



**Flächennutzungsplan der  
Reuterstadt Stavenhagen**



# Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen Landkreis Demmin

## Begründung

### Planfassung i.d.F. der Bekanntmachung

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen  
Bürger- und Verwaltungszentrum  
Schloss 1  
17153 Stavenhagen  
Bürgermeister, Herr B. Mahnke

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Geschäftsführer, Herr Dipl.-Ing. E. Zühlke

Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) B. Ott Architektin für Stadtplanung	Dipl.-Ing. Th. Greier Architekt
	Dipl.-Ing. U. Schürmann Landschaftsarchitektin	Teilkonstrukteur S. Lange

Neubrandenburg, Dezember 2008  
Beitrittsbeschluss vom 04.02.2010

## **INHALT:**

### **0.0 EINLEITUNG**

### **1.0 ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **1.1 Anlass zur Änderung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes**

#### **1.2 Aufgabe / Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

#### **1.3 Rechtliche Stellung des Flächennutzungsplanes**

#### **1.4 Geltungsdauer, Geltungsbereich und Art der Darstellung**

#### **1.5 Planungsgrundlagen**

##### 1.5.1 Bundesgesetzliche Grundlagen

##### 1.5.2 Landesgesetzliche Grundlagen

##### 1.5.3 Sonstige Grundlagen

#### **1.6 Verfahren und Verfahrensstand**

### **2.0 LANDESPLANERISCHE VORGABEN UND ORIENTIERUNGEN FÜR DAS PLANGEBIET**

#### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

#### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Mecklenburgische Seenplatte**

**Beiplan Nr. 1:** Lage der Stadt in der Region und im Kreisgebiet,  
Zentralörtliches System Amtsbereich und Nahbereich

### **3.0 AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Historische und städtebauliche Entwicklung der Reuterstadt Stavenhagen**

**Beiplan Nr. 2:** Stadtkarte von 1830

**Beiplan Nr. 3:** Topographische Karte 1885

#### **3.2 Stadtstruktur**

#### **3.3 Natürliche Gegebenheiten und Landschaftsbild**

#### **3.4 Lage im Raum und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

**Beiplan Nr. 4:** Lage im Raum und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

### **4.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, BEWERTUNG UND BEDARFSERMITTLUNG**

#### **4.1 Bevölkerung**

##### 4.1.1 Entwicklungstendenzen

##### 4.1.2 Bevölkerungsentwicklung in der Reuterstadt Stavenhagen

##### 4.1.3 Bevölkerungsbewegung

###### 4.1.3.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung

###### 4.1.3.2 Wanderungsbewegung / Binnenwanderung

###### 4.1.3.3 Saldo der Bevölkerungsbewegung

#### 4.1.4 Bewertung / Schlussfolgerungen

### **4.2 Wohnungswesen**

#### 4.2.1 Wohnungsbestand / Leerstandsentwicklung

#### 4.2.2 Wohnungsentwicklung / Abrisskonzept

#### 4.2.3 Baulücken / Brachflächen / Baulücken durch Gebäude

#### 4.2.4 Wohnungsbedarf / Baulandentwicklung

#### 4.2.5 Bewertung / Schlussfolgerungen

### **4.3 Wirtschaft**

#### 4.3.1 Gesamtwirtschaftliche Situation im Landkreis Demmin

#### 4.3.2 Wirtschaftsstruktur der Reuterstadt Stavenhagen / Arbeitsmarkt

##### 4.3.2.1 Industrie

##### 4.3.2.2 Handwerk und Gewerbe

##### 4.3.2.3 Landwirtschaft

##### 4.3.2.4 Forstwirtschaft

##### 4.3.2.5 Einzelhandel

##### 4.3.2.6 Fremdenverkehr und Erholung

##### 4.3.2.7 Konversion

### **4.4 Verkehr**

#### 4.4.1 Allgemeine verkehrliche Erschließung

#### 4.4.2 Fließender Verkehr

##### 4.4.2.1 Straßennetz

##### 4.4.2.2 Straßenzustand

##### 4.4.2.3 Schienennetz

##### 4.4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

##### 4.4.2.5 Ruhender Verkehr

##### 4.4.2.6 Rad- und Wanderwege, Reitwege

### **4.5 Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

#### 4.5.1 Verwaltung

#### 4.5.2 Schulen

#### 4.5.3 Kindertagesstätten

#### 4.5.4 Klubeinrichtungen

#### 4.5.5 Soziale Einrichtungen

#### 4.5.6 Kirchen und kirchliche Einrichtungen

#### 4.5.7 Kulturelle Einrichtungen

#### 4.5.8 Sportstätten / Spielplätze

#### 4.5.9 Sonstige soziale Infrastruktur

### **4.6 Technische Infrastruktur**

#### 4.6.1 Darstellung des Leitungsbestandes

- 4.6.2 Wasserversorgung
- 4.6.3 Abwasserentsorgung
- 4.6.4 Regenentwässerung
- 4.6.5 Löschwasserversorgung
- 4.6.6 Elektroenergieversorgung
- 4.6.7 Wärmeversorgung
- 4.6.8 Fernmeldetechnische Versorgung

**Beiplan Nr. 5: Richtfunktrassen**

- 4.6.9 Gasversorgung
- 4.6.10 Abfallentsorgung

**4.7 Freiraum, Umwelt- und Denkmalschutz**

4.7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

4.7.1.1 Landschaftsschutzgebiet „Ivenacher Tiergarten“

4.7.1.2 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

**Beiplan Nr. 6:** FFH-Gebiet DE 2243-301

„Wald nördlich von Basepohl“

**Beiplan Nr. 7:** FFH-Gebiet DE 2243-302

„Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz  
und Umgebung“

4.7.1.3 Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 27

„Wald bei Grammentin“

4.7.1.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

**Beiplan Nr. 8:** Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope –  
Blatt Süd

**Beiplan Nr. 9:** „Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope –  
Blatt Nord

4.7.1.5 Geschützte Parkanlagen und Friedhöfe

4.7.1.6 Geschützte Alleeen

4.7.1.7 Naturdenkmale

4.7.1.8 Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts

4.7.2 Denkmalschutz

4.7.2.1 Bodendenkmale

**Beiplan Nr. 10:** Bodendenkmale

4.7.2.2 Baudenkmale

**Beiplan Nr. 11:** Denkmalgeschützte Anlagen und Bereiche,  
Einzeldenkmale Reuterstadt Stavenhagen

4.7.3 Wasserflächen / Gewässerschutz

4.7.3.1 Oberflächengewässer

4.7.3.2 Fließgewässer

4.7.3.3 Grundwasser

**Beiplan Nr. 12:** Gewässerkarte des Wasser- und  
Bodenverbandes „Obere Peene“

4.7.4 Freiraum

4.7.4.1 Wirtschaftliche Freiraumnutzung

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Abbau von Bodenschätzen
- Nutzung regenerativer Energien

4.7.4.2 Funktionsorientierte Freiflächen

4.7.5 Lage- und Höhenfestpunkte

## 5.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT DER REUTERSTADT STAVENHAGEN

### 5.1 Leitbild der Stadtentwicklung für die Reuterstadt Stavenhagen

**Beiplan Nr. 13:** Ergebnisdarstellung ISEK

### 5.2 Flächenausweisungen

5.2.1 Wohnbauflächen und Wohngebiete

5.2.1.1 Sanierungsgebiet "Historische Altstadt"

5.2.1.2 Stadtumbaugebiet "Neubaugebiet Weststadt"

5.2.1.3 Sonstige Wohnbauflächen / Wohngebiete im Stadtgebiet

5.2.1.4 Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau

5.2.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete

5.2.3 Gewerbliche Bauflächen und Industrieflächen

5.2.4 Sonderbauflächen

5.2.5 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

5.2.6 Grünflächen / Parke / Stadtbegrünung

5.2.7 Verkehrsflächen

5.2.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung

**Beiplan Nr. 14:** Ausschnitt aus der Planzeichnung Stadtgebiet M 1:5000

5.2.9 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.2.10 Ausgleichsflächen / Hinweise auf ein Ökokonto

5.2.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Boden, Natur und Landschaft / Maßnahmenkatalog

5.2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft

### 5.3 Bau- und Bodendenkmalpflege

## **6.0 DIE ORTSTEILE DER REUTERSTADT STAVENHAGEN**

### **6.1 Klockow**

### **6.2 Pribbenow**

### **6.3 Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Stavendorf, Wüstgrabow und Reutershof**

### **6.4 Basepohl**

### **6.5 Kölpin**

## **7.0 KONFLIKTE / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN / DEPONIEN**

### **7.1 Straßenverkehr**

### **7.2 Geruchsbelästigung**

### **7.3 Altlasten**

### **7.4 Lärmbelästigung**

## **8.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / VERMERKE**

## **9.0 FLÄCHENBILANZ**

## **10.0 UMWELTBERICHT**

### **10.1 Einleitung**

10.1.1 Vorbemerkungen

10.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **10.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit**

10.3.1 Prüfungsablauf

10.3.2 Vorprüfung

10.3.3 Entbehrlichkeit einer FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung

### **10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **10.6 Zusätzliche Angaben**

10.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

10.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

10.6.3 Zusammenfassung

## **11.0 PLANZEICHNUNG M 1:10 000**

## 0.0 EINLEITUNG

Der Stadt Stavenhagen, Geburtsort des bekannten niederdeutschen Dichters Fritz Reuter, wurde 1949 das Recht verliehen, sich Reuterstadt zu nennen. Das 40,8 km<sup>2</sup> umfassende Territorium der Stadt befindet sich 30 km nordwestlich des Oberzentrums Neubrandenburg und 25 km südlich der Kreisstadt Demmin in der Planungsregion "Mecklenburgische Seenplatte". Gelegen in landschaftlich exponierter Lage ist die Reuterstadt Stavenhagen nicht nur das Tor zur Mecklenburgischen Schweiz, sondern auch Bindeglied zwischen der Mecklenburgischen Schweiz und der Mecklenburgischen Seenplatte. Sie liegt im Bereich einer Grundmoränenhochfläche unweit des Kummerower Sees in der Landschaftszone "Rückland der Seenplatte". Östlich der Stadt verläuft ein reizvolles Niederungsgebiet, welches im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Ivenacker Tiergarten mit den 1000-jährigen Eichen und im Süden durch die Pribbenower Tannen abgeschlossen wird, In der Stadt mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen Basepohl, Klockow, Kölpin, Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Reutershof, Pribbenow und Wüstgrabow, leben gegenwärtig 6.123 EW (Stand 30.09.2007).

Innerhalb des zentralörtlichen Systems des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Reuterstadt Stavenhagen ein Grundzentrum. Die Stadt übernimmt somit die Versorgung und Betreuung der Bevölkerung ihres Umlandes.

Unmittelbar nach der "Wende" hat die Reuterstadt Stavenhagen die sich neu eröffnenden Möglichkeiten und Rechtsinstrumentarien genutzt und einen in die Zukunft gerichteten gesamtstädtischen Entwicklungsprozess eingeleitet, der nicht nur ihre wirtschaftliche, sondern vor allem auch ihre städtebauliche Entwicklung beinhaltet.

Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung machte die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Reuterstadt Stavenhagen erforderlich.

Dem nach dem Aufstellungsbeschluss vom 2. August 1990 aufgestellten Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 17. Juli 2001 (Az VIII 230f-512.111-52.074) durch das damalige Ministerium für Arbeit und Bau die Genehmigung erteilt. Mit seiner Veröffentlichung am 8.12.2001 ist der Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden.

Mit Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 23.06.2005 wurde die Überarbeitung und umfassende Änderung des F-Planes eingeleitet.

## **1.0 ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1 Anlass zur Änderung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen ging von einer Stabilisierung der Einwohnerentwicklung aus. Auf Grund der enormen wirtschaftlichen Entwicklung, der fortschreitenden Altstadtsanierung und des vorhandenen Bestandes an bislang sehr begehrten Wohnungen in der Weststadt war die Stadt der Annahme, dass die rückläufige Einwohnerentwicklung seit der so genannten Wende und die Leerstände in der Wohnbausubstanz nur eine temporäre Erscheinung sei. Bereits mit der Umstrukturierung des Standortes der ehemaligen NVA in Basepohl im Jahre 1990 und der Schließung der Lützow-Kaserne 1995 waren jedoch schon neben den üblichen Einwohnerrückgängen nach der Wende – viele Menschen zog es in den Westen – größere Einwohnerverluste in der Reuterstadt Stavenhagen eingetreten, die auch zunehmend den Leerstand von Wohnungen bewirkten.

Mit der Bekanntgabe der Bundeswehr im Jahre 2001, dass der Standort Stavenhagen – Basepohl im Rahmen der Strukturreform der Bundeswehr ab dem Jahr 2003 schrittweise geschlossen werden wird, ergab sich neben der Bewältigung der negativen Auswirkungen auf alle Bereiche des Lebens der Reuterstadt und der Region und dem zu erwartenden Einwohnerrückgang auch die Aufgabe der zivilen Nachnutzung der Gebäude und Anlagen auf der Fläche des Bundeswehrstandortes. Die Integration dieser Fläche in eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist eine vorrangige Aufgabe, die in der Bauleitplanung Berücksichtigung findet und weiter vorangetrieben werden muss.

Die 480 ha umfassende Konversionsfläche erstreckt sich auf den Gebieten der Nachbargemeinden Grammentin und Kentzlin und der Reuterstadt Stavenhagen.

Zunehmender Wohnungsleerstand und Einwohnerverluste sind jedoch kein Einzelproblem der Reuterstadt Stavenhagen.

Die Expertenkommission der Bundesregierung "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" hatte im November 2000 einen Leerstand von insgesamt über 1 Million Wohnungen in den neuen Bundesländern festgestellt.

Die wesentlichsten Ursachen des hohen Leerstandes, der sich Mitte der 90er Jahre rapide vollzog, sind rückläufige Einwohnerzahlen resultierend aus einem negativen Saldo sowohl der natürlichen Bevölkerungsbewegung als auch der Wanderungsbewegung sowie aus veränderten Wohnansprüchen.

Während sich Anfang der 90er Jahre die leer stehenden Wohnungen fast ausschließlich auf die Altbausubstanz konzentrierten, nahmen die Leerstände in den Plattenbausiedlungen ab 1994 / 95 bis zur Jahrtausendwende enorm zu. Die Bundesregierung reagierte auf diese Entwicklung mit dem Programm "Stadtumbau Ost".

Zielstellung des Programms ist die Reduzierung des Überangebotes an Wohnraum und die Steigerung der Attraktivität der Städte.

Als Voraussetzung für eine möglichst schnelle Umsetzung des Programms und den zielgerichteten Einsatz der Fördermittel wurde im Oktober 2001 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen der Bundeswettbewerb "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" ausgelobt. Mit dem Wettbewerb wurde die Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) gefördert.

Die Reuterstadt Stavenhagen hat unter den 40 Kommunen aus Mecklenburg-Vorpommern, die an dem Bundeswettbewerb teilnahmen, mit ihrem ISEK einen 3. Preis erhalten, ein großer Erfolg für die Reuterstadt und das Land Mecklenburg-Vorpommern, welches 9 von 34 preisgekrönten Konzepten stellte.

Mit der Aufnahme der Reuterstadt Stavenhagen in das Förderprogramm "Stadtumbau Ost" ist als Grundlage für die städtebauliche Umgestaltung des Neubaugebietes Weststadt und zur Sicherung der Umsetzung der Grundsätze des ISEK die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Fördergebiet erfolgt.

Die mit dem ISEK erarbeiteten neuen Ideen und Entwicklungsansätze sowie die Konversion der Bundeswehrflächen haben wesentliche Auswirkungen auf die Art und den Umfang der mit dem F-Plan darzustellenden Flächen. Insgesamt war damit eine inhaltliche Änderung und Präzisierung der kommunalen Ziele und Zwecke im Flächennutzungsplan erforderlich, welche die Grundzüge des genehmigten F-Planes berühren.

Des Weiteren sind für den Natur- und Landschaftsschutz entscheidende gesetzliche Veränderungen eingetreten, die sich auf die Bauleitplanung auswirken.

Damit ist eine umfassende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gegenstand des eingeleiteten Verfahrens. Die 1. Änderung des F-Planes wird gemäß § 5(1) BauGB für das ganze Stadtgebiet der Reuterstadt einschließlich ihrer Ortsteile Basepohl, Klockow, Kölpin, Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Pribbenow und Wüstgrabow vollzogen.

## **1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung**

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.
8. die Belange
- a) der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
  - b) der Land- und Forstwirtschaft,
  - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
  - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
  - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
  - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Hochwasserschutzes.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Gemäß § 1 a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten.

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. So weit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

### **1.3 Rechtliche Stellung des Flächennutzungsplanes**

Die Planungshoheit der Gemeinde ist im Grundgesetz verankert. Im § 2 Abs. 1 des BauGB ist daher festgesetzt, dass Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt im weiteren den gesetzlichen Rahmen für die Aufstellung von Bauleitplänen (F-Plan und B-Plan) dar.

Der F-Plan ist die räumlich koordinierende Planung auf örtlicher Ebene und als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Vorhaben bezogener Bebauungspläne.

Gemäß § 13 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der Gemeinde in einem Landschaftsplan zur Vorbereitung des Flächennutzungsplanes näher darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Der Landschaftsplan für die Reuterstadt Stavenhagen wurde im Parallelverfahren zum F-Plan aufgestellt.

Durch den Flächennutzungsplan entsteht kein Baurecht. Seine Darstellungen sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden sowie für öffentliche Planungsträger. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne und Vorhaben bezogene Bebauungspläne sind als Ortssatzungen für jedermann verbindlich. Für Planungsvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist der F-Plan zu berücksichtigen.

#### **1.4 Geltungsdauer, Geltungsbereich und Art der Darstellung**

Die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ist im BauGB nicht festgelegt. Für Planungsabsichten längerer Entwicklungsdauer, deren Erfordernisse bereits im Aufstellungsstadium erkennbar sind, wird eine entsprechende Flächensicherung im Flächennutzungsplan angezeigt. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Ausweisungen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde bedürfen einer ständigen Überprüfung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen mit den bereits genannten Dörfern.

Benachbarte Gemeinden sind:

- die Stadt Malchin, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Grammentin, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Gülzow, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Ivenack, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Jürgenstorf, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Kentzlin, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Kummerow, Landkreis Demmin
- die Gemeinde Ritzerow, Landkreis Demmin

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt digitalisiert auf einer topografischen Karte im Maßstab 1:10 000 (Ausgabe 1996). Die topografische Karte ist durch Bestandsaufnahmen ergänzt worden.

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht es, die Art der Nutzung nach Bauflächen (allgemeine Art der baulichen Nutzung) und nach Baugebieten (besondere Art der baulichen Nutzung) darzustellen.

Dem Flächennutzungsplan, der nach § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen wiedergeben soll, entspricht am ehesten die Darstellung der Nutzungsart nach Bauflächen. Diese Darstellung erlaubt auch für die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan eine höhere Flexibilität.

## **1.5 Planungsgrundlagen**

### **1.5.1 Bundesgesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
- Planzeichenverordnung (PlanzeichenVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58);
- Honoraranordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01.01.1996 gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Neunten Euro-Einführungsgesetzes von 10.01.2001.

### **1.5.2 Landesgesetzliche Grundlagen**

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 3. Mai 2005, in Kraft getreten am 16. Juli 2005
2. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung vom 09.06.1998, für verbindlich erklärt mit der Rechtsverordnung über die Verbindlichkeit des RROP vom 26.06.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 644); (Das RROP wird gegenwärtig überarbeitet);
3. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (Landesnaturschutzgesetz-LNatG M-V) vom 22.10.2001 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2);

4. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.11.2005 (GVOBl. 2005 S. 574);
5. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669);
6. Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (gem. Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 20.10.1992);
7. Landeswaldgesetz für das Land M-V vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) – 1. ÄndGLWaldG – vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34);
8. Waldabstandsverordnung – WAbst VO M-V vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166);
9. Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern (WKA-Hinweise M-V) vom 20. Oktober 2004 (Amtsblatt für M-V 2004 Nr. 44, S. 966).

### 1.5.3 Sonstige Grundlagen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK – der Reuterstadt Stavenhagen in der Fassung der Fortschreibung 2005/2006
- städtebaulicher Rahmenplan für die historische Altstadt
- städtebaulicher Rahmenplan für das Stadtumbaugebiet Weststadt
- Bauleitplanungen verschiedener Planungsstände
- Dorferneuerungsplan für die Ortsteile (2003 / 2004)
- Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V vom Januar 1992
- Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (Oktober 1997)
- Konfliktpotenzial der Landschaft gegenüber der Errichtung von Windkraftanlagen in M-V von 1996 im M 1:50 000
- TOP-Karten im M 1:10 000, Ausgabe 1996
- Bestandsaufnahme des Planverfassers, Abstimmungsgespräche mit den städtischen Gremien
- Zuarbeiten von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

## 1.6 Verfahren und Verfahrensstand

Die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen hat auf ihrer Sitzung vom 23.06.2005 den Aufstellungsbeschluss für die umfassende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (Beschluss-Nr. 99/08/2005).

Dem Beschluss zur umfassenden Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes waren folgende Beschlüsse zu partiellen Änderungen des F-Planes vorangegangen:

- Beschluss vom 23.04.2002 zum Stadtentwicklungskonzept der Reuterstadt Stavenhagen einschließlich der räumlich abgegrenzten Stadtteilkonzepte

1. "Historische Altstadt und Randgebiete"

2. "Plattenbausiedlung West"

- Beschluss vom 22.05.2003 zur Umnutzung "Sondergebiet Hotel" zu Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet Reutereiche"
- Beschluss vom 03.07.2003 zum Gebietsaustausch mit der Gemeinde Grammentin in Vorbereitung auf die Konversion (Bebauungsplan Nr. 14 s.unten)
- Beschluss vom 11.12.2003 zur Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des B-Planes Nr. 11 "Dröge Koppel" vom 27.01.1994
- Beschluss vom 11.12.2003 zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Dröge Koppel"
- Beschluss vom 16.12.2004 zur Umnutzung des Sondergebietes Bundeswehr zum Industrie- und Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kaserne Mecklenburgische Schweiz / Nordteil und Technik-Bereich Lützow-Kaserne"
- Beschluss vom 21.03.2000 zur Aufstellung des B-Planes 3/1 „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Basepohler Schlag“
- Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 15 „Scheunenweg“ vom 20.09.2007.

Mit dem Vorentwurf mit Umweltbericht wurde entsprechend § 2 und § 4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Anschreiben vom 10.05.2007). Eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planes im Bauamt der Reuterstadt Stavenhagen in der Zeit vom 01.09.bis 01.10.2005. Die Bürger waren durch Anzeige im Reuterstädter Amtsblatt Nr. 13 vom 26.08.2005 auf die Auslegung hingewiesen worden.

Die Hinweise, Bedenken und Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in den Vorentwurf eingearbeitet. Zugleich erfolgte die Erarbeitung eines Landschaftsplanes. Nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 27.03.2008 wurde die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht und Landschaftsplan in der Zeit vom 28.04.2008

bis 03.06.2008 durchgeführt. Parallel zur Auslegung erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden.

Auf Grund eines Formfehlers hat der Flächennutzungsplan mit Umweltbericht und Landschaftsplan in der Zeit vom 23.06.2008 bis zum 25.07.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.06.2008 über die Auslegung informiert. Die 2. Auslegung erfolgte einschließlich der zur Auslegung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden auf der Stadtvertretersitzung vom 25.09.2008 einer Abwägung unterzogen und der Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis wurde in den Entwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Die Stadtvertreter haben auf ihrer Sitzung vom 25.09.2008 den Flächennutzungsplan mit Maßnahmebereichen aus dem Landschaftsplan beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Maßnahmenkatalog aus dem Landschaftsplan wurde gebilligt.

