktureller Fehlbedarf

In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Gemeinde Vietgest genannt.

Im Hinblick auf die Angleichung der Lebens- und Arbeitsbedingungen auf den Durchschnitt der Planungsregion kommt dem ländlichen Zentralort Lalendorf besondere Bedeutung zu.

- Zentrale Orte

  Die Gemeinde Lalendorf ist im regionalen Raumordnungsprogramm als **ländlicher Zentralort** festgesetzt.

  Gemeinden des Nahbereichs sind: Lalendorf, Langhagen, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen. Am 31.12.1992 lebten hier 4.590 Einwohner.

- Achsen

  Das Planungsgebiet liegt auf den überregionalen Achsen, die gem. Landesraumordnungsprogramm festgelegt sind.

Fachliche Ziele

- Natur und Landschaft

Insbesondere die Flächen nördlich der B104 gehören zu den Schwerpunktgebieten der Waldmehrung. Hier ist „der Anteil von Wald als ökologisch bedeutendes Landschaftselement und als Quelle nachwachsender Rohstoffe unter Berücksichtigung der Anforderung der Landwirtschaft zu erhöhen und auf einem ausreichenden Niveau zu erhalten und zu stabilisieren".

Ebenso wie die Gesamtregion hat das Planungsgebiet einen unterdurchschnittlichen Waldanteil von z.Zt. ca. 18%. In der Gemeinde Wattmannshagen liegt dieser Anteil sogar nur bei rund 12%. In Schwerpunktgebieten für Waldmehrung ist eine Erhöhung des Waldanteils um 11 bis 25% anzustreben.

Als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege sind im Planungsgebiet südlich der B104 das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Schweiz und Krummerower See" sowie nördlich der B104 das Landschaftsschutzgebiet „Schlieffenberger See" dargestellt. Die Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege haben besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, für den Trinkwasserschutz und als Erholungsgebiete.

Ihre Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Erholung wird zukünftig noch zunehmen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind hier so zu realisieren, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Natur- und Landschaftsschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

- Siedlungswesen

Hinsichtlich des Siedlungswesens wird vorgegeben, daß „im ländlichen Raum die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung erfolgt. Dabei ist eine Stärkung der Siedlungskerne und Gemeindehauptorte anzustreben und der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegen zu wirken."

Für zentrale Orte ist die Siedlungsplanung auf die zentralörtlichen Funktionen entsprechend ihrer Verflechtungsbereiche auszurichten. Auf das Planungsgebiet bezogen bedeutet dies, daß der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit auf die zentralörtliche Funktion des ländlichen Zentralortes Lalendorf zu richten ist.

Damit soll sichergestellt werden, daß Lalendorf sich als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum des Verflechtungsbereiches entwickelt und somit eine ausreichende flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Gemeinden des Nahbereiches mit Dienstleistungen und Gütern des Grundbedarfes gewährleistet.

Mit der Siedlungsplanung ist darauf hinzuwirken, daß ein auf die funktionale Entwicklung orientiertes Angebot an dauerhaften Arbeitsplätzen in Lalendorf geschaffen wird. Schlußfolgernd daraus sind mit der beabsichtigten Siedlungsplanung in Lalendorf, über den örtlichen Bedarf hinaus, insbesondere Flächen für den gewerblichen Bereich sowie für die soziale und technische Infrastruktur und für den sich daraus über den Eigenbedarf hinaus abzuleitenden zusätzlichen Wohnungsbau vorzuhalten.

In den übrigen Gemeinden ist die Siedlungstätigkeit grundsätzlich auf die eigene Entwicklung zu orientieren, die sich im Wohnsiedlungsbereich insbesondere auf den Ersatz- und Auflockerungsbedarf und im geringeren Umfang auf den Erweiterungsbedarf aufgrund der natürlichen Entwicklung bezieht.

Im gewerblichen Siedlungsbereich ergibt sich der Eigenbedarf in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistung dienen sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an Standortbedingungen gebunden sind.

Der Wohnungsneubau ist vordringlich in den Gemeindehauptorten zu realisieren. Dabei sind vordergründig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen.

Neue Gewerbegebiete sollen nur im zentralen Ort Lalendorf geplant werden. In den anderen Gemeinden sind für die Ansiedlung von Gewerbe die Möglichkeiten in Wohn- bzw. Mischgebieten zu nutzen.

- Land- und Forstwirtschaft

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Raum mit größeren Anteilen an landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen. Hier sollte auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzung für eine ertragreiche Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Erhöhung der Bodenfruchtbarkeit hingewirkt werden.

- Fremdenverkehr und Erholung

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum des Binnenlandes. Regionalplanerisches Ziel ist es hier, „die Beherbergungskapazitäten zu erhöhen und die touristische Infrastruktur entsprechend der natürlichen Eignung dieser Räume auszubauen".

Der Schwerpunkt dieser Entwicklung ist auf natur- und landschaftsbezogenen Tourismus zu setzen. Dabei sind die vielfältigen Formen der landschaftsbezogenen Erholung in Erwägung zu ziehen, wie. z.B. Rad- und Wandertourismus, Waldtourismus oder Urlaub auf dem Lande, Jugend- und Bildungstourismus.
In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß Landschaftsschutzgebiete Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege sind und somit in ihrer touristischen Nutzung besonders behutsam zu entwickeln sind.

- Verkehr

Durch das Plangebiet verläuft in nord-südlicher Richtung die Inter City-Bahnstrecke und in Ost-West-Richtung die Inter Regio-Bahnstrecke mit dem Haltepunkt Lalendorf. Auf dieser Strecke (Bützow, Güstrow, Teterow, Pasewalk) ist ein 2-Stunden-Takt bzw. ein rhythmisches Angebot anzustreben.

An großräumigen Verbindungen des Straßennetzes verlaufen in nord-südlicher Richtung durch das Planungsgebiet die Bundesautobahn A19 mit der Anschlußstelle Güstrow sowie in Ost-West-Richtung die B104 von Güstrow kommend über Vietgest und Lalendorf nach Teterow. Darüber hinaus verlaufen zwei regional bedeutsame Radrouten durch das nördliche Planungsgebiet.

- Sonstige technische Infrastruktur

Im Planungsgebiet sind 5 Vorranggebiete für Trinkwassersicherung festgelegt. Dabei handelt es sich um die Ortslagen von

- Lalendorf
- Wattmannshagen
- Schlieffenberg
- Vogelsang
- Mamerow

In der Regel sind dies Gebiete der Trinkwasserschutzzone III. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist ein hoher Geschütztheitsgrad für das Grundwasser gegeben, so daß flächenmäßig kleine Schutzzonen ausgewiesen sind.

Ein Großteil des Planungsgebietes ist als Vorsorgeraum für die Trinkwassersicherung ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um erkundete Grundwasservorkommen, die für eine qualitätsgerechte Trinkwasserversorgung erforderlich sind. Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung der Wasserqualität führen können, sind möglichst gering zu halten bzw. ganz zu vermeiden.

Durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten eine 380 kV-Hochspannungsleitung. Darüber hinaus liegt am östlichen Rand von Lalendorf ein 380 kV-Umspannwerk. Von hier aus ist eine 110 kV-Leitung Richtung Laage geplant.

2.1.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK, 1. TEILFORSCHREIBUNG

Die 1. Teilfortschreibung des regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock wurde am 8. März 1999 für verbindlich erklärt.

Die Fortschreibung enthält für das Planungsgebiet zwei wichtige regionalplanerische Ziele:

- Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung

Östlich von Roggow ist eine ca. 80 ha große Fläche als Vorsorgegebiet ausgewiesen. Hier soll nach Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine abbauverhindernde Nutzung in der Regel ausgeschlossen werden.

Hier besteht also noch ein raumordnerischer Abwägungsvorbehalt. Die rohstoffwirtschaftliche Bedeutung ist anderen Belangen (wie z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz, Fremdenverkehr, Erholung) gegenüberzustellen und im berg- bzw. bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu einer raumordnerischen Endabwägung zu führen.

- Eignungsraum für Windenergieanlagen

Das regionalplanerische Ziel besteht darin, die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen auf die Eignungsräume zu beschränken.
Im Planungsgebiet sind keine Eignungsflächen für Windenergieanlagen ausgewiesen.

2.1.4 GUTACHTLICHER LANDSCHAFTSRAHMENPLAN MITTLERES MECKLENBURG / ROSTOCK

Für die Region Mittleres Mecklenburg / Rostock liegt mit Stand vom Oktober 1996 der 1. Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern) vor.

Gemäß § 13 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in M-V werden die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege vom Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz erarbeitet und in einem Gutachtlichen Landschaftsprogramm (GLP) dargestellt.

Auf regionaler Ebene ist gemäß § 14 das Landesamt für Umwelt und Natur für die Erarbeitung Gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne (GLRP) zuständig.

Die Gutachtlichen Landschaftsrahmenpläne vertiefen inhaltlich und konkretisieren räumlich die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms. Sie sind bei der Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) zu berücksichtigen. Die in den Landschaftsrahmenplänen erarbeiteten Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhalten durch ihre Integration in die Regionalen Raumordnungsprogramme Rechtsverbindlichkeit. Die Inhalte der GLRP sollen, soweit erforderlich, auf der Ebene der gemeindlichen Landschaftsplanung weiter konkretisiert werden.

Naturräumliche Gliederung

Die Gemeindegebiete liegen naturräumlich betrachtet innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Seenplatte".
Das **Rückland der Seenplatte** umfaßt in der Region Mittleres Mecklenburg - Rostock den gesamten zentralen Bereich, der durch wellige bis kuppige Grundmoränen, durch eingelagerte Täler und Becken von Warnow, Nebel, Augraben, Recknitz, Beke und Teterower See sowie durch mehrere Endmoränenzüge gekennzeichnet ist. Diese Landschaftszone gliedert sich in folgende Großlandschaften bzw. Landschaftseinheiten (in Klammern):

- Warnow-Recknitz-Gebiet (Flach- und Hügelland um Warnow- und Recknitztal)
- Oberes Peene-Gebiet (kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz)

Die Grenze dieser Großlandschaften verläuft im Plangebiet in etwa parallel der B 104 und zwischen Lalendorf und Vietgest in Richtung Süden nach Bansow.

