

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WERLE

Erläuterungsbericht
Plan

Gemeinde Werle
Amt Grabow-Land
19300 Werle

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WERLE

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterungsbericht	Seite
0. Vorbemerkung, Einführung	3
1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung	3
1.1 Großräumige Lage	3
1.2 Geschichtliche Entwicklung	3
2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz	5
2.1 Geologie, Lagerstätten und Oberflächenformen	5
2.2 Gewässer	6
3. Bevölkerung	6
4. Land- und Forstwirtschaft	8
5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen	8
6. Tourismus und Naherholung	9
7. Verkehr und Versorgung	9
7.1 Individueller Verkehr, öffentlicher Nahverkehr	9
7.2 Wasserversorgung	10
7.3 Energieversorgung	10
7.4 Abwasserbeseitigung	10
7.5 Müllbeseitigung	11
8. Gemeinbedarfsanlagen	11
8.1 Verwaltungseinrichtungen	11
8.2 Einrichtungen für Kultur und Erziehung	11
8.3 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen	11
9. Landschaftspflege	12
10. Gebäude, Bau- und Freiflächen	12
10.1 Bauliche Entwicklung und Wohnungswesen	12
10.2 Bauflächenausweisung	16
10.3 Grün- und Freiflächen	17
11. Zusammenfassung	17

II. Plan

Gemeinde Werle
Amt Grabow-Land
19300 Werle

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WERLE

Erläuterungsbericht

0. Vorbemerkung, Einführung

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Werle hat am 7. November 1991 den Aufstellungsbeschuß für den Flächennutzungsplan (F-Plan) gefaßt und den Beschuß vom 12. bis 21. November 1991 bekanntgemacht.

Der F-Plan umfaßt das gesamte Gebiet der Gemeinde. Den hier vorliegenden Entwurf hat die Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 9. September 1993 beschlossen und den Erläuterungsbericht gebilligt.

1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung

1.1 Großräumige Lage

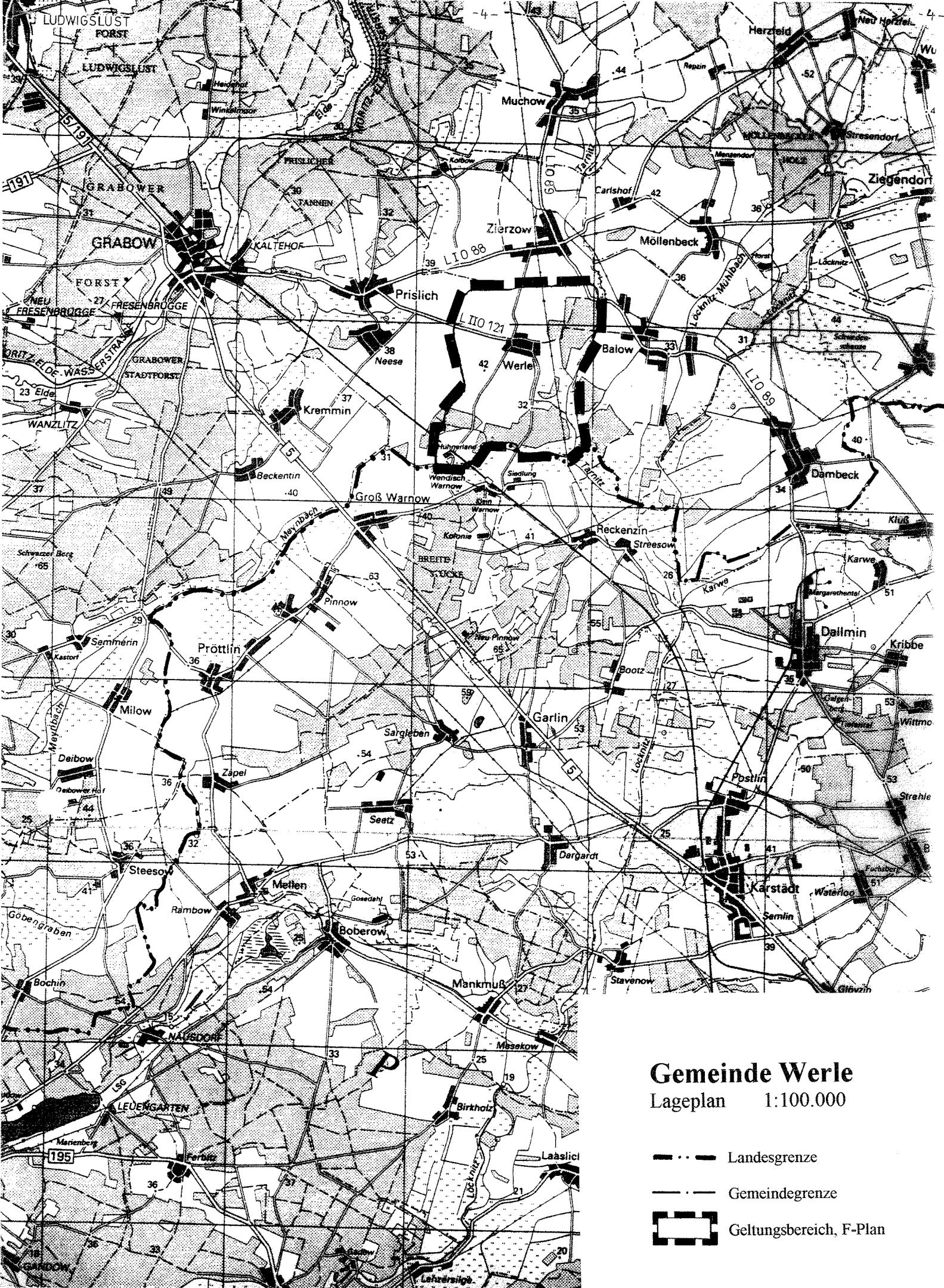
Auf der nachfolgenden Seite ist das 10,7 km² große Gemeindegebiet auf einem Lageplan M 1 : 100.000 dargestellt. Werle liegt südöstlich von Grabow an der Grenze zwischen den Kreisen Ludwigslust und Perleberg. Diese Grenze ist zugleich Landesgrenze zu Brandenburg. Nachbardörfer sind die Gemeinden Prislich, Zierzow und Balow im Kreis Ludwigslust und Warnow und Reckenzin im Kreis Perleberg.