## **2.0 LANDESPLANERISCHE VORGABEN UND ORIENTIERUNGEN FÜR DAS PLANGEBIET**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches hat sich der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Im "Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern" vom 16. Juli 1993 (GSM-V GI-Nr. 230-1) wurde eine erste fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die künftige Entwicklung des Landes festgeschrieben.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit in Kraft treten des Ersten Landesraumordnungsprogramms teilweise deutlich verändert, insbesondere

- verlangen die immer stärker werdenden bilateralen und transnationalen Verflechtungen im Ostseeraum, vor allem vor dem Hintergrund der EU-Osterweiterung, neue raumordnerische Aussagen zur Zusammenarbeit.
- wirkt sich der Gesamtrückgang der Bevölkerung auf die Versorgungsintensität mit infrastrukturellen, kulturellen und sozialen Leistungen und damit auch auf die Struktur des Zentrale-Orte-Systems aus.
- erfordern Binnenwanderungen – von Städten in ihr Umland – neue raumordnerische Ansätze für die künftige Entwicklung der Stadt-Umland-Räume und
- sind inzwischen einzelne Teilbereiche des Ersten Landesraumordnungsprogramms durch Analysen und fachplanerische Konzeptionen inhaltlich stärker untersetzt, liegt insgesamt eine verbesserte Datenbasis vor.

Die heutigen Rahmenbedingungen sowie geänderte rechtliche Grundlagen haben die Neuaufstellung des Programms erforderlich gemacht; dem wurde mit der Erarbeitung des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) Rechnung getragen.

Per Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 verordnet die Landesregierung die Verbindlichkeit des Programms.

Auf der Grundlage von Bundesraumordnungsgesetz und Landesplanungsgesetz legt die Landesregierung mit dem Landesentwicklungsprogramm eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen vor.

Leitvorstellung der Raumordnung ist die einer nachhaltigen Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Ausgehend von der Leitvorstellung, aufbauend auf den Grundsätzen der Raumordnung und unter Berücksichtigung der Priorität zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ergeben sich folgende Leitlinien der Landesentwicklung, die auch für die Entwicklung der Reuterstadt Stavenhagen relevant sind:

- **Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen, europäischen Region, die ihre Funktionen und Aufgaben, insbesondere im Ostseeraum, leichberechtigt wahrnimmt**

Die Entwicklung des Landes soll der fortschreitenden Integration Europas und seiner Bindegliedfunktion im wirtschaftlich prosperierenden Ostseeraum Rechnung tragen. Überregionale, grenzüberschreitende und transnationale Kooperationen werden gefestigt und weiter ausgebaut. Vorhaben werden so gestaltet, dass sie einerseits einen Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse für Frauen und Männer in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu nationalen und europäischen Regionen leisten, andererseits aber auch dazu beitragen, die landesinternen Entwicklungsunterschiede abzubauen.

- **Schaffung von Lebens- und Altersperspektiven, insbesondere für junge Menschen und junge Familien**

Die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die allgemeinen Lebensbedingungen werden weiter verbessert, um so Frauen und Männern aller Generationen, insbesondere jedoch jungen Menschen, Perspektiven für eine Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern zu bieten. Vorhaben müssen darauf ausgerichtet sein, das Potenzial älterer Menschen zu nutzen und darauf, die Abwanderung vor allem gut ausgebildeter und bildungsbefähigter junger Menschen zu vermeiden. Dazu zählen auch die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Eltern.

"Kreative Köpfe" sollen insbesondere durch die Schaffung attraktiver Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsbedingungen im Lande gehalten bzw. von außen ins Land geholt werden.

Der hohe Freizeit- und Tourismuswert des Landes muss sich auch in einem entsprechend hohen Wohn- und Arbeitsplatzwert wiederfinden.

- **Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Mecklenburg-Vorpommern**

Weitere Verbesserung der Standortbedingungen, um die bestehenden Unternehmen zu stärken und neue innovative Unternehmen zu einer Ansiedlung im Land zu bewegen. Die Unterstützung der Entwicklung industrieller Cluster, regionaler Kompetenznetze und

leistungsstarker, marktorientierter Wertschöpfungsketten sowie die innovative Vermarktung der Standortqualitäten gehört hierzu.

- **Ausbau des Bildungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Forschungs- und Technologiestandortes Mecklenburg-Vorpommern**

Kulturelle Vielfalt sowie Wissen und die Fähigkeit, dies anzuwenden und in marktfähige Leistungen umzusetzen, sind wichtige Standortvorteile im Wettbewerb der Regionen. Quantität, Qualität, Vielfalt und regionale Verteilung der Humanressourcen werden zum strategischen Entwicklungspotenzial. Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen müssen so ausgestaltet sein, dass sie im europäischen Wettbewerb bestehen können. Die Entwicklung zu einem attraktiven Technologiestandort im Ostseeraum wird unterstützt durch eine zukunftsorientierte Stärkung der Hochschulen, Angebotserweiterungen bei Forschungseinrichtungen sowie den weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Technologieinfrastruktur mit neuen Technologie- und Kompetenzzentren.

- **Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur insbesondere zur Anbindung an den nationalen und europäischen Raum**

Notwendig ist die qualitative Verbesserung der inneren Verkehrserschließung, einschließlich Sicherung und Ausbau des Öffentlichen Personenverkehrs. Insbesondere ist die weitere Verbesserung der Erreichbarkeiten im Bereich der Achsen Wismar-Schwerin-Magdeburg, Kopenhagen/Gedser-Rostock-Berlin, Malmö/Trelleborg-Sassnitz-Stralsund-Berlin sowie im Bereich der Achsen Stettin-Rostock-Lübeck (Teil der Via Hanseatica) und Stettin-Neubrandenburg-Schwerin-Hamburg erforderlich, ebenso wie der weitere Ausbau leistungsfähiger Anbindungen im Luft- und Seeverkehr.

- **Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern**

Die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und der Nahrungsmittel herstellenden Unternehmen ist weiter zu stärken. Im Bereich der landwirtschaftlichen Erzeugung sollen die Marktchancen der ökologisch wie extensiv wirtschaftlichen Betriebe, auch im Zusammenhang mit gesundheitsorientiertem Tourismus, berücksichtigt werden.

Die Standortvoraussetzungen für Veredelungsbetriebe sind weiter zu verbessern, um bestehende Unternehmen zu stärken und weitere Ansiedlungen zu befördern. Bei Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen ist der weiteren Ansiedlung und Entwicklung bestehender Standorte der Tierproduktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

- **Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung**  
Der Charakter des Landes ist geprägt durch die hohe Qualität seiner Naturgüter, die artenreiche Tier- und Pflanzenwelt und seine besonderen Landschaftsformen, wie Küsten, Bodden und Seenlandschaft. Dies gilt es zu erhalten, zu entwickeln und schonend durch Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus zu nutzen.
  
- **Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern**  
Die Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft sind sowohl unter Nutzung der Potenziale der Naturraumausstattung als auch der aus Forschung und Technologie weiter zu verbessern, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Damit wird auch der Bedeutung des Freizeit- und Erholungsraumes für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen.
  
- **Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes, Sicherung einer hohen Baukultur sowie Gestaltung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung**  
Die hervorragenden kulturellen und historischen Potenziale sind zu erhalten, sinnvoll zu nutzen und als weiche Standortfaktoren bei der Vermarktung zu berücksichtigen. Im Umgang mit dem baulichen Erbe sowie bei Vorhaben des Städtebaus, der Dorferneuerung, der Landschaftsplanung und beim Neubau und der Sanierung ist eine hohe Baukultur zu sichern. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung wird insbesondere durch eine behutsame Stadterneuerung, einen integrativen Stadtumbau und eine soziale Stadtpolitik gestaltet.
  
- **Entwicklung des Landes über sein Netz von Städten, Hand in Hand mit leistungsfähigen Verwaltungsstrukturen**  
Auf Grund des Gebotes eines effizienten Einsatzes knapper öffentlicher Finanzmittel sowie vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs ist es erforderlich, öffentliche Investitionen und Fördermittel soweit zweckmäßig, in geeigneten Zentren zu bündeln, um die hieraus resultierenden Synergieeffekte zur vollen Wirksamkeit bringen zu können. Diese Zentren können sich so zu regionalen Wachstumspolen entwickeln, von denen auch Impulse auf das Umland ausgehen. Ein Schritt, der dazu beiträgt, das Land zukunftsfähig zu machen, ist die Herausbildung leistungsfähiger Verwaltungsstrukturen mit weniger Bürokratie, mehr Bürgernähe und kostengünstiger Aufgabenerledigung.

## - **Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Ländlichen Räume**

Die Bedeutung und Attraktivität der ländlich geprägten Gebiete, die in weiten Teilen des Landes vorherrschend sind, muss gesichert werden. Die Entwicklung der ländlich geprägten Gebiete ist entsprechend ihrer jeweiligen Potenziale und Erfordernisse zu unterstützen. Dabei sind Entwicklungsvorhaben so zu gestalten, dass sie auf die Erhaltung und Stärkung einer tragfähigen Sozialstruktur abzielen und auf die Wiederherstellung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unter Schaffung von Arbeitsplätzen ausgerichtet sind. Einer infrastrukturellen Grundversorgung in ländlichen Räumen, unter Berücksichtigung der konkreten Lebenssituationen von Frauen und Männern, ist weiterhin Rechnung zu tragen.

### **Neu definiert sind im Landesraumentwicklungsprogramm M-V des Weiteren:**

#### 1. Die gesamtäumliche Entwicklung nach

"Ländlichen Räumen"

"Stadt-Umland-Räumen"

"Tourismusräumen"

"Landwirtschaftsräumen"

#### 2. Zentrale Orte

Die zentralörtliche Gliederung ist dem folgenden Beiplan Nr. 1 zu entnehmen, in der sowohl die Zuordnung der Reuterstadt Stavenhagen zu ihrem Ober- und Mittelzentrum ablesbar ist, als auch die Lage der Stadt in der Planungsregion.

Die Kreisstadt Demmin ist als Mittelzentrum eingestuft, deren Mittelbereich zweigeteilt wurde. Dieser Mittelbereich ist zum Teil dem Oberbereich Neubrandenburg und teilweise dem Oberbereich Greifswald / Stralsund zugeordnet.

Die Reuterstadt Stavenhagen befindet sich im Mittel- und Oberbereichbereich des Oberzentrums Neubrandenburg.

Im LEP M-V sind als Oberzentrum die Städte

- Rostock
- Schwerin
- Neubrandenburg
- Stralsund / Greifswald

festgelegt.

Des Weiteren sind im LEP M-V Aussagen und Festsetzungen zur

- Siedlungsentwicklung / Siedlungsstruktur / Stadt- und Dorferneuerung
- Freiraumentwicklung
- Infrastrukturentwicklung
- und zu einem Integrierten Küstenmanagement

getroffen worden.

## **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS)**

Im Land Mecklenburg-Vorpommern wurden vier Regionale Planungsverbände für nachstehend genannte Regionen gebildet:

- Planungsregion Westmecklenburg mit den Landkreisen Ludwigslust, Nordwestmecklenburg und Parchim sowie der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar
- Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock mit den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow, Teilen des Kreises Nordvorpommern (Altkreis Ribnitz-Damgarten) und der Hansestadt Rostock (kreisfrei)
- Planungsregion Vorpommern mit den Landkreisen Nordvorpommern, Ostvorpommern, Rügen und Uecker-Randow sowie den Hansestädten Greifswald und Stralsund
- Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte mit den Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz sowie der Stadt Neubrandenburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte liegt in der Fassung der Beschlussfassung durch die Landesregierung vom 09. Juni 1998 vor. Mit der Rechtsverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms vom 26. Juni 1998 (GVOBl. M-V S. 644) wurde das Raumordnungsprogramm gemäß § 9 Abs. 3 Landesplanungsgesetz vom 31. März 1992 (GVOBl. M-V S. 242), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388), für verbindlich erklärt. Die dem Regionalen Raumordnungsprogramm beigefügte Karte im M 1:100 000 nimmt entsprechend den Zielen an der Verbindlichkeit des Raumordnungsprogrammes teil.

Mit Stand vom 31.12.1997 umfasste die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte mit 5.810 km<sup>2</sup> ca. 25,10 % der Landesfläche, auf der 334.100 Einwohner lebten; das entsprach rund 18,5 % der Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns.

Innerhalb der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte ist der Landkreis Demmin, dem die Reuterstadt Stavenhagen zugehörig ist, flächenmäßig der größte Kreis (1.921 km<sup>2</sup> = 29,35 %).

Die Ziele und die Karte des Regionalen Raumordnungsprogramms sind vor allem die Grundlagen für die Beurteilung von Bauleitplänen der Gemeinden sowie von raumbezogenen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen anderer öffentlicher Planungsträger. Das Programm soll aber auch privaten Investoren und Bauherren eine Orientierung für ihre Standortentscheidungen in der Region bieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird sich insbesondere auf Grund des weiter anhaltenden Strukturwandels in der Region immer wieder ändernden Anforderungen neu stellen müssen und neue Aufgaben und Probleme im Rahmen der Fortschreibung zu lösen

haben. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wird gegenwärtig auf Grund neuer Erkenntnisse und Entwicklungsprozesse gemäß Beschluss VV 4/05 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte vom 20.09.2005 neu aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren befindet sich in der Phase der Abwägung der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom Januar 2008 bis April 2008. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bereitet den Entwurf für die 2. Auslegung und Beteiligung der Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit im Jahr 2009 vor.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2007 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung darauf verwiesen, dass sich nach entsprechender Prüfung in Bezug auf die raumordnerische Beurteilung des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Reuterstadt Stavenhagen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Änderungen ergeben werden.

Der Flächennutzungsplan entspricht daher in seinen wesentlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Aus dem noch verbindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 09. Juni 1998 sind für die Reuterstadt Stavenhagen folgende grundsätzliche Aussagen und Festlegungen von Bedeutung:

#### 1. Raumkategorien

Im Planungsraum Mecklenburgische Seenplatte wird dem Oberzentrum Neubrandenburg ein Ordnungsraum zugewiesen. Die Reuterstadt Stavenhagen befindet sich außerhalb des Ordnungsraumes. Sie ist dem ländlichen Raum zugeordnet, der alle Teile des Planungsraumes umfasst, die nicht in einem Ordnungsraum liegen.

Der ländliche Raum ist im Landkreis Demmin überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist in einigen Bereichen Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Tourismus und Naherholung auf.

#### 2. Zentrale Orte

Das in Überarbeitung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm hat einen Entwurf des Kapitels "Zentrale Orte" entwickelt. Danach ist die Reuterstadt Stavenhagen ein Grundzentrum, dem ein Nahbereich mit den Gemeinden Bredenfelde, Briggow, Grammentin, Gülzow, Ivenack, Jürgenstorf, Kittendorf, Knorrendorf, Kentzlin, Ritzerow, Rosenow und Zettemin zugeordnet ist.

#### 3. Achsen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind überregionale und innerregionale Achsen des Verkehrssystems festgelegt worden. Durch großräumige und überregionale Achsen

wird die Anbindung der Oberzentren, der Mittelzentren und der Grundzentren der Planungsregion an Ballungsräume wie zum Beispiel Berlin, Hamburg, Lübeck und Stettin gesichert. Innerregionale Achsen ergänzen das Netz.

Über das Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen verlaufen die überregionale Trasse (Lübeck) – Schwerin – Güstrow – Neubrandenburg – Pasewalk – (Stettin) und die innerregionale Achse Waren (Müritz) – Reuterstadt Stavenhagen – Demmin. Flächenerschließende Verkehrswege binden an die Achsen an.

#### 4. Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Stadtterritoriums befindet sich in einer flachwelligen Grundmoräne mit vorwiegend lehmigen Böden mit hoher Fruchtbarkeit. Teile im Nordosten des Territoriums der Reuterstadt Stavenhagen sind einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Zwischen Pribbenow und Neubauhof verläuft eine Grünzäsur, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

#### 5. Siedlungswesen

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiter zu entwickeln.

In diesem Programmpunkt ist weiterhin die wichtige Aussage getroffen, dass eine Siedlungstätigkeit, die über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinaus geht, schwerpunktmäßig in zentralen Orten zulässig ist. Somit ist im Grundzentrum Reuterstadt Stavenhagen eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit zur Stärkung des zentralen Ortes zulässig. Auch bei der Ansiedlung von Gewerbe weisen die zentralen Orte auf Grund ihrer Agglomerationsvorteile die regional günstigsten Standortpotenziale auf. Im ländlichen Raum sind Gewerbeansiedlungen selten vorzunehmen.

Des Weiteren werden grundsätzliche Aussagen zur Stadt- und Dorfentwicklung und zum Wohnungswesen getroffen, die in der Reuterstadt Stavenhagen bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt selbst und ihrer Ortsteile Berücksichtigung gefunden haben.

#### 6. Wirtschaft

Die Reuterstadt Stavenhagen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als regionaler Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes festgeschrieben.

Die umfangreiche gewerbliche Siedlungstätigkeit in der Reuterstadt hat zur Entwicklung eines regionalen Wirtschaftszentrums beigetragen. Zusätzlich zu den Gewerbe- und Industriegebieten „Basepohler Schlag“ und „Konversionsflächen Basepohl“ verfügt die Stadt über innerörtliche Gewerbe- und Industrieflächen an der B194 und der B104

(Scheunenweg und Schultetusstraße) und über das Gewerbe- und Sondergebiet „Reutereiche“ am südlichen Ortseingang (siehe auch nachfolgend Punkt 4.3 Wirtschaft). Neben der industriellen und gewerblichen Nutzung von Flächen ist die wirtschaftliche Situation auch von Land- und Forstwirtschaft geprägt. Das Territorium liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft (hohe Ackerwertzahlen > 49, fruchtbare Böden). Die Landwirtschaft als traditioneller und tragfähiger

Wirtschaftszweig hat eine Schlüsselfunktion für die Erhaltung des ländlichen Raumes und der Kulturlandschaft sowie für weitere wichtige Wirtschaftsbereiche. Die Forstwirtschaft soll auf der Basis eines naturnahen Waldbaus als Wirtschaftszweig erhalten werden. Das Territorium der Reuterstadt ist einem Gebiet zugeordnet, in dem eine 4 – 10%ige Waldmehrung erwünscht ist.

#### 7. Tourismus und Naherholung

Das Fremdenverkehrsgewerbe soll als Wirtschaftszweig zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten weiter entwickelt werden. Das Territorium der Reuterstadt Stavenhagen mit ihren Ortsteilen ist einem Tourismusentwicklungsraum zugeordnet, der sich vom Landschaftsschutzgebiet "Ivenacker Tiergarten" bis zum Müritznationalpark erstreckt.

Die Stadt weist mit dem Barockschloss und dem Schlosspark, der Stadtkirche und vor allem mit dem Fritz-Reuter-Literaturmuseum im ehemaligen Rathaus sowie der reizvollen Altstadt kulturelle und kulturhistorische Potenziale auf, die von regionaler und überregionaler Bedeutung sind.

#### 8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Reuterstadt Stavenhagen ist ein regionales Zentrum kultureller und sozialer Betreuung für das Umland und die Stadt selbst. Ihr soziales Engagement war von jeher groß. Die Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind in der Stadt mehr als erfüllt. Kulturelles Zentrum der Stadt und auch des Umlandes ist das Fritz-Reuter-Literaturmuseum.

Hervorzuheben ist, dass die Reuterstadt Stavenhagen auch Standort einer kooperativen Gesamtschule mit dem Status einer Europaschule ist.

#### 9. Verkehr

Das Territorium der Reuterstadt Stavenhagen wird mit der Bundesstraße 104 von einer großräumigen Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I) durchquert. Des Weiteren führt mit der B 194 eine überregionale Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II über das Stadtgebiet. Die Landesstraße 273 stellt eine regionale Straßenverbindung der Verbindungsstufe III dar, während die Kreisstraße 7

den flächenerschließenden Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe IV zugeordnet ist.

An das Schienennetz ist das städtische Territorium durch den Anschluss an die Hauptstrecke Stettin – Hamburg angebunden.

Im Rahmen der Luft- und der Schifffahrt ist dem Planungsgebiet keine Bedeutung zugeordnet.

#### 10. Sonstige technische Infrastruktur

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms hinsichtlich der Verbesserung der technischen Infrastruktur sind in der Reuterstadt Stavenhagen weitest gehend erfüllt. Die Wasserversorgung, die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektroenergie wurden modernisiert und rationalisiert und in der Reuterstadt befindet sich die zweitgrößte Kläranlage des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Nordosten des städtischen Territoriums ist ein Eignungsraum für Windenergieanlagen im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen, der bereits bestückt ist.

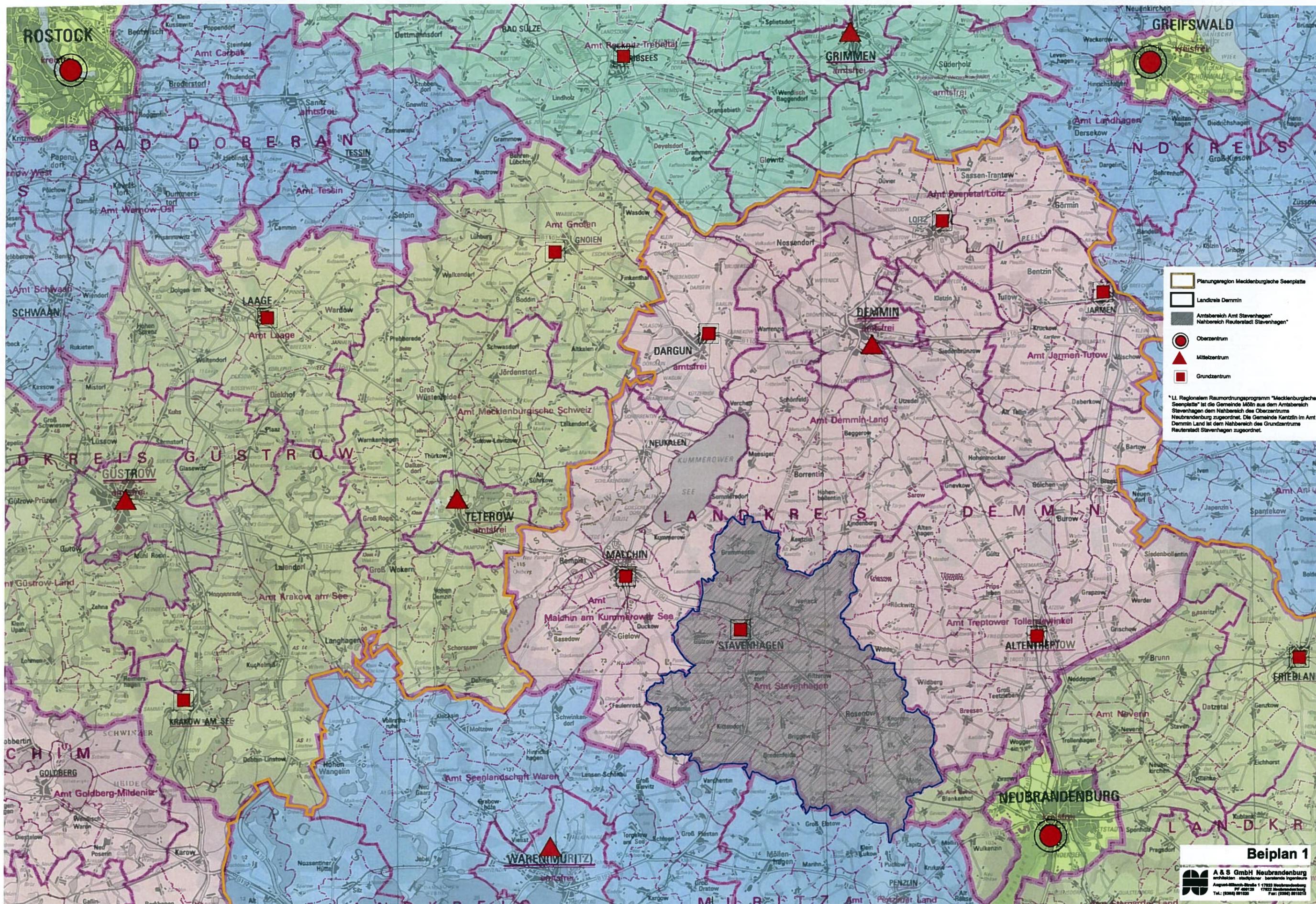
Über das Gebiet der Reuterstadt verlaufen mehrere Richtfunktrassen.

