

Erläuterungsbericht

zum Entwurf

des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Alt - Tellin

mit den Ortsteilen Alt - Tellin, Neu - Tellin,
Broock, Siedenbüssow,
Hohenbüssow, Buchholz und Neu - Buchholz

August 1998

Anlagestempel

Beginn der Anlage : 28.09.1998
Ende der Anlage : 6.11.1998



[Handwritten signature]

Inhaltsverzeichnis

- 0 Einleitung
- 0.1 Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplanes
- 0.2 Planungsanlaß

- 1.0 Allgemeine Planungsgrundlage
- 1.1 Geschichtliche Entwicklung
- 1.2 Geologische Kurzcharakteristik
- 1.3 Lage und Flächennutzung
- 1.4 Räumliche Zuordnung, Ziele, Raumordnung und Landesplanung
- 1.5 Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes
- 1.6 Entwicklung der Gemeinde
- 1.7 Zuordnung zu zentralen Orten

- 2.0 Bevölkerung
- 2.1 Einwohnerstand
- 2.2 Einwohnerentwicklung
- 2.3 Altersstruktur
- 2.4 Voraussichtliche Einwohnerentwicklung
- 2.5 Voraussichtliche Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2000

- 3.0 Siedlungsstruktur
- 3.1 Wohnungsbestand
- 3.2 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf
- 3.3 Ausweisung der Wohnbaufläche

- 4.0 Wirtschaft
- 4.1 Wirtschaftsstruktur
- 4.2 Ausweisung gewerblicher Bauflächen
- 4.3 Eignungsfläche für Windkraftanlagen

- 5.0 Gemeindebedarfsflächen
- 5.1 Schulische Einrichtungen
- 5.2 Kindergärten/Kinderkrippen
- 5.3 Gesundheitsfürsorge
- 5.4 Verwaltung
- 5.5 Post
- 5.6 Feuerwehr
- 5.7 Kirchliche Einrichtungen
- 5.8 Alteneinrichtungen
- 5.9 Sonstige Einrichtungen
- 5.10 Friedhöfe
- 5.11 Kinderspielplätze
- 5.12 Jugendarbeit
- 5.13 Sportanlagen
- 5.14 Freizeit, Erholung
- 5.15 Sonstige Freizeiteinrichtungen

- 6.0 Technische Infrastruktur
- 6.1 Straßennetz
- 6.2 Schienenwege
- 6.3 Stromversorgung
- 6.4 Gasversorgung
- 6.5 Wasserversorgung
- 6.6 Abwasserbeseitigung
- 6.7 Abfallbeseitigung

- 7.0 Sondernutzungen, Nutzungsbeschränkungen
- 7.1 Abgrabungen bzw. Lagerstätten
- 7.2 Überschwemmungsgebiete
- 7.3 Regenrückhaltebecken
- 7.4 Schutzzonen
- 7.4.1 Richtfunk
- 7.4.2 Gewässerschutzstreifen
- 7.4.3 Freileitungstrasse
- 7.5 Luftraumbeschränkungen
- 7.6 Kläranlage
- 7.7 Landschaftsschutz
- 7.8 Erholungsgebiet
- 7.9 Ortskernsanierung
- 7.10 Denkmalschutz und Bodendenkmale
- 7.11 Deponie bzw. Altlasten

- 8.0 Immissionsschutz
- 8.1 Nutzungskonflikte
- 8.2 Immissionsschutz im Planungsgebiet

0 Einleitung

0.1 Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Laut § 1 Abs. 1 des BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung (F-Planes), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des benannten Gesetzes vorzubereiten und zu leiten. Der F-Plan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei sollen sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Der § 5 des BauGB besagt, daß ein Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist.

0.2. Planungsanlaß

Aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Entwicklung und angesichts des Nutzungsdrucks auf die freie Landschaft, der Besiedlung, der Gewerbebildung, der positiven Freizeitnutzung und der angestrebten Umweltverbesserungen, macht sich eine Planung der Flächen zu deren Nutzung erforderlich. Die Flächennutzungsplanung soll dazu dienen, auf eingetretene Schäden und Fehlentwicklungen aufmerksam zu machen, sie zu beheben sowie Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung des Raumes aufzuzeigen. Die zukünftige Sicherung und Entwicklung des Dorfes als Wohn- und im bestimmten Maße auch als Gewerbe- und Erholungsgebiet, mit hoher ökologischer Wertigkeit, ist ebenfalls definiertes Ziel der planerischen Gesamtkonzeption.

Unmittelbarer Planungsanlaß ist der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Alt-Tellin vom 24.03.1994, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

1.0 Allgemeine Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), einschließlich letzte Änderung vom 30.06.1996 Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 40, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) - zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466). Die Weiterführung der Planungsarbeiten nach dem 01.01.1998 erfolgt im Sinne des § 233 der allgemeinen Überleitungsvorschrift.

1.1 Geschichtliche Entwicklung

Das mecklenburgisch pommersche Grenzthal teilt die Gemeinde in ihrer geographischen Mitte. Dort fließt in dem Millionen Jahre alten Bruchtal die Tollense (slaw. Wort für Niederung). Die Eiszeiten überformten mit ihren 1000 m hohen Gletschermassen die norddeutschen Landschaften. Die höchste Erhebung der Gemeinde mit 82 m, ist Teil des Golchener Gebirges. Dies sind die Schuttmassen des letzten Gletschers der letzten Eiszeit. Dessen abschmelzendes Wasser floß im schon vorhandenen Bruchtal ab, dadurch ist es gleichzeitig ein Urstromtal, durch das die Tollense bis zur Peene fließt. Inzwischen sind im Tollensetal 8000 Jahre Entwicklungsgeschichte eines Moores vergangen, mit bestimmenden Einflüssen auf die Kulturgeschichte seiner Bewohner... bis die Tollense im Gebiet der Gemeinde Alt-Tellin melioriert und kanalisiert wurde.

Auf dem Gebiet der Gemeinde sind viele bronzezeitliche und slawische Siedlungsplätze neben steinzeitlichen Fundstellen ausgegraben worden, die Zeugnisse einer langen Kulturgeschichte. Auf dem Wasserwege des Urstromes kamen die ersten Siedler in diese Gegend. Mit der großen Bewegung der Völkerwanderung durchzogen Sweben und Rugier das Land. Slawen, wahrscheinlich Wolhymier, aus den Karpaten siedelten sich dann ab dem 6. Jahrhundert in den fast vollständig verlassenen Gebiet an. Zu beiden Ufern der Tollense lebten die Tollenser, einer der vier großen Stämme des Lutizenbundes. Das war ein Bund unter Priesterführung, gegen die Expansionsbestrebungen der umliegenden Staaten. Die urkundlichen Ersterwähnungen hängen mit der christlichen Kolonisierung des Landes östlich der Elbe zusammen. Zu dieser Zeit lag rechts der Tollense das Land Miseretz und links das Land Tollenz. Dazwischen an der Tollense selber war eine Kette von Fluchtburgen, deren Reste heute noch deutlicher sichtbar sind.

Unsere Region war also immer Grenzregion und ständig dem Wechsel verschiedener Herrschaften unterworfen, darum gehörte sie zu Dänemark, Polen, Pommern, auch dem Deutschen Kaiserreich, danach zu Schweden, Preußen und heute zu Mecklenburg. Geblieben ist die Grenze für die Kirchgemeinden, die Schulbereiche und das Telefonnetz. Aus dem Westen kamen die ersten christlichen Siedler (z. B. nach Buchholz 1262), meist aus Niedersachsen, Westfalen oder Holland. Auch mit den folgenden Besiedlungswellen kamen Menschen aus diesen Gegenden hierher, die Letzten während der Siedlung um 1936. Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges blieb das unmittelbare Umfeld der Gemeinde verschont. Als Folge des Krieges kamen wieder Umsiedler auf das Land, diesmal aus dem Osten Preußens. Sie fanden Platz in den herrenlosen Gutshäusern. Durch die sozialistischen Bodenreform wurde das Land aufgeteilt und so ein Neuanfang für Bauern und Flüchtlinge möglich. Bald wurde das Land wieder in der LPG vereinigt. Die Kinder der Umsiedler und Bauern zog es nach der Wiederbelebung der Industrie in die größeren Städte wie Neubrandenburg. Ein Rückgang der Bevölkerungszahl in den Dörfern war die Folge. Wer jung war und blieb, fand in den größeren Dörfern ein komfortableres Zuhause im Neubaublock.