Die Entfernung zu den umliegenden Städten betragen:

nach Ludwigslust	17,0 km
nach Grabow	7,5 km.

1.2 Geschichtliche Entwicklung

Die erste bekannte urkundliche Erwähnung Werles stammt aus dem Jahr 1356 (Landbederegister Grabow 1538). Die als Sackplatzdorf angelegte Ortslage Werle, inmitten der Gemarkung, ist in dieser Form noch heute gut erkennbar. Die Ortslage Hühnerland liegt im Südwesten der Gemarkung und ist durch die Bahnlinie Ludwigslust - Wittenberge bzw. Hamburg- Berlin von der Gemarkung getrennt. Über einen Bedarfsbahnübergang ist Hühnerland erreichbar.



Gemeinde Werle

— · · — Landesgrenze

— · — Gemeindegrenze



Geltungsbereich, F-Plan

Werle und Hühnerland waren ritterschaftliche Besitze, Werle selbst ursprünglich ein Bauerndorf. Von dem einst am Ostrand der Ortslage Werle gelegenen Herrschaftssitz sind nur noch die Parkanlagen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan sind die kulturhistorisch bedeutsamen frühgeschichtlichen Burgenanlagen (die Gräben einer mittelalterlichen Wasserburg im Südteil des Ortsteiles Hühnerland; ein frühdeutscher Turmhügel, der sich etwa 100 m ostsüdöstlich der ehemaligen Gutsanlage am Südufer eines stark verlandeten Teiches befindet) mit der Umgrenzung für Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Werle ist Kirchdorf und hatte ursprünglich eine eigene Schule. Die Kirche wurde um 1719 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Wie in den meisten Dörfern wird auch in Werle das Leben nur noch wenig von bäuerlichem Wirtschaften geprägt. Erst der Gutsbesitz und dann die massive landwirtschaftliche Kollektivierung der Nachkriegszeit in der Land- und Viehwirtschaft haben das ursprüngliche Bauerndorf stark verändert.

2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz

2.1 Geologie, Lagerstätten und Oberflächenformen

Mit Geländehöhen zwischen HN + 30,00 m im Südosten der Gemarkung an der Einmündung der Tarnitz in den Meynbach und nahezu HN + 45,00 m im Nordwesten liegt die Gemarkung am Rande der Wasserscheide zwischen der Elde und der Löcknitz.