#### 11. Verteidigung und Konversion

Gegenwärtig ist Stavenhagen noch eine Garnisonsstadt. Im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses der Bundeswehr werden am Standort Stavenhagen – Basepohl in den nächsten Jahren die Militärfächen aufgegeben und für die zivile Nachnutzung verfügbar.



**Lage der Stadt in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und im Kreisgebiet, Zentralörtliches System**  
**Amtsbereich und Nahbereich (Kartengrundlage Verwaltungskarte M-V 2006 M 1:10000)**



- Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte
  - Landkreis Demmin
  - Amtsbereich "Reuterstadt Stavenhagen"
  - Oberzentrum
  - ▲ Mittelzentrum
  - Grundzentrum
- \* LL Regionales Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" ist die Gemeinde Mölin aus dem Amtsbereich Stavenhagen dem Nahbereich des Oberzentrums Neubrandenburg zugeordnet. Die Gemeinde Kantzin im Amt Demmin Land ist dem Nahbereich des Grundzentrums Reuterstadt Stavenhagen zugeordnet.

**Beiplan 1**

### **3.0 AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Historische und städtebauliche Entwicklung der Reuterstadt Stavenhagen**

Die Stadt Stavenhagen ist im 13. Jahrhundert entstanden - vermutlich als Neugründung deutscher Siedler im Zusammenhang mit den 1252 gestifteten Kloster von Ivenack. Der Stifter des Klosters, Ritter Reinbern von Stove, bewohnte die Burg Stovenhagen als letzter Vertreter seines Geschlechts und ließ wohl auch die städtische Siedlung anlegen, die seinen Namen trägt:

Stovehage - Stovenhag(h)en - Stavenhagen.

Eine Gründungsurkunde ist nicht erhalten; die Stadtjubiläen, 1964 und 1989 als 700- bzw. 725 Jahrfeier begangen, bezogen sich auf das Todesjahr 1264 des Pommernherzogs Wartislaw III., der spätestens in jenem Jahr das Stadtprivileg mit unterzeichnete. - Nach mehrfachem Besitzerwechsel gelangte das ursprünglich pommersche Stavenhagen im Jahre 1317 durch einen Heiratsvertrag zum Werleschen Haus und somit zu Mecklenburg.

Obwohl höchstwahrscheinlich als städtische Siedlung neu angelegt, verlaufen die alten Straßenzüge nicht streng orthogonal, sondern wirken „gewachsen“. Die ursprüngliche Stadanlage hatte eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße mit nur zwei Nebenstraßen. Eine Karte aus dem Jahre 1727 belegt die Anlage des historischen Kerns, der durch die Wallstraße, Neubrandenburger Straße, Neue Straße, Malchiner Straße, Alte Schulstraße, Markt, Schlossberg und Stadtkirche ganz oder teilweise begrenzt wurde. Eine weitere Karte von 1830 verdeutlicht ebenfalls die historische Anlage des Stadtkerns, die sich bis in die Gegenwart erhalten hat.

Massive Befestigungsanlagen wie in vielen anderen norddeutschen Städten sind nicht bekannt. Die 3 einfachen Tore und die Wälle wurden Ende des 18. Jahrhunderts abgebrochen.

Die mittelalterliche Bausubstanz ist durch Großbrände und Kriege weitgehend vernichtet worden. Die Burg und eine im 17. Jahrhundert darüber errichtete Schlossanlage verfielen. Auf den Grundmauern wurde um 1740 das heutige Schloss als zweigeschossiger Putzbau errichtet, das als wichtige Dominante das Stadtbild aus östlicher Richtung beherrscht. Ursprünglich wohl als herzoglicher Jagdsitz geplant, beherbergte es aber Dominalamt und später das Amtsgericht.

Auch die alte Fachwerkkirche aus dem 13. Jahrhundert musste nach Brandschäden Ende des 18. Jahrhunderts abgebrochen werden. Der Neubau der Stadtkirche entstand zwischen 1774 und 1782, ihr Turm ist noch heute ein wichtiger Bezugspunkt in der Stadtsilhouette.

Der Amtsbereich Stavenhagen erreichte im 16. Jahrhundert seine größte Ausdehnung. Vom Schlossberg aus verwalteten die Vögte und später Amtsleute die Länder Penzlin, Waren und Malchin. Auch die Stadt selbst kämpfte lange Zeit um vollständige Unabhängigkeit vom Amt, die erst 1781 mit der eigenen Gerichtsbarkeit erlangt wurde.

Der so genannte „Amtsbrink“ war Jahrhundertlang eine eigene Verwaltungseinheit und wurde erst zu Anfang des vorigen Jahrhunderts eingemeindet.

Das ehemalige Rathaus an der Ostseite des Marktes entstand um 1785. In ihm wirkte fast 40 Jahre der Bürgermeister Georg Johann Jakob Friedrich Reuter (1776 - 1845). Während seiner Amtszeit konnte Stavenhagen sich trotz Kriegs- und Notzeiten weiterentwickeln. Bürgermeister Reuter galt den Ackerbürgern als Vorbild, indem er den Anbau neuer landwirtschaftlicher Kulturen (Futter- und Gewürzpflanzen, Färbereirohstoffe) einführte bzw. intensivierte, die Stallführung verbesserte und seinen Tagelöhnern Arbeitsmöglichkeiten schuf. Auch die Errichtung der ersten Brauerei „bayerischen Bieres“ in Mecklenburg (auf dem „Reuterhof“ in der Wallstraße) ist sein Verdienst. Es gelang dem Bürgermeister und Stadtrichter Reuter, das Grundeigentum der Stadt durch Erbpachtkontrakte zu vermehren. Durch den Erwerb des „Altbauhofes“ nördlich des Marktplatzes und weiterer Wiesenländereien konnte sich Stavenhagen in den folgenden Jahrzehnten weiter ausdehnen (Ivenacker Straße, Erweiterung des Stadtgebietes in westlicher und später auch nördlicher Richtung).

Fritz Reuter, als Sohn des Bürgermeisters Reuter 1810 im alten Rathaus geboren, gilt heute als der namhafteste Schriftsteller und Dichter der niederdeutschen Literatur des 19. Jahrhunderts. Sein Geburtshaus ist seit 1960 ausschließlich als „Fritz-Reuter-Literaturmuseum“ eingerichtet und als international geachtete Forschungsstätte seinem Leben und Werk verpflichtet.

In einigen heute noch erhaltenen Gebäuden lebten Bürger, die in den Werken von Fritz Reuter verewigt wurden oder seinen literarischen Figuren als Vorbild dienten.

Vor allem in den Ausgaben von „Ut de Franzosentid“, „Ut mine Stromtid“ und in „Meine Vaterstadt Stavenhagen“ findet der Leser zahlreiche Verweise auf die kleine Stadt.

Zum Andenken an den Dichter wurde im Jahre 1911 das Reuter-Denkmal von Prof. Wilhelm Wandschneider vor dem alten Rathaus eingeweiht. Weitere Gedenkstätten sind die Gräber der Familie Reuter auf dem städtischen Friedhof (der Dichter selbst ruht in Eisenach) und die „Reutereiche“ - ein Baum, den Reuter selbst zum Andenken an seine Eltern am östlichen Stadtausgang in Richtung Neubrandenburg gepflanzt hat.

1818 hatte Stavenhagen 1181 Einwohner, 1848 waren es 2345.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dehnte die Stadt sich weiter aus. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz erfolgte im Jahre 1864, in der Folgezeit wurde das Gelände zum außerhalb der Stadt angelegten Bahnhof bebaut - die Zuckerfabrik entstand 1882.

In westlicher Richtung vom Stadtkern entwickelten sich weitere Betriebe (1881 eine Dampfmühle, 1883 die Molkerei, später der Schlachthof, ein Sägewerk, Ziegelei und Fassfabrik). Eine Kleinbahnstrecke von Demmin nach Bredenfelde wurde 1912 eröffnet und berührte im Stadtgebiet das Gelände der Zuckerfabrik, der Molkerei und den Gölzower Damm. Nach 1945 wurde sie demontiert.

Am Ende des II. Weltkrieges zeigten sich auch in Stavenhagen Verluste in der historisch gewachsenen Bausubstanz - die gesamte Westseite des Marktes brannte ab, ebenso das gegenüber gelegene große Kaufhausgebäude.

Anstelle der niedergebrannten Bürgerhäuser an der westlichen Marktseite wurde in den 60er Jahren ein viergeschossiger Neubaublock errichtet, der sich in das bauliche Ensemble des Marktes architektonisch nicht einfügt.

Das Baugeschehen der Folgezeit konzentrierte sich auf Neubausiedlungen in Block- und Plattenbauweise am westlichen Stadtrand und auf den Eigenheimbau in den Randgebieten, während der Stadtkern stark vernachlässigt wurde. An mehreren Standorten in der Altstadt musste daher die nachweislich älteste Bausubstanz abgerissen werden und auch diese Baulücken wurden mit Wohnblöcken geschlossen.

Nach der „Wende“ haben sich in der Reuterstadt entscheidende politische, wirtschaftliche und bauliche Veränderungen vollzogen. Zwei große Gewerbegebiete sind am Stadtrand entstanden, alte vorhandene Gewerbefirmen wurden erfolgreich privatisiert.

In der historischen Altstadt begann nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und dessen Erweiterung 1997 und 2005 eine rege Bau- und Sanierungstätigkeit, welche das Stadtbild sehr positiv verändert hat.

### **3.2 Stadtstruktur**

In der städtebaulichen Struktur der Reuterstadt Stavenhagen dominiert die historische Altstadt mit ihren schönen geschwungenen Straßen, kleinen Plätzen und dem zentralen Marktplatz. Städtebaulich-architektonische Höhepunkte sind das Schloss mit Schlosspark, die Stadtkirche und weitere imposante Gebäude wie die Speicher, die Post und natürlich das Fritz-Reuter-Literaturmuseum mit dem Reuterdenkmal am Markt, das wohl bekannteste Bauwerk der Stadt.

Ausgehend von der historischen Altstadtanlage ist die Stadt an den Ausfallstraßen nach Demmin (Bahnhof), Malchin, Neubrandenburg und Waren weiter gewachsen. Bedingt durch die Niederung im Osten hat sich die Stadt in westlicher Richtung bedeutend stärker entwickelt. Während östlich und südlich jenseits der Niederung Eigenheimsiedlungen losgelöst vom eigentlichen Stadtgebiet entstanden, wurde der Geschosswohnungsbau massiv im Westen der Stadt angesiedelt.

Diese unproportionale Entwicklung in westlicher Richtung wurde vornehmlich durch den WE-Bedarf für den Standort Basepohl der ehemaligen NVA der DDR hervorgerufen. Es entstand ein Wohngebiet mit ca. 1.400 WE in Geschossbauweise (vornehmlich Plattenbau), nahezu die Hälfte aller Wohnungen der Stadt. Wichtige Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Turnhallen und Kindergärten wurden dem Neubaugebiet zugeordnet.

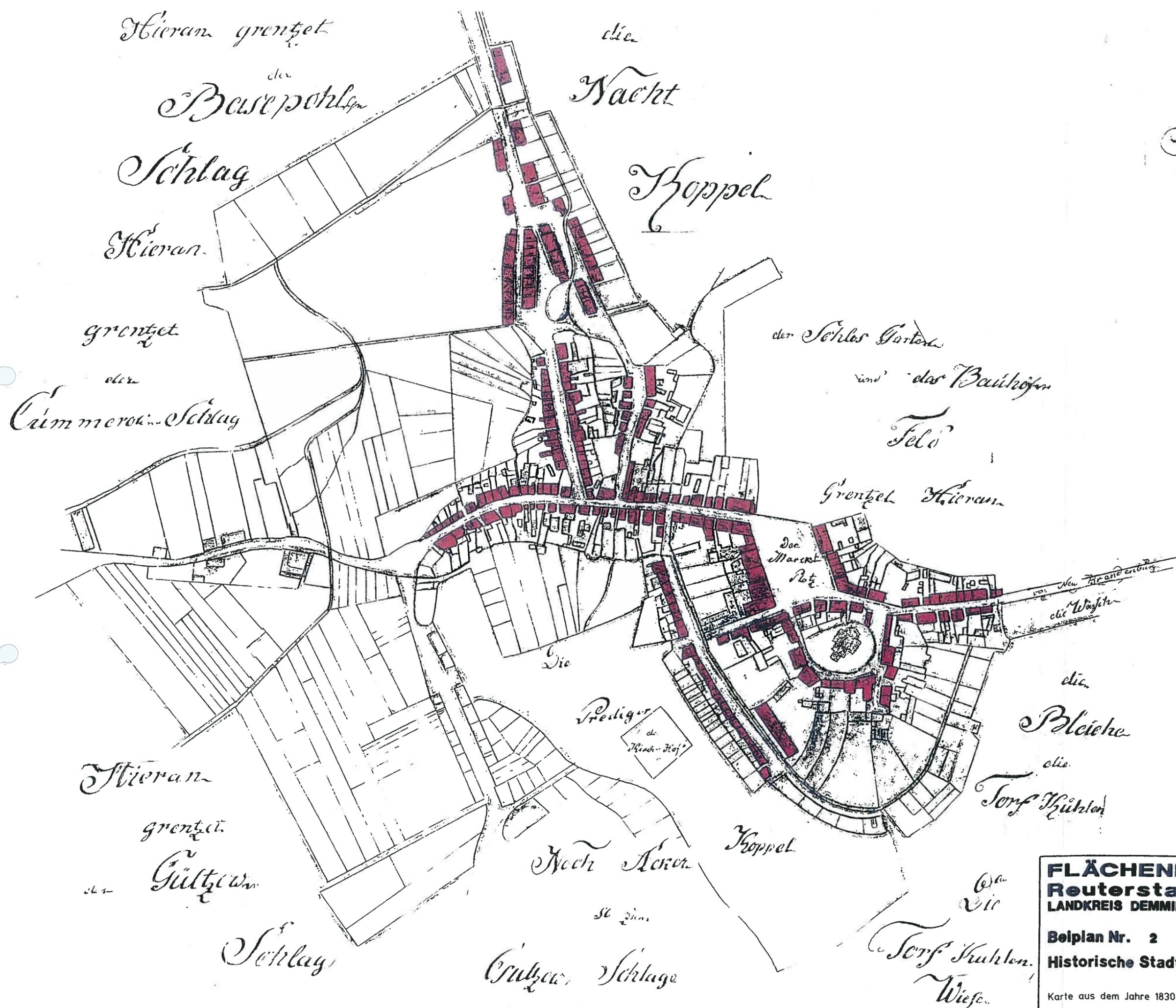
Der Schwerpunkt des Wohnens verlagerte sich so an den westlichen Stadtrand, während die historische Altstadt und andere historisch gewachsene Stadtbereiche baulich vernachlässigt wurden.

Des Weiteren entstand außerhalb von Siedlungsflächen in unmittelbarer Nähe des Militärstandortes eine Wohnsiedlung nördlich des Ortsteiles Basepohl am Großen See, ebenfalls in Plattenbauweise.

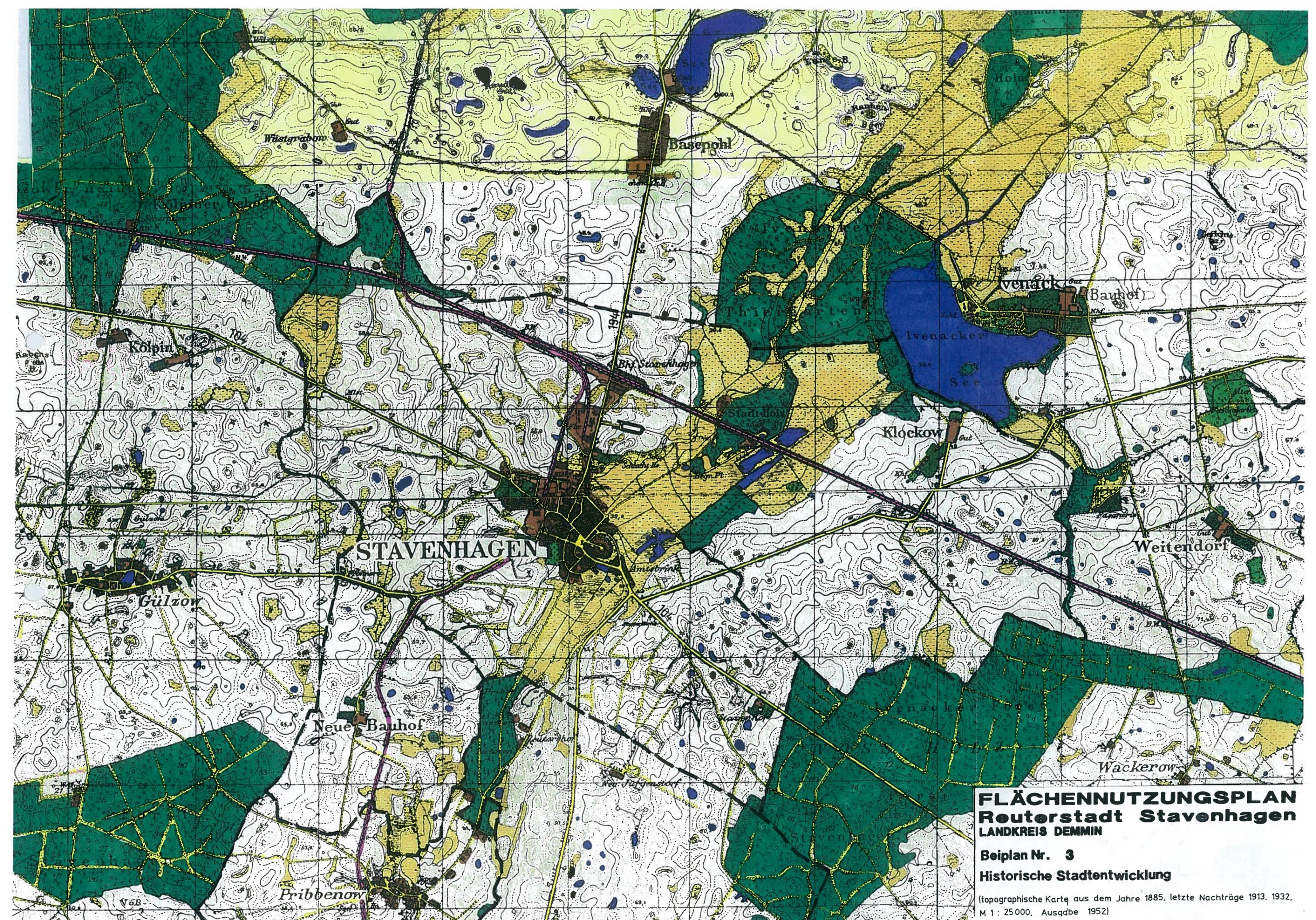
Erst mit der einsetzenden Sanierung der Altbausubstanz im historischen Stadtkern, mit der Erneuerung von Straßen und Plätzen und der gezielten Wiederbelebung der Zentrumsfunktion der Altstadt wurde sie auch wieder zum bevorzugten Wohnstandort.

In westlicher und nördlicher Richtung haben sich historisch Gewerbe und Industrie zwischen Scheunenweg und Malchiner Straße, am Schlachthofweg, an der Schultetusstraße und jenseits der Bahnlinie angesiedelt. Damit entstand eine relativ klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen. Bedingt durch die Niederung im Osten und die weite Entfernung des Bahnhofes zur Altstadt hat sich die Stadt historisch an den Straßen „kraken“förmig ausgedehnt. Auch zukünftig ist es wichtig, Baumaßnahmen im Innenbereich bevorzugt vorzunehmen, um den Planbereich nicht unnötig weit auszudehnen.

Charte  
von der  
Stadt  
Stavenhagen  
1830



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**Reuterstadt Stavenhagen**  
**LANDKREIS DEMMIN**  
**Beiplan Nr. 2**  
**Historische Stadtentwicklung**  
Karte aus dem Jahre 1830



STAVENHAGEN

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**Reuterstadt Stavenhagen**  
**LANDKREIS DEMMIN**

**Beiplan Nr. 3**  
**Historische Stadtentwicklung**

(topographische Karte aus dem Jahre 1885, letzte Nachträge 1913, 1932,  
M 1 : 25 000, Ausgabe 1952)

### 3.3 Natürliche Gegebenheiten und Landschaftsbild

Im Ersten Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Planregion "Mecklenburgische Seenplatte" (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern – LAUN 1997) liegt ein flächendeckendes Planwerk des Naturschutzes und der Landschaftspflege für diese Region vor.

#### Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Nach der naturräumlichen Gliederung von HURTIG (1957, zitiert nach RABIUS & HOLZ 1993), werden von der Region Mecklenburgische Seenplatte drei Landschaftszonen erfasst. Nördlich des mecklenburgisch-vorpommerschen Grenztals, welches durch Trebel, Tollenseunterlauf und Landgraben gebildet wird, befindet sich das Nordöstliche Flachland. Das Gebiet zwischen dem Grenztal und einer im wesentlichen durch die Endmoränenzüge der Pommerschen Haupttrandlage vorgegebenen Linie gehört zum Rückland der Seenplatte. Der sich südwestlich anschließende Teil der Region zählt zur Mecklenburgischen Seenplatte. Darüber hinaus beginnt im äußersten Südwesten der Planungsregion die Landschaftszone Südwestliches Vorland der Seenplatte, die aber nur zu einem sehr kleinen Teil in der Region liegt.

Die Landschaftszonen werden in Untereinheiten, die so genannten Großlandschaften, gegliedert. Die Großlandschaften werden wiederum in Landschaftseinheiten untergliedert.

Das Stadtgebiet von Stavenhagen liegt innerhalb der Landschaftszone "Rückland der Seenplatte". Die Flächen östlich der Niederung zwischen dem Ivenacker See und dem bebauten Stadtgebiet werden der Großlandschaft "Oberes Tollensegebiet" bzw. der Landschaftseinheit "Kuppiges Tollensegebiet mit Werder" zugeordnet, während der überwiegende Teil des Stadtgebietes zur Großlandschaft "Oberes Peenegebiet" sowie zur Landschaftseinheit "Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz" gehört.