1.2 Geologische Kurzcharakteristik

Die jetzige Geländeform wurde im wesentlichen in der letzten Eiszeit, der Weichseleiszeit (im Jungpleistozän) vor ca. 10.000 bis 12.000 Jahren, geprägt. Charakteristisch für die Landschaft ist das durch die abfließenden Schmelzwasser entstandene Talsystem - das Urstromtal der Tollense. In diesem Urstromtal sind die großen Niedermoorstandorte infolge großer Überschwemmungen während der Nacheiszeit entstanden. Die Gemeinde Alt-Tellin liegt in der Zone des Talnetzes und der flachwelligen Ackerplatten Ostmecklenburgs (Talsystem von Recknitz-Trebel-Peene-Tollense-Landgraben). Die Bodentypen bilden Grenzlagen und Übergänge zwischen rostfarbenen Waldboden, schwach bis mäßig gebleicht (Podsol-Braunerde) und organischen Naßboden (Flachmoorboden).

1.3 Lage und Nutzfläche

Die Gemeinde Alt-Tellin besteht aus 7 Ortsteilen, die zu beiden Seiten des Landschaftsschutzgebietes „Tollensetal“ in südöstlicher Richtung von der Kreisstadt Demmin liegen. Das Gemeindegebiet grenzte bis zum Jahre 1994 an dem ehemaligen Kreis Altentreptow an. Während sich die Orte Broock und Alt-Tellin unmittelbar im ehemaligen Urstromtal der Tollense befinden, steigt das südliche Gemeindegebiet bei Buchholz auf 96 m über NN an. Von hier aus ist ein herrlicher Weitblick über das Tollensetal gegeben. Bei klarem Wetter reicht die Sicht bis nach Greifswald und Anklam.

Flächennutzung in der Gemeinde Alt-Tellin (Laut Integrationsregister vom 03.01.1994)

Nomenklatur der Nutzungsarten	Flächen (ha)	Flächen (%)
A (Ackerland)	1.476,9504	60,70
GR (Grünland)	433,2212	17,80
H (Forsten und Holzungen, Forstwirtschaftliche Nutzfläche)	314,3654	12,90
VS (Straßenverkehrsflächen)	49,2900	2,30
GF (Gebäude und Gebäudenebenenflächen)	46,6629	1,90
WA (Wasserland)	40,9904	1,60
G (Gartenland)	30,5153	1,20
AB (Abbauland)	14,4800	0,60
OE (Ödland)	13,0294	0,52
U (Unland)	9,8695	0,40
SE (Sport- und Erholungsflächen)	1,0205	0,04
GB (Gedenkstätten und Bestattungsplätze)	0,9262	0,03
SF (Sonstige Flächen)	0,3350	0,01
	2.431,6562	100,00

1.4 Räumliche Zuordnung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Aus dem 1. Raumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 kann folgende Ableitungen getroffen werden:

„Die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung sollte unter Wahrung der Eigenart des Raumes so gestaltet werden, daß eine spürbare Aufwertung der Lebensbedingungen erreicht und so den Abwanderungsbestrebungen entgegengewirkt wird.“

In dem wenig entwickelten Wirtschaftsraum der Gemeinde Alt-Tellin sind starke Tendenzen der Abwanderung, vor allem bei den Jugendlichen vorhanden. Daher ist es erforderlich, daß sich neben der Landwirtschaft auch gewerbliche Betriebe ansiedeln und somit Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine gewerbliche Entwicklung sollte vorrangig in den Orten Alt-Tellin und Siedenbüssow Priorität haben.

Der Gemeinde Alt-Tellin werden keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Versorgung der Bevölkerung mit wichtigen Leistungen und Angeboten ist im wesentlichen über zentrale Orte sicher zu stellen. Deren Realisierung kann über das Unterzentrum Jarmen bzw. dem Amtssitz Tutow erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist nach dem absehbaren Umfang der Eigenentwicklung zu planen. Für die mittelfristige Bestandsentwicklung dürften ca. 30 Wohneinheiten ausreichend sein. Dabei wird der Lückenbebauung Vorrang gegeben. Neue Siedlungsflächen sind in Anbindung an bestehende Ortslagen aufgenommen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist für Alt-Tellin und Siedenbüssow vorgesehen.

Um einer zunehmenden Zersiedlung des unbebauten Raumes entgegenzuwirken, ist der Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Splitterförmig angelegte Siedlungsbereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten, jedoch nicht baulich zu verfestigen.

Der ländliche Charakter des Raumes ist nicht außer acht zu lassen. Die nutzungsbezogene Festsetzung großer Teile der Planflächen des gemeindlichen Geltungsbereiches sollte den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden. Entsprechend der kulturhistorischen Bedeutung ist die Schloß- und Gutsanlage in Broock möglichst zu erhalten bzw. wiederherzustellen und in die Ortsplanung zu integrieren (gem. Pkt. 4.2 (3) LROP M-V). Da dieses die finanziellen Mittel der Gemeinde weit überfordern würde, ist sie um einen privaten Investor bemüht.

Flächen sowie Gebäude gehören noch der BVVB. Somit kann für diese Flächen keine Flächennutzung ausgesagt werden. Aus der Sicht des gegenwärtigen Entwicklungsstandes lassen sich für die Nutzung der ehemaligen Gutshofflächen in den Orten Broock, Siedenbüssow und Hohenbüssow keine gesicherten Festlegungen treffen. Die benannten Flächen sind im Flächennutzungsplan zunächst ungeplant. Die Gemeinde behält sich vor, nach Klärung der Nutzung dieser Flächen, die Nutzungsplanung unter Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches zu ergänzen.

Zu beachten ist, daß große Teile des Gemeindegebietes als Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als touristischer Eignungsraum zu behandeln sind. Zu entwickeln wäre das öffentliche Grün innerhalb der Ortslagen, insbesondere durch straßenbegleitende Bepflanzung zur Verbesserung des Dorfbildes.

1.5 Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde sind nach dem absehbaren Umfang der Eigenentwicklung geplant. Als Siedlungsschwerpunkt sind die Orte Alt-Tellin und Siedenbüssow ausgewiesen. Der wirtschaftlichen Entwicklung folgend sind in den Orten für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Kleintierhalter bei der Bebauungsplanung Existenzbedingungen zu sichern.

1.6 Entwicklung der Gemeinde

Bei der zukünftigen Entwicklung wird der agrarische Sektor eine wichtige Rolle spielen, da er zur Zeit und auch in Zukunft ein entscheidender wirtschaftlicher Faktor im Territorium bleibt. Daneben dürfte jedoch auch beachtenswert sein, in welchem Umfang sich Gewerbe ansiedeln wird, wie die Tiefbau- und Landschaftsgestaltung GmbH Siedenbüssow. Entscheidend ist auch, ob und wie das Schloß Broock saniert und genutzt wird. Dadurch wird die wirtschaftliche Entwicklung wesentlich vorangetrieben. Der dafür erforderliche Ausbau der Infrastruktur könnte aufgrund der herrlichen landschaftlichen Gegend auch eine touristische Entwicklung fördern.

1.7 Zuordnung zu zentralen Orten

Die Gemeinde Alt-Tellin gehört zum Landkreis Demmin und ist von diesem Mittelzentrum ca. 20 km und vom Unterzentrum Jarmen ca. 15 km entfernt. Der für Alt-Tellin zuständige Amtssitz ist Tutow. Diese Orte übernehmen somit die Versorgung der Bevölkerung mit wichtigen Leistungen und Angeboten.

2.0 Bevölkerung

2.1 Einwohnerstand

Mit Stichtag vom 15.02. 1995 lebten in der Gemeinde 476 Menschen. Davon hatten 467 Einwohner einen Hauptwohnsitz und 9 einen Nebenwohnsitz.