Entsprechend den Höhenlagen liegen die potentiellen Grünlandflächen im Südosten der Gemarkung (Klarwiese, Ruhrwisch, Kapellwiesen, Ellernkoppel). Der Ackerboden ist lehmig und sandig, mit einer durchschnittlichen Bodenwertzahl D 4.

Zur Beschreibung der Geologie und Lagerstätten wird hier die Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 22. September 1992 zitiert:

"Der tiefere Untergrund eines Gebietes, das über die Gemeindegrenzen hinausreicht, bietet lagerstättengeologisch günstige Voraussetzungen für eine bergmännische Nutzung. Es handelt sich um den Salzstock "Werle", der auf Grund nachfolgend genannter Voraussetzungen wirtschaftspolitische Bedeutung für ganz Norddeutschland, hinsichtlich einer möglichen Nutzung zur unterirdischen Speicherung gasförmiger und flüssiger Energieträger, erlangen kann."

Der Salzstock "Werle" ist gekennzeichnet durch:

- optimale Teufenlage des Salzes (Salzoberfläche flacher als 1.000 m)
- ausreichende Mächtigkeit
- Abdichtung durch das Deckgebirge
- lithologische Eignung des Salzes.

Eine unterirdische Speicherung gasförmiger und flüssiger Energieträger wird in den Industriestaaten seit ca. 30 Jahren praktiziert. In Mecklenburg/Vorpommern wird seit Jahren der Salzstock Wesenberg als Untergrundspeicher genutzt. Die Wirtschaftlichkeit unterirdischer Speicher ist ungleich höher als die für Überagespeicherung. Der Flächenbedarf beschränkt sich auf kleinparzellige Areale, die für die Errichtung und Betreibung der Bohr- und Fördersonden notwendig sind. Durch den geringen Flächenbedarf der Überage-Einrichtungen ist eine Einbeziehung in die Raumordnungsplanung unkompliziert.

Zur Errichtung und Betreibung des Untergrundspeichers "Werle" liegen beim Bergamt Stralsund derzeit mehrere Anträge vor, die sich in Prüfung befinden. Die zuständigen Stellen im Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind über den Sachverhalt informiert.

Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern besteht großes Interesse an der Durchführung vorgenannten Projektes. Aus diesem Grund ist das auf der mitgelieferten Karte dargestellte Gebiet des Salzstockes "Werle" als bergbauliches Interessengebiet einzustufen."

Die genannte Karte des Bergamtes ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt. Weitere Darstellungen zu dem beschriebenen Vorhaben werden im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen.

2.2 Gewässer

Neben den unter Punkt 2.1 genannten Fließgewässern Tarnitz und Meynbach gibt es eine große Zahl von Söllen (Kleingewässern), die 1990 kartiert wurden und im F-Plan dargestellt sind. Auch eine Biotoptkartierung ist 1990 durchgeführt worden. Auf die Soll- und Biotoptkartierung und die Bedeutung dieser Landschaftsteile wird unter Pkt. 9, Landschaftspflege, näher eingegangen. Bekannte alte Müllablagerungen in Söllen sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Hier stehen Sande mit einem Durchlässigkeitsbeiwert k von ca. 2,5 bis 8×10^{-4} m/s an. Im mittleren Teil gilt das Grundwasser als relativ geschützt, während im Westen keine unmittelbare Gefährdung besteht.

3. Bevölkerung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung geht aus der Tabelle 3.1 hervor. Dort fehlen die Zahlen aus den Jahren vor dem Krieg, um die Bevölkerungszunahme nach dem Krieg, wie überall in Deutschland, aus der Aufnahme der Flüchtlinge und Vertriebenen aus den deutschen Ostgebieten darzustellen. Ablesbar ist die anschließende Landflucht.