Das Relief der letztgenannten Landschaftseinheit wird geprägt durch die flach wellige Grundmoräne mit Zwischenstaffeln und Übergängen zur kuppigen Endmoräne der Mecklenburger Staffel.

Es entstand eine abwechslungsreiche, vielschichtige Landschaft, die sich aus verschiedenen Bildern zusammensetzt: ruhige Feldlandschaften, ein wohlproportionierter Wechsel von Wald und Wiese, strukturreiche Wälder, die bewaldeten Höhenzüge der Mecklenburger Schweiz mit vielen reizvollen Aussichten sowie schöne Blickbeziehungen zum "Kummerower und Malchiner See". In die Ackerflächen sind reich gegliederte Grünlandbereiche, kleine Fließgewässer und Bäche sowie zahlreiche Sölle und Gräben eingestreut. Die Vegetation ist gekennzeichnet durch Wiesen, Hecken, Feldgehölze, Alleen und die mit Laubwäldern bestandenen Höhenzüge.

Die Nutzungsstruktur beinhaltet hauptsächlich großflächige landwirtschaftliche Nutzung, auf kleineren Flächen auch Grünlandnutzung, die forstwirtschaftliche Nutzung der Wälder und Naturschutzflächen. Die das Gebiet querenden Verkehrs- und Energietrassen beeinträchtigen das Landschaftsbild.

In der Landschaftseinheit "Kuppiges Tollensegebiet mit Werder" wird die Landschaft durch ein interessantes Zusammenspiel von Relief und Nutzung geprägt. Das Relief ist gekennzeichnet durch die flachwellige bis hügelige Grundmoräne, die im Süden in die Endmoräne übergeht. Die Gewässerstruktur ist sehr kleinteilig mit Bächen, Gräben, Söllen, Seen, Teichen und Mooren. Die Vegetation wird bestimmt durch zahlreiche Wäldchen, Alleen und Feldhecken. Die Nutzungsstruktur beinhaltet großflächigen Ackerbau, Grünland in Gewässernähe sowie in den Senken und die forstwirtschaftliche Nutzung der Wälder. Der Wechsel zwischen Wald, Acker, Grünland, Feldgehölzen, Bächen, Seen und Söllen wirkt durch das abwechslungsreiche Relief sehr vielgestaltig.

Die von der Eiszeit geprägte Landschaft ist Teil des Geoparks Mecklenburgische Eiszeitlandschaft. Dieser Geopark umfasst eine Fläche von ca. 5000 km<sup>2</sup> und ist gleichermaßen geologische Modellregion und Tourismusobjekt im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns. Er weist mit seinen Höhenzügen, Groß- und Kleinseen, langgestreckten Flusstälern, Söllen und Mooren ein überaus reizvolles und abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Diese bemerkenswerte Naturraumausstattung ist das Ergebnis der geologischen Vorgänge während der jüngsten Vereisung, der Weichselkaltzeit, deren älteste Bildungen vor ca. 25.000 Jahren im Geopark entstanden. Damit sind die im Geopark anzutreffenden Landschaften und Gesteinsablagerungen geologisch sehr jung. Entsprechend gut sich die Formen erhalten, die Eis und Schmelzwasser einst geschaffen haben. Mit dem vollständig erhaltenen, durch eiszeitliche Vorgänge entstandenen Formenschatz stellt der Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft eine geologische Modellregion in Mitteleuropa dar. Auf relativ kleinem Raum ist der grundsätzliche Ablauf der Vereisungen im Pleistozän (Eiszeitalter) – Eisvorstoß, Eisstillstand, Eiszerfall, Zwischeneiszeit / Warmzeit anhand des kompletten Formenschatzes glazialer Landschaften nachvollziehbar.

Die Eiszeit hinterließ eine reizvolle Landschaft mit fruchtbaren Ackerflächen, Kuppen, Hängen, Bachläufen, Kleingewässern und Söllen.

Besonders prägnant ist die Niederung, die das Stadtgebiet in Richtung Südwest-Nordost von den Pribbenower Tannen bis zum Ivenacker See nordöstlich des Stadtgebietes durchzieht und sich in der Augrabenniederung fortsetzt.

Das flachwellige Relief fällt von den Hochflächen westlich und östlich zur Niederung hin ab. Der höchste Punkt in der östlichen Hochfläche und im Stadtgebiet überhaupt befindet sich mit 74,4 m HN östlich von Neu-Jürgenstorf. Der höchste Punkt der westlichen Hochfläche ist der Voßberg östlich von Kölpin mit 71,9 m HN.

Der tiefste Punkt befindet sich mit 38,0 m HN am Zuckergraben östlich von Basepohl. Die Differenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt beträgt 36,4 m.

Die ästhetische Wirkung der Landschaft besteht im Kontrast zwischen flachwelligen Ackerflächen, weiten Niederungen mit Grünlandnutzung und den meist randlich gelegenen Waldgebieten.

Zur Bereicherung des Landschaftsbildes tragen in der offenen Landschaft Feldhecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen bei. Im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft wurde eine Vielzahl dieser auch ökologisch bedeutsamen Strukturelemente beseitigt.

In die Landschaft eingestreut liegen Dörfer und Siedlungspunkte. Sie sind zum Teil durch Alleen entlang der Straßen miteinander bzw. mit der Reuterstadt Stavenhagen verbunden.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Kirchturm von Stavenhagen sowie das auf einem Hügel errichtete Schloss.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen in Form von baulichen Anlagen, die auf Grund ihres Erscheinungsbildes (zum Beispiel die ehemaligen Stallanlagen in Wüstgrabow, Basepohl und in der Treptower Straße) oder auf Grund ihrer fehlenden bzw. unzureichenden Eingrünung (zum Beispiel die Plattenbauten der Weststadt, die Gewerbegebiete Reutereiche und Basepohler Schlag, das Wasserwerk in der Treptower Straße und die Stallanlagen an der K 7 sowie in Pribbenow) störend wirken. Eine Besonderheit stellen die Windenergieanlagen westlich des Gewerbegebietes Basepohler Schlag dar. Sie prägen das Landschaftsbild bereits aus großer Entfernung in negativer Weise. Auf Grund ihrer stadtnahen Lage ergeben sich teilweise unschöne Überschneidungen mit der Silhouette des Stadtkerns. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde minimiert durch die Auswahl eines möglichst konfliktarmen Standortes (Eignungsgebiet). Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Vorteile einer umwelt- und ressourcenschonenden Energieerzeugung ausgeglichen. Störend wirken auch Ablagerungen von Müll und Gartenabfällen in der freien Landschaft, die zahlreichen Pappelbestände sowie Eingrünungen des Ortsrandes mit landschaftsfremden Nadelgehölzen. Hier ist besonders die Pappelreihe an der B 104 / B 194 zwischen dem Parkplatz am Ivenacker Tor und der Bebauung am Amtsbrink zu nennen. Die geschlossene Baumwand beeinträchtigt die Verbindung zwischen dem denkmalgeschützten Schlosspark und der östlich angrenzenden Niederung.

Von den am Zuckergraben angepflanzten gleichförmigen Erlenhecken geht eine unerwünschte zerschneidende Wirkung aus, die sich mit dem weiteren Längenwachstum der Gehölze noch verstärken könnte.

Lt. Regionalem Raumordnungsprogramm befindet sich südlich der geschlossenen Ortslage eine Grünstäur, die grundsätzlich von Besiedlung freizuhalten ist.

## Geologische Übersicht

Der Raum Stavenhagen liegt im Bereich einer Grundmoränenhochfläche, deren Zuordnung zum Pommerschen Stadium der Weichsel-Kaltzeit bzw. zum Mecklenburger Stadium unklar ist. Vorherrschendes Sediment an der Geländeoberfläche ist Geschiebemergel, der allgemein mehr als 10 m mächtig und flachgründig zu Geschiebelehm und lehmigem Sand verwittert ist. Einlagerungen von Sand- und Kieszwischenmitteln sind möglich.

Der Geschiebemergel wird entlang einer Schmelzwasserrinne, die sich östlich von Stavenhagen in NNE-SSW-Richtung erstreckt, des Öfteren durch Hochflächensande überlagert. In dieser Rinne verläuft auch das Stavenhagener Os, ein teilweise unterbrochener schmaler, hauptsächlich aus Sanden bestehender Höhenzug. Die Bezeichnung Os kommt aus dem Schwedischen und bedeutet Bergrücken. Die auch als Wallberge bezeichneten Oser sind wichtige Zeugen für Spalten des Inlandeises. Das Stavenhagener Os erstreckt sich von Gatschow südlich Demmin bis an den Kleinen Varchentiner See südlich von Stavenhagen und ist mit mehr als 30 km der längste Oszug des norddeutschen Tieflandes. Innerhalb des Plangebietes tritt der Oser nördlich des Ivenacker Tiergartens und im nördlichen Teil des Stadtholzes als bewaldete Erhebung besonders in Erscheinung. Seine Sand-, Kies- und Steinvorkommen wurden in der Vergangenheit häufig als Baumaterial genutzt, so dass die übrigen Bereiche, wie der südliche Teil des Stadtholzes, der Lange Berg, der Raue Berg und die Pribbenower Tannen weniger prägnant sind.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügt auf Grund seiner Lage im jüngsten Gletscherverbreitungsgebiet über einen in Deutschland einmalig vielfältigen Bestand an Osern, die deshalb gemäß § 20 Abs. 2 LNatG M-V gesetzlich geschützt sind. Der Abbau von Kiessand sowie Veränderungen am Relief sind untersagt. Zum eiszeitlichen Formenschatz gehören auch die Sölle.

Im Holozän kam es zur Verlandung der stark vernäßten bzw. mit Schmelzwassern gefüllten Hohlformen. So stehen heute in der genannten Schmelzwasserrinne, der Niederungszone des Zucker- und Augrabens, die eventuell Randsenken des Oszuges darstellen, sowie im Bereich der Geschiebemergelhochfläche in zahlreichen Niederungen und isolierten Senken organogene Bildungen wie Moorerde, Torf und Mudde an. Flachere Hohlformen und die Randbereiche der Niederungen sind meist durch Vorkommen von Abschlämmmassen gekennzeichnet, die in der Zusammensetzung den hangaufwärts anstehenden Sedimenten ähneln, jedoch einen hohen Anteil an organischen Beimengungen aufweisen. Eine Unterlagerung durch organogene Bildungen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Grundmoränenhochfläche ist ein mächtiger, großflächig verbreiteter Grundwasserleiter erst in > 5 m Tiefe zu erwarten. Durch die oft sandige bis stark sandige und sandstreifige Ausbildung des Geschiebemergels bedingt, kann örtlich und temporär Grundwasser i.w.S. (Stau-, Schicht-, Sickerwasser, "echtes" Grundwasser in Sandzwischenmitteln) auch schon ab 1 bis 2 m Tiefe auftreten. In den Sandverbreitungsgebieten sind je nach Höhenlage des Geländes, Mächtigkeiten der rolligen Sedimente und Morphologie der darunter folgenden bindigen Sedimente Grundwasserstände teil in < 2 m, teil in > 2 m Tiefe zu erwarten. Den geringsten Flurabstand weist das Grundwasser in den vertorften Niederungen (wenige dm) und in den mit Abschlämmmassen gefüllten Senken (< 2 m) auf.

### Baugrundbedingungen

Der im betrachteten Raum das Hauptsediment darstellende Geschiebemergel mit seinen Verwitterungsprodukten (Geschiebelehm und lehmiger Sand) und die gelegentlich anstehenden Sande stellen grundsätzlich einen tragfähigen und normal belastbaren Baugrund dar. Der petrographisch heterogen zusammengesetzte Geschiebemergel (teils sandig bis stark sandig bzw. sandstreifig) kann teilweise stärker aufgeweicht sein (= Baugrundschwächezonen).

Die in den Niederungen und sonstigen Hohlformen anstehenden organogenen Bildungen und Abschlämmmassen sind als Baugrund nicht bzw. nur bedingt geeignet. In diesen Verbreitungsgebieten sind allgemein hohe Grundwasserstände vorherrschend. Aus den genannten Gründen sollten die Verbreitungsgebiete der organogenen Bildungen von Baumaßnahmen frei gehalten werden. In den Verbreitungsgebieten der Abschlämmmassen sind im Falle von Baumaßnahmen erhöhte Aufwendungen zu erwarten.

### Lagerstättenwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen

Im Stadtterritorium sind keine lagerstättengeologische Vorrang- und Vorsorgegebiete bekannt. Etwa 1 km südsüdwestlich von Stavenhagen existiert nach der geologischen Übersichtskarte lediglich eine größere sandhöfliche Fläche, bestehend aus Hochflächen- und Osablagerungen. Das Stavenhagener Os ist als Geotop in der Planung dargestellt.

### 3.4 Lage im Raum und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Reuterstadt Stavenhagen befindet sich im Südwesten des Landkreises Demmin. Im Norden grenzt das Territorium der Stadt an die Gemeinden Kummerow, Grammentin und Kentzlin, im Osten an die Gemeinden Ivenack und Ritzerow, im Süden an die Gemeinde Jürgenstorf und im Westen an die Stadt Malchin und die Gemeinde Gülzow.

Die Stadt Stavenhagen liegt im mecklenburgischen Teil des Landkreises Demmin. Die Grenze zu Vorpommern verläuft nördlich der Stadt bei Ivenack. Die Reuterstadt Stavenhagen ist geschäftsführende Gemeinde des zum 01.01.2005 neu gebildeten Amtes Stavenhagen, welches die Stadt und die Gemeinden Grammentin, Gülzow, Zettemin, Kittendorf, Bredenfelde, Briggow, Jürgenstorf, Ritzerow, Ivenack, Rosenow, Knorrendorf und Mölln, mit insgesamt 13.207 EW (Stand 31.12.2005) verwaltet.

Die Entfernung von Stavenhagen zu wichtigen Versorgungszentren und Nachbarstädten beträgt:

zum Oberzentrum Greifswald	ca. 75 km
zum Oberzentrum Rostock	ca. 90 km
zum Oberzentrum Neubrandenburg	ca. 28 km
zur Kreisstadt und Mittelzentrum Demmin	ca. 25 km
zur Stadt Malchin (Grundzentrum)	ca. 11 km
zur Stadt Teterow (Mittelzentrum)	ca. 22 km
zur Nachbarkreisstadt und Mittelzentrum Güstrow	ca. 52 km
zur Nachbarkreisstadt und Mittelzentrum Waren	ca. 25 km.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die B 104 von Ost nach West und die B 194 von Süd nach Nord.

Beide Bundesstraßen tangieren auf einer gemeinsamen Trasse die historische Altstadt und führen teilweise durch das Sanierungsgebiet (Reuterplatz, Schultetusstraße).

Die Landesstraße 273 zweigt nördlich der Stadt von der B 104 ab und führt über den Ortsteil Klockow nach Altentreptow.

Über die Kreisstraße 7 gelangt man in das Nachbardorf Gülzow bzw. über den Ortsteil Neubauhof nach Rottmannshagen an die Landesstraße 203.

Die Deutsche Alleenstraße führt als Landesstraße 20 am Malchiner See entlang über Malchin weiter auf die Kreisstraße 3 nach Leuschentin, Kummerow und Grammentin und nördlich des Ortsteiles Basepohl auf die B 194 und auf dieser Trasse weiter in die Kreisstadt Demmin.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind von der Reuterstadt bei Teterow / Güstrow (ASS 13 Güstrow, BAB 19) und Altentreptow / Werder (BAB 20) erreichbar.



Die Reuterstadt ist über die Eisenbahnhauptlinie Stettin - Pasewalk - Neubrandenburg - Rostock - Hamburg an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

Der Flugplatz Laage - Krons Kamp in ca. 52 km Entfernung, bietet die Möglichkeit, Charter- und Linienflüge zu nutzen. Vom Flugplatz Neubrandenburg / Trollehagen in ca. 40 km Entfernung ist ebenfalls die Nutzung von Flügen möglich.

Im Nordosten grenzt die Stadt an das Landschaftsschutzgebiet Ivenacker Eichen und Ivenacker See, welches über den Augrabben und die Augrabenniederung mit der geschützten Landschaft um die nördlich gelegene Kreisstadt Demmin in Verbindung steht.

Das Stadtgebiet der Reuterstadt hat in Nord-Südrichtung eine Ausdehnung von 3,5 km, von Ost nach West beträgt die Entfernung 2,1 km.

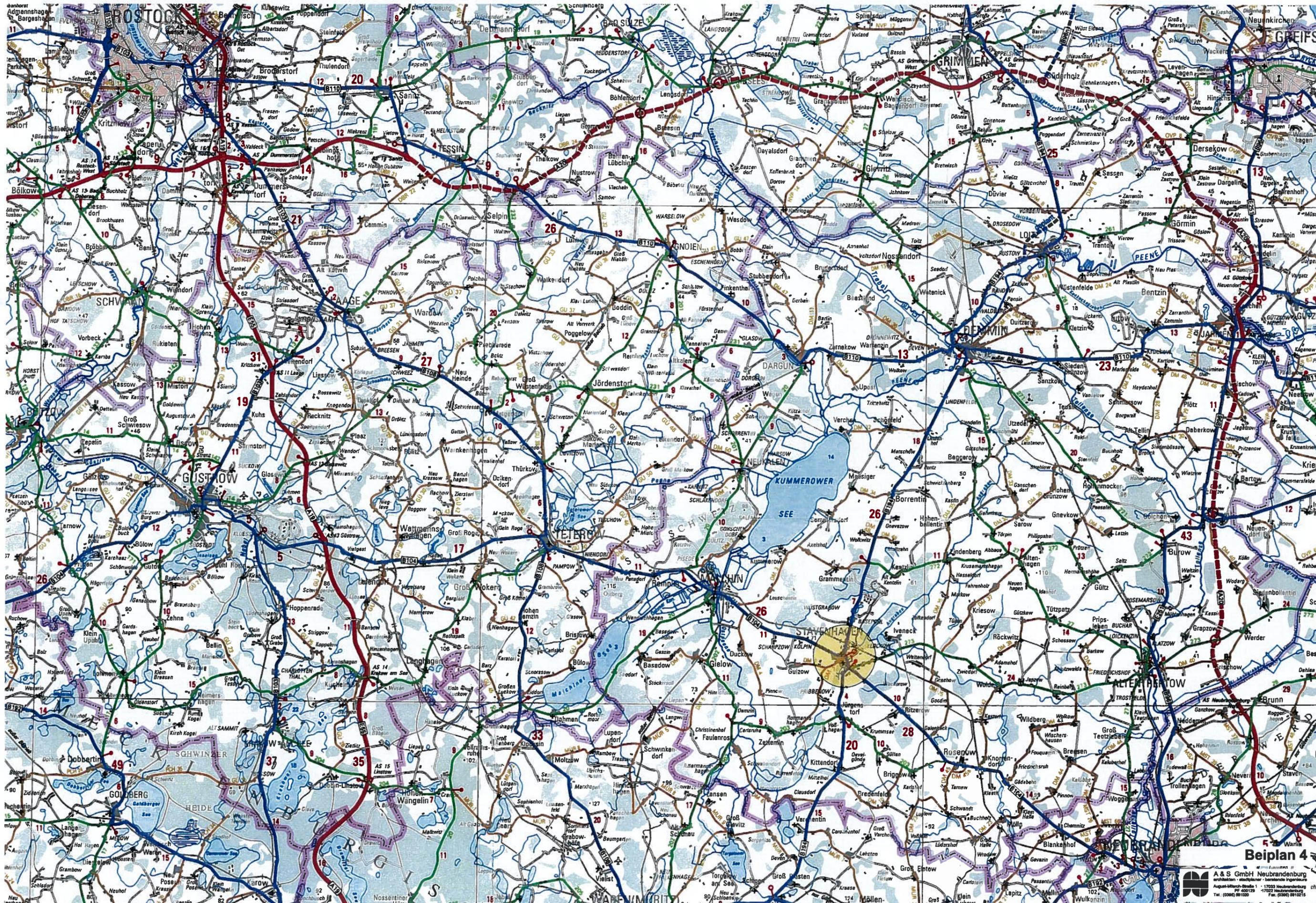
Das derzeit förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 28,68 ha.

Das Stadtumbaugebiet Neubaussiedlung Weststadt hat eine Größe von 29,52 ha.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz  
(Auszug aus der Straßenkarte Mecklenburg- Vorpommern M 1:25000)



REUTERSTADT STAVENHAGEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
1. ÄNDERUNG 2006/2008



## **4.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, BEWERTUNG UND BEDARFSERMITTLUNG**

### **4.1 Bevölkerung**

#### **4.1.1 Entwicklungstendenzen**

Die Landesregierung hat unter Federführung der obersten Landesplanungsbehörde die 3. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 im April des Jahres 2003 vorgelegt. Aufgabe der Bevölkerungsprognose ist es, die Wirkung aktueller Prozesse auf die künftige Bevölkerungsentwicklung aufzuzeigen, zu quantifizieren und frühzeitig auf Veränderungen hinzuweisen, damit Strategien, Konzeptionen und Maßnahmen der unterschiedlichen Politikbereiche hieran und hierauf ausgerichtet werden können. Entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung sind die Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Für eine Prognose werden Annahmen zur künftigen Geburtenhäufigkeit, zur Sterblichkeit sowie zu den Fort- und Zuzügen benötigt. Die wahrscheinliche Entwicklung basiert zum einen auf Analysen und Bewertungen vorangegangener Zeiträume. Zum anderen werden auch erkennbare aktuelle Trends, wie zum Beispiel anhaltender Einkommensunterschied, Arbeitsmarktsituation oder auch der EU-Beitritt von Polen mit ihren Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten mit einbezogen. Basis für die vorliegende Prognose 2002 bis 2020 bilden die Bevölkerungszahlen mit Stand vom 31.12.2001 nach Altersjahren und Geschlecht.

#### Geburten

In Deutschland werden – wie in allen Industrienationen – seit Jahrzehnten weniger Kinder geboren, als zur langfristigen Erhaltung der Bevölkerung notwendig wäre. Deutschland hat aber im Vergleich zu den europäischen Nachbarn weniger Kinder pro Frau (1,33), wobei ein Viertel aller Frauen sogar keine Kinder hat. Interessant ist, dass in den europäischen Ländern, in denen Frauen mit Kindern eine gleichwertige Teilhabe am gesamtgesellschaftlichen Leben – insbesondere auch am Berufsleben – erleichtert wird (wie zum Beispiel in Frankreich und Skandinavien), die Geburtenrate vergleichsweise hoch ist. Im Durchschnitt bekommt eine Frau innerhalb der EU 1,45 Kinder.

Seit Mitte der 60er Jahre fällt die Geburtenziffer. Unterschiede in der Entwicklung der Geburtenziffer gab es nur in den 70er Jahren. Die Geburtenziffer stieg in der ehemaligen DDR infolge der sozialpolitischen Maßnahmen stark an. Das Niveau der 60er Jahre wurde aber auch zu diesem Zeitpunkt nicht mehr erreicht, lag aber wesentlich höher als in den Altbundesländern. Doch bereits Mitte der 80er Jahre deutete sich wieder ein Geburtenrückgang an. Dieser setzte sich mit einer historisch bisher einmaligen Dynamik nach dem Zusammenbruch der DDR fort.

Dabei überlagerten sich zusätzlich noch die Geburtenausfälle von 1973 bis 1976 als demographisches Echo des "Pillenknicks" mit den "Wendeprozessen".