2.2 Einwohnerentwicklung

Die geschichtliche Entwicklung der Orte in der Gemeinde Alt-Tellin wurde stark durch die Geschichte der Güter bestimmt. So wechselhaft wie die Entwicklung der Güter war auch die Einwohnerentwicklung. Recherchen im Heimatmuseum Demmin ergaben, daß eine genaue Bevölkerungsentwicklung für das Gebiet der heutigen Gemeinde Alt-Tellin nicht möglich war. Angaben kommen nur sporadisch zu einigen Dörfern vor. Ermittelt werden konnte, daß zur Zeit des 30jährigen Krieges ein hoher Bevölkerungsverlust zu verzeichnen war und erst langsam wieder ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen war. Nach Angaben aus dem „Landbuch von Pommern und Rügen“, Band I, Ausgabe 1865, sind folgende Einwohnerzahlen zu melden:

Hohenbüssow	166 Einwohner
Broock	112 Einwohner
Siedenbüssow	231 Einwohner
Buchholz	145 Einwohner
Neu Tellin	81 Einwohner
Alt-Tellin	243 Einwohner

Im Jahre 1994 wohnten in den Orten der Gemeinde Alt-Tellin 459 und 1995 478 Bürger. Ein absoluter Rückgang der Einwohnerzahl im Planungsgebiet kann seit 1990 nicht nachgewiesen werden.

2.3 Altersstruktur

Altersgruppenstatistik der Gemeinde Alt-Tellin (Stichtag 15.02.1995)

Haupt- und Nebenwohnung

Altersgruppe	männlich	weiblich	gesamt
(1)	24	32	56
(2)	24	24	48
(3)	32	15	47
(4)	45	36	81
(5)	22	17	39
(6)	23	39	62
(7)	35	47	82
(8)	9	28	37
(9)	6	16	22
(10)	0	4	4
	200	256	478

Aus der Tabelle ist ersichtlich, daß ein Überschuß an weiblichen Einwohnern von 14,06 % besteht. Besonders deutlich kommt es in den Altersgruppen (6) bis (9) zum Ausdruck. Auch die Gruppe (1) zeigt deutlich einen wirklichen Mehranteil. Deutlich überlegen ist daher das männliche Geschlecht in den Altersgruppen (3) bis (5). Am stärksten überwiegen die Männer in der Altersgruppe (3). Mit zunehmendem Alter erfolgt eine Angleichung und ab Altersgruppe (6) überwiegen die Frauen. Aus der Struktur ist auch ersichtlich, daß die Frauen eine höhere Lebenserwartung haben.

2.4 Voraussichtliche Einwohnerentwicklung

Die allgemein rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern ist zu berücksichtigen. Der gegenwärtige Einwohnerstand scheint sich in der Gemeinde einzupegeln. Entscheidend dürfte jedoch ist, wie eine zunehmende Vergreisung verhindert werden kann. Dabei spielt die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde eine entscheidende Rolle, um ein Abwandern von jungen Einwohnern entgegenzuwirken. Die Lage der Gemeinde, in einer landschaftlich reizvollen Gegend, kann zu einer verstärkten Ansiedlung führen. Die gegenwärtigen Anfragen hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland verdeutlichen, daß das Interesse am Zuzug in die Gemeinde Alt-Tellin vorhanden ist. Trotzdem ist darauf zu achten, daß keine überdimensionierte Bebauung erfolgt.

2.5 Voraussichtliche Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2000

Wie schon im Punkt 2.4 angedeutet, sind einige Voraussetzungen zu schaffen, die eine positive Einwohnerentwicklung bewirken können. Dabei sollte der Blick über das Jahr 2000 hinausgehen, entsprechend der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes und dem Vorschlag des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist mittelfristig eine Bestandserweiterung von 30 Wohneinheiten vertretbar. Das könnte in den nächsten zehn Jahren zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl von etwa 60 - 80 Personen führen, wenn sich der gegenwärtige Einwohnerstand nicht wesentlich verändert, d. h. Sterbe- und Geburtenzahl halten sich die Waage und der Wegzug wird gebremst. Wesentliche Veränderungen können entstehen, wenn Erweiterungen von Gewerbeansiedlung, Tourismus und Gastronomie erfolgt sowie das Schloß Broock und sein Umfeld ausgebaut und in Nutzung genommen würde.

3.0 Siedlungsstruktur

3.1 Wohnungsbestand

In der Kreisstudie zur Entwicklung des Landkreises Demmin, vom September 1992, wird der Wohnungsbestand der Gemeinde Alt-Tellin per 31.12.1990 mit 215 Stück angegeben. Diese teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	%
1 Wohnraum	12	5,6
2 Wohnräume	44	20,5
3 Wohnräume	82	38,1
4 Wohnräume	46	21,4
5 Wohnräume	23	10,7
6 Wohnräume u. m.	8	3,7
	215	100,0

Nach Angaben von Bürgermeister Herrn Wiemer sieht der Wohnungsbestand per 15.03.1995 wie folgt aus:

	Anzahl	%
1 Wohnraum	5	2,6
2 Wohnräume	44	20,5
3 Wohnräume	79	10,4
4 Wohnräume	51	26,0
5 Wohnräume	24	12,2
6 Wohnräume u. m.	11	5,6
	196	100,0

3.2 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Bei der Absicherung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenbedarfsdeckung ist im wesentlichen vom Nachholebedarf in der Wohnraumbereitstellung sowie von den Erfordernissen des Ersatzes und der Erneuerung des Bestandes auszugehen.

Aus planerischer Sicht ist für die Gemeinde Alt-Tellin eine Wohnbaufläche für etwa 30 Wohneinheiten vorzunehmen, die als Einfamilienhäuser erstellt werden sollen. Dabei ist der Siedlungsschwerpunkt auf die Orte Alt-Tellin und Siedenbüsow auszurichten.

Der ansässige Gewerbebetrieb in Siedenbüsow hat Einfluß auf den Wohnbauedarf im Ort. Nach bisherigen Einschätzungen sind hier 12 - 15 Wohneinheiten angemessen.

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur sollte erhalten bleiben, um unter anderem einer weiter zunehmenden Zersiedlung des unbebauten Raumes entgegenzuwirken. Splitterförmig angelegte Siedlungsbereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten und aufzuwerten, jedoch baulich nicht zu verfestigen. Während des Planungszeitraumes ist der Bau von ca. 30 Eigenheime auf ca. 30000 m² vorgesehen.

3.3 Ausweisung der Wohnbaufläche

Ausgehend von der Forderung der Raumordnungsbehörde sind ca. 30 Wohneinheiten für die Gemeinde Alt-Tellin vorzusehen. Wobei die Orte Alt-Tellin und Siedenbüsow vorwiegend Berücksichtigung finden sollten. Bei einer Grundstücksgröße je Wohneinheit von 800 - 1000 m² werden ca. 2,4 - 3 ha Baufläche benötigt. Unter Beachtung der Ortsgestaltung in der Landschaft, wurde der Lückenbebauung große Bedeutung beigemessen.