Tabelle 3.1 Einwohnerentwicklung

	1946	1955	1960	1964	1965	1970	1974	1975	1980	1981	1985	1989	1990
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Einw.	352	360	326	297	315	289	270	274	252	254	249	200	192
männl.	163			153			123			128		96	90
weibl.	189			144			147			126		104	102

BERGBAINTERESSEN Gebiet SALZSTOCK WERLE

59 08000

59 00000

Koordinaten Bergbauinteressengebiet

Punkt Hoch

1	59 08 000	44 82 000
2	59 01 770	44 82 000 Landesgrenze
3	59 01 000	44 75 025 Landesgrenze
4	59 08 000	44 76 000

1: 100 000

Rambow

44 76000

44 84000

In der nachfolgenden Tabelle 3.2 ist die Altersstruktur der Gemeinde Werle dargestellt.

Tabelle 3.2 Einwohner nach Altersjahren 1990

Altersgruppe	Einwohner						Kreisdurchschnitt %
	männl.	%	weibl.	%	Gesamt	%	
1	2	3	4	5	6	7	8
0 - 15 Jahre	19	21	19	19	38	20	21
15 - 65 Jahre	64	71	62	61	126	66	61
65 Jahre und älter	7	8	21	20	28	14	18
Gesamt	90	100	102	100	192	100	100

Im Verhältnis zum Kreisdurchschnitt ist in Werle der Anteil an der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter um 5 % höher. Das liegt möglicherweise am vorhandenen Angebot an Arbeitsplätzen.

4. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sind bis heute durch die großflächige Bewirtschaftung geprägt. Alleine durch die flächenmäßig unbedeutende aber gut verteilten Waldbestände, die Sölle, Feuchtgrünlandbereichen, Verbindungswege und die Bahnlinie, ist eine gewisse Kleinteiligkeit in der Bewirtschaftung im Osten und Süden der Gemarkung entstanden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat eine Größe von 670 ha, das sind rd. 63 % der Gesamtfläche. Ein großer Teil der Waldfläche ist biotopkartiert. Diese Waldflächen sind im F-Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Werle werden durch die Landerzeugergesellschaft mbH Prislich, mit Sitz in Necse, bewirtschaftet. Sie betreibt in Werle ferner noch eine Werkstatt sowie Kuh- und Schweineställe. Die gesamte Düngung der durch die Landerzeugergesellschaft bewirtschafteten Flächen erfolgt von Werle aus. Hier sind ca. 20 Arbeitskräfte aus Werle beschäftigt.

Neben diesem großen Agrarbetrieb betreibt ein Schäfermeister als Wiedereinrichter auf seinen eigenen Flächen Schafhaltung.

5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

Außer einem Gartenbaubetrieb mit 2 Mitarbeitern und der vorgenannten Landerzeugergesellschaft gibt es in Werle keine gewerbliche Wirtschaft. Dienstleistungsbetriebe gibt es z. Zt. in Werle nicht. So werden durch die Werler die Dienstleistungsbetriebe der Nachbargemeinden und der Stadt Grabow in Anspruch genommen.

Aufgabe des vorliegenden F-Planes soll es u.a. sein, Flächen für den Wohnungsbau und für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, planerisch vorzubereiten. Ein Großteil der erwerbsfähigen Einwohner Werles pendelt zur Zeit in Betriebe in Ludwigslust und Grabow.

6. Tourismus und Naherholung

Zur Zeit gehört Werle nicht zu den Orten, in denen Tourismus und Naherholung von Bedeutung sind. Wegen der ruhigen Lage des alten Sackplatzdorfs, der reizvollen Landschaft im Osten und Süden der Gemarkung, der alten Felsenmauerkirche mit ihren rätselhaften Mumien, der erhaltenen Parkanlage des alten Herrschaftssitzes und des geplanten Segelflugplatzes ist es aber gut vorstellbar, daß sich hier ein sanfter Tourismus entwickelt (Wanderer, Radfahrer, "Ferien auf dem Bauernhof"), wenn das dazu erforderliche Angebot an Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten aufgebaut wird.

Die vorhandenen Wander-, Rad- und Reitwanderwege sind im F-Plan als Hauptwanderwege dargestellt. Über diese ausgewiesenen Hauptwanderwege können traditionelle Zielorte wie die Spukeiche am Rande des Bokhorstes und die Mordeiche am Rande des Klarhorstes erreicht werden. Auch sollten alte Gemeindewege in der Feldmark, die heute beackert werden, als Wege wieder instandgesetzt werden, um so weitere Wandererschließungen zu ermöglichen.