Der durchschnittliche Generationswechsel lag im Osten bis 1990 bei unter 23 Jahren und im Westen bei über 27 Jahren. Eine Ursache für die starken Geburtenrückgänge in den neuen Bundesländern nach 1990 ist das Zurückstellen des Kinderwunschs, womit sich eine eindeutige Verschiebung und damit Anpassung an westdeutsches Niveau feststellen lässt. Bis zum Jahr 2020 wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich wenig ändern. Zwar wird die Zahl der geborenen Kinder pro Frau ansteigen, aber auch im Jahr 2020 mit 1,5 Kindern noch weit unter der für den Erhalt der Bevölkerung notwendigen Kinderzahl liegen.

### Sterblichkeit

Die Sterberate, als Verhältnis von Sterbefällen zu Einwohnerzahl, verringerte sich im Betrachtungszeitraum in allen neuen Bundesländern und Berlin stärker als in Westdeutschland.

Als Ursache für den überdurchschnittlichen Anstieg der Lebenserwartung in den neuen Bundesländern lassen sich Verbesserungen im Gesundheitswesen und eine Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen West und Ost anführen. Auch in Mecklenburg-Vorpommern ist die Sterblichkeit der über 65-jährigen seit 1990 überproportional zurück gegangen. Dies ist die Altersgruppe, die in Zukunft zahlenmäßig stark ansteigen wird.

### Binnenwanderungen

Unter den Binnenwanderungen werden die Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns aus den bzw. in die anderen Bundesländer erfasst. Auf Grund der Veränderungen in der Altersstruktur (Geburtenausfälle zu Beginn der 90er Jahre) werden ab dem Jahr 2008 signifikante Änderungen der Binnenwanderung erwartet. Dann wird der Jahrgang 1990 in die Altersgruppe der 18 – 30jährigen aufsteigen. Für die Binnenwanderung ist das insofern von Bedeutung, als dass die Altersgruppe der 18-30jährigen derzeit über 50 Prozent der Fortzüge (ca. 21.000 Personen) und ca. 40 Prozent der Zuzüge (ca. 12.000 Personen) stellt. So ist davon auszugehen, dass sich das Migrationspotenzial ab dem Jahr 2008 stark verringert und die Anzahl der Fortzüge bis zum Jahr 2020 unter das heutige Niveau zurück geht.

Die starken Rückgänge in der Altersgruppe der 18 – 30jährigen ab 2008 sind vor allem für die neuen Bundesländer kennzeichnend. Dies hat insofern Konsequenzen für den Zuzug nach Mecklenburg-Vorpommern, dass nur ca. 25 Prozent der Zuwanderer aus den neuen Bundesländern stammen.

### Außenwanderungen

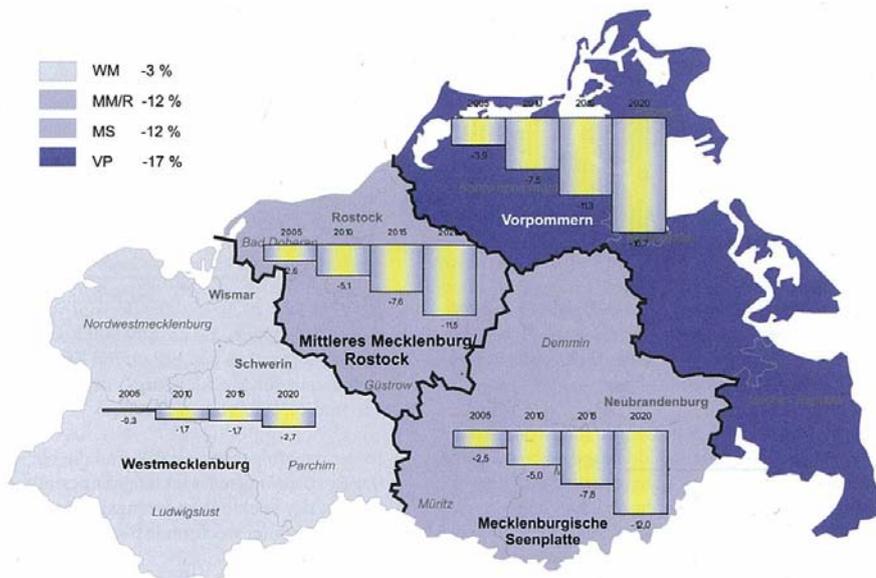
Als Außenwanderungen werden die Wanderungen über die Staatsgrenze Deutschlands bezeichnet. Neben den Asylbewerbern zählen hierzu insbesondere Bürgerinnen und Bürger aus den Staaten Europas.

Auch für die Zukunft kann in Deutschland von einem positiven Außenwanderungssaldo ausgegangen werden. Insbesondere nach der EU-Osterweiterung und dem Wegfall von Beschränkungen durch Übergangsregelungen wird mit steigenden Zuzugszahlen für Deutschland spätestens im Jahr 2010 gerechnet. Bis zum Jahr 2020 wird bundesweit von jährlich ca. 800.000 Zuzügen und ca. 500.000 Fortzügen ausgegangen. Aus den bisherigen Erfahrungen ergeben sich daraus für Mecklenburg-Vorpommern ca. 0,8 Prozent Zu- und ca. 0,7 Prozent Fortzüge.

## ZUSAMMENFASSUNG

Mit insgesamt 1,73 Millionen Einwohnern und einer Einwohnerdichte von 75 EW/km<sup>2</sup> (bei einer Fläche von 23.173 km<sup>2</sup>, Angaben 2003) ist Mecklenburg-Vorpommern im bundesweiten Vergleich dünn besiedelt, nicht jedoch im Vergleich zu den Ostseeanrainerstaaten. Bis zum Jahr 2020 wird die Bevölkerung voraussichtlich auf ca. 1,5 Millionen Einwohner zurück gehen. Das entspricht einem Rückgang um ca. 250 000 Menschen (- 14,4 %) in 19 Jahren. Im Durchschnitt verliert das Land M-V damit jährlich Einwohner in der Größenordnung der Stadt Demmin. Hauptursache hierfür ist der Geburtenrückgang. Die Abwanderung insbesondere von Frauen zwischen 18 und 25 Jahren verschärft die Situation. Alle Planungsregionen werden von Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet sein. Die geringsten Verluste werden in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock mit 4,5 % und in der Planungsregion Westmecklenburg mit 9,6 % erwartet. Besonders stark trifft es die beiden östlichen Planungsregionen. Die Regionen Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern werden gegenüber dem Basisjahr 2002 etwa 21,3 % bzw. 19,9 % ihrer Einwohner verlieren.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2002 BIS 2020 IN DEN PLANUNGSREGIONEN



\* Die Bevölkerungsentwicklung insbesondere in der Region Westmecklenburg wird nach den neuesten vorliegenden Erkenntnissen voraussichtlich deutlich negativer verlaufen als die Grafik aussagt

Eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur ist zu erwarten. Der Anteil der jungen Bevölkerungsgruppen im Alter bis 20 Jahre wird auf ein Sechstel sinken, während die 60jährigen und ältere auf über ein Drittel ansteigen. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte wird mit über 36 % den größten Anteil an über 60jährigen zu verzeichnen haben, während die Planungsregion Westmecklenburg mit fast 17 % den größten Anteil an unter 20jährigen aufzuweisen hat.

#### 4.1.2 Bevölkerungsentwicklung in der Reuterstadt Stavenhagen

Mit ca. 89.500 Einwohnern auf einer Fläche von 1.922 km<sup>2</sup> bzw. 47 EW/km<sup>2</sup> gehört der Landkreis Demmin zu den geringst besiedelten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands (Vergleiche 77 EW/km<sup>2</sup> in M-V, 230 EW/km<sup>2</sup> in BRD).

Die Besiedelung des Landkreises ist relativ ungleichmäßig verteilt. Die Kreisstadt Demmin sowie die ehemaligen Kreisstädte Malchin, Altentreptow und die Reuterstadt Stavenhagen beherbergen als einzige Orte jeweils mehr als 5.000 Einwohner. Damit leben etwa zwei Fünftel der Landkreisbewohner in diesen vier Orten.

2.000 bis 5.000 Einwohner haben die Städte Loitz und Jarmen im Nordwesten des Landkreises sowie Neukalen und Dargun im Nordosten zwischen Malchin und Demmin. Damit leben ca. 57 % der Einwohner des Landkreises in Gemeinden mit über 2.000 EW, was auch in Relation zur insgesamt geringen Besiedlungsdichte keinen besonders hohen Konzentrationsgrad ergibt. Dafür spricht auch die Tatsache, dass 43 % der Einwohner in Gemeinden leben, die maximal 1.000 EW haben.

Zur Einwohnerentwicklung der Reuterstadt liegen Daten aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept – ISEK – von 2002 und aus dem Monitoring vor. Die Bevölkerungsprognose aus dem ISEK 2002 wurde vergleichend zu den neu erfassten Daten hinzugezogen und weiter entwickelt. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Einwohnerentwicklung der Reuterstadt Stavenhagen sind zunächst die Entwicklungsprozesse zur DDR-Zeit, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahlen ab Mitte der 70er Jahre führte.

Die Einwohnerentwicklung zeigt, soweit sie durch Zahlenmaterial belegbar ist, folgendes Bild:

1950	8.296 EW	1977	10.175 EW
1961	7.855 EW	1981	8.765 EW
1965	7.649 EW	1989	9.031EW
1970	7.142 EW		

Während von 1950 bis 1970 eine stetig fallende Tendenz in der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen war, stieg mit der Eingemeindung der Umlandgemeinden Jürgenstorf, Kittendorf, Gülzow und Zettemin die Einwohnerzahl 1977 sprunghaft an. Erst 1981 wurden

diese Gemeinden wieder selbstständig. Inzwischen hatte sich die Reuterstadt Stavenhagen jedoch zum Wohnstandort für den damaligen NVA-Stützpunkt Basepohl entwickelt und durch Ansiedlung von Industrie und Gewerbe hatte sich ein ansehnliches wirtschaftliches Potenzial herausgebildet. Damit war ein Ansteigen der Wohnbevölkerung zu verzeichnen, welches sowohl auf einem positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburtenüberschuss), als auch auf einer positiven räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsüberschuss) beruhte.

Nach der "Wende" setzte ein nahezu dramatischer Einwohnerrückgang ein, der bis in die Gegenwart anhält, wenn auch in leicht abgemilderter Form.

In absoluten und prozentualen Angaben stellt sich die Einwohnerentwicklung wie folgt dar:

Jahr (31.12.)	EW-Stand	EW-Rückgang	
		abs.	%
1989	9.031		
1990	8.907	- 124	1,37
1991	8.713	- 194	2,18
1992	8.629	- 84	0,96
1993	8.604	- 25	0,29
1994	8.497	- 107	1,24
1995	8.329	- 168	1,97
1996	8.019	- 310	3,72
1997	7.856	- 163	2,03
1998	7.522	- 334	4,25
1999	7.297	- 225	2,99
2000	7.104	- 193	2,64
2001	6.999	- 105	1,48
2002	6.944	- 55	0,78
2003	6.789	- 155	2,23
2004	6.585	- 204	3,00
2005	6.293	- 292	3,35
2006	6.178	- 115	1,86
30.09.2007	6.123	- 55	0,89

**Einwohnerrückgang insgesamt: 1989 bis 2007 = 2.908 EW = 32,2 %**

Der Einwohnerrückgang resultiert aus einem negativen Saldo sowohl der natürlichen Bevölkerungsbewegung als auch der Wanderungsbewegung.

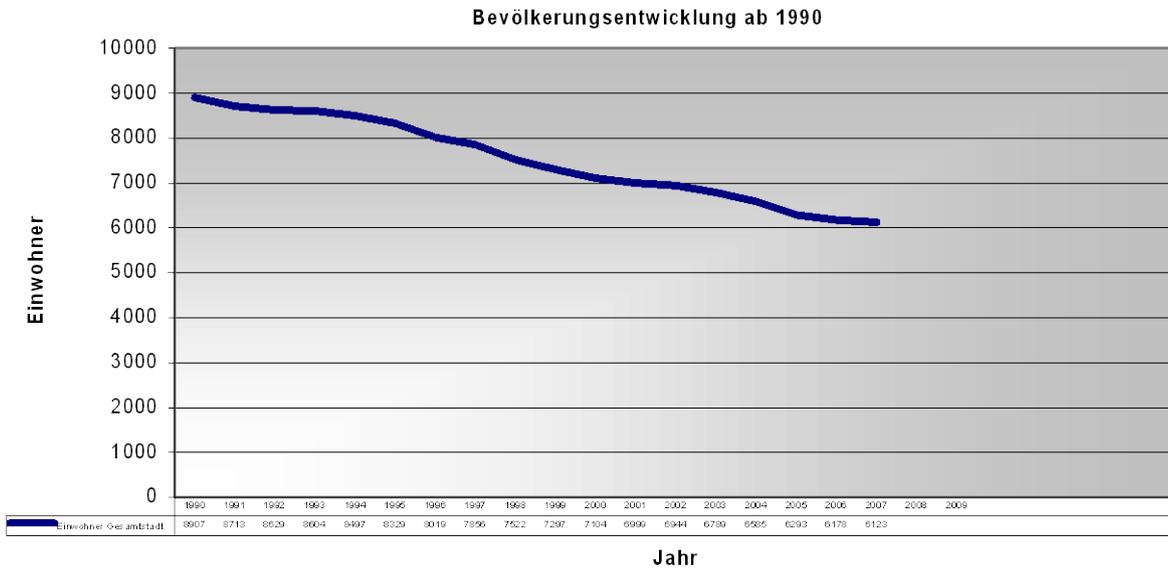
Durchschnittlich liegt der Einwohnerrückgang seit der so genannten Wende 1989 bei 161 EW/Jahr.

Wie die o.a. Aufstellung der Einwohnerbewegung erkennen lässt, vollzog sich der Einwohnerrückgang nicht kontinuierlich, sondern eher sporadisch.

Nach der "Wende" 1989/90 trat ein Einwohnerverlust von 124 Einwohner (1,37 %) ein. In den folgenden Jahren von 1991 – 1993 ist der Rückgang mit 303 EW = 3,47 % noch als geringfügig zu betrachten. In den Jahren 1994 – 2000 setzte mit dem Rückgang von 1.500 EW = 17,44 % jedoch eine sehr negative Entwicklung ein. Die Einwohnerrückgänge in den Jahren 2001 – 2005 sind mit 740 EW (10,57%) wieder günstiger verlaufen, als in den letzten 5 Jahren vor der Jahrtausendwende. Die Reuterstadt Stavenhagen hat ein Monitoring für

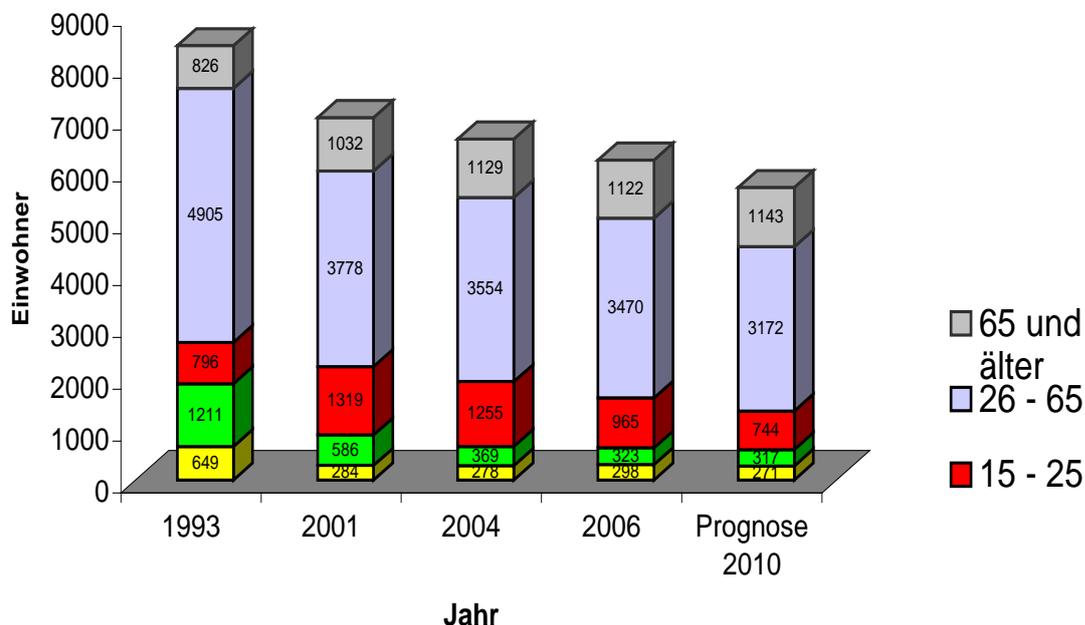
den Stadtentwicklungsprozess aufgebaut. Es wurden kontinuierlich Daten, beginnend mit dem Jahr 2001, erfasst. Diese Daten werden jährlich fortgeschrieben und in einem Evaluationsbericht ausgewertet.

**Bevölkerungsentwicklung ab 2001  
(aus Monitoring 2007)**



Der nachfolgend dargestellte Vergleich der **Einwohner nach Altersgruppen** von 1993, 2001, 2004 und 2006 sowie die prognostische Darstellung für das Jahr 2010 lassen erkennen, dass sich der Bevölkerungsverlust auf alle Altersgruppen bezieht, aber insbesondere die Bevölkerungsgruppe im arbeitsfähigen Alter und Kinder und Jugendliche betroffen sind.

**Einwohner nach Altersgruppe  
(aus Monitoring 2007)**



### 4.1.3 Bevölkerungsbewegung

#### 4.1.3.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Der Saldo der **natürlichen Bevölkerungsbewegung** zeigt in der Reuterstadt Stavenhagen auch weiterhin einen negativen Trend.

In den Jahren 2001 – 2006 stehen 270 Geburten 555 Sterbefälle gegenüber.

Die **Geburtenrate** (Geburten je 1000 Einwohner) betrug:

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Geburtenrate</b>	6,86	6,19	6,92	6,83	7,22	6,64
<b>Geburten/Jahr</b>	48	43	47	45	46	41

Entsprechend der Prognose von 2002 hat sich nach Jahren mit überwiegend fallender Tendenz (1991 = 15,9 bis 2001 = 6,86) mit zwischenzeitlichen Zunahmen der Wert stabilisiert. In Mecklenburg-Vorpommern hatte die Quote 2001 einen Wert von 7,5 Geburten je 1000 Einwohner und im Landkreis Demmin von 7,3 Geburten je 1000 Einwohner.

Dem generellen Trend folgend, dass im statistischen Mittel immer weniger Frauen immer weniger Kinder bekommen, dürfte sich diese Quote kaum wesentlich nach oben entwickeln. Dies hängt einerseits mit der Verschiebung der Familiengründung in ein höheres Lebensalter zusammen, andererseits kann durch die Möglichkeiten zur Familienplanung ungewollter Nachwuchs verhindert werden.

Veränderungen der Geburtenzahlen lassen sich auf zwei wesentliche Komponenten zurückführen. Der Struktureffekt berücksichtigt Veränderungen bei der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter, d.h. in der Altersgruppe zwischen 15 und 45 Jahren. Der Verhaltenseffekt umfasst die Entscheidungen der Frauen über die Anzahl der geborenen Kinder und über den Zeitpunkt der Geburten. Da aus dem Struktureffekt für die Reuterstadt Stavenhagen, wo seit 1990 ein Rückgang in der Anzahl der Frauen dieser Altersgruppe um etwa 20 % festzustellen ist, keine positiven Impulse resultieren, beruhen die eingetretene Verlangsamung und leichte Stabilisierung bei der Anzahl der Geburten im wesentlichen auf verhaltensbedingten Effekten.

Für die Auswertung der Angaben zu den Sterbefällen kann von folgenden statistischen Angaben ausgegangen werden:

- Die Lebenserwartung eines Neugeborenen ist in den vergangenen 20 Jahren erheblich gestiegen.

- Die Lebenserwartung beträgt bezogen auf den Durchschnitt der Jahre 1995 – 1997

	Alte Bundesländer	Mecklenburg-Vorpommern
bei Männern	74,1 Jahre	70,2 Jahre
bei Frauen	80,2 Jahre	78,5 Jahre

Für Mecklenburg-Vorpommern gelten die Annahmen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung nahezu linear steigt.

Für die Prognose 2002 wurde davon ausgegangen, dass die Sterberate (Gestorbene je 1000 Einwohner) in der Reuterstadt Stavenhagen sich mit leicht fallender Tendenz ähnlich wie in den Vorjahren 1991 (15,3) bis 2001 (14,1) mit zwischenzeitlichen Abnahmen (1990 12,7), bei Werten zwischen 12,0 bis 15,0 je 1000 Einwohner stabilisieren kann. In Mecklenburg-Vorpommern hatte die Quote 2001 einen Wert von 9,8 Gestorbenen je 1000 Einwohner und im Landkreis Demmin von 11,4 Gestorbenen je 1000 Einwohner.

Gegenwärtig weist die **Sterberate** in der Reuterstadt Stavenhagen folgende Werte auf:

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Sterberate</b>	14,1	13,2	15,2	14,6	13,04	13,27
<b>Gestorbene/Jahr</b>	99	92	103	96	83	82

Die **natürliche Bevölkerungsbewegung gibt den Saldo aus Geburten und Sterbefällen** wieder. Im Betrachtungszeitraum bleibt dieser Wert negativ (mit leicht verbesserter Tendenz), d.h. die niedrigen Geburtenzahlen können die Sterbeüberschüsse nicht ausgleichen.

Folgende Werte haben sich für den Gesamtsaldo herausgestellt:

2001	2002	2003	2004	2005	2006
- 51	- 49	- 56	- 51	- 37	- 41

Der Sterbeüberschuss beträgt 285 Personen.

#### 4.1.3.2 Wanderungsbewegung / Binnenwanderung

Die **Wanderungsbewegungen** in der Reuterstadt Stavenhagen sind getrennt nach Fortzügen, Zuzügen und Umzügen innerhalb der Stadt erfasst.

Ausschlaggebende Faktoren für den Einwohnerrückgang durch Wegzug waren in den Jahren seit 1990:

- Umstrukturierung der ehemaligen NVA der DDR zur Bundeswehr 1990 – 1992
- Umstrukturierung der Wirtschaft
- Auflösung von Behörden und Institutionen
- Bildung von Wohnungseigentum • Wegzug in die Umandgemeinden (ca. 35 Familien)
- Auflösung eines Teilbereiches der Bundeswehr am Standort Basepohl Abzug der Hubschrauberstaffel und Schließung der Lützow-Kaserne 1994/95
- voraussichtliche völlige Schließung des Bundeswehrstandortes bis zum 01.01.2010 (Bekanntgabe 2002)
- Trotz Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe Ansteigen der Arbeitslosigkeit Abwanderung in andere Orte in den alten und neuen Bundesländern.

Die erfassten Daten zeigen folgendes Bild:

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Zuzüge</b>	+ 395 EW	+ 490 EW	+ 393 EW	+ 381 EW	+ 305	+ 403
<b>Wegzüge</b>	- 453 EW	- 495 EW	- 492 EW	- 535 EW	- 433	- 479
<b>Saldo</b>	- 58 EW	- 5 EW	- 99 EW	- 154 EW	- 128	- 76

Der Saldo der Wanderungsbewegungen blieb trotz der moderaten Entwicklung ab 2001 deutlich negativ, d.h. es verließen durchschnittlich pro Jahr etwa 86 Einwohner die Stadt.

Auch hier wieder starke Unterschiede in den einzelnen Jahren, insgesamt jedoch im Vergleich zu den Jahren 1995 – 2000 ein positiver Trend.