Wohnfläche für Neubebauung

Ort	Lage der Baufläche	Fläche in m ²	Anzahl der WE
1. Alt-Tellin	Alt-Tellin Nord, gegenüber dem Friedhof	1000	1
	Rechtsseitig an der Straße in Richtung Neu-Tellin	1720	2
	Südlich in der Nähe der Windmühle	1000	1
	Südlich rechts an der Straße in Richtung Broock	1200	1
	Östlich des Ortskerns	1200	1
	Zwischensumme	6120	6
2. Siedenbüssow	Siedenbüssow West	18875	12
	Siedenbüssow Nord-Ost	2000	2
	Zwischensumme	20875	14
3. Neu Buchholz	Neu Buchholz in der Nähe Löschteiches	1698	2
	Neu Buchholz beiderseits der Dorfstraße von der D 30 kommend	4400	2
	Zwischensumme	6098	4

In den Orten der Gemeinde Alt-Tellin sind 33093 m² Wohnbaufläche für eine Bebauung im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

4.0 Wirtschaft

4.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird flächenmäßig in erster Linie durch die Landwirtschaft bestimmt, die 78,50 % (Acker- und Grünland) der Gemeindefläche nutzt. Die Bewirtschaftung der Fläche wird von der Marktfrucht GmbH Tollensetal Broock, einer Tochtergesellschaft der Daberkower Landhof AG Kruckow, vorgenommen. Daneben ist mit 12,90 % an der Gemeindefläche die Forstwirtschaft ein wesentlicher Faktor. Nicht zu unterschätzen ist die Entwicklung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben. Geflügel-, Schaf- und Pferdehaltung zeigen eine zunehmende Tendenz und ist bei der Bebauungsplanung ausreichend zu beachten. Die Firma Juhnke, Tief-Hochbau Landschaftsgestaltung GmbH, mit Sitz in Siedenbüssow, hat sich inzwischen zu einem mittelständischen Unternehmen im Bauwesen entwickelt. Des Weiteren wird durch die „Sand und Transport“ GmbH Gützkow die Kiessandlagerstätte im OT Broock ausgebeutet. Dieser Abbau hat vor allem Bedeutung für die lokale Bautätigkeit.

Zu einem Wirtschaftsfaktor dieser Region könnte der saisonbedingte Tourismus werden. Dazu ist jedoch u. a. die Bereitstellung von Fremdenzimmern, Entwicklung von Reiterhöfen etc. und unbedingt der Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Es gibt in der Gemeinde eine Gaststätte mit Übernachtung in Siedenbüssow.

Die durch die Gemeinde fließende Tollense würde z. B. für angeltouristische Zwecke geeignet sein. Auch zum Wandern und Radwandern gibt es in der Gemeinde und der näheren Umgebung gute Voraussetzungen. Inwieweit sich in Zukunft mittelständisches Gewerbe ansiedeln wird, ist z. Z. schwer einzuschätzen.

Den Ausbau der gesamten Wirtschaftsstruktur gilt es in den nächsten Jahren zu forcieren. Das ist vor allem auch zur weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen notwendig.

4.2 Ausweisung gewerblicher Bauflächen

Es ist nicht vorgesehen, in der Gemeinde ein zusammenhängendes großes Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gemeindegebiet liegt abseits der den Kreis Demmin durchschneidenden Bundesstraßen und hat keinen Bahnanschluß. Auch die zukünftige Autobahn A 20 berührt das Gemeindegebiet nicht direkt, sondern wird weiter östlich der B 96 vorbeigeführt. Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen abseits der wichtigen Verkehrsadern keinen oder nur geringen Erfolg brachten. Viele Gemeinden haben damit Fehlinvestitionen getätigt. Dieses sollte für die Gemeinde Alt-Tellin vermieden werden. Wie schon herausgestellt, ist der ansässige Landwirtschaftsbetrieb, Marktfrucht GmbH Tollensetal Brook, für die Erhaltung der Landschaft und die Entwicklung im Territorium von großer Bedeutung. Daraus resultiert der Wille der Gemeinde, den Standort des Betriebes für die Dauer seines Bestehens zu sichern. Die Fläche des Wirtschaftshofes ist als GEE ausgewiesen. Durch die Firma Juhnke, Tief-Hochbau Landschaftsgestaltungs GmbH wird die gesamte Betriebsfläche nordwestlich von Siedenbüssow mit einschließlich Lager sowie Maschinenabstellfläche auf betriebseigener Bodenfläche konzentriert. Diese Betriebsfläche von 7,11 ha ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die benannte gewerbliche Baufläche grenzt östlich an die ausgewiesene Wohnbaufläche. Damit ist i. S. des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 1 Abs. 4 bzw. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Dieser Teil der gewerblichen Baufläche ist nur für Nutzungen zugelassen, die das angrenzende Wohngebiet nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beeinflusst. Zusätzlich ist im südlichen und östlichen Teil der gewerblichen Baufläche die Abgrenzung durch Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Eine weitere gewerbliche Baufläche als Lagerfläche für Schüttgüter ist südöstlich von Siedenbüssow ausgewiesen. Die ausgewiesene Baufläche befindet sich mit einem wesentlichen Teil auf der ehemaligen Mülldeponie. Durchgeführte Untersuchungen weisen keinen Schadstoffaustritt nach. Das staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg erhielt am 30.05.1997 die Untersuchungsergebnisse schriftlich.

Für die gewerbliche Baufläche ist Nutzungsbeschränkung festgelegt. Zur Zeit werden auf dieser Baufläche Baustoffe gelagert.

4.3 Eignungsflächen für Windkraftanlagen

Durch die Änderung des Bau-GB § 35 Abs. 1 Nr. 7 sind Windkraftanlagen privilegiert. Die Gemeinde Alt-Tellin weist in Anpassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte i. S. des § 1 Abs. 4 Bau-GB im Flächennutzungsplan keine Eignungsfläche für Windkraftanlagen aus.

(Begründung im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan, Seite 25)

5.0 Gemeindebedarfsflächen

5.1 Schulische Einrichtungen

In der Gemeinde sind keine schulischen Einrichtungen vorhanden. Die Beschulung erfolgt nach dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Demmin in den Schulen Jarmen, Sarow, Tentzerow und Demmin.

5.2 Kindergärten/Kinderkrippen

Die Kinderbetreuungseinrichtung in Alt-Tellin wurde geschlossen. Aus den Orten der Gemeinde können Kinder zum Kindergarten Utzedel gebracht werden. Es hat sich auch eine private Kinderbetreuung in Alt-Tellin entwickelt.

5.3 Gesundheitsfürsorge

Die früher vorhandene Arztpraxis in Alt-Tellin ist geschlossen. Eine ärztliche Betreuung erfolgt durch Ärzte der naheliegenden Städte.

5.4 Verwaltung

Verwaltungstechnische Aufgaben werden im Auftrage der Gemeinde durch das Amt Tutow wahrgenommen.

5.5 Post

Im Ort Alt-Tellin gab es eine Poststelle. Diese wurde im Jahr 1995 aufgelöst. Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt durch die Poststelle Jarmen.

5.6 Feuerwehr

In der Gemeinde Alt-Tellin gibt es eine Freiwillige Feuerwehr, die ihren Stützpunkt im Ort Broock hat. Zur Zeit sind es 24 Kameraden, die eine Gruppe bilden und vorwiegend aus dem Ortsteil Broock kommen. In der Zukunft wird der Stützpunkt der Feuerwehr im Ort Alt-Tellin ausgebaut.

5.7 Kirchliche Einrichtungen

Die Gemeinde hat zwei Kirchen.

- Kirche in Alt-Tellin

Die Kirche in Alt-Tellin gehört zur Kirchengemeinde Daberkow. Sie ist wahrscheinlich in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts errichtet worden und steht als Denkmal der Baukunst auf der Denkmalliste des Kreises. In ihr finden regelmäßig Gottesdienste statt.

- Kirche in Hohenbüssow

Die Kirche wurde wahrscheinlich Anfang des 16. Jahrhunderts erbaut und steht auf der Denkmalliste des Kreises. Sie gehört zur Kirchengemeinde Hohenmocker. Es werden regelmäßig Gottesdienste abgehalten, darüber hinaus finden in ihr Konzerte statt.

5.8 Alteneinrichtungen

Zur Zeit gibt es in der Gemeinde keine derartigen Einrichtungen.

5.9 Sonstige Einrichtungen

Im Ort Alt-Tellin war eine Sparkassenagentur vorhanden. Diese wurde in den letzten Jahren geschlossen.

Ein Friseurstützpunkt ist im sogenannten neuen Gutshaus in Hohenbüssow vorhanden. Er ist mehrmalig in der Woche geöffnet und wird ebenfalls vorwiegend von den älteren Menschen genutzt.

Die Gaststätte „Storchenbar“ befindet sich im Ort Alt-Tellin. Eine weitere Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit und gut gestalteten Außenanlagen ist im Ort Siedenbüssow vorhanden.

Einer zweckmäßigen Nutzung im Interesse des Tourismus sollte die unter Denkmalschutz stehende Erdholländer-Mühle zugeführt werden.