7. Verkehr und Versorgung

7.1 Individueller Verkehr, Öffentlicher Nahverkehr

Im Erläuterungsbericht einer Ortsgestaltungskonzeption aus dem Jahr 1987 steht:

"Die Verkehrsverbindungen innerhalb des Gemeindeverbandes, insbesondere zur Stadt Grabow und zur Kreisstadt Ludwigslust entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Das kommunale Straßennetz, insbesondere von der Fahrbahnbreite her, entspricht nicht den heutigen Verkehrsansforderungen, zumal ein großer Teil der Wirtschaftstransporte der landwirtschaftlichen Produktion sich hierauf bewegt."

Der Verbindungsweg von Werle zum OT Hühnerland entspricht ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen. Dieser müßte auch noch vom Wald bis (und) durch Hühnerland befestigt werden. Ebenfalls ist der Wirtschaftsweg von Balow nach Werle (Weidenweg) auch noch auf dem letzten Ende bis Werle zu befestigen."

Das gilt noch heute.

Werle ist für den Verkehr und Transport von Gütern nur an das Straßennetz angeschlossen. In Werle endet die von Prislich kommende Landesstraße LII 0 121. Diese Landesstraße hat in Prislich Anschluß an die von Grabow (an der Bundesstraße B 5) und über Zierow nach Marnitz (an der Bundesstraße B 321) führende Landesstraße LIO 88. Durch Zierow führt die Landesstraße LIO 89 von Alt Brenz (an der Bundesstraße B 191) über Muchow, Balow, Dambeck und Dallmin nach Karstädt an der Bundesstraße B 5. Von Werle führt eine befestigte Straße nach Zierow, die in der Planung zusammen mit der LII 0 121 die Kreisstraße KS 15 werden soll. Somit wird Werle eine günstige Anbindung an den Kreuzungspunkt der beiden Landesstraßen LIO 88 und LIO 89 in Zierow besitzen.

Um den Gemeindezusammenhalt zu fördern, wird der Verbindungsweg zwischen der Ortslage Werle und dem Ortsteil Hühnerland als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der individuelle Verkehr ist für Werle der Hauptverkehrsträger für die Bevölkerung und ihre Versorgung. Busverkehr besteht 3 x werktäglich nach Ludwigslust über Grabow. Der Busverkehr ist gegliedert in Berufs-, Linien- und Schülerverkehr.

Wie schon in Punkt 1 erwähnt, ist die Ortslage Hühnerland durch die Bahnlinie Hamburg - Berlin von der Gemarkung getrennt. Folgende Hinweise der Deutschen Reichsbahn, Reichsbahndirektion Schwerin sind hier zu beachten:

- "Auf der Strecke Hamburg - Berlin ist die Erhöhung der Streckengeschwindigkeit auf 160 km/h vorgesehen, Perspektivgeschwindigkeit = 200 km/h.
- Entlang der Bahn, Bereich Wittenberge - Ludwigslust, verlaufen Informationskabel der DR. Bei Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Bahn ist deshalb das Kabelmerkblatt beim Instandhaltungswerk Sicherungs-, Fernmelde- und Prozeßautomatisierungstechnik (IwSFP) Wittenberge abzufordern.
- Im Bereich des ehemaligen Bahntüberganges im Bahn-km 157,1 befinden sich Starkstromkabel und -verteiler der Deutschen Reichsbahn. Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich der Bahn ist hierfür das Kabelmerkblatt bei der Starkstrommeisterei Bad Kleinen, Produktionsbereich Wittenberge, einzuholen."

7.2 Wasserversorgung

Werle wurde im September 1993 an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Werle erhält sein Trinkwasser jetzt aus Zierow.

Das Dorf Werle befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone II und III der örtlichen Wasserfassung der Wasseranlage der ehemaligen LPG Prislich. Im Bereich der Schutzzone II ist eine Neubebauung nicht zulässig, solange der Brunnen für Trinkwasser genutzt wird.