#### **Binnenwanderungen / Einwohnerentwicklung in den Fördergebieten**

Hinsichtlich der Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen ist festzustellen, dass sich etwa 2 Drittel der Umzüge im Gebiet Altstadt / Weststadt vollziehen.

Der Anteil der Umzüge in die Weststadt bzw. innerhalb der Weststadt ist logischerweise relativ hoch, da hier bedingt durch den Gebäudeabriss größere Umzugsbewegungen statt finden.

Das Umzugsgeschehen in der Weststadt wird weitest gehend durch die Wohnungsverwaltung gesteuert, um den Leerzug der Wohnblöcke entsprechend Abrissplan sicher zu stellen.

Die Einwohnerzahlen in den beiden wesentlichen Stadtbereichen – Altstadt und Weststadt – sind in den letzten beiden Jahren nahezu konstant geblieben. In der Altstadt gab es von 2001 bis 2004 einen Einwohnerzuwachs von 44 EW, während seit diesem Zeitraum in der Weststadt 66 Einwohner weniger wohnen.

Jahr	2001	2002	2003	2004	Differenz %
<b>EW-Altstadt</b>	1.333	1.407 (+ 74)	1.379 (- 28)	1.377 (- 2)	+ 44 = 3,3 %
<b>EW Weststadt</b>	2.702	2.785 (+ 83)	2.637 (- 148)	2.636 (- 1)	- 66 = 2,5 %
<b>"Eine" Stadt</b>	4.035	4.192	4.016	4.013	- 22 = 0,6 %

Der starke Rückgang von 148 EW im Jahre 2003 in der Weststadt ist nahezu gleich dem Einwohnerrückgang der Gesamtstadt, der im Jahre 2003 155 EW betrug. Der Rückgang ist vordergründig im Zusammenhang mit der angekündigten Schließung des Bundeswehrstandortes zu sehen.

#### 4.1.3.3 Saldo der Bevölkerungsbewegung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes vom September 2005 schwächt sich die Abwanderung von Ost- nach Westdeutschland ab.

Aus der Zusammenfassung von natürlicher Bevölkerungsbewegung und Wanderungsbewegung in den Jahren 2001 – 2006 resultiert für die Reuterstadt Stavenhagen insgesamt eine Abnahme der Anzahl der Einwohner. Die Bevölkerungsbewegung führte zu einem Verlust von durchschnittlich 135 Einwohnern pro Jahr.

Folgende Werte haben sich nach Datenerhebung für den Gesamtsaldo der Bevölkerungsbewegung herausgestellt:

2001	2002	2003	2004	2005	2006
- 105	- 55	- 155	- 204	- 292	- 115

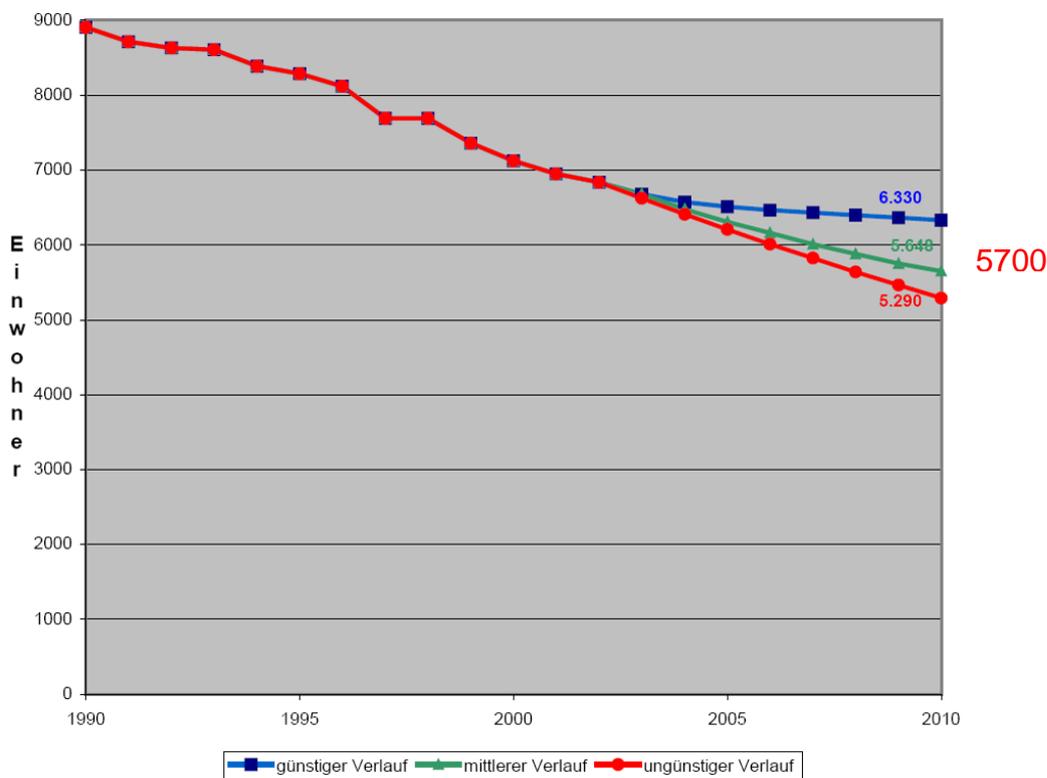
#### 4.1.4 Bewertung / Schlussfolgerungen

Für die Prognose zum ISEK 2002 wurden auf der Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt erhobenen Daten 3 Varianten der Bevölkerungsentwicklung aufgestellt.

-221

etwa 6.330 Einwohner bis 2010	bei günstigem Verlauf
etwa 5.648 Einwohner bis 2010	bei mittlerem Verlauf
etwa 5.290 Einwohner bis 2010	bei ungünstigem Verlauf

Varianten der Bevölkerungsprognose



Wenn man die günstigere Entwicklung der letzten 6 Jahre auf die o.g. Varianten der Bevölkerungsentwicklung anwendet, ergibt sich aus heutiger Sicht für das Jahr 2010 etwa eine Einwohnergröße von 5.700 EW, also eine Größenordnung, die etwas günstiger als der prognostizierte Wert des mittleren Verlaufs der Einwohnerentwicklung auf 5.648 EW im Jahre 2010 liegt.

Es ist jedoch bei allem Optimismus, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt durchaus berechtigt ist, - zum 30.09.2007 war wieder nur ein Rückgang von 55 EW zu verzeichnen - aus der Entwicklung der 90er Jahre ableitbar, dass mit der endgültigen Schließung des Bundeswehrstandortes Basepohl bis 2010 noch einmal größere Einwohnerrückgänge eintreten können.

## 4.2 WOHNUNGSWESEN

### 4.2.1 Wohnungsbestand / Leerstandsentwicklung

1995 wurde im Land Mecklenburg-Vorpommern eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt, deren Ergebnisse aus Ausgangspunkt für die Erfassung des Wohnungsbestandes dienen.

Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 betrug der Gesamtwohnungsbestand in der Reuterstadt Stavenhagen 3.324 WE, davon standen zu diesem Zeitpunkt 147 WE = 4,4 % leer.

Im Jahre 2002 war der Leerstand auf 469 WE = 13,5 % angestiegen, die sich entsprechend folgender Aufstellung in den Stadtteilen befanden:

Siedlung Basepohl "Am See"	121 WE = 57,7 %
Wohngebiet Stavenhagen West	258 WE = 20 %
Sanierungsgebiet Altstadt	53 WE = 8,7 %
sonstiges Stadtgebiet (einschl. Ortsteile)	37 WE = 1,1 %.

Der höchste Leerstand war in der Plattenbausiedlung Basepohl "Am See" mit 57,7 % zu verzeichnen. Diese ehemals für die NVA errichtete Siedlung wurde privatisiert. Der Leerstand hat sich in den Folgejahren weiter erhöht.

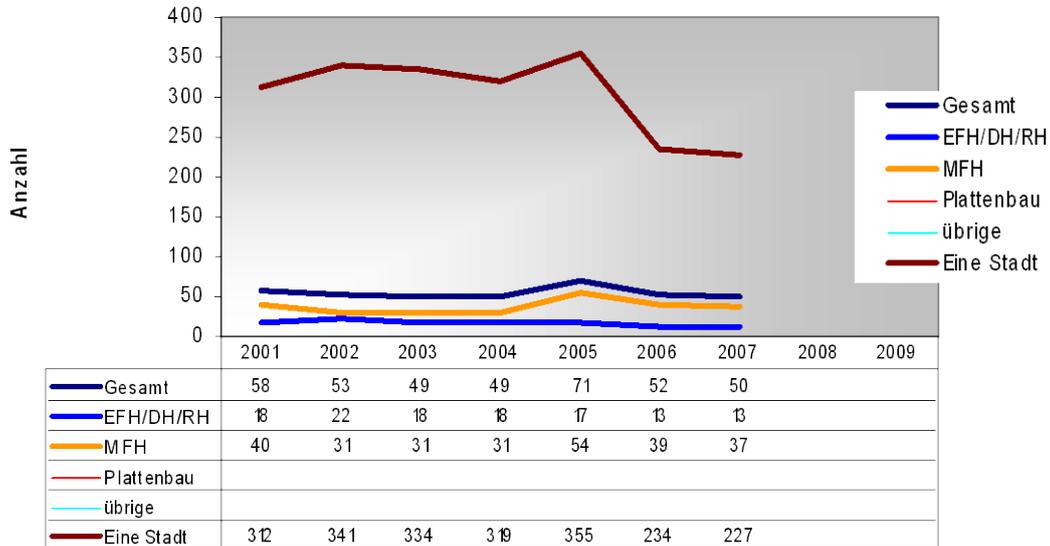
Der Wohnungsbestand in der Reuterstadt Stavenhagen hat sich durch Neubau, Um- und Ausbau und Sanierung von Wohnungen auf ca. 406 WE erhöht.

Gegenwärtig stehen in der Stadt und ihren Ortsteilen insgesamt 403 WE = 12,0 % des Wohnungsbestandes von 3.406 WE leer.

#### Leerstände

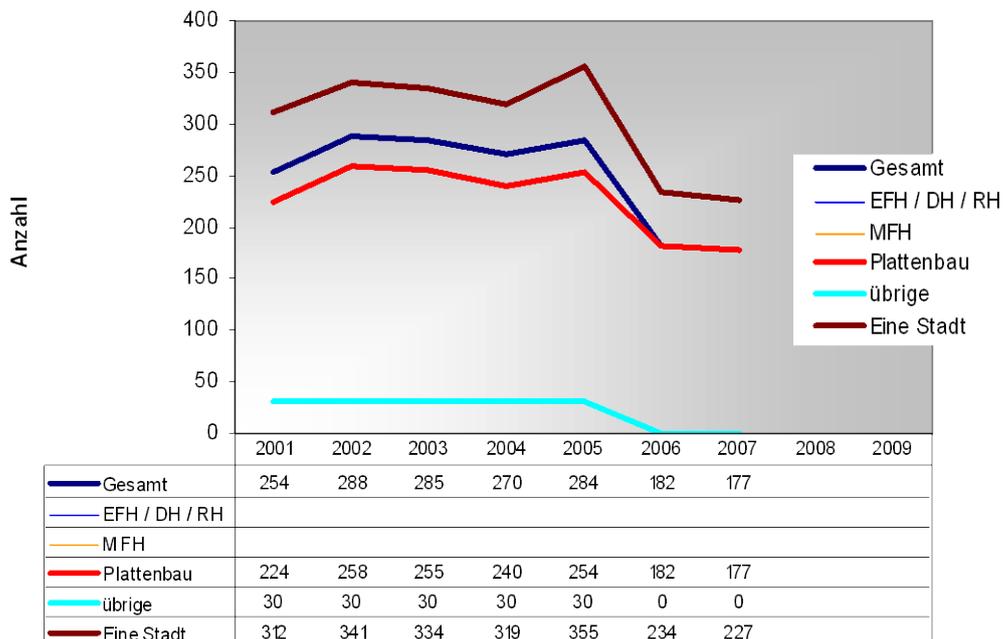
In der **Neubausiedlung Weststadt** hat sich durch Abriss und Rückbau von 167 WE und dem Abriss des Ledigenwohnheims der Bundeswehr mit 30 WE die Leerstandsquote verbessert. Es sind gegenwärtig 177 WE der Wohnungsverwaltung Stavenhagen GmbH und 10 WE der Wohnungsgenossenschaft (Stand Oktober 2007) vom Leerstand betroffen. Das sind 14,7 % der im Fördergebiet „Stadtumbau“ vorhandenen 1.274 WE (1.243 WE Geschosswohnungsbau, 31 WE in sonstigen Gebäuden).

Leerstandsentwicklung Weststadt ab 2001  
Leerstandsentwicklung Altstadt ab 2001



Die Leerstandsentwicklung in der **Altstadt** zeigte zunächst einen zunehmenden Trend, da mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes 4 leer stehende Wohngebäude mit insgesamt 20 WE in das Sanierungsgebiet aufgenommen wurden. Insgesamt ist jedoch eine positive Entwicklung zu erwarten, da mit zeitnah vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ein weiterer Rückgang des Leerstandes erfolgen wird.

Leerstandsentwicklung Weststadt ab 2001  
Leerstandsentwicklung Altstadt ab 2001



#### 4.2.2 Wohnungsentwicklung / Abrisskonzept

Die Reuterstadt Stavenhagen verfügt gegenwärtig über einen Wohnungsbestand von 3.406 WE. Der Wohnungsbestand hat sich trotz Abrissmaßnahmen durch Neubau und Um- und Ausbau von 3.324 WE im Jahre 1995 um 82 WE = 2,46 % geringfügig erhöht.

In den beiden wichtigsten Stadtgebieten – Weststadt und Altstadt – beläuft sich der Wohnungsbestand auf 1.916 WE. In beiden Gebieten sind auch die höchsten Leerstände anzutreffen. Während jedoch der Leerstand in der historischen Altstadt vornehmlich durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden soll, wird in der Weststadt der kontinuierliche Abriss von Wohnblöcken vorbereitet.

##### Wohnungsentwicklung Neubaugebiet Weststadt

Entsprechend der prognostizierten rückläufigen Einwohnerentwicklung und der Leerstandsentwicklung in der Weststadt sind bereits im ISEK 2002 für das Gebiet Abrisskonzepte entwickelt worden, die durch den städtebaulichen Rahmenplan für das "Neubaugebiet Weststadt" ihre Bestätigung fanden.

Der Abriss von Wohnblöcken in Plattenbauweise wird sich vornehmlich in der Straße des Friedens vollziehen. Hier wurden bereits 5 Wohnblöcke mit insgesamt 196 WE abgerissen. Ein Wohnblock mit 24 WE wurde im Jahre 2003 in der August-Seidel-Straße abgerissen. Mit dem Rückbau von 2 Geschossen wurde ein Wohnblock mit 40 WE in der Straße am Wasserturm um 16 WE reduziert. Des weiteren wurde das Ledigenwohnheim der Bundeswehr mit 30 WE sowie das Altenheim aus den 1970er Jahren abgerissen. Insgesamt wurde damit der Wohnungsbestand in der Weststadt um 266 WE reduziert.

Für die kommenden Jahre ist die weitere Reduzierung der WE-Anzahl und somit des Leerstandes durch folgende Abrisse vorgesehen (Stand: 2008):

<b>Objekt</b>	<b>Anzahl WE</b>	<b>Abbruch</b>
Straße des Friedens 32	10	2009
August-Seidel-Straße 22-28	53	2009
<b>insgesamt</b>	<b>63</b>	<b>bis 2009</b>

Mit dem o.a. Abriss von weiteren 63 WE bis zum Jahre 2009 wird sich der Leerstand in der Weststadt voraussichtlich günstiger gestalten, da nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Einwohnerrückgang entsprechend dem mittleren Verlauf der Prognose aus dem ISEK 2002 eintreten kann.

Im Stadtumbaugebiet leben derzeit 2.289 Einwohner, woraus sich eine Belegungsquote von 1,8 EW/WE ergibt. Mit dem Abriss von 135 WE reduziert sich der Wohnungsbestand in der

Weststadt auf 1.139 WE im Jahr 2010. Für das Jahr 2010 ist eine Einwohnerzahl von 2.100 EW zu erwarten. Die daraus resultierende Belegungsquote der zunächst verbleibenden Wohneinheiten von 1,84 EW/WE lässt jedoch die Schlussfolgerung zu, dass sich die Leerstandsquote nicht wesentlich verringert.

Die Wohnungsverwaltung Stavenhagen GmbH plant daher eine weitere Reduzierung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet durch weiteren Abriss oder aber durch die Verringerung der Geschosshöhen. Für einen Wohnblock in der Straße am Wasserturm liegt bereits ein Zuwendungsbescheid für die Förderung des Rückbaues von 2 Geschossen vor.

#### Wohnungsentwicklung Sanierungsgebiet "Historische Altstadt"

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist kein Abriss leer stehender Bausubstanz im Sanierungsgebiet vorgesehen.

In den Jahren 2007/2008 hat sich die Leerstandsquote in der Altstadt deutlich verringert und die Anzahl der Wohnungen vergrößert.

Durch Lückenschließung in der Neuen Straße sind im Jahr 2007 20 Ein- und Zweiraumwohnungen entstanden.

Weitere bereits avisierte Lückenschließungen in der Neuen Straße mit 12 WE und 4 WE in der Malchiner Straße erhöhen den WE-Bestand in der Altstadt kontinuierlich und festigen somit ihre zentrale Funktion.

Die Zahl der Wohnungen hat sich im Sanierungsgebiet auf 631 WE erhöht. Die Einwohnerzahl ist allerdings trotz der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen leicht gesunken (- 29 EW).

### **4.2.3 Baulücken / Brachflächen / Baulücken durch Gebäudeabriss**

In der Reuterstadt Stavenhagen sind sowohl in der Weststadt als auch im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" Baulücken und Brachflächen vorhanden, die eine Verdichtung vorhandener Baustrukturen möglich machen.

In den 15 Jahren erfolgreicher Stadtsanierung ist es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" bislang sehr gut gelungen, sowohl Baulücken als auch Brachflächen und Flächen in den Quartierinnenhöfen für eine bauliche Ergänzung und Verdichtung der Altstadtquartiere zu nutzen. Es entstanden so im Laufe der Jahre 65 WE in der Altstadt neu.

Das Sanierungsgebiet bietet noch weitere Möglichkeiten für eine Neubebauung. Insbesondere in der Neuen Straße sind noch Baulücken vorhanden, die dringend einer Bebauung bedürfen. Die Neue Straße weist einerseits einige sehr gelungene Sanierungsbeispiele auf, andererseits ist sie mit Leerstand und großen Baulücken das "Sorgenkind" im Sanierungsgebiet.

Zu überlegen ist auch die weitere bauliche Nutzung des großen Quartierinnenhofes Ivenacker Straße / Malchiner Straße / Weberstraße / Fritz-Reuter-Straße, wo mit dem Bau der Anlage für betreutes Wohnen ein vielversprechender Anfang einer Nutzung innerstädtischer Flächenreserven erfolgt ist. Insgesamt besteht im Sanierungsgebiet noch ein Baupotenzial (Lücken und Reserveflächen) von ca. 70 WE.

Im Neubaugebiet Weststadt bietet sich zunächst die Fläche an der August-Seidel-Straße (Standort des abgebrochenen Wohnblockes 1-5) für eine Neubebauung an. Aus städtebaulicher Sicht ist es jedoch nicht zwingend erforderlich, die Fläche zu bebauen. Sie sollte eher für die Realisierung der Zielstellung "Grüne Stadt" genutzt werden.

Die durch den Abriss der Kaufhalle an der August-Seidel-Straße / Ecke Malchiner Straße entstandene Freifläche wird zeitnah mit einer kleinen Wohnanlage der AWO bebaut.

Die durch den schrittweisen Abbruch in der Straße des Friedens entstehenden Freiräume werden zunächst nur durch Rasenansaat begrünt. Eine Überplanung des gesamten Areals erfolgt erst dann, wenn der Abbruch weiter fortgeschritten ist und durch die tatsächliche Stadtentwicklung eingeschätzt werden kann, ob der Bedarf für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppel- oder Reihen- und Mehrfamilienhäusern gegeben ist.

Die Baumöglichkeiten in Baulücken und auf Brachflächen in Stadtbereichen, die nicht zum Sanierungsgebiet oder zum Stadtumbaugebiet Weststadt gehören, sind weitestgehend ausgeschöpft. Das trifft insbesondere auch für die Ortsteile zu, wo eine umfangreiche Bautätigkeit stattgefunden hat. Die Ortsteile Klockow, Pribbenow und Neubauhof sind durch die Bebauung von Lücken und Abrundungsstandorten als begehrte Wohnstandorte stabilisiert worden.

In der Wohnsiedlung Basepohl "Am See" hat sich der Leerstand, wie bereits erwähnt, weiter erhöht. 2 Wohnblöcke stehen gänzlich leer und zeigen bereits deutliche Zeichen von Zerstörung. Es leben nur noch 174 Personen hier. Die Stadt beabsichtigt, die Siedlung als Wohnbaufläche langfristig aufzugeben.

Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf für Straßen in der Siedlung. Straßenausbaubeiträge, die bei einer Straßenerneuerung zu erheben sind, stehen in einem unproportionalen Verhältnis zum Nutzen und zur Einwohnerzahl. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt gegenwärtig noch über die Bundeswehr. Ab 2010 ist die Abwasserentsorgung nicht mehr gewährleistet. Es gibt keine Entscheidung, ob die Kläranlage durch den

WasserZweckVerband weiter betrieben wird oder ob eine Druckrohrleitung nach Stavenhagen gebaut werden müsste.

#### **4.2.4 Wohnungsbedarf / Baulandentwicklung**

Entsprechend der Prognose für die Reuterstadt Stavenhagen wird die zukünftige Zahl der Haushalte mit 1 bis 2 Personen wie im gesamten Land Mecklenburg-Vorpommern dominieren. Damit wird sich auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt deutlich in Richtung kleiner und sehr kleiner Wohnungen bewegen.

Die Wohnungsverwaltung Stavenhagen GmbH reagiert auf den wachsenden Bedarf an kleinen Wohnungen, in dem sie in der Neuen Straße die bereits erwähnte Lückenschließung vollzieht. Auch gehen ihr durch den Totalabriss von Wohnblöcken viele kleine Wohnungen verloren, so dass schnell Abhilfe geschaffen werden muss, auch um den Wegzug zu verhindern.

Für das Jahr 2010 wurde für die Prognose ein Verhältnis von 1,96 Einwohnern pro Haushalt angenommen. Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsbewegung führt das allerdings nicht zu einer steigenden Anzahl von Haushalten. Die Anzahl der Haushalte und Wohnungsnachfragen wird sich entsprechend der sinkenden Einwohnerzahlen verringern.

Die Reuterstadt Stavenhagen hat bislang keine überdimensionierten Bebauungspläne für Wohnbauflächen aufgestellt.

Die B-Plangebiete waren in ihrer Größe angemessen und wurden in relativ kurzen Zeiträumen bebaut:

- "Stovenkoppel" 55 WE,
- "Achter de Dannen" 38 WE
- "Gülzower Schlag" 20 WE,
- "Büttsoll-Weg" 25 WE.