Somit liegen Wattmannshagen und Vietgest im wesentlichen innerhalb der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow- und Recknitztal.
Lalendorf und Mamerow befinden sich im wesentlichen in der Landschaftseinheit kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz (s. Abb. 1).

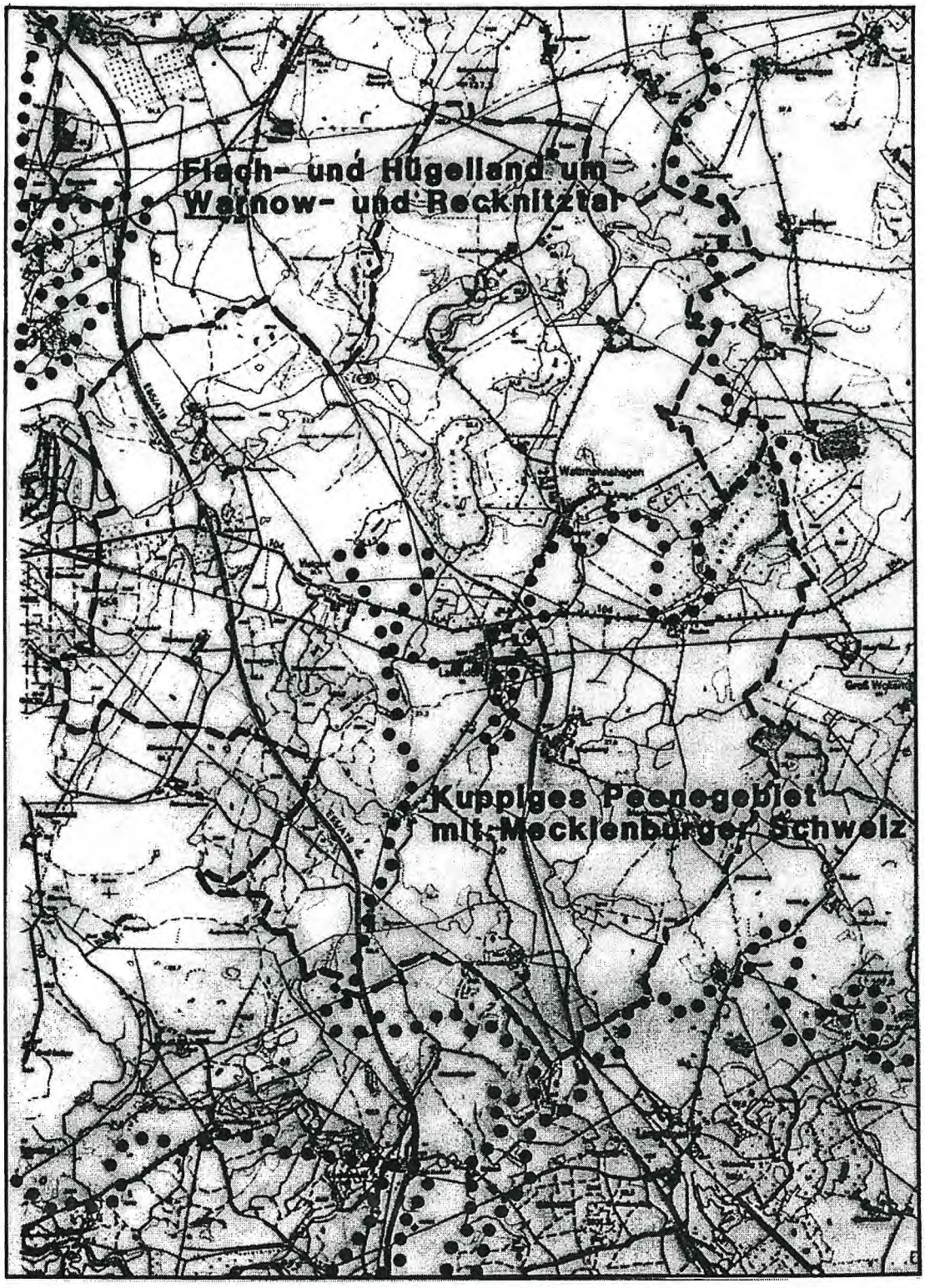

Abbildung 1: Die Landschaftseinheiten des Planungsgebietes (M 1 : 100.000)

Landschaftsbild

Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitztal

Dieser Bereich umfaßt im Plangebiet im wesentlichen die Gemeinden Wattmannshagen und Vietgest.
Das Relief der Endmoränenlandschaft ist im östlichen Teil von Wattmannshagen relativ flach, im übrigen Teil bewegt bis kuppig, mit eingelagerten Gewässerniederungen. Von Nordosten bei Krassow und Neu Krassow in Richtung Südwesten über Schlieffenberg, Niegleve, Gremmelin, Nienhagen und Schwiggerow wird das Erscheinungsbild der Landschaft stark geprägt durch die markanten Höhenzüge, Endmoränen und Oser (Wallberge), die zum großen Teil bewaldet sind.

Von besonders hoher Vielfalt, Naturnähe und Schönheit gekennzeichnet sind die Landschaftsbereiche, in denen in engem Nebeneinander Seeflächen mit ihren umgebenden Uferzonen und Wiesenniederungen übergehen in kulissenhafte Waldflächen, wie z.B. an Warinsee, Flachem und Tiefem Ziest und Schlieffenberger See.

Die abwechslungsreichen Eindrücke ergeben sich vom Warinsee aus entlang der Lößnitz bis zum Tiefen See, der schon westlich der Autobahn liegt sowie auf der Achse Gremmelin/Reinshagen-Krassow.

Westlich von Flachem und Tiefem Ziest (südlich Vietgest) erstrecken sich ausgedehnte Waldflächen und kleine Niederungen bis zur Nebel und zum Inselsee in Güstrow.

In diesem Landschaftsraum sind auch die ackerbaulich genutzten Flächen durch das kuppige Relief zum Teil kleinteilig strukturiert. Der Bereich um Tolzin und Krassow bietet mehrere reizvolle Aussichtspunkte in die Landschaft. Nordwestlich liegt der bewaldete Schmooksberg mit einer Höhe von 127 m.

Gerade hier im Norden sowie im Gebiet nördlich von Gremmelin und Reinshagen tragen zahlreiche Kleinstrukturen, vor allem Kleingewässer, Feuchtflächen, Hecken und Gehölzinseln zur landschaftlichen Vielfalt bei.

Eine Vielzahl kleinerer Moorgebiete, vor allem in den Wäldern, die zumeist Bruchwaldvegetation aufweisen, wirken noch urwüchsig.

Zwischen Radener See und Warinsee prägen die ausgedehnten Grünlandniederungen beidseits des Aalbachs das Bild. Der Aalbach selbst ist leider durch Begradigung und technischen Ausbau beeinträchtigt.

Östlich von Roggow bieten die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen einen recht monotonen, ausgeräumten und naturfernen Eindruck.

Die Bundesautobahn A 19 bewirkt einen starken Zerschneidungseffekt und verlärmt die angrenzenden Flächen. Besonders deutlich ist dies in Gremmelin wahrzunehmen.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild auch durch die 110 kV- und 380 kV-Freileitungen, die an zwei Stellen das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten queren. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden in dieser Landschaftseinheit hervorgerufen durch Großstallanlagen und ungenügend in die Landschaft eingebundene gewerblich genutzte Flächen (Lalendorf, Gremmelin, Wattmannshagen, Schlieffenberg) und die Bundesstraße 104.

Insgesamt bewirken die o.g. Faktoren in großen Bereichen eine hohe bis sehr hohe Qualität des Landschaftsbildes und entsprechende Voraussetzungen für das Landschaftserlebnis.

Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz

Die Gemeindegebiete von Lalendorf und Mamerow liegen im wesentlichen innerhalb dieser Landschaftseinheit.
Das Relief ist auch hier zum größten Teil wellig, insgesamt jedoch „ruhiger" ausgeprägt bzw. nicht so kuppig. Prägend für die Oberflächenformen sind hier einige Höhenzüge südlich von Lalendorf und Dersentin sowie südlich und östlich von Mamerow.
Der Waldanteil ist hier deutlich geringer.
Gleiches gilt für die größeren Stillgewässer. Hier sind nur der Radener See und der unmittelbar an der östlichen Gemeindegrenze von Mamerow gelegene Schillersee (bei Bergfeld) zu nennen.
Auch der Grünlandanteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist deutlich geringer als in dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Somit bildet der Ackerbau hier die Hauptnutzung.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden hervorgerufen durch

- Straßenbauwerke und Verkehr der BAB A 19 und der B 104,
- 110 kV und 380 kV-Freileitungen,
- Großstallanlagen und störende Ortsränder (Lalendorf, Vogelsang, Dersentin, Lübsee).

Die landschaftlich reizvollsten, weil vielfältigsten Bereiche, mit relativ hohem Anteil naturnaher Kleinstrukturen, finden sich östlich und westlich von Mamerow sowie zwischen Dersentin und Lübsee. Dort bestimmen die mit kleineren Waldstücken verzahnten Grünlandniederungen mit kleineren Feuchtgebieten und einige markante Alleen die Qualität des Landschaftsbildes.

Im Südosten in Richtung Malchiner See grenzen besonders reizvolle und abwechslungsreiche Landschaftsbereiche an.

2.2 FACHPLANUNG

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Fachplanungen im Planungsgebiet vor. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden deren Bedenken und Anregungen - entsprechend der Abwägungsentscheidung der Gemeinden - im Plan und Erläuterungsbericht aufgenommen.