Für Feuerlöschzwecke sind in der Ortslage Werle drei Unterflurhydranten vorhanden. Im Ortsteil Hühnerland gibt es einen Feuerlöschteich. Geplant ist, zwei weitere Bohrbrunnen bohren zu lassen, davon einen Brunnen im Ortsteil Hühnerland.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die WEMAG sichergestellt. Vorhandene und zur Errichtung vorgesehene Leitungen sind im F-Plan dargestellt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Zur Zeit erfolgt die Abwasserentsorgung über Hauskläranlagen. Insgesamt entsprechen diese nicht den anerkannten Regeln der Technik. Der Anschluß von Werle an eine zentrale Abwasserentsorgung ist z. Zt. nicht geplant. Bis zum Anschluß an eine vollbiologische Kläranlage sind als Übergangslösungen für die Reinigung des häuslichen Schmutzwassers die vorhandenen Kleinkläranlagen der Dorfbewohner in einen funktionstüchtigen Zustand zu versetzen, nachzurüsten oder, wo nicht vorhanden, gemäß DIN 4261 neu herzurichten.

Niederschlagswasser der unversiegelten Flächen soll möglichst örtlich versickert werden, verschmutztes Niederschlagswasser ist mechanisch vorzureinigen und abzuleiten.

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung wird durch die SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust im Rhythmus von 14 Tagen durchgeführt. Das gleiche Unternehmen sorgt für eine halbjährliche Sperrmüllentsorgung.

Zur Zeit wird noch eine Hohlform westlich der Straße nach Hühnerland als gemeindeeigene Mülldeponie (Bauschutt) genutzt, die aber künftig nicht mehr genutzt werden soll und saniert wird.

8. Gemeinbedarfsanlagen

Zu den vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsanlagen in Werle gehören:

- die Kirche,
- der Friedhof,
- der Sportplatz,
- der ehemalige Park des Herrschaftssitzes,
- des Gelände des ehemaligen Herrschaftssitzes als Bauplatz für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- der ausgewiesene Segelflugplatz, ein Teil davon in der Gemarkung Prislich,
- die Freiwillige Feuerwehr sowie
- der Jugendclub.

8.1 Verwaltungseinrichtungen

Die Gemeinde Werle wird, wie alle um die Stadt Grabow gelegenen Gemeinden, durch das Amt Grabow-Land mit Sitz in Grabow verwaltet. Die Kreisverwaltung befindet sich in der Kreisstadt Ludwigslust.

8.2 Einrichtungen für Kultur und Erziehung

Im Flächennutzungsplan auszuweisende Einrichtungen sind nicht geplant. Durch die Werler werden die Kindertagesstätte und die Grundschule in der Nachbargemeinde Balow genutzt.

8.3 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Sozial und gesundheitlich werden die Einwohner Werles durch entsprechende Einrichtungen in Zierzow betreut.

9. Landschaftspflege

Natürliche Gegebenheiten sind die vielen ökologisch wertvoll und sehr wertvoll biotopkartierten Wälder, Feld- und Parkgehölze, Feuchtwiesen, Riede, Röhrichte und Sölle, die hauptsächlich im Süden und Westen der Gemarkung liegen, und die kupierten Ackerflächen im Westen. Diese Flächen geben der Gemarkung einen hohen Wert als Erholungsraum.

Im F-Plan sind alle biotopkartierten Flächen, unabhängig von ihrer derzeitigen Nutzung, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden.

Für die Sölle z. B. wäre es von großer Wichtigkeit, zunächst und unabhängig von Sanierungsmaßnahmen, rundherum einen rd. 10,00 m breiten Schutzstreifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Dadurch würde ihr Wert für die Natur und die Landschaft wesentlich erhöht werden. Hier ist aber, wie überall, der Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Bodennutzung und den Belangen des Naturschutzes vorhanden. Im F-Plan sind diese Flächen vorsorglich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Diesen Nutzungskonflikt gibt es auch bezüglich der alten Gemeindewege in der Feldmark. Diese sollten wenigstens teilweise wieder von der Gemeinde übernommen und als landwirtschaftliche Wege, Wanderwege oder nur als Pflanzstreifen als Vernetzungselemente genutzt werden.

Zum besonderen Schutz der Tarnitz und des Meynbaches sind diese Gewässer mit einem 50 m breitem Gewässerschutzstreifen versehen worden.