In allen Ortsteilen sind auf Abrundungsstandorten und als Lückenschließungen ca. 37 WE entstanden. Im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" wurden bislang 65 WE neu gebaut. Gegenwärtig hält der B-Plan "Dröge Koppel" Flächen für ca. 35 WE vor. Des Weiteren soll eine Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kölpin aufgestellt werden (ca. 8 – 10 WE). Eine geringfügige bauliche Arrondierung ist im Ortsteil Klockow vorgesehen (etwa 18 WE).

Eine ergänzende Bebauung soll am Gülzower Damm (Ergänzung „Gülzower Schlag“) erfolgen. Langfristig soll für das Abrissgebiet an der Straße des Friedens in der Weststadt ein Bebauungsplan für eine kleinteilige Wiederbebauung des Gebietes aufgestellt werden.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind auch langfristig gesehen für die Reuterstadt ausreichend bemessen.

#### 4.2.5 Bewertung / Schlussfolgerungen

Der gegenwärtige Bestand von 3.406 WE in der Reuterstadt Stavenhagen wird sich durch Neubautätigkeit, Sanierung und Um- und Ausbau im gesamten Stadtgebiet und in den Ortsteilen stetig weiter entwickeln, wenn auch im weitaus geringeren Umfang als in den 1990er Jahren. In den Jahren 2001 – 2005 entstanden 59 WE durch Neubau, Sanierung von Altbausubstanz, Um- und Ausbau, einschließlich 15 WE Betreutes Wohnen. Auf dieser Grundlage wird bis zum Jahr 2010 ein weiterer Zugang von ca. 40 WE in Ansatz gebracht. Damit würde sich der Wohnungsbestand in der Reuterstadt Stavenhagen ohne Rückbaumaßnahmen auf rund 3.450 WE erhöhen.

Wie bereits dargelegt, ist aus der heutigen Sicht zunächst ein Abbruch von 135 WE in der Weststadt vorgesehen, so dass sich der Wohnungsbestand auf ca. 3.300 WE weiter reduziert. Mit der prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 5.700 EW ergibt sich eine Belegungsquote von 1,71 EW/WE. Diese niedrige Belegungsquote lässt vermuten, dass der geplante Rückbau nicht ausreichen wird. Für einen möglichst stabilen Wohnungsmarkt der Stadt kann die Anzahl von 3.000 WE als hinreichend angenommen werden (ca. 5.700 EW / 3.000 WE = 1.9 EW/WE = 1 WE/HH). Daher ist der Rückbau von Wohnungen weiterhin erforderlich.

## **4.3 WIRTSCHAFT**

### **4.3.1 Gesamtwirtschaftliche Situation im Landkreis Demmin**

Bedingt durch die Umstrukturierung und Anpassung der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an die Bedingungen der Marktwirtschaft waren auch die von Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft geprägten Altkreise Malchin, Demmin und Altentreptow von einem kontinuierlich hohen Anstieg der Arbeitslosigkeit betroffen. Auch die wirtschaftliche, soziale und politische Situation im 1994 gebildeten Landkreis Demmin ist durch hohe Arbeitslosigkeit besonders im ländlichen Raum geprägt. Die Dienststelle Demmin hatte im Januar 1998 nach Einschätzung des Arbeitsamtes Neubrandenburg mit 30,2 % die höchste Arbeitslosenquote in ganz Deutschland. Im November 2006 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Demmin 23,7 %.

Mit der Ausweisung von umfangreichen Gewerbe- und Industriegebieten, vor allem aber auch deren Besiedelung mit Firmen, in den Städten Altentreptow, Demmin, Dargun, Loitz, Jarmen, Malchin und Stavenhagen zeigt die Arbeitsplatzentwicklung in den Städten einen positiven Trend, aber die Arbeitslosenzahlen im ländlichen Raum sind weiterhin sehr hoch, da sich die Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft besonders drastisch geändert haben.

Der gesamte Landkreis Demmin ist bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Auf 70 % der Fläche des Landkreises werden auf ausgedehnten Feldern und Wiesen Landwirtschaft und Tierproduktion in ihrer ursprünglichen Form betrieben.

Das Aufkommen an pflanzlichen bzw. tierischen Produkten und die kurzen Wege bis zur Direktverarbeitung nutzen viele namhafte weiterverarbeitende Unternehmen, die sich im Landkreis Demmin angesiedelt haben,

Begünstigt durch die landschaftlich reizvolle Lage des Landkreises mit der wunderschönen Mecklenburger Schweiz, dem Malchiner und dem Kummerower See, dem Flusslauf von Trebel, Tollense und Peene, die in der Hansestadt Demmin zusammenfließen, hat auch eine vielversprechende Entwicklung in der Tourismusbranche eingesetzt.

Ein Tourismusedwicklungsraum im Landkreis Demmin ist der Raum zwischen Ivenack und dem Varchentiner See, in den auch die Reuterstadt Stavenhagen einbezogen ist.

Der Landkreis Demmin ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es führen mit der B 104, der B 110 und der B 194 drei Bundesstraßen durch das Kreisterritorium. Die Autobahn A 20 verläuft im Ostteil des Landkreises.

Des Weiteren verlaufen durch das Kreisgebiet zwei wichtige Eisenbahnverbindungen, an die auch die Reuterstadt Stavenhagen angebunden ist.

### 4.3.2 Wirtschaftsstruktur in der Reuterstadt Stavenhagen / Arbeitsmarkt

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Reuterstadt Stavenhagen ein Schwerpunkt für produzierendes Gewerbe im Landkreis Demmin.

In der Reuterstadt Stavenhagen sind große Betriebe mit produzierendem Charakter vorhanden, deren Produktion auf der regionalen Land- und Forstwirtschaft basiert, wie die Pfanni GmbH & CoOHG, die Immergut Dauermilch GmbH oder die Pommernland Fleisch- und Wurstwaren GmbH. Die genannten Unternehmen befinden sich in den historischen Gewerbebetrieben am Scheunenweg und in der Schultetusstraße.

Im Norden der Stadt ist das Industriegebiet "Basepohler Schlag" entstanden, welches kürzlich für die Ansiedlung des bedeutenden Logistikunternehmens DACHSER erweitert wurde. Im Industriegebiet sind neben Unternehmen des produzierenden Gewerbes, die OHG Netto-Supermarkt mbH & Co.OHG mit ihrem Zentrallager Mecklenburg-Vorpommern und vor allem große Logistikunternehmen angesiedelt (K + P Logistic GmbH, KP Transport GmbH, Demminer Verkehrsgesellschaft, E. Mordhorst Internationale Spedition KG GmbH & Co).

Die Reuterstadt Stavenhagen ist neben der Ackerbürgerstadt auch immer eine Stadt der Handwerker und Gewerbetreibenden gewesen. Am südlichen Ortsausgang der Reuterstadt in Richtung Neubrandenburg ist daher an der B 104 das Gewerbe- und Sondergebiet "Reutereiche" mit einer Größe von 23 ha entstanden.

Hier ist die dominierende Einrichtung des Einkaufszentrum "Reutereiche".

Weitere wichtige Gewerbe- und Handwerksbetriebe befinden sich in den traditionellen Gewerbegebieten der Stadt beidseitig des Scheunenweges, am Schlachthofweg und in der Schultetusstraße. Die Zahl der Gewerbean- und -abmeldungen war in den letzten Jahren nahezu gleichbleibend, so dass die Anzahl von 390 angemeldeten Gewerben als konstante Größe anzusehen ist. Die Stadt schätzt ein, dass sich aber auch zukünftig Gewerbean- und -abmeldungen die Waage halten werden. Die Bemühungen der Stadt sind darauf gerichtet, zur weiteren Stabilisierung der Wirtschaft auf den erschlossenen Angebotsflächen Gewerbe anzusiedeln. Nach dem Abzug der Bundeswehr wird sich das Angebot von Flächen (und Gebäuden) für Gewerbeansiedlungen weiter vergrößern.

Betrieben, die Insolvenz anmelden mussten, steht die Stadt helfend zur Seite und es ist häufig gelungen, die Unternehmen vor der Schließung zu retten.

In zunehmendem Maße entwickelt sich die Tourismusbranche zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Stadt.

Die wichtigste kulturelle Einrichtung der Stadt ist das Fritz-Reuter-Literaturmuseum mit überregionaler Bedeutung. Die regelmäßigen Veranstaltungen im Museum sind ein wichtiger Aspekt im kulturellen Leben der Stadt und der ganzen Region.

Insgesamt bestehen in der Stadt ca. 2.700 Arbeitsplätze, die zu 58 % von Einpendlern eingenommen werden. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Reuterstadt war bislang die Bundeswehr. Der Standort Stavenhagen Basepohl soll bis 2010 geschlossen werden.

Die Reduzierung des Bundeswehrstandortes (Schließung Lützw-Kaserne) führte bereits 1995/1996 zu erheblichem Arbeitsplatzabbau und Verlust von ca. 500 Einwohnern. Die vorgesehene endgültige Schließung des Bundeswehrstandortes bis 2010 mit über 1000 Dienstposten bewirkt einen Arbeitsplatzverlust für 160 Zivilangestellte, den Verlust von 48 Ausbildungsplätzen, einen Kaufkraftverlust von ca. 15 Mio €/Jahr, den Wegfall von Dienstleistungsaufträgen für ca. 5 Mio €/Jahr an ca. 240 Unternehmen, in der Folge den Verlust von ca. 150 weiteren Arbeitsplätzen. Mit Bekanntgabe der beabsichtigten Standortschließung setzte auch eine spürbare Abwanderung von Bewohnern der Stadt ein.

Die negative Entwicklung der Bevölkerungszahl wird sich voraussichtlich, wenn auch in abgeschwächter Form, fortsetzen. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Kommune werden besonders deutlich in den Zuweisungen je Einwohner am Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer und an Schlüsselzuweisungen. Die Verknappung dieser Gelder und die höhere Zahllast an Kreisumlage konnte jedoch durch Mehreinnahmen an Gewerbesteuer kompensiert werden, so dass die finanzielle Lage der Kommune als gut eingeschätzt werden kann.

Die eigene Investitionskraft der Kommune ist weitest gehend uneingeschränkt.

### Arbeitsmarkt

Angaben und Daten zur Anzahl der Arbeitslosen, der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und der Ein- und Auspendler liegen nur unvollständig vor.

Arbeitslose:

Jahr	2002	2004	2005	2006
Anzahl Personen	508	967	893*	776

\* davon 431 Langzeitarbeitslose (48 %)

Es ist gegenwärtig ein positiver Trend ablesbar.

Daten zur Entwicklung der Sozialhilfe und zur Struktur der Sozialhilfeempfänger (bis 31.12.2004 bzw. ALG II ab 01.01.2005) liegen nur unzureichend vor. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK für die Reuterstadt Stavenhagen lagen folgende Angaben vor:

1997 erhielten im Jahresdurchschnitt 100 Bedarfsgemeinschaften bzw. 203 Personen in der Reuterstadt Stavenhagen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt.

Im Jahre 2001 waren es 140 Haushalte bzw. 265 Personen. Damit stieg der Anteil von Sozialhilfeempfängern an der Gesamtbevölkerung von 2,45 % auf 3,8 %.

Wenn die 2002 erfassten Zahlen zu den Sozialhilfeempfängern (266) und Arbeitslosen als Grundlage genommen werden, kann die Zahl der Arbeitslosen 2005 von 781 und 2006 von 776 als konstant eingeschätzt werden.

Für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeichnet sich der nachfolgend dargelegte Trend im Vergleich zum Anteil an der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter ab:

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.864	2.540	2.545	2.050	2.027	1.971
Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	5.097	5.075	4.977	4.809	4.529	4.435
Anteil an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter	56 %	51 %	51 %	43 %	44,7 %	44,4 %

Es ist eine deutliche Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ablesbar.

Gleichzeitig sank auch der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, so dass der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten prozentual zum Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter recht konstant bei 44 % verbleibt.

Obwohl in der Stadt rund 2.700 Arbeitsplätze vorhanden sind, pendelten von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahre 2001 1.261 Personen aus. 2002 waren es 1.324 Personen und 2003 1.139 Personen. Der Anteil der Auspendler bewegt sich zwischen 45 – 50 %. Die Zahl der Einpendler blieb in den Jahren 2001 – 2003 nahezu konstant (1637, 1661, 1682), sank dann aber im Jahre 2004 auf 1.584 Personen und folgte somit dem allgemeinen Trend der steigenden Anzahl der Arbeitslosen.

Zu den Ein- und Auspendlern können seit 2005 durch Veränderungen bei der Datenausgabe der Agentur für Arbeit keine Angaben mehr gemacht werden.

#### 4.3.2.1 Industrie

In der Reuterstadt Stavenhagen haben sich an der Schultetusstraße und im Industrie- und Gewerbegebiet „Basepohler Schlag“ mit ca. 55 ha folgende Industrie- und Gewerbeunternehmen angesiedelt:

- „Pfanni“ GmbH (westliche Schultetusstraße)
- EBS Heizkraftwerk der Firma Nehlsen (nordwestlich der Pfanniwerke)
- Zentrallager - OHG NETTO Supermarkt GmbH & Co
- E. Mordhorst Internationale Spedition KG GmbH u. Co
- Ing.-Bau GmbH Recycling - Service
- DSV Transport GmbH
- ELDE Beton GmbH & CoKG
- Kreisstraßenmeisterei

- KP-LKW Center Petersen GmbH
- Fliesen-Wegner Fachgeschäft
- Renault Autohaus Strehlow-Kayatz
- Diakonie Behindertenwerkstatt
- Mannesmann D 2-Funkturm
- Demminer Verkehrsgesellschaft.

Im Industriegebiet "Basepohler Schlag" sind noch Reserveflächen für die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe vorhanden. Westlich des Industriegebietes ist eine Sonderbaufläche für Windenergiegewinnung mit 11 Windkrafträdern entstanden.

#### 4.3.2.2 Handwerk und Gewerbe

Im Gewerbegebiet "Reutereiche" am südlichen Ortsausgang der Reuterstadt in Richtung Neubrandenburg sind die wichtigsten Firmen:

- Firma „Sabotex“ (Tapeten, Dekostoffe und Auslegware)
- Firma „Elektro Wolff“
- Bäckerei und Konditorei „Hatscher“
- Autohäuser Honda, Opel und Seat
- Campingmobile - Vermietung
- Dachbau GmbH Schuster
- „HEM“ Tankstelle
- Hotel „Reutereiche“
- Hotel „Reuterhof“ und

im Anschluß an das Gewerbegebiet das Autohaus „Mercedes“.

Für das Hotel „Reutereiche“ war und ist eine gewerbliche Umnutzung nicht ausgeschlossen. Daher ist das Hotel nicht mehr als Sondergebiet dargestellt.

Weitere wichtige Gewerbe- und Handwerksbetriebe befinden sich in den traditionellen Gewerbegebieten der Stadt beidseitig am Scheunenweg (Ortsdurchfahrt B 104 in westlicher Richtung) am Schlachthofweg und an der Schultetusstraße.

Hier sind neben der die Immergeut Dauermilch GmbH, die Firma Reifen-Helm, Gardinen-Deko-Zender, Schlosserei Laas und der Baubetrieb Tilger am Scheunenweg und die Pommernland Fleisch- und Wurstwaren GmbH und das Klärwerk an der Schultetusstraße zu nennen.

Weitere wichtige Betriebe in der Stadt sind:

- Völker Gewerbebau
- Baubetrieb Michael
- Glaserei Wickel
- Sattlerei Sievert
- Grafik- und Druck GmbH
- Fenster- und Elementebau Schulz und Dencker
- und diverse Autohäuser.

Auf der Konversionsfläche der ehemaligen Lützow-Kaserne haben sich bereits folgende Betriebe angesiedelt:

- Viebahn – Stahlbau, Betriebserweiterung / Umzug von Lindenberg
- Biopark Malchin, Neugründung für Mischfutterwerk und Spedition / Verpackung / Lager
- Bio-Eichenmühle Malchin, Neugründung für Mischfutterwerk und Spedition / Verpackung / Lager
- Lager Landwirt Hummel, Ivenack

#### **4.3.2.3 Landwirtschaft**

(siehe auch Ausführungen im Landschaftsplan)

Die Landwirtschaft soll im Landkreis Demmin entsprechend der im Regionalen Raumordnungsprogramm definierten Grundsätze als leistungsfähiger Zweig der Wirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landkreis hat sich zu einem bedeutenden Standort für den Getreideanbau entwickelt. Aber auch Raps, Kartoffeln und Zuckerrüben haben sich als wesentliches Ausgangsprodukt für die Weiterverarbeitung und Veredlung im Landkreis erwiesen. Die Tierproduktion richtet ihr Hauptaugenmerk auf die Milchproduktion. Auf dem Territorium der Reuterstadt Stavenhagen werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen von sogenannten Wiedereinrichtern bzw. Nachfolgebetrieben der ehemaligen LPG'n bewirtschaftet.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt 3016 ha.

Wiedereinrichter haben sich in den Ortsteilen Klockow, Neubauhof und Basepohl angesiedelt. Des Weiteren werden von der Landwirtschafts- und Beratungsgesellschaft Jürgenstorf Ländereien auf dem Territorium der Stadt bewirtschaftet, sowie von bäuerlichen Betrieben aus den Nachbargemeinden. Es wird vorwiegend Milchproduktion und Feldwirtschaft betrieben. Eine Schweinemastanlage befindet sich westlich der Stadt in Randlage zur Nachbargemeinde Gülzow im Außenbereich. Im Ortsteil Pribbenow arbeitet ein Hähnchenmast- und –schlachtbetrieb.

Auf dem Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen ist die landwirtschaftliche Nutzung in starkem Maße landschaftsprägend. Die Landwirtschaft hat daher eine besondere Verantwortung für die Pflege der Kulturlandschaft, die Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen und den Erhalt der Vielfalt der Arten- und Lebensräume.

#### 4.3.2.4 Forstwirtschaft

(siehe auch Ausführungen im Landschaftsplan)

Das Regionale Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" definiert in Punkt 6.6.2 Ziffer 1 als Ziel für die Forstwirtschaft, die Wälder entsprechend den Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft zu erhalten und zu bewirtschaften, so dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gesichert werden. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind von allen Behörden und öffentlichen Planungsträgern sowie von allen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen zu beachten.

Der Wald hat eine herausragende Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, für die Sicherung ökologischer Funktionen wie Boden-, Klima- und Wasserschutz sowie für die Erholungsvorsorge. Eine besondere Bedeutung kommt naturnahen Wäldern mit einem hohen Baumalter, einer hohen Struktur- und Lebensraumvielfalt und unterschiedlichen Entwicklungsphasen in enger räumlicher Nachbarschaft zu. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat eine besondere Verantwortung für den Erhalt der baltischen Buchenwälder, der Erlen-Eschenwälder und der Bruchwälder.

Die multifunktionale Forstwirtschaft hat sowohl der Nutzfunktion des Waldes als auch seinen vielfältigen Schutzfunktionen (zum Beispiel Wasserschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Boden- und Erosionsschutz), seiner Erholungsfunktion und seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz Rechnung zu tragen.

Gemäß § 4 Abs. 3 LNatG M-V ist eine forstwirtschaftliche Flächennutzung umweltschonend, wenn sie den in § 11 Abs. 1-3 und § 12 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) definierten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entspricht. Der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft kommt für die Erhaltung einer ökologisch stabilen, vielfältigen und artenreichen Kultur- und Erholungslandschaft eine zentrale Bedeutung zu. § 11 Abs. 2 LWaldG verpflichtet die Waldbesitzer, ihre Wälder im Rahmen der Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes unter Berücksichtigung der langfristigen Wachstumszeiträume stetig und auf Dauer erbracht wird (Nachhaltigkeit).

Insgesamt beträgt die Waldfläche im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes für das Territorium der Reuterstadt Stavenhagen ca. 397 ha, die zum überwiegenden Teil aus mittelalten Laubholzbeständen besteht.

Den Zustand der Wälder kann man allgemein als gut bezeichnen, bis auf einige wenige Altbuchen, die im Absterben begriffen sind. Der Erholungswert muß als bedeutend eingeschätzt werden, besonders das Stadtholz (Zugang zu den Ivenacker Eichen) wird stark

von Besuchern frequentiert. Zum einen sind es die imposanten, wahrscheinlich ältesten Eichen Mitteleuropas und zum anderen das Damwild, das man ganz aus der Nähe betrachten kann.

Auch den Pribbenower Tannen kommt ein großer Stellenwert in Bezug auf Naherholung zu. Da auf erheblichen Flächen der Wälder ein naturnaher Wald stockt, ist auch eine große Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren vorhanden, die ansonsten nicht mehr überall anzutreffen ist.

Waldverteilung:

Kommunalwald:	ca. 99,00 ha	davon 19,00 ha über 100 j. Lbh davon 44,00 ha mittelalte Lbh davon 8,00 ha Erlen-Bestände davon 29,00 ha Ndh
Privatwald:	ca. 22,61 ha	Neuaufforstungen
Privatwald	ca. 12,00 ha	davon 8,00 ha über 100 j. Lbh davon 4,00 ha mittelalt Lbh

<u>Körperschaftswald:</u>	ca. 121,00 ha	= mittelalte Laubholzbestände davon 30,00 ha Laubholz-Jungbestand davon 16,00 ha Wlbh davon 5,00 ha Ndh
---------------------------	---------------	--

<u>Bundesforst:</u>	ca. 89,00 ha	keine Angaben
---------------------	--------------	---------------

(Aussagen aus der Stellungnahme des damaligen Forstamtes Gielow von 1998).

#### 4.3.2.5 Einzelhandel

Im November 2002 beauftragte der regionale Planungsverband der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Stavenhagen die BBE Unternehmensberatung GmbH, Hamburg, mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Reuterstadt Stavenhagen.

Zielsetzung der Begutachtung war:

- Darstellung der aktuellen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Reuterstadt Stavenhagen
- Analyse der Bedeutung des EKZ Reutereiche für den Einzelhandelsstandort Stavenhagen unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt
- Aufzeichnung von Entwicklungsleitlinien für den Einzelhandel. Hierbei sind die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK (Städtebauliches Entwicklungsleitbild

und Bevölkerungsprognose) sowie die Machbarkeitsstudie (Nachnutzung des Bundeswehrstandortes Basepohl) berücksichtigt worden.

Das Einzelhandelsgutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit den Ämtern der Reuterstadt Stavenhagen erstellt. Parallel dazu hat ein Arbeitskreis, dem neben Vertretern der Stadtverwaltung Stavenhagen auch Mitglieder des Gewerbevereins, der IHK zu Neubrandenburg, des EHV Neubrandenburg, eine Vertreterin des Ministeriums für Arbeit und Bau, Mecklenburg-Vorpommern und der Regionale Planungsverband sowie der Rahmenplaner angehörten, die Arbeiten am Einzelhandelsgutachten begleitet.

Das Einzelhandelskonzept wurde in den städtischen Gremien, im Arbeitskreis und vor allem im Förder- und Gewerbeverein heftig diskutiert, das Ergebnis in der vorliegenden Fassung letztendlich akzeptiert.