2.3 GEMEINDLICHE PLANUNGEN

2.3.1 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DAS AMT LALENDORF

Im Rahmen eines studentischen Projektes an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund wurde ein integriertes Entwicklungskonzept für das Amt Lalendorf im Jahre 1994 erarbeitet.

Auf Grundlage umfangreicher Bestandsaufnahmen und Analysen des Amtsbereiches wurden Prioritätensetzungen zur Formulierung eines Konzeptes vorgenommen. Ergebnis ist das integrierte Entwicklungskonzept, welches einerseits die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Ortsteile der Gemeinden, aber auch des gesamten Amtsbereiches gegenüber der Region formuliert. Andererseits wurden fachbezogene Maßnahmen für die Bereiche

- Wirtschaft
- Soziales
- Umwelt
- Tourismus
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Dorfentwicklung
- Kiesabbau

formuliert.

Das Gesamtkonzept und die Konzeptentwicklung wurde durch eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger unterstützt. Darüber hinaus fand auch eine Erörterung in den Gemeindevertretungen statt. Die Ergebnisse dieses Projektes fließen, soweit möglich und sinnvoll, in die Formulierung der Planungsziele und den Erläuterungsbericht sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein.

2.3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Planungsgebiet gibt es derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne in der Gemeinde Lalendorf. Hierbei handelt es sich um

- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet"
- Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen Am Berge"

2.3.3 INNENBEREICHS- UND AUSSENBEREICHSSATZUNGEN

In den Gemeinden des Planungsgebietes bestehen zur Zeit 2 rechtskräftige Innenbereichssatzungen in folgenden Ortsteilen:

- Vietgest
- Raden

Darüber hinaus sind insgesamt 5 Satzungen im Verfahren. Hierbei handelt es sich um die Ortsteile

- Gremmelin
- Reinshagen
- Roggow
- Niegleve
- Schlieffenberg

Für Friedrichshagen in der Gemeinde Wattmannshagen ist derzeit eine Aussenbereichssatzung im Verfahren.

2.4 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Wesentliche Entwicklungsgrößen für die Siedlungsplanung sind die zukünftigen Bevölkerungszahlen, welche bis zum Planungshorizont im Jahre 2010 prognostiziert werden müssen. Um die künftige Bevölkerungsentwicklung abschätzen zu können, gilt es zunächst, die bisherige Entwicklung aufzuzeigen und darüber hinaus, Annahmen und Determinanten für die zukünftige Entwicklung zu formulieren.

Von größter Bedeutung für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden ist die Prognose der künftigen Einwohnerzahl und der demographischen Veränderungen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Mobilitätsbereitschaft und unabwägbarer internationaler, sozialpolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen wird jedoch eine realistische Einschätzung der demographischen Entwicklung immer problematischer. Eine Prognose auf kleinräumiger Basis wird zusätzlich durch lokale Besonderheiten erschwert. Es darf dennoch nicht übersehen werden, daß für eine vorausschauende

Flächenpolitik der Gemeinden auf entsprechende Prognosen nicht verzichtet werden kann.

Für das Planungsgebiet wird deshalb eine Bevölkerungsprognose in Form eines Prognosekorridors für den Zeithorizont bis zum Jahre 2010 erstellt.

2.4.1 BISHERIGE ENTWICKLUNG

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 1950 bis 1996 (s.a. Abb. 2)

	1950	1964	1971	1980	1990	1993	1996
Lalendorf	1843[1]	1563[1]	1476[1]	1557	1646	1588	1597
Mamerow	1283	1038	638	493	440	429	394
Vietgest	1568	1220	1008	796	623	626	643
Wattmannshagen	1806[2]	1154[2]	1179[2]	1053	986	977	1068
Gesamt	6500	4975	4301	3899	3695	3620	3702

[1] Einschließlich Lübsee (Eingemeindung 1.1.1976) und Raden (Eingemeindung 1.1.1973)
[2] Einschließlich Roggow und Schlieffenberg (Eingemeindung 1.1.1973)

Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 7 Jahren nach der Vereinigung macht deutlich, daß nach einem zunächst starken Rückgang der Bevölkerung um fast 4% zwischen 1989 und 1994 bis zum Jahre 1996 wieder ein leichter Anstieg (um 2%) zu verzeichnen ist, so daß jetzt das Niveau der Einwohnerzahl von 1990 wieder erreicht wurde.

2.4.2 ANNAHMEN UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsprognose des regionalen Rahmenordnungsprogramms geht mit Stand von 1994 von folgenden wesentlichen Annahmen für die Region aus:

- „Zunahme der Personen im Rentenalter und Stagnation der Geburtenrate auf dem jetzigen Niveau mit der Tendenz eines permanenten Sterbeüberschusses bis 2010. Dieser Sterbeüberschuss ist abhängig von der Jahrgangsstärke der jeweilig in das Rentenalter aufrückenden Altersgruppen. Bis 2000 ist dabei aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge mit einer Zunahme junger Altersrente zu rechnen (Altersgruppe 60/65 bis 65/70).
- Die Geburtenrate wird sich in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation erst nach 1995 leicht positiv entwickeln. Negativ beeinflußt wird dieser Prozeß durch den Rückgang von Frauen im gebärfähigen Alter ab 1995. Dazu kommt eine Verschiebung des Maximums der altersspezifischen Fruchtbarkeit um rund 5 Jahre und eine Reduzierung des Mehrkinderwunsches.
- Außenwanderungssalden werden vernachlässigt. Wanderungsgewinne über Aussiedler und Asylanten werden die Prognosezahlen nur marginal beeinflussen.

- Bei der territorialen Verteilung der Bevölkerung wird von einer weiteren Ausdünnung des ländlichen Raumes ausgegangen, die zu Binnenwanderungsgewinnen in Siedlungsräumen größerer Zentren führen werden. Diese Binnenwanderungsgewinne gehen zu Lasten von Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern.
- Bis 2010 wird mit einer schrittweisen Angleichung der Lebenserwartung an den Bundesdurchschnitt gerechnet."

Ausgehend von diesen Annahmen wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt, die davon ausging, daß, bezogen auf das Basisjahr 1990, die Bevölkerungszahl in der gesamten Region bis zum Jahre 2010 um rund 10% sinken wird.

Die neuesten Vorausberechnungen der Bevölkerung (Stand 1996) ergeben zwar eine geringfügig günstigere Entwicklung als die vorausgehenden Prognosen (Stand 1994), machen aber ebenfalls einen weiteren Bevölkerungsverlust kenntlich, der insbesondere mit den negativen natürlichen Bevölkerungssalden (anhaltender Sterbeüberschuß) begründet wird. Für die Gesamtregion wird, gegenüber der Einwohnerzahl 1994, bis 2010 ein Rückgang von ca. 2,8% und für den Landkreis Güstrow von ca. 3,1% vorausgesagt.

2.4.3 PROGNOSEKORRIDOR

Die Landesplanung geht bei ihrer Stellungnahme zur Planungsanzeige für den Flächennutzungsplan davon aus, daß „bei der Bevölkerungsvorausberechnung unter Beachtung der bisherigen Entwicklung der Einwohnerzahl in den einzelnen Gemeinden von einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden kann. Ein geringer Wanderungsgewinn wäre eventuell im zentralen Ort Lalendorf aufgrund der sich abzeichnenden gewerblichen Entwicklung denkbar".

Um die Bandbreite der möglichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2010 im Rahmen der Bevölkerungsprognose einzugrenzen, werden im Folgenden zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinden des gemeinsamen Flächennutzungsplanes formuliert. Sie bilden das Maximum und Minimum des Prognosekorridors bis zum Jahre 2010.

Szenario I: „Bevölkerungsrückgang"

Der ländliche Raum wird weiter ausgedünnt, mögliche Binnenwanderungsgewinne gehen zu Lasten kleinerer Gemeinden (< 2000 Einwohner). Der Bevölkerungsrückgang bis zum Jahre 2010 wird mit minus 2% (bezogen auf 1994) aufgrund der günstigen Lage zum Mittelzentrum Güstrow allerdings unter dem des Landkreises Güstrow (minus 3,1%) liegen. Daraus ergäbe sich, daß die Bevölkerungszahl von 3.625 EW in 1994 auf rund 3.550 EW in 2010 zurückgehen würde.

Szenario II: „Stabilisierung der Bevölkerungszahl"

Unter Beachtung der bisherigen Entwicklung nach der Vereinigung, insbesondere auch in den letzten 3 Jahren, ist von einer Stabilisierung bzw. von leichten Wanderungsgewinnen (insbesondere für die Gemeinde Lalendorf) auszugehen. Insgesamt bedeutet dies, daß sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2010 bei etwa 3.700 EW einpendeln wird. Das entspricht in etwa den Bevölkerungszahlen von 1990 (3.695 EW) und 1996 (3.702 EW).