10. Gebäude, Bau- und Freiflächen

10.1 Bauliche Entwicklung und Wohnungswesen

Aus der schon erwähnten Ortsgestaltungskonzeption von 1987 ergeben sich für den Gebäudebestand in Werle, mit dem Ortsteil Hühnerland, folgende Zahlen:

Tabelle 10.1.1 Wohngebäudebestand 1987 und Baualter

Wohngebäudebestand 1987 insgesamt	Baualter der Wohngebäude und prozentualer Anteil					
	vor 1870	1870 - 1899	1900 - 1918	1919 - 1932	1933 - 1945	nach 1945
1	2	3	4	5	6	7
71 Gebäude	-	8	5	10	3	45
100 %	-	11,3	7,0	14,1	4,21	63,4

Tabelle 10.1.2 Wohnraumbestand und -belegung

	1970	1975	1980	1990
1	2	3	4	5
Einwohnerzahl	289	274	252	230
Wohnungsbestand	79	75	73	74
durchschnittliche Belegung je WE	3,6	3,6	3,4	3,1

Zu diesen beiden Tabellen können leider keine Kreisvergleiche durchgeführt werden, da diese Zahlen nur für Werle mit dem Ortsteil Hühnerland vorliegen.

Zum Wohnungsbestand im Jahre 1990 können folgende Aussagen gemacht werden und mit dem Kreisdurchschnitt verglichen werden.

Tabelle 10.1.3 Wohnungsbestand nach der Wohnunggröße

Gemeinde/Kreis	Wohnungsbestand am Ende des Berichtszeitraumes	Davon Wohnungen mit ...						Anteil der Wohnungsgrößen					
		1 Wohnraum	2	3 Wohnräume absolut	4	5	6 und mehr Wohnräume	1 Wohnraum	2	3 Wohnräume Prozent	4	5	6 und mehr Wohnräume
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Werte	74	2	15	23	19	9	6	2,7	20,3	31,1	25,7	12,2	8,1
Ludwigslust (Kreis)	23.684	1.279	5.914	8.717	4.943	2.144	687	5,4	25,0	36,8	20,9	9,1	2,9

Im Verhältnis zum gesamten Kreis gibt es in Werle einen größeren Anteil an Wohnungen mit 4 und mehr Räumen.

Tabelle 10.1.4 Wohnungsbestand nach der Ausstattung

Gemeinde/Kreis	Wohnungsbestand am Ende des Berichtszeitraumes	Darunter nach der Ausstattung			Anteil der Ausstattungsmerkmale am Ende des Berichtszeitraumes Prozent		
		Innen WC am Ende des Berichtszeitraumes	Bad/Dusche	moderne Heizungsart absolut	Innen WC	Bad/Dusche	moderne Heizungsart
1	2	3	4	5	6	7	8
Werle	74	68	59	9	91,9	79,7	12,2
Ludwigslust (Kreis)	23.684	18.787	18.917	8.988	79,3	79,9	37,9

Im Verhältnis zum gesamten Kreis ist in Werle die Ausstattung mit Innen WC komfortabler, liegt im Durchschnitt bei Bad/Dusche und ist einfacher in der modernen Heizungsart. Hier werden jedoch in naher Zukunft die Möglichkeiten für die gesamte Ortslage Werle geschaffen, an eine Gastankversorgung anzuschließen.

Tabelle 10.1.5 Wohnungsbau nach der Eigentumsform

Gemeinde/Kreis	Wohnbestand am Ende des Berichtszeitraumes	Nach der Eigentumsform			Anteil der Eigentumsformen am Ende des Berichtszeitraumes		
		volkseigen	genossenschaftlich	privat/sonst.	volkseigen	genossenschaftlich	privat/sonstiges
1	2	3	4	5	6	7	8
Werle	74	10	5	59	13,5	6,8	79,7
Ludwigslust (Kreis)	23.684	7.507	2.215	13.962	31,7	9,4	59,0

Der Anteil an volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungen liegt in der Gemeinde Werle deutlich niedriger als im Kreisdurchschnitt. Dies ist eigentlich dorflyisch und bietet gute Voraussetzungen für die Entfaltung von Privatinitalienen.

10.2 Bauflächenausweisung

Allgemein kann wohl gesagt werden, daß ein großer Teil der Häuser und Wohnungen nicht den heutigen Anforderungen entspricht und daher in den folgenden Jahren mit einer regen Bautätigkeit zu rechnen ist.