5.10 Friedhöfe

Die Gemeinde hat drei Friedhöfe in den Orten Alt-Tellin, Hohenbüssow und Broock. Die Friedhöfe in Alt-Tellin und Hohenbüssow befinden sich an den Kirchen. Hier fanden vor 1990 kaum noch Beisetzungen statt. Nur der jüngere Friedhof in Broock wurde genutzt. Nach der Wende finden jedoch auch wieder Beerdigungen auf den erstgenannten Friedhöfen statt.

In Alt-Tellin ist der Bau einer Leichenhalle notwendig. Ihre Trägerschaft (kommunal oder kirchlich) ist rechtzeitig zu klären. In diesem Zusammenhang muß auch die Erweiterung des Begräbnisplatzes in Alt-Tellin vorgesehen werden.

Auf dem Friedhof in Hohenbüssow ist der Grundwasserspiegel derart hoch gestiegen, daß eine Beisetzung nicht mehr möglich ist. Ursache dafür ist die völlig ruinierte Drainageleitung unter der Dorfstraße in der Nähe des Friedhofs und der Zulauf von Oberflächenwasser, das sich sowohl vor als auch auf dem Kirchengelände staut. Um eine Veränderung herbeizuführen ist eine Grundwasserabsenkung notwendig. Darüber hinaus ist die Dorfstraße so zu sanieren, daß Oberflächenwasser sofort in den Dorfteich geleitet werden kann. Bei dem erforderlichen Straßenbau ist zu berücksichtigen, daß gegenwärtig die Straße auf kirchlichen Grund und Boden verläuft und sich eine Neuvermessung in diesem Zusammenhang erforderlich macht.

Für den Friedhof in Broock ist gemeinsam mit der Kommune und den Anliegern eine Entsorgungsfläche zu schaffen.

5.11 Kinderspielplätze

Nur im Ort Alt-Tellin ist ein Spielplatz geschaffen worden. Durch Bürger von Neu Buchholz ist die Forderung erhoben worden, ebenfalls einen Kinderspielplatz zu errichten. Dieser Forderung wurde entsprochen. Der Kinderspielplatz in Neu Buchholz ist im Flächennutzungsplan entsprechend dem Willen der Gemeinde ausgewiesen und wird in der Folgezeit gestaltet.

5.12 Jugendarbeit

Von einer Jugendarbeit in der Gemeinde kann zur Zeit mit eingeschränkter Wirkung gesprochen werden. Viele Jugendliche haben die Gemeinde nach der Wende verlassen, da es an Arbeits- und Ausbildungsplätzen mangelt. Fehlende Gelder und Räumlichkeiten bewirken ein weiteres, so daß auch in naher Zukunft wohl nicht von einer geregelten Jugendarbeit gesprochen werden kann.

5.13 Sportanlagen

Im Ort Alt-Tellin ist ein Sportplatz vorhanden, der allerdings nicht in bestem Zustand ist. Es ist zu prüfen, ob durch ABM-Kräfte dieser Platz weiter hergerichtet werden kann. Gegenwärtig finden hier nur wenige Sportveranstaltungen statt, jedoch wird er von der Kinderfußballmannschaft zum Training genutzt.

5.14 Freizeit, Erholung

Obwohl die Gemeinde in einer landschaftlich schönen Gegend liegt, ist die touristische Erschließung bisher als gering einzuschätzen. Außer einigen privaten Initiativen, vor allem in den Orten Siedenbüssow und Alt-Tellin, bestehen Möglichkeiten des Reitens. Dabei gibt es Möglichkeiten, z. B. den Angeltourismus, Wandern und Radwandern zu entwickeln. Durch die Gemeinde verläuft ein regionaler Radweg, der auf dem Territorium der Gemeinde gut ausgebaut ist. Dieser Radweg führt durch die schöne Gegend der Gemeinde und bietet einen herrlichen Ausblick in das Urstromtal der Tollense. Einbezogen in das Rad- bzw. Wanderwegenetz wird die Kastanienallee zwischen Siedenbüssow und Wietzow.

Zur Gaststätte in Alt-Tellin gehört ein Saal, der für Versammlungen, Tanzveranstaltungen usw. genutzt werden kann. Mit der weiteren touristischen Erschließung des Gebietes sollte das Angebot der Gaststätte an Speisen und Getränken erweitert werden. Die Gutshaus-Pension in Siedenbüssow mit den gepflegten Außenanlagen bietet im Territorium angenehme Übernachtungsmöglichkeiten.

5.15 Sonstige Freizeiteinrichtungen

Im Gemeindegebiet haben sich nach der Wende zwei Jagdgenossenschaften, Alt-Tellin Nord und Süd, gebildet. Ebenfalls existieren ein Anglerverein „Tollensetal Alt-Tellin e. V.“. Zur Zeit gibt es einen eingetragenen Sportverein „Traktor“ e. V. in Alt-Tellin. Hier wird Fußball und Tischtennis betrieben.

6.0 Technische Infrastruktur

6.1 Straßennetz

Die Gemeinde Alt-Tellin liegt abseits der Bundesstraßen. Von Demmin nach Alt-Tellin besteht eine Verbindung wie folgt:

- Demmin - B 110 bis Abzweig Siedenbrünzow (Asphaltstraße)
- Siedenbrünzow über Vanselow nach Schmarsow (Asphaltstraße)
- Schmarsow über Ostener Kreuzung nach Neu-Tellin (Schotterstraße) in Weiterführung nach Alt-Tellin (Asphaltstraße) oder von Schmarsow über Borgwall nach Alt-Tellin (Kopfsteinpflaster, Schotterstraße und Betonplattenweg).

Durch das Gemeindegebiet führt die Kreisstraße DM 30 von Tentzerow über Neu Buchholz, Hohenbüssow, Broock, Alt-Tellin, Siedenbüssow, Daberkow bis Pritzenow.

Nach Buchholz gelangt man über eine von der Kreisstraße DM 30 abzweigende Gemeindestraße.

Zwischen Alt-Tellin und Siedenbüssow trifft die DM 28, von Kartlow über Heydenhof kommend auf die DM 30.

Die Gemeinde Alt-Tellin ist stark daran interessiert, daß die DM 28 von Heydenhof bis zur DM 30 weiter ausgebaut wird. Dadurch kann die Anfahrt zum Amt Tutow für alle Bürger um 10 km verkürzt werden.

Ein Radfernwanderweg von Demmin nach Klempenow durchquert das Planungsgebiet.

Von der Gemeindegrenze (Ostener Holz) Neu-Tellin bis Alt-Tellin kann der ländliche Weg als Radweg genutzt werden.

Der alte Ortsverbindungswege von Siedenbüßow nach Wietzow (Keilerweg) stellt einen weiteren Abschnitt des Radfernweges dar und ist als Kombi-Weg (ländlicher Weg und Radweg) ausgebaut worden.

6.2 Schienenwege

Die Gemeinde Alt-Tellin hat keinen Anschluß an das Schienennetz der Bahn AG. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Sternfeld, ca. 8 km. Dieser liegt an der Strecke von Berlin nach Stralsund und ist Haltepunkt für Regionalexpress-Züge.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EMO (Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG) mit einer 15 bzw. 20 KV-Leitung von der Trafostation in Tutow. Die Elektroenergieversorgung ist ausreichend. Mit zunehmendem Baugeschehen ist zu prüfen, ob Planungen zur Energieversorgung eingeleitet werden müssen.

Das Landschaftspotential des Tollensetals und der näheren Umgebung wird durch das Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern als sehr hoch bewertet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wird für das Territorium der Gemeinde Alt-Tellin keine Eignungsfläche für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Die angeführten zentralen Analysen und Wertungen sind Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde Alt-Tellin, auf ihr Territorium keine Fläche für Windkraftanlagen bereitzustellen.

6.4 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung erfolgt zur Zeit nicht und wird auch in Zukunft nicht gelegt.