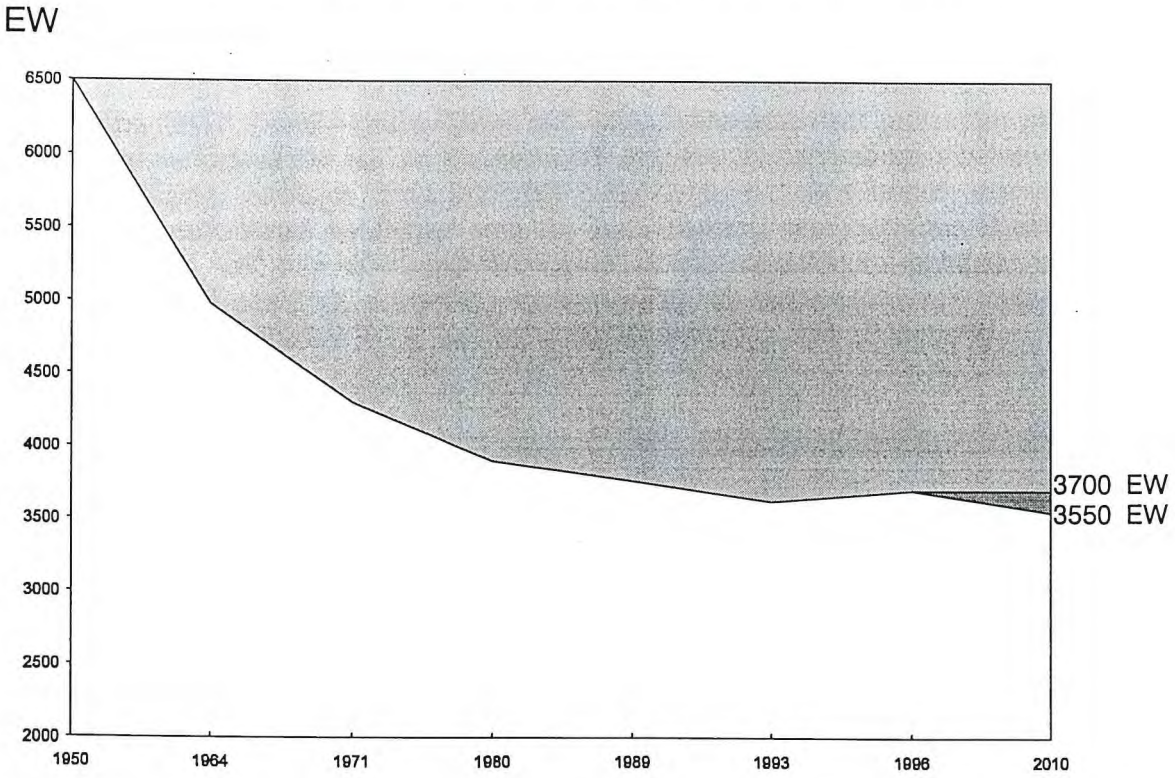

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und Prognosekorridor für das Planungsgebiet bis zum Jahre 2010 (Einwohnerzahlen aus Tab. 2)

2.5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

2.5.1 LEBENSRÄUME FÜR DIE PFLANZEN- UND TIERWELT

Moore und sonstige Feuchtstandorte

In der Region zählen insbesondere die Moore zu den besonders wertvollen und empfindlichen Lebensräumen. Ein bedeutender Niedermoorkomplex befindet sich z.B. in der nahen Augraben-Recknitzniederung. Beim „Schlichten Moor", das im Waldgebiet zwischen Neu Mierendorf und Niegleve unmittelbar westlich der Gemeindegrenze von Wattmannshagen liegt, handelt es sich um

eines der am besten erhaltenen Kesselmoore Mecklenburgs, mit artenreicher Pflanzenwelt. Es ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Der größte Teil der Niedermoore wurde durch tiefgründige Entwässerung und intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. Durch Torfmineralisation und damit verbundener Sackung des Bodens liegen Niedermoorböden, - wie z.B. zwischen Radener See und Warinsee -, unter der natürlichen Vorflut, so daß das Wasserregime dieser Polderflächen aufwendig über Schöpfwerke reguliert werden muß. Durch die Entwässerung von Niedermoorböden kommt es zu erheblicher Freisetzung und zum Austrag von Stickstoff und Kohlenstoff in die Oberflächengewässer, ins Grundwasser und z.T auch in die Atmosphäre, mit den entsprechenden negativen Umweltfolgen (Eutrophierung, Trinkwasserbeeinträchtigung, Klimaeffekte).
Da zudem auch entwässerte Niedermoorstandorte ein hohes Biotopentwicklungspotential aufweisen, ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, im Sinne des Bodenschutzes und der Umweltvorsorge gerade auf derartigen Standorten eine Nutzungsextensivierung oder -aufgabe und die Wiederherstellung eines natürlichen Wasserregimes anzustreben.

Neben diesen großen Polderflächen gibt es im Planungsgebiet zahlreiche weitere Feuchtgrünländer, Naßwiesen, Röhrichte, Staudenfluren, Moor-, Bruch- und Sumpfwälder, Feuchtgebüsche und sonstige naturnahe Verlandungsbereiche von Seen und Kleingewässern auf Niedermoorböden und Stauwasserböden in den Senken der welligen bis kuppigen Moränenlandschaft.
Die größten Anteile finden sich in den Gemeindegebieten von Wattmannshagen und Vietgest, hier vor allem in den zahlreichen Seeniederungen und entlang der Lößnitzniederung. Sie bilden ein z.T. mosaikartiges Biotopverbundsystem in größtenteils landschaftlich sehr reizvoller Verzahnung verschiedener Lebensraumtypen mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Trocken- und Magerstandorte

Die Trocken- und Magerstandorte sind weitaus seltener anzutreffen. Sie sind neben den Feuchtlebensräumen mit ihrer typischen reichen Artenausstattung ebenfalls von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Oszüge (insbesondere unbewaldete), Steilhänge und Kuppen bieten bei entsprechender Exposition Lebensräume für eine artenreiche, hochspezialisierte, wärmeliebende und an Trockenheit angepaßte Pflanzen- und Tierwelt. Mit der Intensivierung der Landwirtschaft wurden viele dieser Standorte in die ackerbauliche Nutzung genommen und durch Düngung eutrophiert. Aufgrund agrarstruktureller Veränderungen seit 1990 führt nun häufig die Nutzungseinstellung auf noch vorhandenen mageren, ertragsschwachen Standorten zur Verbuschung. Hierdurch werden allmählich die artenreichen Lebensgemeinschaften der offenen Trocken- und Magerrasen allmählich verdrängt.

Trocken- und Magerrasen und Gebüsche trockenwarmer Standorte finden sich im Planungsgebiet kleinteilig noch an Steilhängen und offenen Osern, z.B. östlich des Tiefen Ziest, westlich Niegleve, nordwestlich des Warinsee an

einer aufgelassenen Bodenentnahme, östlich und südlich von Reinshagen sowie an den (z.T. aufgelassenen) Bahndämmen.
Größere Magerrasen und Heideflächen sind auch auf dem ehemaligen Standortübungsgelände um den Tiefen See im Gemeindegebiet von Vietgest zu finden. Hier ist die Ausweisung eines Naturschutzgebietes vorgesehen.

Wälder

Die Region Mittleres Mecklenburg - Rostock weist mit 18 % nur einen unterdurchschnittlichen Waldanteil auf.
Die potentiellen Standorte der subatlantischen Buchenmisch- und Stieleichen-Buchenmischwälder sind im Laufe der Zeit zum großen Teil in Ackerflächen umgewandelt worden. Naturnaher Wald trägt wesentlich zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Waldflächen sind bedeutsam als klimatische Ausgleichsräume, als Lebensraum seltener Pflanzen- und Tierarten und als Wasser- und Luftfilter. Zudem können Sie bedeutende Funktionen für die Erholung aufweisen.
Daher ist es ein Ziel der Regionalplanung, insbesondere in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft den Waldanteil als ökologisch bedeutendes Landschaftselement und als Quelle nachwachsender Rohstoffe zu erhöhen und auf einem ausreichenden Niveau zu erhalten und zu stabilisieren. Bei der Bewirtschaftung und Neubegründung von Wald ist eine naturnahe Waldentwicklung anzustreben.

Im Planungsgebiet handelt es sich bei den Bereichen nördlich der B 104 gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Schwerpunktgebiet für Waldmehrung, in dem eine Erhöhung des Waldanteils um 11 - 25 % angestrebt ist.
Im Süden ist eine Waldmehrung im Umfang von 4 - 10 % anzustreben.

1993 wiesen die Gemeinden des Planungsgebietes nach Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern folgende Waldanteile auf:

Tabelle 2a: Waldanteile in den Gemeinden

	ha	%
Wattmannshagen	388	11,8
Vietgest	1.011	30,3
Lalendorf	468	14,7
Mamerow	168	11,9
Gesamt	2.035	18,0

Die Gemeinde Vietgest ist also bei weitem waldreicher als die übrigen Gemeinden. Insgesamt entspricht der Waldanteil des Planungsgebietes genau dem Anteil der Region Mittleres Mecklenburg - Rostock.

In der Region liegt der Nadelwaldanteil bei annähernd 50 %. Die Kiefer ist die eindeutig häufigste Baumart, gefolgt von Buche und Fichte.

Im Planungsgebiet ist der Laubwaldanteil erfreulicherweise relativ hoch.
Schöne Buchenwälder finden sich z.B. zwischen Mamerow und Dersentin, um den Tolziner See („Tolziner Buchen"), westlich des Warinsees und westlich von Schlieffenberg. Hier ist sogar im Naturschutzgebiet „Schlichtes Moor" eine besonders seltene Ausprägung anzutreffen: Die Buchen weisen eigenartige Wuchsformen auf, da sie aus Stockausschlägen hervorgegangen sind. Dieses Ergebnis einer Niederwaldbewirtschaftung ist bei Buchen eine Ausnahmeerscheinung.
Auch in den ausgedehnten Wäldern um den Flachen und Tiefen Ziest ist der Buchen-Anteil relativ hoch. Diese Bestände, die Waldflächen im Bereich „Schlichtes Moor" und zwischen Gremmelin und Bahnlinie gelten als naturnahe Waldflächen, die gemäß gutachtlichem Landschaftsrahmenplan besonders gefördert werden sollten.

Besonderen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben zudem insbesondere folgende Waldbestände:

- Großer Birkenbruchwald „Birkbruch" an der südwestlichen Gemeindegrenze von Vietgest
- Erlenbrücher Crivitzmoor, Saures Bruch sowie eine Vielzahl kleinerer Erlenbrücher in naturnahen Seeuferbereichen (Warinsee, Wülwenowsee, Radener See) und in moorigen Senken der Waldflächen, z.B. am Aalbach westlich Niegleve.
- Eschen-Sumpfwald östlich von Lalendorf, beidseits der Bahn.
- Moor-, Bruch- und Sumpfwälder sind nach § 2 des 1. NatG M.-V. „gesetzlich geschützte Biotope".