Nach dem Willen des Gemeinderates soll das Dorf Werle ein Dorf mit einer gemischten Bauweise bleiben und mit Baugrundstücken, die ausreichend groß sind für das Anlegen von Gärten, Obsthöfen und Freiflächen. Daher werden nur gemischte Bauflächen ausgewiesen, die überwiegend dem Wohnen, Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Handwerksbetrieben, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Kleinsiedlungen dienen.

Selbstverständlich dürfen auch die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Kleinsiedlungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ausweisung von neuen Bauflächen beschränkt sich im wesentlichen auf Flächen südlich der Kirche und der alten Schule. Dadurch entsteht ein neues kleines Baugebiet in ausgesprochen ruhiger Lage am unmittelbaren Ortskern, so daß die Entstehung eines vom Dorf abgetrennten Wohngebietes nicht zu befürchten ist.

Um in Hühnerland für die Eigentümer der Grundstücke überhaupt eine Entwicklung zu ermöglichen, da eine Erschließung ohnehin erforderlich ist und die Wasserwirtschaft damit nicht gefährdet wird, sind die Bauflächen auch nur als gemischte Bauflächen dargestellt worden. Für eine geordnete Entwicklung sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, damit so gesichert wird, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen,
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt,
 - das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet,
 - die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet nicht beeinträchtigt,
 - eine öffentliche Belange beeinträchtigende Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht befürchtet
- werden.

Ganz allgemein sind bei der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne die Immissionsrichtwerte für Lärm und Geruch zu beachten, ebenso die Bestimmungen für die Abstände von Verkehrsflächen.

Neben den Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und kleiner Wasserflächen, sind folgende Flächen dargestellt worden:

Tabelle 10.2.1 - Flächennutzung

Flächennutzung 1	§ 2	Größe (ha)		
		vorhanden 3	geplant 4	Gesamt 5
gemischte Bauflächen	§ 1(1)2 BauNVO	16,5	3,3	19,8
Fläche für Gemeinbedarf	§ 5(2)5 BauGB	0,2	-	0,2
SO-Gebiet Sportflug	§ 11 BauNVO	-	1,0	1,0
Grünflächen, öffentlich	§ 5(2)5 BauGB	0,3	-	0,3
Parkanlage	§ 5(2)5 BauGB	1,3	-	1,3
priv. Hausgärten	§ 5(2)5 BauGB	3,1	-	3,1
Friedhof	§ 5(2)5 BauGB	0,2	-	0,2
Sportplatz	§ 5(2)5 BauGB	-	3,2	3,2
Segelflugplatz	§ 5(2)5 BauGB	2,6	2,0	4,6

Ganz bewußt ist der alte Standort des früheren Herrenhauses als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen worden, um diesen einmaligen Bauplatz neben dem Park, der öffentliches Grün werden sollte, für ein öffentliches Altenheim, Kinderheim o.ä. nutzen zu können.

10.3 Grün- und Freiflächen

Wie in Tabelle 10.2.1 aufgezeigt, werden ca. 12,7 ha Grünflächen dargestellt. Den größten Anteil hat der geplante Segelflugplatz. Der Segelflugplatz liegt auf einem Standort direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Prislich. Hier wird schon seit Jahren ein Flugfeld beiderseits der Gemeindegrenze genutzt. Ein Ausbau dieses Platzes als Segelflugplatz wäre eine Möglichkeit, Werle attraktiv zu machen.

Für einen zukünftigen Investor ist folgender Hinweis des Wirtschaftsministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Referat Luftfahrt zu beachten:

"Gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dürfen Flugplätze nur mit Genehmigung angelegt und betrieben werden. So könnte der ehemals nur zum Zweck des Agrarfluges betriebene Flugplatz in der Gemeinde Werle auch nur über ein Genehmigungsverfahren nach § 6 LuftVG wieder der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden."

11. Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Werle legt hiermit den Flächennutzungsplan für die gesamte Gemarkung Werle vor. Er dient der Ordnung der Flächennutzung in diesem Bereich, um so die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den Bau von Wohngebäuden u.a. zu entwickeln. Wesentliches Planungsziel war und ist es, dabei den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten und das Landschaftsbild und den Naturhaushalt möglichst nicht zu zerstören, sondern eher zu verbessern. Für genauere Festsetzungen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Werle, im April 1994

(Kendziorra)
amt. Bürgermeister

Siegel