6.5 Wasserversorgung

Die Gemeinde Alt-Tellin ist der zentralen Trinkwasserversorgung in Daberkow angeschlossen. Durch diese Maßnahme ist das Wasserwerk in Broock stillgelegt und durch die GKU die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone beantragt worden. Die Trinkwasserschutzzone ist im Flächennutzungsplan nur informativ ausgewiesen. Der Antrag auf Aufhebung der Trinkwasserschutzzone ist schon etwa 1991 gestellt worden und es wurde seit dieser Zeit kein Trinkwasser aus der Anlage entnommen. Zusätzlich existiert noch eine Trinkwassernotversorgung. Diese sind netzunabhängige Einzelbrunnen in den Orten Alt-Tellin, Neu-Tellin, Siedenbüßow, Broock, Hohenbrünzow und Buchholz. Sie dienten schon zu DDR-Zeiten dem Katastrophenschutz und werden weiterhin so genutzt.

6.6 Abwasserbeseitigung

Durch die 1994 erstellte Kläranlage in Alt-Tellin können die Orte Siedenbüßow und Alt-Tellin entsorgt werden. In den übrigen Orten der Gemeinde erfolgt die Entsorgung über unterschiedliche Kleinkläranlagen, die aber nicht in jedem Fall den geforderten Normen entsprechen. Vorwiegend werden noch veraltete Kläranlagen genutzt, die den geforderten Normen nicht entsprechen. Es liegt jedoch die Vermutung nahe, daß auch noch einige Abwässer ungeklärt in Vorfluter entsorgt werden. Entsprechende Untersuchungen sind durch den Abwasserverband vorzunehmen. Das anfallende Regenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken gesammelt bzw. versickert werden. Eine entsprechende Satzung zur Lösung dieses Problems ist von der Gemeindevertretung zu erarbeiten.

6.7 Die Abfallbeseitigung

Der Landkreis Demmin, als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne des § 15 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. September 1994 (BGBL 1354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 1996 (BGBL I S 1354), hat die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle zu verwerten oder zu beseitigen. Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger bedient sich zur Erfüllung seiner Pflichten zuverlässiger Dritter. Für o. g. Bereich (Gemeinde Alt-Tellin) wurde die Firma Tönsmeier als beauftragter Dritter vertraglich gebunden. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt nach einem vom Landkreis festgesetzten Tourenplan.

7.0 Sondernutzungen, Nutzungsbeschränkungen

7.1 Abgrabungen bzw. Lagerstätten

In der Gemarkung der Gemeinde Alt-Tellin liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand günstige lagerstätteengeologische Bedingungen für die Aufsuchung und Gewinnung von Sand und Kiessand vor. (Aussagen des Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern). Durch das Bergamt Stralsund wird durch die Stellungnahme vom 22.09.1998 ausgewiesen, daß für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt-Tellin nachstehend aufgeführte Bergbauberechtigungen zu berücksichtigen sind.

Bereich des Feldes	Lage	Bemerkung
1. Broock	südöstlich des Ortes	Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen (§ 8 BBergG)
2. Hohenbüssow	nördlich des Ortes	

In der Darstellung ausgewiesene Bergfelder decken den Kies- und Sandbedarf des Territoriums. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, weitere Bergwerksfelder auf ihrem Territorium zuzulassen.

Ein weiterer Eingriff dieser Art hätte negativen Einfluß auf Natur sowie Landschaft und damit auf die Entwicklung des Tourismus. Im gleichen Maße wirkt sich ein Kies-Sand-Transport im Straßenverkehr allgemein und in den Orten insbesondere stark belastend aus.

7.2 Überschwemmungsgebiete

Die Tollense trennt das Gemeindegebiet in zwei Teile. Durch die niedrige Lage der links und rechts der Tollense angrenzenden Wiesen werden diese fast jedes Jahr durch das Frühjahrshochwasser überschwemmt. Die Zeitdauer der Überschwemmung ist von Jahr zu Jahr unterschiedlich und vor allem abhängig von den Niederschlägen des Winters. Auch die verhältnismäßig geringe Strömungsgeschwindigkeit der Tollense erlaubt keinen schnellen Abfluß des Wassers.

7.3 Regenrückhaltebecken

Ein Regenrückhaltebecken ist in der Gemeinde nicht vorhanden. Es muß angestrebt werden, möglichst viel Regenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Vorhandene Teiche können für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden.

7.4 Schutzzonen

7.4.1 Richtfunk

Eine Schutzzone für Richtfunk ist nicht ausgewiesen.

7.4.2 Gewässerschutzstreifen

Der 100 m - Gewässerschutzstreifen der Tollense ist im Planungsbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gebäude in der Nähe der Tollensebrücke zwischen Alt-Tellin und Broock haben Bestandungsschutz.

7.4.3 Freileitungstrasse

Das Planungsgebiet wird von der 220 KV-Leitung Lubmin-Siedenbüssow 311/312 durchquert. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beiderseits der Trassenachse zu beachten, für den Baubeschränkungen bestehen.

7.5 Luftraumbeschränkungen

In der Gemeinde sind keine Gebäude und baulichen Anlagen, die zu Luftraumbeschränkungen führen können. Hieran wird sich auch in der nächsten Zeit nichts ändern.

7.6 Kläranlagen

In Alt-Tellin wurde 1994 eine Kläranlage fertiggestellt. Angeschlossen an diese Anlage sind die Orte Alt-Tellin und Siedenbüssow. Von der Gemeindevertretung wurde beschlossen, daß bis zum 31.05.1995 alle Haushalte der beiden Orte anzuschließen sind. Die Anlage wurde von der Gemeinde dem Wasser- und Abwasserverband übergeben. Die Gemeinde hat sich auf Grund der Aussagen der kreislichen Abwasserkonzeption dafür entschieden, keine weiteren Orte an die Kläranlage anzuschließen, da die Kosten zu hoch werden.

7.7 Landschaftsschutz im Planungsgebiet (Alt-Tellin)

Aufgrund des § 3 Abs. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpomern vom 10. Januar 1992 (GVOB1. M-V S. 3) in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Nr. 1 Buchstabe b der Naturschutzzuständigkeitsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1992 (GVOB1. M-V s. 112), wurde ein Teil des Planungsgebietes als Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal“ ausgewiesen. Dieses Gebiet wurde am 09.10.1990 durch die damalige Bezirksverwaltungsbehörde Neubrandenburg einstweilig als Landschaftsschutzgebiet gesichert. Diese einstweilige Sicherung wurde vom Landkreis Demmin bis zum 30.06.1994 verlängert. Die endgültige Festlegung des LSG's erfolgte am 22.05.1994 (veröffentlicht im Kreisanzeiger des Landkreises Demmin vom 21.05.1994, Nr. 7). Die Gemeinde Alt-Tellin ist ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebietes „Tollensetal“, welches sich bis in den ehemaligen Kreis Altentreptow erstreckt. Die Grenze des LSG in der Gemeinde Alt-Tellin ist im wesentlichen mit der Mineralbodengrenze identisch. Von Alt-Tellin bis zum Ostener Wald ist der dort vorhandene Wirtschaftsweg die LSG-Grenze. Ab hier folgt die Grenze der Waldkante bis zum Weg, der von Neu-Tellin nach Roidin führt, der gleichzeitig die nördliche Grenze des LSG darstellt. Im weiteren stellt der Orts Verbindungsweg von Roidin

nach Broock über Buchholz die Grenze dar. Der Ort Buchholz ist aus dem LSG ausgegrenzt. Die sogenannten Teufelskuhlen südlich von Hohenbüssow sind in das LSG integriert. Der Zweck und die Bedeutung der Unterschutzstellung bestehen vor allem darin, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu erhalten und für die Erholung zu nutzen. Das weitgehend wenig zersiedelte Gebiet ist vor einer willkürlichen und landschaftsfremden Bebauung zu schützen. Die vielfältigen natürlichen Landschaftselemente sind in ihrer Gesamtheit zu sichern bzw. zu entwickeln und den freilebenden Tieren und Pflanzen langfristig die Lebensräume zu erhalten (vielfältige und wertvolle Biotopstrukturen). Bei der vorgesehenen Tourismusedwicklung ist darauf zu achten, daß das LSG nur schonend in die Tourismuskonzeption der Gemeinde integriert wird. Zu geschützten Landschaftsbestandteilen gehören auch Trockensteinmauern und Feldhecken, Alleen, Teiche, Sölle sowie Feldgehölze. Eine Trockensteinmauer zieht sich auf ca. 1,5 km Länge von Alt-Tellin in Richtung Osten an der Mineralbodengrenze hin. Hier liegt auch ein unter Schutz stehender Findling.