Der Anteil standortheimischer Laubgehölze sollte vor allem dort erhöht werden, wo Fichten oder Pappeln auf Sumpf- oder Niedermoorstandorten stokken, wie z.B. östlich des Warinsees und des Radener Sees.

Derzeit erfolgt in der Region eine Umwandlung von artenarmen Forsten hauptsächlich in Naturschutzgebieten und Naturparken. Im Naturschutzgebiet „Schlichtes Moor", das zum kleinen Teil auch Flächen in Wattmannshagen umfaßt, sind die Waldflächen als Totalreservat geschützt.

Seen

Warinsee (Wattmannshagen) und Radener See (Lalendorf) gehören zu den größeren Seen der Region. Hinzu kommen im Plangebiet eine ganze Anzahl weiterer Seen, so

- in Wattmannshagen Schlieffenberger See, Krummer See, Wülwenowsee, Krassower See, Kuhsee, Tolziner See, Swinegelsee, Großer und Kleiner Mellsee
- in Vietgest Flacher und Tiefer Ziest, Hofsee Gremmelin, Hofsee westlich Warinsee, Tiefer See

Unmittelbar an der östlichen Gemeindegrenze von Mamerow befindet sich der Schillersee.

Die meisten Seen weisen mehr oder weniger ausgedehnte naturnahe Uferbereiche auf, die wertvolle Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt bilden mit Röhrichtzonen, Seggenriedern, Naßwiesen und Bruchwäldern.
Sie wirken als Pufferzonen gegenüber der angrenzenden Agrarlandschaft.

Besonders zu nennen sind hier:

- Warinsee
- Radener See
- Flacher und Tiefer Ziest
- Wülwenowsee
- Krummer See
- Großer und kleiner Mellsee
- Swinegel-See
- Schlieffenberger See
- Krassower See
- Tiefer See
- Gremmeliner Hofsee.

Bestimmend für die Lebensraumqualität ist neben der Gewässerstruktur der Nährstoffhaushalt. Zahlreiche Gewässer sind infolge diffuser Nährstoffeinträge, v.a. aus der Landwirtschaft, und durch Einleitungen von Siedlungsabwässern eutrophiert. Als Folgen der Eutrophierung treten starke Sauerstoffschwankungen, zeitweilige Sauerstoffdefizite, hohe pH-Werte und eine Beschleunigung der Verlandungsprozesse auf.
Neben den Kleingewässern in abflußlosen Senken sind besonders starke Eutrophierungserscheinungen offenbar in Radener See und Warinsee festzustellen. Hier spielen auch die über Schöpfwerke regulierten Polderflächen im Umfeld dieser Seen in Bezug auf den Stickstoff- und Kohlenstoffeintrag eine nicht unbedeutende Rolle.

Der Radener See wird zu Zeiten des Vogelzugs von zahlreichen der in seinem Umfeld rastenden Gänse zur Nahrungsaufnahme aufgesucht.

Beim Tiefen See handelt es sich um einen Klarwassersee. Für den See und seine umgebenden Bereiche mit vermoorter Senke, Magerrasenstandorten und Heideflächen (ehem. Panzerübungsplatz) ist eine Naturschutzgebietsausweisung geplant.

<u>Kleingewässer</u>

Die Kleingewässer der Agrarlandschaft sind überwiegend natürlichen Ursprungs. Sie entstanden im Zuge eiszeitlicher Landschaftsformung und führten in der Nacheiszeit zur Ausbildung unterschiedlich großer, ehemals recht tiefer Hohlformen. Teilweise wurden diese sogenannten „Sölle" (Toteislöcher) in der Vergangenheit im Verlauf intensiver Agrarnutzung entwässert und/oder verfüllt und in Ackerland überführt. Dennoch sind im Gebiet eine große Anzahl an Kleingewässern und feuchten Senken vorhanden, die im Rahmen der Luftbildkartierung erfaßt wurden.

Kleingewässer haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Sie gehören zu den arten- und individuenreichsten Bestandteilen der Agarlandschaft.
Durch die umgebende Intensivnutzung unterliegen jedoch zahlreiche Kleingewässer Nutzungseinflüssen, wie Eutrophierung, Einträge von Bioziden, Entwässerung, Ackerbearbeitung (Pflügen) häufig bis dicht an den Gewässerrand und Einleitung von Ackerdrainagen.
Häufig ist die Ufervegetation nur rudimentär entwickelt, teilweise sind jedoch Weidengebüsche, Röhrichte und Staudenfluren entwickelt.

Wertbestimmend für die landschaftsökologische Bedeutung sind bei den Kleingewässern neben Gewässerstruktur und Wasserqualität ausreichende Pufferzonen bzw. angrenzende Extensivnutzung sowie die Einbindung in ein Biotopverbundsystem.

Eine besondere Vielzahl an Kleingewässern findet sich im Planungsgebiet insbesondere um Gremmelin und Reinshagen, nördlich und südlich der Lößnitz, westlich und nördlich des Schlieffenberger Sees sowie im Bereich Bansow/Dersentin.

Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation, Sölle, Moore, Röhrichtbestände und Seggenrieder sind nach § 2 des 1. NatG M.-V. „gesetzlich geschützte Biotope".

Fließgewässer

Die Fließgewässer des Planungsgebietes gehören zum Wassereinzugsgebiet der Nebel, in die sie über Lößnitz und Schlenkengraben entwässern. Es handelt sich zum größten Teil um langsam fließende Tieflandbäche und Gräben. Teile von Aalbach und Lößnitz weisen um Reinshagen und Gremmelin auch schneller fließende Abschnitte auf. Hier sind in geringem Umfang noch naturnahe Bachabschnitte zu finden.

Den Fließgewässern kommt neben ihrer grundsätzlichen Bedeutung als limnischer Lebensraum eine besondere Rolle im Biotopverbund zu. Sie sind vielfach letzte Überlebensorte für gefährdete Tierarten, die sie als Laich-, Aufzucht- und/oder Wandergewässer benötigen sowie für eine Vielzahl gefährdeter Wasser- und Feuchtpflanzen.

Als bedeutendste Bäche und Gräben sind im Planungsgebiet zu nennen:

- Aalbach
- Lößnitz
- Grenzgraben zwischen Lalendorf und Vietgest
- Im Norden das Entwässerungssystem vom Krassower See über Wülwenow See und Krummer See zum Warinsee
- Im Süden der Entwässerungsgraben aus dem Feuchtgebiet zwischen Dersentin und Rothspalk bis zum Radener See
- Im Westen der über Grabower Moor und Teerofen westlich Nienhagen verlaufende Graben, der außerhalb des Planungsgebietes in den Schlenkengraben mündet.

Die meisten Gräben und Bäche sind technisch und naturfern ausgebaut. Sie werden regelmäßig geräumt und verlaufen z.T. sehr tief im Einschnitt. Die Sohlvertiefung führt zur Grundwasserabsenkung in den benachbarten Flächen. Einige Gewässerabschnitte sind verrohrt.
Weitere wesentliche Beeinträchtigungen bilden Pestizid- und Nährstoffeinträge sowie das Fehlen von Ufergehölzen.

Vor allem die naturfernen Gewässerabschnitte des Aalbachs bilden einen Schwerpunktbereich für eine sinnvolle naturnahe Fließgewässergestaltung. Sie sind im Zusammenhang mit den über Schöpfwerke regulierten angrenzenden Polderflächen zu betrachten.

Naturnahe und unverbaute Bachabschnitte und Ufergehölze sind „gesetzlich geschützte Biotope" nach § 2 des 1. NatG M.-V..

Gebüsche und Feldhecken

Ein wesentliches Strukturelement der Agrarlandschaft sind die als Feldhecken angelegten Schlaggrenzen. Viele der früher vorhandenen Feldhecken zwischen den Ackerschlägen wurden jedoch entfernt.
Feldhecken sind lineare Strukturelemente, die einerseits eine Parzellierung der Landschaft in kleinere Flächeneinheiten, andererseits wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernehmen. Die Strauchschicht wird von einer Anzahl von Gehölzen aufgebaut, unter deren Dach sich bei ausreichender Dichte und Tiefe ein waldartiges Klima ausbildet und die dann als Unterwuchs Waldkräuter und -gräser aufweisen. Als besonders struktur- und nischenreich gelten Hecken mit Überhältern (zumeist Stieleiche), dornenreicher Gehölzschicht (Weißdorn, Schlehe) und breitem Krautsaum (aus krautreichen Nitrophytenfluren aufgebaut).
Die meisten am Rand von bzw. zwischen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen liegenden Hecken sind durch Nutzungseinflüsse geprägt (Einträge von Düngemitteln, Bioziden), womit Veränderungen in Struktur und Artenzusammensetzung der die Hecken besiedelnden Pflanzen- und Tiergemeinschaften verbunden sind.
Die Dichte an Feldhecken ist in der Agrarlandschaft des Plangebietes relativ gering. Die noch vorhandenen Feldhecken markieren häufig die Gemeindegrenzen.
Neben Feldhecken finden sich in der Agrarlandschaft kleinere Feldgehölze und Gebüsche.
In staunassen Senken sind, häufig in Verbindung mit Kleingewässern, vereinzelt Feuchtgebüsche ausgebildet, die i.d.R. von Weiden dominiert werden.
Entlang von Straßen und Feldwegen sind vielerorts Alleen und Baumreihen vorhanden.
Sie haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild als markante Gliederungselemente. Einige Straßenabschnitte weisen schöne Obstbaumreihen oder Obstbaumalleen auf, z.B. nördlich Dersentin.
Besonders markante Alleen weisen daneben die K 12 in Wattmannshagen sowie die Ortsteile Roggow und Schlieffenberg auf.

Feldhecken ab einer Länge von 50 m, Feldgehölze ab einer Größe von 0,5 ha und Feuchtgebüsche sind „gesetzlich geschützte Biotope" nach § 2 des 1. NatG M.-V.. Ebenso sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile nach § 4 des 1 NatG M.-V..

2.5.2 BODEN

„Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden" bildet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einen wichtigen Grundsatz der Bauleitplanung. Dabei bedeutet „sparsam", die möglichste Einschränkung des für Siedlungszwecke zu nutzenden Bodens und „schonend", daß bei Inanspruchnahme von Grund und Boden die natürlichen Eigenschaften so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
Ein schonender Umgang mit Grund und Boden zeichnet sich dadurch aus, daß die Bodenfunktionen und ihre Schutzziele nicht beeinträchtigt, insbesondere die natürlichen Eigenschaften des Bodens so wenig wie möglich gestört werden. Eine pflegliche Behandlung der natürlichen Gegebenheiten wird sich stets bemühen, den Boden als Standort für die Tier- und Pflanzenwelt sowie in seinen Speicher-, Filter- und Regulativeigenschaften zu schützen, die für die Land- und Forstwirtschaft gut geeigneten Böden zu erhalten und nur die ökologisch weniger geeigneten Böden anderweitig zu nutzen.

In der gesamten Region finden sich durchweg junge Böden. Es handelt sich um die Sedimente der Weichsel-Eiszeit sowie um nacheiszeitliche mineralische und organische Bildungen in den Becken und Tälern.

Moorböden finden sich gemäß der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung, 1 : 100.000 in größerem Umfang in den Seeniederungen, vor allem an Radener See, Warinsee, Krummer See, Wülwenowsee und Schillersee. Hinzu kommen die Bachauen von Aalbach, Lößnitz, die Grabenniederung nördlich von Tolziner- und Krassower See sowie einige weitere moorige Becken.
Aufgrund der Bedeutung, der an Radener See und Warinsee geschöpften Flächen, sei an dieser Stelle nochmals auf die ökologischen Aspekte dieser Bodennutzung hingewiesen:
„Moorböden stellen hinsichtlich ihrer Bewirtschaftung eine Besonderheit dar. Um Niedermoorflächen für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung verfügbar zu machen, wurden in der Vergangenheit umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt. Die negativen Folgen sind Moorsackungen bei gleichzeitiger Mineralisierung der Torfsubstanz. Diese Prozesse sind irreversibel und führen zur Vererdung bis hin zur Vermullung, was einer völligen Zerstörung entspricht. Es werden nicht nur Bodenfunktionen (Nährstoffbindung, Wasserleitfähigkeit etc.) beeinträchtigt, sondern auch einmalige Zeitzeugen der nacheiszeitlichen Vegetationsgeschichte vernichtet. Weiterhin erfolgt bei der Degradation von Moorböden eine auch quantitativ bedeutende Freisetzung von Treibhausgasen (Kohlen- und Stickoxide) in die Atmosphäre ... und von Nährstoffen (insbesondere Stickstoffverbindungen) in die Gewässer. Als weiteres Problem kommt hinzu, daß infolge der bei tief-

gründigen Mooren auftretenden erheblichen Moorsackungen die Flächen oft unter NN fallen und damit zunehmend überflutungs- und vernässungsgefährdet sind. Der Aufwand zur Erhaltung der Bewirtschaftungsfähigkeit erhöht sich dadurch ständig. Die herausgehobene Schutzwürdigkeit der Moorböden beruht auf ihrer Bedeutung für den Stoffhaushalt, für den Klima- und für den Gewässerschutz sowie ihrer Lebensraumfunktion als Feuchtgebiete" (LAUN M-V 1996, S. II - 50).

Hohe Bedeutung weisen aus naturschutzfachlicher Sicht auch die Böden der Oser (Wallberge) und sonstiger stark geneigter, sandiger Standorte auf, die bei entsprechender Nutzung und südexponierter Lage wertvolle natürliche Trockenstandorte sind. Ihre (Roh-) Bodendecke ist zumeist nur geringmächtig. Hier sind beispielhaft die stark geneigten, südexponierten Grünlandflächen nordöstlich des Schlieffenberger Sees genannt. Die meisten derartigen Flächen sind jedoch bewaldet.
Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ist in Karte 11 die Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt, ermittelt anhand der Teilpotentiale

- Biotisches Ertragspotential
- Speicher- und Reglerpotential
- landeskundliches Potential in Bezug auf morphogenetische Einheiten.

Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit liegen danach in den o.g. Niedermoorflächen sowie im Gebiet der markanten bewaldeten Endmoräne westlich von Flachem- und Tiefem Ziest in Vietgest.

Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit größeren Umfangs bilden die Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit zwischen der Ortslage Lalendorf und Langhagen.

2.5.3 WASSER

Grundwasser

Das nutzbare Grundwasserdargebot ist im Gebiet als qualitativ und quantitativ gut einzuschätzen.
Aufgrund der zentralen Bedeutung für die Trinkwasserversorgung in der Region ist dem Grundwasserschutz ein besonderer Stellenwert beizumessen. Zur Sicherung des vorhandenen Grundwasserdargebots vor nachteiligen Auswirkungen wurden Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt mit Schutzzonen, für die gebietsspezifische Nutzungseinschränkungen festgelegt sind (vgl. Kap. 4.8).
Das Grundwasser fließt von den in den Endmoränenrücken verlaufenden Grundwasserscheiden in Richtung Zentralteil des Lalendorfer Beckens. Aufgrund der Höhenunterschiede sowie der „Einschnürung" des Beckens im Westen (Lößnitz), verbunden mit fehlenden Grundwasserleitern, kommt es in den niedriger gelegenen Flächen weiträumig zu artesischen Grundwasseraustritten (Seen und anmoorige Flächen).

Die quartären Sande sind als Grundwasserleiter lediglich für kleinere und mittlere Grundwasserfassungen von Interesse, sie werden mit Ausnahme der Wasserfassung (WF) Lalendorf von allen Wasserfassungen genutzt, deren Entnahmen sind jedoch gering bis unbedeutend.

Im tertiären Komplex sind die Sande der sogenannten „Mölliner Schichten" als Hauptgrundwasserleiter anzusehen. Das Grundwasser der tertiären Schichten tritt von Süden her in die darüberliegenden quartären Sedimente über. Das Druckpotential des tertiären Aquifers ist großflächig nach oben gerichtet. Abflußbehinderungen bewirken den hohen Druckaufbau im Raum Lalendorf mit einem Grundwasserspiegel von > 10 m über Gelände in den Brunnen der Wasserfassung Lalendorf. Eine Entlastung dieses Druckpotentials erfolgt wie bereits erwähnt, über die quartären Sedimente durch artesische Grundwasseraustritte (HYDROGEOLOGIE GmbH Schwerin, 1997).

Nach dem o.g. Gutachen zur Grundwasserbilanz und Nutzungsmöglichkeit im Raum Lalendorf sind Grundwasserentnahmen in einer Größenordnung von mehreren Tausend Kubikmetern pro Tag im Raum Vogelsang - Lalendorf - Wattmannshagen durch den Aufschluß des tertiären Hauptgrundwasserleiters möglich, ohne daß es zum Abbau der Lagerstättenvorräte kommt. Mit negativen Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt der Umgebung sei bei einer Entnahme von 5.000 m^3/d nicht zu rechnen. „Die Grundwasserentnahme von > 5.000 m^3/d führt selbstverständlich zu einer Verringerung des oberidischen Abflusses über die Lößnitz, weil ein reduzierter Grundwasseraustritt zugleich auch einen verminderten Abfluß aus Seen und Bächen bewirkt. Nach früheren Aussagen der ehem. WWD ist bei diesen Größenordnungen der landschaftsnotwendige Mindestabfluß gesichert.
Zur Bewertung der Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hinzuzuziehen" (ebda, S. 8).

Stehende Oberflächengewässer

Das Lalendorfer Becken, eine schlüsselfförmig angelegte morphologische Senke, wird im Norden, Osten und Süden von bis zu 100 m üNN sich erhebenden Endmoränenzügen umgeben. Die im Zentralteich des Beckens liegenden Seen weisen Wasserspiegelhöhen um 25 m üNN auf.
Oberirdisch wird das gesamte Gebiet entwässert über mehrere Seen, die wiederum ihr Wasser nach Westen über die Lößnitz und den Schlenkengraben in die Nebel angeben.

Im Gebiet des gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegen folgende Seen mit einer Fläche von mehr als 10 ha:

- Radener See 125,0 ha
- Warinsee 118,0 ha
- Krummer See 43,5 ha
- Tiefer Ziest 43,0 ha
- Flacher Ziest 31,5 ha
- Hofsee Vietgest 25,5 ha
- Wülwenowsee 22,0 ha
- Tiefer See 15,5 ha
- Schlieffenberger See 35,9 ha

Hinzu kommen noch folgende kleinere Seen:
Tolziner See, Kuhlensee, Krassower See, Swinegelsee, Kleiner Mellsee, Großer Mellsee, Hofsee Gremmelin

Die Gewässergüte vieler Seen ist durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft, durch die Entwässerung umgebender Moore und durch kommunale Abwässer z.T. erheblich beeinträchtigt. So sind z.B. Radener See und Warinsee stark eutrophiert (Trophieindex 3.3 lt. UMWELTMINISTER M-V 1993, 1994, in LAUN 1996, S. II - 63).
Neben den Seen gehören auch die vielen Sölle als Binnenentwässerungssysteme ohne oberirdischen Abfluß zum natürlichen Gewässersystem der Landschaft.