Übersicht über Landschaftsbestandteile und Biotope, die i. S. des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern § 2 und § 4 geschützt sind.

- Alleen

<u>Straße/Wege</u>	<u>Bemerkung</u>
DM 30	Von Siedenbüssow bis Alt-Tellin und von dort bis zur Brücke in Richtung Broock, von Broock, Friedhof bis Hohenbüssow und bis Gemeindegrenze.
Kombinierter Landwirtschafts- und Radweg	Ab Neu-Tellin bis Alt-Tellin, von Siedenbüssow in Richtung Wietzow bis zur Gemeindegrenze.
Weg von Broock nach Buchholz	Baumbestand teils lückenhaft, Ergänzungspflanzung notwendig.
Weg von Hohenbüssow zum Hohenbüssower-Wald	Alter Baumbestand, teils lückenhaft, Ergänzungspflanzung ist vorzunehmen.
Weg von Buchholz Hof bis Buchholz Dorf	Alter Baumbestand
Weg von Buchholz Hof bis Buchholzer Holz	Baumlücken durch Ergänzungspflanzungen schließen
Dorfstraßen in den Orten	Vorhandener Baumbestand ist durch weitere Neupflanzung zu ergänzen.

- Feldhecken

Die Gemarkung der Gemeinde werden teils von Hecken umgrenzt und durchzogen.
Hecken rechts und links des Tollensetals
Grenzhecke nördlich und östlich der Gemeindegrenze

- Feldgehölze, Sölle, Teiche und Gräben

Auf der Gemeindefläche befinden sich viele Sölle und Teiche aber auch offene Wasserläufe und Feuchtflächen. Hier sind Bäume und Sträucher angesiedelt und geben der Landschaft ihr ökologisches Gepräge.

Eine weitere Präzisierung der Aussage zu den schützenswerten und entwickelbaren Biotopen erfolgt nach Bereitstellung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung mit dem Interpretationsschlüssel durch das Landesamt für Umwelt und Natur für das Gemeindegebiet. Nach Abschluß der laufenden Arbeiten zum landesweiten Biotopenverzeichnis werden die Biotope gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in geeigneter Form dem Flächennutzungsplan im Anhang hinzuzufügen.

7.8 Erholungsgebiet

Wie schon erwähnt, liegt die Gemeinde Alt-Tellin in einer landschaftlich reizvollen Gegend. Das landschaftsgeschützte Tollensetal und die umliegenden Höhenzüge bieten ausgezeichnete Möglichkeiten zum Wandern und Radwandern. Nachteilig wirkt sich aus, daß im Gemeindebereich keine Bademöglichkeiten bestehen. Um das Gebiet für touristische Zwecke zu erschließen, ist ein Ausbau der Infrastruktur unbedingt notwendig. Durch das Anbringen von Hinweisschildern und Informationstafeln durch die Gemeinde ist für Touristen eine schnelle Orientierung möglich. In Neu-Tellin besteht die Möglichkeit des Reitens.

7.9 Ortskernsanierung

Markante Ortskerne befinden sich in den Orten Alt-Tellin, Hohenbüssow, Broock, Buchholz und evtl. Siedenbüssow. Bei der Ortskernsanierung ist vor allem darauf zu achten, daß das typische Ortsbild erhalten bleibt.

Mit der Ortskernsanierung wurde im Jahre 1993 in Alt-Tellin begonnen. So wurde z. B. 1994 die durch den Ort führende Kreisstraße D 30 in der Ortslage und z. T. in Richtung Broock rekonstruiert. Das verwendete Kleinpflaster ist umweltfreundlich und paßt in die dörfliche Struktur. Auch in den anderen Orten der Gemeinde wird die Ortskernsanierung über die laufende Dorferneuerung weitergeführt.

7.10 Denkmalschutz und Bodendenkmale

In der Gemeinde sind einige Bauten, die unter Denkmalschutz stehen. Als Denkmal der Produktionsgeschichte existiert in Alt-Tellin eine Erdholländer Windmühle mit Mühlenhof, die in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Es bestehen Überlegungen, daß nach der Restaurierung eine Nutzung als gastronomische Einrichtung oder Besichtigungsobjekt erfolgt.

Die in der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts in Alt-Tellin erbaute Kirche steht ebenso unter Schutz, wie die Anfang des 16. Jahrhunderts in Hohenbüssow erbaute Kirche.

Das Schloß in Broock und der Wirtschaftshof, 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut, steht mit dem von P.-J. Lenné geschaffenen Park ebenfalls unter Schutz. Das Gutsgebäude und die dazu gehörigen Anlagen befinden sich in einem sehr desolaten Zustand. Bei einem Ausbau dieses Ensembles ist darauf zu achten, daß möglichst viel historische Bausubstanz erhalten bleibt. Jedoch ist es in den zurückliegenden Jahren nicht gelungen das Schloß sowie die zwei Wirtschaftsgebäude zu privatisieren und somit einer Nutzung zuzuführen. Die Bausubstanz unterliegt einer starken Verwitterung. Im Interesse der historischen Stellung des Gutes Broock im Territorium ist es zweckmäßig Ruinensicherung vorzunehmen. Eine Nutzungszuordnung für diese Fläche kann zur Zeit nicht vorgenommen werden, muß zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Im Hinblick auf den äußeren Grenzverlauf des Lenneparkes wird in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalsbehörde des Landkreises Demmin folgender Grenzverlauf festgelegt: Beginnend am Damm zwischen Broock und Alt-Tellin in gerader westlicher Richtung zwischen Graben und Tollense, nach ca. 820 m schwenkt die Parkgrenze rechtwinklig nach Buchholz und führt entlang der Straße von Buchholz nach Broock über Hohenbüssow bis zum Friedhof Broock. Die Grenze schwenkt hier von der Straße ab in Richtung Gartengrenze des vormaligen Landwirtschaftsbetriebes und von dort aus gerade in Richtung Tollense, verläuft dann entlang der Tollense zum Ausgangspunkt zurück.

In Hohenbüssow unterliegen folgende Gebäude den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes:

- sog. Neues Gutshaus
- Gutsanlage mit sog. Alten Gutshaus, Badehaus, Speicher und vier Wirtschaftsgebäude aus Feldstein
- Kirche mit Friedhof
- Schmiede und
- Schule

Die Benennung entspricht der Bezeichnung der Gebäude in der Kreisdenkmalliste.

Das unter Schutz stehende ehemalige Gutshaus in Siedenbüssow (um 1900 erbaut) und Park, ist an einem privaten Investor (Firma Juhnke in Siedenbüssow) verkauft worden. Gegenwärtig wird das gesamte Gebäude rekonstruiert und soll in Zukunft als Hotel genutzt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich nachstehend aufgeführte Bodendenkmale:

- Burgstelle, Broock, Flur 2, Flurstück 54 und 55, 0,4 km nördlich des Gutshofes Broock, an der DM 30, in der Tollenseniederung
- Burgwall, 2 km nördlich des Ortes Buchholz an der Gemarkungsgrenze im Wald
- Burgwall, 1,4 km südöstlich der Kirche Hohenbüssow, 500m westlich Tückhude, Flur 1 Flurstück 117
- Schälchenstein, 1,2 km südöstlich der Kirche Hohenbüssow, im Wald, zwischen Weg und Bach.