Fließgewässer

Das Planungsgebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Nebel, dem größten Nebenfluß der Warnow.
Der wichtigste Zufluß ist die Lößnitz bzw. im Oberlauf der Aalbach. Hinzu kommt im Gemeindegebiet Vietgest ein Entwässerungsgraben, der im weiteren Verlauf als Schlenkengraben bezeichnet ist.
Weiterhin besteht ein umfangreiches System von landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben, die z.T. sehr tief im Einschnitt verlaufen, zumeist technisch ausgebaut sind und nicht über Uferrandstreifen verfügen, wie z.B. der Grenzgraben, der in Teilen die Gemeindegrenzen von Lalendorf/Vietgest/Wattmannshagen bildet, oder das Grabensystem, das von Süden aus dem Bereich Dersentin über Vogelsang und Raden in den Radener See entwässert.
Besonders naturfern ausgebaut ist der Aalbach.
Die Lößnitz ist gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (LAUN 1996) nicht durch Ausbaumaßnahmen, Verbauung von Sohle und Ufer und angrenzende Nutzungen in Bezug auf ihre naturnahe Gewässerstruktur beeinträchtigt.

3. PLANUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

3.1 ALLGEMEINE ZIELE UND LEITSÄTZE

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden des gemeinsamen Flächennutzungsplanes wird unter Beachtung der rahmensetzenden Planungen und Prognosen von folgenden konkretisierten zwanzig Zielen und Leitsätzen ausgegangen:

- Aufgrund ihrer gemeinsamer Voraussetzungen und Bedürfnisse wollen die Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen einen **gemeinsamen Flächennutzungsplan** als gemeinsames Planwerk für ihre zukünftige Entwicklung beschliessen.

- Die hohe **Erschließungsqualität** (A 19, B 104), **Lagegunst** (Nähe zu Güstrow, aber auch zu Rostock) und die **landschaftlichen Gegebenheiten** (kuppiges Relief, Seen, Waldbestand) sind für die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes eine wichtige und gute Grundlage.

- Der **ländliche Zentralort Lalendorf** soll Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein und sich entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum für den Amtsbereich weiterentwickeln.

- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich im Wesentlichen auf die **Gemeindehauptorte konzentrieren**. Während der ländliche Zentralort Lalendorf sich auch über den Eigenbedarf hinaus entwickeln kann, sollten sich Vietgest, Mamerow und Wattmannshagen am Eigenbedarf orientieren.

- Zur Schaffung von **dauerhaften Arbeitsplätzen** werden im Zentralort Lalendorf gewerbliche Bauflächen in größerem Umfang ausgewiesen. In den anderen Gemeinden sind gewerbliche Nutzungen im Rahmen von Dorfgebietsausweisungen möglich.

- Bestehende **landwirtschaftliche Nutzungen** sollen in ihrem Bestand aber auch in ihrer Weiterentwicklung geschützt werden. Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen sind zu minimieren.

- Die charakteristischen und **prägenden Ortsbildstrukturen** (z.B. Dorfanger, Gutshäuser, Kirchen, Schloß) sind soweit wie möglich zu schützen und für einen behutsamen, natur- und landschaftsbezogenen Tourismus zu nutzen.

- **Rücknahme der aktiven Entwässerung** in den gepolderten und über Schöpfwerke regulierten Grünlandflächen mit Niedermoorböden an Radener See und Warinsee zur Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes.

- Gezielte **Förderung naturschutzgerechter Grünlandnutzung** bzw. die Wiederherstellung standortgerechter Grünlandnutzung in sonstigen Niederungsflächen und mageren Trockenstandorten mit hohem Biotopentwicklungspotential, z.B. an Tiefem Ziest, Wülwenowsee, Lößnitzniederung, Schillersee und nördlich des Schlieffenberger Sees.
- **Naturnahe Gestaltung** der technisch ausgebauten Fließgewässerabschnitte, insbesondere am Aalbach.
- Vermeidung von **Rohstoffentnahmen** und Straßenneu- und ausbaumaßnahmen in schutzwürdigen bzw. empfindlichen Lebensraumkomplexen. Insbesondere in dem Rastplatzzentrum von Gänsen und weiteren Wat- und Wasservögeln zwischen Radener See, Wattmannshagen und Roggow sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bzw. Störungen der Vogelwelt zu vermeiden.
- **Unbebaute Bereiche** sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen für ihre Funktionsfähigkeit in genügender Größe zu erhalten, eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Bei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Aspekte des **Biotopverbundes** in besonderer Weise zu berücksichtigen.
- Nähr- und Schadstoffeinträge in die Fließgewässer und Seen sind durch eine verbesserte **Reinigung des Siedlungsabwassers** und eine Reduzierung diffuser Einträge aus der Landwirtschaft zu reduzieren.
- Der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter ist so zu steuern, daß sie nachhaltig zur Verfügung stehen, dies bezieht sich in besonderem Maße auf die nachhaltige Nutzung der **Grundwasserressoucen**.
- Soweit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege oder sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die **Windenergienutzung**, zu fördern.
- Für **Naherholung, Ferienerholung und landschaftsbezogene Freizeitgestaltung** sind in ausreichendem Maße die nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen, insbesondere der Wald- und Seenlandschaft, zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.
- Durch Maßnahmen zur Förderung des **Fahrradverkehrs** ist die Verknüpfung mit den angrenzenden landschaftlich besonders reizvollen Schwerpunktbereichen für die Erholung, insbesondere in den Räumen Teterow/Malchin, Krakow am See und Güstrow zu verbessern.
- Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist durch Entwicklung und Ausschilderung eines **Wanderwegenetzes** zu erleichtern.
- Der **Waldflächenanteil** soll als ökologisch bedeutendes Landschaftselement und als Quelle nachwachsender Rohstoffe unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erhöht werden, insbesondere innerhalb des Schwerpunktgebietes für Waldmehrung im nördlichen Planungsbereich. Vorrangig soll die Arrondierung und Vernetzung vorhandener Waldflächen gefördert werden.

3.2 ORTSBEZOGENE ZIELE

3.2.1 LALENDORF

Lalendorf (Hauptort)

- Wohnen, Versorgung und Gewerbe
- Zentralörtlichen Funktion stärken, so daß Lalendorf zum wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Verflechtungsbereiches wird
- Flächenausweisungen für den gewerblichen Bereich sowie für die soziale und technische Infrastruktur über den örtlichen Bedarf hinaus vornehmen
- Zusätzliche Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus schaffen
- Gewerbegebiet an der B 104 ausweisen, einschließlich der geplanten westlichen Erweiterung
- Mischgebietsausweisung entlang der Hauptstraße zwischen B 104 und der Bahn für ein Nebeneinander von zentralen Versorgungsangeboten (Verwaltung, Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen usw.) und Wohnen
- Bahneigene Flächen als Flächen für Bahnanlagen ausweisen
- Alten Dorfbereiches südlich der Bahn aufwerten
- Zusätzliche Wohnbauflächen südlich der Bahn östlich und westlich anschließend an die vorhandene Bebauung ausweisen. Insgesamt entstehen hier somit rund 7 ha
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch die Bahn
- Höhere bauliche Dichte in Teilbereichen durch Doppel- und Reihenhäuser
- Gemengelagen (Immissionskonflikte) durch langfristige Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben (insbesondere östlich Kastanienallee) in das neue Gewerbegebiet minimieren
- Standorte für Kinderbetreuung, Gemeinwesenarbeit, öffentliche Verwaltung, Post, Feuerwehr darstellen
- Gemeinbedarfsflächen für die Schule, die Sporthalle und das Kleinsportfeld ausweisen
- Kläranlage ausweisen
- Wasserwerk darstellen
- Öffentlichen Grünflächen im Bereich des neuen Gewerbegebietes und am Panzerdenkmal als Parkanlagen, den Sportplatz sowie Dauerkleingärten nördlich der B 104 sichern
- Friedhofsflächen für Lalendorf nördlich der Kleingärten ausweisen
- Waldflächen nördlich der B 104 und südlich des Gutshauses absichern

Raden

- Landwirtschaft und Wohnen
- Ortsprägenden landwirtschaftlichen Betrieb sichern
- Entwicklung nur im Rahmen des Eigenbedarfs
- Neue Siedlungsflächen weitgehend im Bestand bzw. in unmittelbarem Anschluß

- zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes Dorfgebietsdarstellung südlich der B 104
- Berücksichtigung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung
- Kirche und Friedhof ausweisen

Lübsee

- Wohnen und Tourismus
- Behutsame Weiterentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung/ des Bestandes
- Lückenschließung an der Hauptstraße und Entwicklung um das Gutshaus
- Ortsbildprägende Kirche und den Friedhof sichern
- Möglichkeiten für Erholungsfremdenverkehr schaffen (Nähe zu Tiefer/ Flacher Ziest, Übernachtungsmöglichkeiten)
- Landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinemastanlage) als priviligiertes Vorhaben im Aussenbereich
- Parkanlage am Gutshaus ausweisen
- Waldbestände sichern
- Rad-, Reit- und Wanderwegenetzes ausbauen; Umrundung Lübsee - Flacher Ziest - Schloß Vietgest - Badestelle Tiefer Ziest - Lübsee sichern
- Badestelle am Tiefen Ziest ausweisen
- Geplantes Klärwerk für Lübsee und Bansow an der Verbindungsstraße darstellen
- Grünenhof und Lalendorf Ausbau bleiben Aussenbereich

Dersentin

- Landwirtschaft und Wohnen
- Ehemaligen LPG (Schweinemastanlage) wiedernutzen und Entwicklungsmöglichkeiten schaffen
- Tourismusansatz durch „Ferien auf der LPG“
- Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes Bauflächendarstellung als Dorfgebiet
- Geringe Entwicklung, weitgehend Bestandssicherung
- Lückenschließung in geringerem Umfang entlang der Dorfstraße
- Waldbestände und Parkanlage nördlich vom Gutshaus und der ehem. LPG sichern
- Kein Kiesabbau