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Naturdenkmale:

<u>Standort</u>	<u>Naturdenkmale</u>
Hohenbüssow	Stieleiche
Buchholz nach Broock	3 Stieleichen
Buchholz - Gut nach Buchholz Dorf	Stieleiche
Hohenbüssow - Burgwall	Rotbuche
Broock - Park	Linde
Broock - Park	Stieleiche
Hohenbüssow	Hängeesche
Hohenbüssow - Spillner	Beereneiche

7.11 Deponie bzw. Altlasten

die in der Gemeinde bis zur Wende vorhandenen drei Mülldeponien wurden teils entsorgt und geschlossen. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Ehemaligen Deponien:

1. Ort Siedenbüssow

Lage südlich vom Dorf Siedenbüssow, ca. 500 m vor der Tollense entfernt, Flur 2, Flurstück 235

Die Schließung der Deponie erfolgte entsprechend der Verpflichtungsverfügung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund, vom 19.07.1993. Durchgeführte Untersuchungen konnten keinen Schadstoffaustritt nachweisen. Der schriftliche Untersuchungsbericht wird dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg bis zum 30.05.1997 vorgelegt.

2. Ort Broock

Lage-südöstlich von Broock, umgeben von Dorf und Feld, an einem Graben in der Nähe der Tollense.

Die Einlagerung ist unbekannt, da keine zu sehen ist. Es erfolgen keine Einlagerungen mehr. Die ehemalige Kiesgrube wird wieder als solche genutzt. Der Abbau erfolgt durch die Sand und Transport GmbH Gützkow.

3. Ort Alt-Tellin

Lage im Westen des Dorfes, am Hang gelegen in der Nähe der Silos, ca. 300 m von der Tollense entfernt.

Eingelagert wurden Mopedteile, Eisenrohre, Stallschutt, Mist, Betonteile, Asbest, Ziegel, Reifen, Holz ect.

Die Müllkippe ist nicht mehr existent. sie wurde zusammengeschoben und verfüllt.

Nach Kenntnis des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurden vor dem Planieren und Abdecken eine Sortierung in Wert- und Schadstoffen vorgenommen, also eine Entsorgung durchgeführt.

Alle Arbeiten an ehemaligen Gemeindedepoien sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur abzustimmen. Beabsichtigte Maßnahmen am Standort Alt-Tellin sind mit dem Umweltamt des Landkreises Demmin zu koordinieren.

8.0 Immissionsschutz

Immissionsprobleme entstehen hauptsächlich im Ort Alt-Tellin infolge des westlich des Dorfes gelegenen Viehwirtschaftskomplexes.

8.1 Nutzungskonflikt

Die ausgewiesenen Nutzungskonflikte sollen dazu dienen, mögliche Konfliktbereiche aufzuzeigen, folgerichtige Lösungen zusammenhängend herauszustellen.

Nutzungskonflikte

Durch Bautätigkeit auf ausgewiesene Bauflächen wird die ökologisch wirksame Fläche reduziert.

Sicherung und Erhaltung des Dorfcharakters in der Landschaft, auch unter den Bedingungen der Schaffung moderner Neubauten.

Brauchwasserentsorgung in den Orten Broock, Neu-Tellin, Hohenbüssow, Neu Buchholz und Buchholz über Kleinkläranlagen. Das Einleiten unzureichend gereinigter Abwasser in Vorfluter steht der Verbesserung der Wasserqualität gegenüber.

Bei der Dorf- und Landschaftsentwicklung sind die Faktoren Kiesabbau - Tourismus - Umwelt zu berücksichtigen. Interessenwidersprüche sollten möglichst klein gehalten werden.

Die verstärkte Berücksichtigung des Naturschutzes und einer ökologischen Bewirtschaftungsform in der Landwirtschaft erfordert ein Umdenken in Bezug auf Nutzungsformen, Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Kontaminierte Böden befinden sich als Altstandorte auf Flächen, die von der ehemaligen LPG als Tankstelle, Werkstätten und Stallanlagen genutzt wurden.

Lösungsmöglichkeiten

Ausgewiesene Bäume und Sträucher erhalten, Ergänzungspflanzung sowie Erhalten und Erweitern von Grünflächen, sowie Ausweisung von Flächen zum Ausgleich i.S. des § 5 Abs.2 BauGB

Verwendung dorftypischer architektonischer Elemente sowie Hof- und Gartengestaltung mit Baum- und Heckenpflanzung.

In diesen Orten ist eine Untersuchung des Ist-Zustandes durch den Wasser und Abwasserverband vorzunehmen und Festlegungen herauszuarbeiten, daß die Abwasserklärung der DIN-Vorschriften und den gesetzlichen Festlegungen entspricht.

Eine Satzung zur Lösung dieses Problems ist von der Gemeindevertretung zu erarbeiten und zu beschließen.

Kiesabbau und -transport ist im Territorium nicht zu erweitern. Der Kiestransport sollte möglichst nicht durch Orte geführt werden und Wander-, Rad- sowie Reitwege beeinträchtigen. Die Wiedernutzbarmachung der Bewilligungsflächen hat nach der vom Bergamt anerkannten Wiedernutzbarmachungskonzeption zu erfolgen.

Grundsatz bei der Bewirtschaftung der LSG im Planungsgebiet ist die Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet - Tollensetal - Landkreis Demmin“ vom 29.09.1995.

Bei den Flächen westlich von Buchholz sollten extensive Weiden der Dauerstillung vorgezogen werden.

Bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieser Altlastenflächen ist das kontaminierte Material zu untersuchen und über die Entsorgung entsprechend der Gesundheitsgefahr zu entscheiden.

8.2 Immissionsschutz im Flächennutzungsplan

Der Betreiber der oben genannten Anlage ist für notwendigen Immissionsschutz verantwortlich.

Folgerichtige Einhaltung der Nutzungsbeschränkung bei den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Siedenbüssow.

Anhang
zum Erläuterungsbericht des FNP der Gemeinde Alt-Tellin

Einschätzung der Eignungswürdigkeit von Flächen für Windkraftanlagen in der Gemeinde Alt-Tellin.

Die Einschätzung zu Eignungsflächen für Windkraftanlagen in der Gemeinde Alt-Tellin wurden vorgenommen auf der Grundlage der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale, die im Auftrage des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern angefertigt wurde, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte und der Änderung zum genannten Entwurf von 26.06.1995.

Nachstehende Aussagen sind der Landschaftsbildpotential-Analyse entnommen:

- Blatt/Bild - Nr. IV 6 - 7
- Blatt/Bild - Nr. IV 6 - 15
- Blatt/Bild - Nr. IV 6 - 12
- Blatt/Bild - Nr. IV 6 - 3

Diese Analysen schließen als Teilflächen die Gemarkung der Gemeinde Alt-Tellin ein.

Das flache, aber markante Flußtal mit dem teils mäandrierenden Flußlauf der Tollense, umgeben von Ackerflächen und einzelnen Wäldern, bietet ein sehr hoch zu bewertendes Landschaftspotential. Das Flußtal ist Vogelzuggebiet.

Südlich des Flußtals erstreckt sich eine wellig bis hügelige abwechslungsreiche Kulturlandschaft mit Ackerflächen, Wäldern, Grünland, Gräben sowie Söllen, Feldhecken, Alleen und kleinen Feldgehölzen.

Betont durch das stark bewegte Relief bieten sich von hier besonders nördlich weite Sichtverhältnisse in die Ackerlandschaft.

Dieses Landschaftspotential muß mit einer hohen Schutzwürdigkeit eingeschätzt werden. Ihre Attraktivität für den Tourismus zu erhalten, liegt im Interesse der Gemeinde.

Auch die Ackerlandschaft nördlich des Tollensetals weist ein flachwelliges, zu der Niederung abfallendes Relief auf. Mehrere alte Feldhecken, Feldgehölze, Alleen, Einzelbäume sowie Sölle, Gräben und Bäche geben der Landschaftsform ihr charakteristisches Gepräge.

In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wird die benannte Landschaft mit einer sehr hohen bis mittleren Schutzwürdigkeit ausgewiesen und ist die wissenschaftliche Grundlage für die Ausweisung von Eignungsflächen im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte und damit im Sinne des § 1 Abs. 4 Bau-GB bestimmend für die Entscheidung der Gemeinde Alt-Tellin, keine Eignungsfläche in ihrem Territorium auszuweisen.

Diese Entscheidung wird vom Motiv der Gemeinde getragen, die Landschaft mit ihren Besonderheiten zu erhalten und sie für den Tourismus zu öffnen.