Bansow

- Wohnen und Landwirtschaft
- Wohnstandort durch Darstellung als Wohnbauflächen sichern
- Bestandssicherung/ Arrondierung statt zusätzliche Entwicklung
- Landwirtschaftlichen Betrieb(Schäferei) im Aussenbereich
- Wohnqualität durch Waldanpflanzung zwischen Autobahn und Ortslage aufwerten
- Geplantes Klärwerk für Lübsee und Bansow an der Verbindungsstraße darstellen

3.2.2 MAMEROW

Mamerow

- Wohnen und dörfliches Handwerk/ Gewerbe
- Ehemaligen Handwerkerstandort neu herausbilden
- Mühlenbetrieb im Ortskern durch Ausweisung von Dorfgebieten sichern
- Beherbergungsmöglichkeiten nur in geringem Umfang
- Eigenentwicklung durch Bereitstellung von ca. 1,0 ha Wohnbauflächen fördern
- Neue Wohnbauflächen in den nördlichen Innenbereichen
- Baulückenschließungen insbesondere im nördlichen Ortseingangsbereich
- Kindergartenstandort mit Veranstaltungsraum als Gemeinbedarfseinrichtung sichern
- Grünen Innenbereich der Ortslage freihalten
- Charakteristischen Landschaftsfenstern mit reizvollen Ausblicken auf die umgebende Landschaft aufgrund der Höhenlage des Ortes ausbilden

Vogelsang

- Tourismus und Wohnen
- vorhandenen Struktur (Gutshaus, Reiterhof, Sporthalle, Sportplatz, ehem. Berufsschule) und der Nähe zu Lalendorf für touristische Entwicklung nutzen
- Nutzungen im nördlichenTeil der Lindenstraße (Championzucht, Reiterhof etc.) und am östlichen Ortsrand (Schweinemastbetrieb) bleiben als priviligierte Vorhaben im Aussenbereich
- Siedlungsentwicklung weitgehend im Bestand realisieren
- Wohnentwicklung durch Baulückenschließung im jüngeren Siedlungsteil an der Straße der Jugend vornehmen
- Touristische Entwicklung -insbesondere die Infrastruktur- sowie die landwirtschaftliche Nutzung entlang der Lindenstraße ermöglichen
- Standorte für Sportplatz und Sporthalle sichern
- Ausweisung der vorhandenen Kläranlage
- Parkanlage nördlich des Gutshauses darstellen
- Feuchtbiotop zwischen Lindenstraße und Schweinemastbetrieb sichern

3.2.3 VIETGEST

Vietgest (Hauptort)

- Tourismus und Wohnen
- Vorhandenes Schloßhotel mit Park und Stallungen sowie die Nähe zu den Ziestseen und ausgedehnten Waldgebieten als Grundlage für die touristische Entwicklung nutzen
- Tourismusschwerpunkte insbesondere im Tagungstourismus und Familienferien mit Reitangeboten

- Schloßbereich und -vorzone als gemischte Bauflächen ausweisen um angemessene Spielräume für die weitere Entwicklung zu behalten
- besondere gestalterische und nutzungsmäßige Anforderungen der Schloß-Vorzone berücksichtigen
- Wohnstandort weiterentwickeln
- Bestandssicherung von Alt-Vietgest
- Vorhandenes Gewerbe sichern
- Wohnentwicklung insbesondere auf einer Fläche östlich Kirschenallee und nördlich Wiesenweg in einer Größenordnung von rund 1,0 ha
- Weitgehende Berücksichtigung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung
- Gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich vor der Schloßanlage (evtl. auch des Betriebes an der Kirschenallee) langfristig auf die freien Flächen zwischen B104 und Kirschenallee verlagern; Realisierung einer „Lärmschutzbebauung" für die südlich davon liegenden Wohnbereiche
- Alternativstandort für Verlagerung der gewerblichen Nutzungen: Ungenutzte LPG-Brache nördlich der B 104 beim Klärwerk
- Vorhandene Kläranlage darstellen
- Umfangreiche Waldgebiete sowie die Parkanlage des Schlosses ausweisen
- Bestandsschutz für Kleingärten und Ferienhäuser in Nienhagener Hütte

Nienhagen

- Wohnen
- Sicherung des Wohnstandortes
- Bestandssicherung durch kleinere Lückenschließungen statt zusätzlicher Entwicklung
- Waldflächen darstellen

Reinshagen

- Tourismus und Wohnen
- Historische Struktur des mecklenburger Bauerndorfes und Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude für touristische Angebote nutzen
- Touristische Entwicklung weitgehend im Bestand
- Sicherung des Wohnstandortes durch Entwicklung im Bestand für den Eigenbedarf in Form von Lückenschließungen unter Berücksichtigung der geplanten Abrundungssatzung
- Ortsbildprägende Kirche und den Friedhof darstellen
- Grünzäsur nach Gremmelin im Bereich der Lößnitz sichern
- Umfangreiche Waldflächen darstellen

Gremmelin

- Wohnen und Tourismus
- Denkmalgeschützten Gutsdorf für die touristische Entwicklung nutzen
- Behutsame Weiterentwicklung des Bestandes
- Siedlungsentwicklung durch Baulückenschließungen und kleinere Ergänzungen insbesondere entlang der Dorfstraße und im Bereich der neueren Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der geplanten Abrundungssatzung

- Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau einer Sportanlage und von Ferienhäusern im Bestand baulicher Anlagen nördlich Hofsee sichern unter Schonung des Gewässerschutzstreifens
- Sportplatz und Feuerwehrstandort darstellen
- Neue vorhandene Kläranlage für Gremmelin und Reinshagen darstellen
- Parkanlage des Gutshauses sowie des Angers als Grünfläche sichern
- Badestelle am Hofsee ausweisen
- Einbeziehung des Ortes in das überörtliche Radwanderwegenetz
- Grünzäsur nach Reinshagen im Bereich der Lößnitz sichern
- Vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich

3.2.4 WATTMANNSHAGEN

Wattmannshagen (Hauptort)

- Wohnen
- Der Größe und Bedeutung des Hauptortes angemessene Wohnbauflächenentwicklung
- Stärkung der gemeindlichen Hauptortfunktion (Versorgung, Gemeinbedarf)
- Neue Siedlungsflächen für den Wohnungsbau durch Lückenschließung entlang der Rachower Straße sowie durch rückwärtige Bebauung in der zentralen Ortslage (ca. 2,0 ha)
- Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftsbezogene Betriebe wie z.B. Landmaschinenhandel im Nordwesten der Ortslage auf vorhandenem Standort in Form gewerblicher Bauflächen schaffen
- Aufgabe und Rückbau des ehem. LPG-Standortes an der Rachower Straße
- Standorte für Sportplatz, Feuerwehr und Gemeindesaal sichern
- Grünfläche als Kinderspiel- und Festplatz südlich des Gemeindesaals ausweisen
- Friedhof und Kirche darstellen
- Aalbachniederung als ortsbildprägendes Element und als Zäsur zum älteren Ortsteil Hohenfelde sichern und renaturieren
- Maßnahmeflächen auf den Polderflächen zum Aalbach vorsehen
- Putenzuchtbetrieb im Aussenbereich

Roggow

- Wohnen und Soziales
- Tourismusansätze (vorhandene Fremdenzimmer) sichern
- Behutsame Wohnbauflächenentwicklung durch Ergänzung im Bestand (Lückenschließung) Im Sinne der geplanten Abrundungssatzung
- Sozialhof im Roggower Gutshaus sichern
- Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes (Marktfruchtbau) am Dorfanger, aber keine Dorfgebietsausweisung
- Standort für die Feuerwehr darstellen
- Ortsbildprägenden Dorfanger als Grünfläche ausweisen
- Innenbereiches des „Viertelkreises“ an der Straße Neue Reihe freihalten

- Badestelle am „Krummer See" sichern
- Kein Kiesabbau, statt dessen das Landschaftsschutzgebiet erweitern

Tolzin

- Wohnen und Tourismus
- Wohnstandort mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten für die Eigenentwicklung in Anlehnung an den vorhandenen, kompakten Siedlungskörper sichern
- Touristischen Potential aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Einbettung in eine landschaftlich reizvolle Lage (bewegte Topographie) nutzen
- Charakteristische Dorfangersituation sichern
- Badestelle am Kuhlensee und Feuerwehrstandort ausweisen

Schlieffenberg

- Tourismus und Wohnen
- Attraktive Landschaft und die Schlieffenberger Kirche als Ansatzpunkte für eine touristische Entwicklung nutzen
- Sichtbeeinträchtigungen der weithin sichtbaren Kirche verhindern
- Neue Wohnbauflächen nur für den Eigenbedarf und weitgehend durch behutsame Ergänzung des Bestandes (Baulückenschließung) im Sinne der geplanten Abrundungssatzung
- Landwirtschaftlicher Betrieb der Rindermastanlage (Straße nach Tolzin) im Aussenbereich als Sonderbaufläche für Mastanlage darstellen
- Kirchenstandort und den angrenzenden Friedhof ausweisen
- Vorhandenes Wasserwerk an der Zufahrt zur Kirche darstellen
- Dorfanger und Badestelle mit Grünfläche am Schlieffenberger See sichern
- Geschützte Parkanlage um ehemaliges Schloß ausweisen
- Waldflächen darstellen
- Bebauung im Bereich des ehemaligen Schlosses als Splittersiedlung im Aussenbereich

Niegleve

- Wohnen
- Sicherung des Wohnstandortes für die Eigenentwicklung
- Zusätzliche Wohnbauflächen aus dem Bestand und in behutsamer Ergänzung entlang der Hauptstraße unter Berücksichtigung der geplanten Abrundungssatzung
- Vorhandene landschaftliche Potentiale für kleinere touristische Angebote nutzen
- Prägnanten Dorfanger und Feuerwehrstandort ausweisen
- Badestelle mit größerer Grünfläche entlang des Schlieffenberger Sees darstellen, Wanderwegeverbindung zur Straße nach Schlieffenberg ermöglichen
- Standort für die zentrale Kläranlage von Wattmannshagen in der Nähe des Warinsee sichern