In der Zusammenfassung des Einzelhandelskonzeptes wurde folgende Strategie entwickelt:

- Die Reuterstadt Stavenhagen nimmt unter den Grundzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Position ein. Bedingt durch das EKZ Reutereiche ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden.
- Auf Grund dieser Verkaufsflächenausstattung kann eine für ein Grundzentrum untypisch hohe Kaufkraftbindung von ca. 162 % (bezogen auf das Marktvolumen der Reuterstadt Stavenhagen) erzielt werden.
- Dennoch liegt die durchschnittliche Verkaufsflächenleistung mit ca. 2.210 €/qm deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Umsatzleistung bei mehreren Betrieben das Existenzminimum nicht sicherstellt.
- In einer Modellrechnung zeigt sich, dass der aktuelle theoretische "Verkaufsflächenüberhang" ca. 3.000 qm Verkaufsfläche beträgt.
- Unter Berücksichtigung ISEK Bevölkerungsprognose steigt dieser "Verkaufsflächenüberhang" bis 2010 weiter an.
- Die Einzelhandelsplanung der Reuterstadt Stavenhagen muss sich auf Basis der hier vorgelegten Untersuchungsergebnisse auf folgende Zielsetzungen ausrichten:
  1. Aktivierung der Altstadt als lebendigen Versorgungs- und Erlebnismittelpunkt, damit die Altstadt eine integrative Wirkung ausüben kann und zur funktionellen Anbindung der übrigen Stadtbereiche beiträgt.
  2. Planmäßige Steuerung des absehbaren Rückgangs der aktiv betriebenen Verkaufsfläche, d.h. Rückbau der Verkaufsflächen in den Nebenlagen bei gleichzeitiger Sicherung des Bestandes in der Hauptfrequenz und Umbau des EKZ Reutereiche zu einem Fachmarktzentrum ohne Mall.

Das vorgelegte Einzelhandelskonzept zeigt einerseits das zu Grunde liegende Entwicklungsbild auf und bietet andererseits einen detaillierten Maßnahmeplan, der die erforderlichen Schritte zur Sicherung der Zielsetzungen beschreibt.

Basierend auf dem Einzelhandelskonzept hat die Reuterstadt Stavenhagen im Jahre 2004 einen Maßnahmenplan als Strategie für die Umsetzung des Konzeptes aufgestellt.

Die Kaufkraft der Bevölkerung in der Reuterstadt Stavenhagen beträgt nur 64,4 % im Vergleich zum Durchschnitt der BRD. Das sind 11.893 €/Einwohner gegenüber 18.468 €/EW in der Bundesrepublik und 13.684 €/Einwohner (= 74,1 %) in Mecklenburg-Vorpommern.

Das Kaufkraftniveau liegt somit unter dem des Landkreises Demmin mit 12.576,70 €/EW (= 68,1 %).

#### **4.3.2.6 Fremdenverkehr und Erholung**

Stavenhagen ist nicht nur das Tor zur Mecklenburgischen Schweiz sondern auch das Bindeglied der Mecklenburgischen Schweiz zur Mecklenburgischen Seenplatte.

Die Reuterstadt Stavenhagen befindet sich in einem der für eine touristische Entwicklung vorgesehenen Räume des Landkreises Demmin. Im Raum zwischen Ivenack und dem Varchentiner See sollen verstärkt touristische Einrichtungen und Wander- und Radwege entwickelt und ausgebaut werden.

Im Schloss Stavenhagen und im Fritz-Reuter-Literaturmuseum sind touristische Informationsstellen mit Ausstellungs- und Vortragsräumen eingerichtet worden.

Hier wird über die Sehenswürdigkeiten der Umgebung informiert und es werden Routenvorschläge (Schlössertour, Tour Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Ivenacker Eichen) unterbreitet. Der Schlosspark ist ebenfalls wieder hergestellt worden und das Gesamtensemble Schloss / Schlosspark zieht viele Besucher an.

Eine touristische Attraktion ist das über die Landesgrenzen hinaus bekannte Fritz-Reuter-Literaturmuseum im Geburtshaus des Dichters, dem ehemaligen Rathaus und Wahrzeichen der Reuterstadt am Markt.

Der niederdeutsche Schriftsteller Fritz Reuter wird jedes Jahr in seiner Geburtsstadt durch die Reuter-Festspiele geehrt.

Das jährlich stattfindende Altstadtfest, welches seit einigen Jahren mit dem Landesschützenfest gekoppelt ist, lockt Besucher aus dem ganzen Land Mecklenburg-Vorpommern an.

Die fortschreitende Sanierung der Altstadt macht die Reuterstadt für Besucher und Bewohner in stetig zunehmendem Maße attraktiver.

In der Stadt stehen ca. 750 Bettenplätze in Hotels und Pensionen sowie Ferienwohnungen zur Verfügung.

#### 4.3.2.7 Konversion

##### - **Konversionsaufgabe**

Im Rahmen des Strukturkonzeptes der Bundeswehr werden am Standort Stavenhagen – Basepohl in den nächsten Jahren 480 ha Militärflächen aufgegeben und für zivile Nachnutzungen verfügbar. Die 480 ha verteilen sich über die Gemeinden Grammentin, Kentzlin und Stavenhagen. Die überwiegend bebauten Kasernenareale liegen im Stavenhagener Bereich. Neben dem Wegfall des wichtigen Wirtschaftsfaktors Bundeswehr als Arbeitgeber und Auftraggeber für die regionale Wirtschaft sind Wege zu eröffnen, die zusätzlichen Siedlungsflächen funktional und versorgungstechnisch in die Stadt Stavenhagen zu integrieren.

Verluste an Arbeitsplätzen, Kaufkraft und Bevölkerung infolge der Standortschließung sind verbunden mit einem Überangebot an technischer und sozialer Infrastruktur.

##### - **Intelligente kommunale Doppelstrategie**

Zur Schadensbegrenzung und zur Eröffnung neuer Chancen entwickelte die Reuterstadt eine Doppelstrategie für Konversion und Stadtumbau:

1. Die Kasernen werden zu einem Wirtschaftsstandort gewandelt (Konversion)
2. Durch Rückbau und Sanierung wird für weniger Einwohner eine höhere Wohn- und Lebensqualität geschaffen (Stadtumbau)

Zur Finanzierung dieser großen Aufgabe werden Förderungen der Europäischen Union, der Bundesrepublik und des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Konversion eröffnete Chancen für den Strukturwandel.

Es erfordert die Verantwortung für das Gemeinwesen, die mit öffentlichen Mitteln geschaffene Militärbasis so weit wie möglich für eine zivile Nutzung zu erhalten und neue wirtschaftliche und soziale Strukturen zu entwickeln. Die Reuterstadt Stavenhagen verfolgt seit 2002 eine offensive Konversionsstrategie, denn die Militärflächen bieten auch Chancen für einen zivilen wirtschaftlichen Neuanfang. Konversion wird als gemeinschaftliche, aktive Strukturpolitik, zur Schaffung neuer ziviler Arbeitsplätze verstanden, wofür alle Felder der Kommunalpolitik aktiv sind.

##### - **Konversionsziele**

1. Konsequente Nutzung der Standortvorteile von Bundeswehrkasernen zur Schaffung ziviler Arbeitsplätze, wie gute Bausubstanz und Infrastruktur, störungsarme Lage, preiswerte, alllastenfreie Erweiterungsflächen
2. Weit gehende Erhaltung und Verwertung vorhandener Bauwerke und Infrastruktur, bei gering zu haltenden Anpassungsmaßnahmen

3. Minimierung der Kosten, geringe Kostenbelastung der Fläche, Gewährleistung wettbewerbsfähige Konversion und zeitweiliger Parallelnutzung von zivilem Gewerbe und Militär ("Gleitende Konversion")
4. Enge Partnerschaft und Lastenteilung zwischen den Akteuren Bundeswehr, Bundesimmobilienverwaltung, Kommune, Land und Investoren, zur finanziellen Entlastung der Kommune
5. Dämpfung der sozial-ökonomischen und kommunalwirtschaftlichen Folgen des Militärabzuges durch konsequenten Stadtumbau.

#### - **Konversionsplan**

Grundlage für kommunale und bundesseitige Konversionsmaßnahmen ist eine detaillierte Konversionsplanung. Sie beinhaltet Standortanalysen und ein Entwicklungskonzept, ermittelt die Konversionskosten und die Wirtschaftlichkeit von Konversionsmaßnahmen. Sie klärt Wege zur Lastenteilung und Finanzierung. Sie liefert der Kommune und allen mitwirkenden Partnern eine Komplexstrategie, betrachtet die Risiken sowie die Chancen und fixiert den Weg ziviler Nachnutzungen.

Im Jahr 2002 erarbeitete die GKU Standortentwicklung GmbH im kommunalen Auftrag eine Konversionskonzeption und –planung.

#### - **Konversionsmanagement**

Das Konversionsmanagement vollzieht auf Grundlage des Konversionsplanes die organisatorische, rechtliche sowie technische Umsetzung des hochkomplizierten Konversionsablaufes. Es regelt gemeinsam mit der Kommune die Finanzierungsfragen, befördert die Investorengewinnung und koordiniert die Zusammenarbeit zwischen Kommune, Bundeswehr, Bundesgesellschaft, Land, Behörden und Investoren. Die Stadt Stavenhagen übertrug das seit 2002 in zwei Zeitabschnitten geförderte Konversionsmanagement dem Konversionsfachunternehmen GKU Standortentwicklung GmbH Berlin.

#### - **"Gleitende Konversion"**

Militärische Großflächen im Umfang von 480 ha sind nicht im Ganzen und auch nicht in einem kurzen Zeitraum zu konvertieren. Dafür ist der Grundstücksmarkt in den ländlichen Regionen zu schwach.

Einzige Chance zur vollständigen zivilen Anschlussnutzung der Militärfelder ist die zeitliche Streckung des Konversionsverfahrens und eine stufenweise Verwertung von Teilflächen. Diese Bedingungen waren in Stavenhagen nach Verhandlungen erfüllbar.

"Gleitende Konversion" verfolgt einen fließenden, direkten Übergang der Kasernen von militärischer in zivile Nutzungen. Leerstand und Verfall der mit öffentlichen Mitteln geschaffenen Objekte sind zu vermeiden.

Bereits vor entgeltlicher Schließung der Militärbasis werden nicht mehr benötigte Teilflächen ausgegliedert, planungsrechtlich gesichert, erschließungstechnisch qualifiziert und vermarktet. Besonders in den ländlichen Gebieten eröffnet die "Gleitende Konversion" reale Chancen auf zivile Folgenutzungen. Inzwischen verschob die Bundeswehrstrukturreform 2004 den Schließungstermin für die Militärbasis auf 2010, eine günstige Voraussetzung für Konversionserfolge.

#### - **3-Stufen-Konzept der Flächenfreigabe durch die Bundeswehr**

Höchste Flexibilität bewies die Bundeswehr mit einem 3-Stufen-Konzept der Flächenfreigabe und einer gleichzeitigen Konzentrierung der stationierten Kräfte im Kernbereich der Kaserne Mecklenburgische Schweiz.

1. Freigabe der Lützow-Kaserne 2003
2. Freigabe der Kaserne Mecklenburgische-Schweiz/Nordteil zum 01.02.2007, das gesamte Plangebiet wird der zivilen Nutzung zugeführt.
3. Auslaufende Stationierung in den Kernflächen der Kaserne Mecklenburgische Schweiz (Zeitpunkt Nachnutzung nicht näher bestimmbar).

#### - **Bauleitplanung**

Für einen ersten Abschnitt der Militärfächen erteilte die Bundeswehr die Genehmigung zum vorzeitigen Planungsverfahren, obwohl die Bundeswehr noch mittelfristigen Bedarf an den Flächen hatte. Die "Gleitende Konversion" konnte so für die ersten 42 ha planungsrechtlich gesichert werden.

Da mitten durch den Militärkomplex die Stadtgrenze zwischen Stavenhagen und der Gemeinde Grammentin verlief, wurde zwischen beiden Kommunen ein Gebietsaustausch vorgenommen.

Mit Sonderförderungen des Landesministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung führte die Reuterstadt 2004 ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes durch.

Die Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet (Teilerschließung 2006 1. BA; 2007 2. BA; 2008 3. BA) haben mit dem ersten Spatenstich am 12. Juni 2006 begonnen.

Gegenwärtig haben sich hier bereits Firmen angesiedelt.

#### - **Erschließungsstrategie**

Bundeswehrkasernen sind zwar mit leistungsfähiger Infrastruktur ausgestattet, jedoch für zivile Bedingungen werden technische Anpassungen erforderlich.

Zur öffentlichen Erschließung der künftigen Industrie- und Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet nimmt die Reuterstadt Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur in Anspruch, die das Land Mecklenburg-Vorpommern unbürokratisch gewährt.

Im ersten Bauabschnitt wurden in den Jahren 2006 und 2007 ein Straßenabschnitt neu errichtet und 20 ha Industrie- und Gewerbeflächen angeschlossen.

Es wird seitens der Stadt eingeschätzt, dass die zivile Nachnutzung der Gebäude und Anlagen der Bundeswehr durch Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe erfolgreich verlaufen wird. 80 % der Flächen des 1. Areals wurden bereits vermarktet.

## **4.4 Verkehr**

### **4.4.1 Allgemeine Verkehrliche Erschließung**

Die Reuterstadt Stavenhagen ist insgesamt verkehrlich sehr gut erschlossen und erreichbar. Zwei Bundesstraßen und eine Landesstraße führen durch bzw. in die Stadt. Das vorhandene innerstädtische Straßennetz ist ausreichend, aber streckenweise noch erneuerungsbedürftig. Die nächst gelegene Autobahnanschlussstelle an die A 20 liegt für Stavenhagen im Bereich Altentreptow / Werder (ca. 30 km). Im Bereich Teterow / Güstrow ist die Anschlussstelle an die A 19 erreichbar.

Eine Umgehungsstraße für die Ortsdurchfahrten der B 104 / B 194 ist auch in der Reuterstadt Stavenhagen ein zentrales Thema.

Insbesondere der Reuterplatz und die Schultetusstraße sind einer hohen Verkehrslast ausgesetzt. Die im genehmigten Flächennutzungsplan vermerkte Grobtrassierung soll als mögliche, etappenweise ausbaufähige Ortsumgehungstrasse weiter detailliert untersucht werden.

Die Ortsumgehungen der Bundesstraßen B 104 / B 194 wurden mit Beschluss des Deutschen Bundestages vom 1.7.2004 in den Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen mit der Dringlichkeit „Weiterer Bedarf“ aufgenommen.

Die Reuterstadt Stavenhagen liegt an der Eisenbahnstrecke (Stettin) – Pasewalk – Neubrandenburg – Malchin, die von der ostmecklenburgischen Eisenbahngesellschaft mbH im Stundentakt befahren wird. Für das Industriegebiet Basepholer Schlag ist ein Gleisanschluss möglich.

Die Buslinien des ÖPNV verbinden die Reuterstadt Stavenhagen mit dem Oberzentrum Neubrandenburg, mit der Kreisstadt Demmin und weiteren Orten und Städten in der Umgebung. Die Mehrzahl der Linien wird täglich mehrfach bedient.

## **4.4.2 Fließender Verkehr**

### **4.4.2.1 Straßennetz**

Das Hauptverkehrsnetz der Stadt Stavenhagen wird gebildet durch die B 104 und die B 194, die Landesstraße 273 nach Altentreptow und die Kreisstraße 7 nach Gülzow und Rottmanshagen sowie durch die innerstädtischen Straßen: Neubrandenburger Straße, Neue Straße, Ivenacker Straße, Goethestraße, Malchiner Straße, Gülzower Damm, August-Seidel-Straße, Straße am Wasserturm und Schultetusstraße.

Die B 104 und die B 194 tangieren die historische Altstadt auf einer gemeinsamen Trasse im Nordosten. Insgesamt führen 2,1 km der B 104 und 3,5 km der B 194 durch bebaute Stadtgebiete. Damit wird eine erhebliche Störwirkung verursacht. Langfristig ist eine Ortsumgehung unumgänglich. Daher wurde in den F-Plan ein Trassenkorridor für eine mögliche Ortsumgehung im Süden und Westen um das Stadtgebiet herum aufgenommen. Dabei ist auch ein etappenweiser Ausbau möglich, indem eventuell die B 104 am Ortseingang von Malchin bis zum Industriegebiet geführt wird. Damit ist die Entlastung der Schultetusstraße und des niveaugleichen Bahnüberganges möglich. Nähere Untersuchungen werden mit einer konkreten Linienplanung erfolgen.

Eine weitest gehende Verkehrsberuhigung in der historischen Altstadt konnte bislang nicht durchgesetzt werden. Gegenwärtig fließt über die Neubrandenburger Straße, den Markt, die Neue Straße und die Ivenacker Straße immer noch ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs.

### **4.4.2.2 Straßenzustand**

Der Zustand der Straßen und Wege in der Reuterstadt Stavenhagen hat sich insgesamt umfassend verbessert. Im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" sind folgende Straßen saniert worden:

Neue Straße, Bleiche, Bei der Kirche, Alte Schulstraße, Neubrandenburger Straße, Malchiner Straße, Basepohler Straße, Weberstraße, Wallstraße, Ernst-Lübbert-Weg.

Der zentrale Marktplatz wurde schon 1994 erneuert und entsprechend seiner Bedeutung als städtebaulicher Platz umgestaltet.

Außerhalb des Sanierungsgebietes wurden die Straße Am Wasserturm, die Geschwister-Scholl-Straße und die August-Seidel-Straße sowie die Dorfstraßen in den Ortsteilen erneuert.

#### 4.4.2.3 Schienennetz

Stavenhagen ist seit dem 1.1.1864 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Damit war zur damaligen Zeit die Voraussetzung für eine schwunghafte industrielle Entwicklung gegeben. Auch heute wirkt sich die Lage der Stadt an der Eisenbahnhauptlinie Lübeck – Strasburg positiv auf ihre Entwicklung aus. Für das Industriegebiet Basepohler Schlag ist der Ausbau eines Gleisanschlusses möglich. Ein zweigleisiger Ausbau und die Elektrifizierung der Strecke sind bei Bbauungsvorhaben zu berücksichtigen.

#### 4.4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Obwohl das öffentliche Verkehrsmittel in vieler Hinsicht ökonomischer und vor allem umweltfreundlicher ist als der motorisierte Individualverkehr, wird er in zunehmendem Maße in eine Ergänzungsfunktion im Rahmen des Gesamtverkehrsgeschehens gedrängt.

Solange nicht durch anderweitige Maßnahmen oder Notwendigkeiten der motorisierte Individualverkehr eingeschränkt wird, zieht der Verkehrsteilnehmer sein individuelles Verkehrsmittel dem öffentlichen vor.

Dennoch ist der ÖPNV ein unverzichtbarer Bestandteil des Verkehrsgeschehens. Die Reuterstadt Stavenhagen wird von folgenden Linien der Demminer Verkehrsgesellschaft angefahren:

Linie 400	Neubrandenburg - Stavenhagen - Malchin - Teterow
Linie 421	Stavenhagen – Kastorf – Ivenack - Markow
Linie 420	Stavenhagen – Tützpatz - Kriesow
Linie 422	Stavenhagen - Rosenow
Linie 423	Stavenhagen – Grammentin – Kentzlin – Wüstgrabow
Linie 424	Stavenhagen – Kittendorf – Briggow – Sülten
Linie 425	Stavenhagen – Carlsruhe – Zettemin – Demzin – Griebow
Linie 405	Stavenhagen – Rosenow – Mölln – Tarnow
Linie 426	Stavenhagen - Gülzow
Linie 020	Stavenhagen - Waren
Linie 301	Stavenhagen - Demmin
Linie 427	Stavenhagen – Altenhagen

Verknüpfungspunkt der Buslinien ist der zentrale Busbahnhof auf dem Fritz-Reuter-Platz, der schon durch den Bau der Teilumgehung der B 104 / B 194 in den 60er Jahren als städtischer Platz zerstört wurde. Bei der Neugestaltung des Busbahnhofes wurden ursprüngliche

Gestaltungselemente des Platzes wieder hergestellt. Der Busbahnhof ist über die Weberstraße fußläufig aus dem Stadtzentrum zu erreichen.

Eine standörtliche Veränderung ist nicht vorgesehen.

#### 4.4.2.5 Ruhender Verkehr

Die Reuterstadt Stavenhagen hat sich ständig bemüht, die Probleme des ruhenden Verkehrs, vor allem im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“, zu lösen. Im Sanierungsgebiet ist der Stellplatzbedarf – wie die nachfolgende Bilanz zeigt – weitestgehend abgedeckt.

Erforderlich sind im Sanierungsgebiet ca. 1.500 Stellplätze.

#### Ausgangsdaten Sanierungsgebiet

Einrichtung		erforderliche Stellplätze
Einwohner:	1.377 EW	
vorhandene WE	630 WE	1.260 Stellplätze (2 Stellpl./WE)
Verkaufsraumfläche:	ca. 3.730 m <sup>2</sup>	134 Stellplätze
Gaststättenplätze:	312 Plätze	36 Stellplätze
Hotels:	64 Betten	21 Stellplätze
Schule:	198 SchülerInnen	12 Stellplätze
Gesamt:		~ 1.500 Stellplätze

Der Bedarf von rund 1.500 Stellplätzen wird wie folgt abgedeckt:

<b>Öffentliche Stellplätze insgesamt</b>	<b>435</b>
<b>davon Parkplätze</b>	<b>243</b>
• Markt	53 + 12 (temporär)
• Parkplatz Schlossberg	46
• Parkplatz Neubrandenburger Straße	25
• Parkplatz Kleine Wallstraße	69
• Parkplatz Malchiner Straße (Innenhof)	50
<b>Parken im Straßenraum insgesamt</b>	<b>192</b>
davon:	
Neubrandenburger Straße / Amtsbrink	11
An der Bleiche	7
Alte Schulstraße	15

Ivenacker Straße	7
Große Wallstraße	16
Neue Straße	11
Malchiner Straße	8
Basepohler Straße	16
Goethestraße	55
Niels-Stensen-Straße	11
Feldstraße	9
Weberstraße / Busbahnhof	8
<b>Stellplätze in Randlage zum Sanierungsgebiet:</b>	<b>262</b>
davon	
Parkplatz Ivenacker Tor (öffentlicher Parkplatz)	138 + Busstellplätze
Zweckgebundener Parkplatz SPAR Markt Gülzower Damm/Hopfenhofweg:	92
Parkplatz am Gülzower Damm (Platz am Eierspeicher)	32
<b>Nicht öffentliche (zweckgebundene) Stellplätze:</b>	<b>172</b>
davon:	
Sparkasse Markt	7
Wohnanlage Bleiche	9
Wohnanlagen Bleiche / Ecke Alte Schulstraße	5
Getränkemarkt / Fitnesscenter (ehemalige Kofferfabrik)	53
Parkplatz Amt Stavenhagen Neue Straße	25
Parkplatz Ärztehaus Weberstraße	11
Wohnanlage Betreutes Wohnen (Ivenacker Straße)	8
Malchiner Straße 59, Wohnungsverwaltung, Polizei	30
Apotheke + Kaufhaus Am Markt	5
Katholische Kirche	14
<b>Stellpl. im Sanierungsgebiet und Randlage insgesamt</b>	<b>870</b>
<b>Stellplätze in Garagen, Carports und Freiaufstellung auf den Grundstücken ca.</b>	<b>650</b>
<b>Stellplätze insgesamt:</b>	<b>1.520</b>

Die Parkplätze an der Kleinen Wallstraße und im Innenhof der Malchiner Straße werden zeitnah vorschriftsmäßig ausgebaut und befestigt. Zum Parkplatz "Kleine Wallstraße" steht die Entscheidung zu Art und Umfang des Ausbaues noch aus.

Dem Parkplatz am Ivenacker Tor kommt eine besondere Bedeutung zu, da mit einem Umfang von 138 Stellplätzen größere Probleme bei Festen in der Altstadt gelöst werden können. Vom Parkplatz führt nach Überquerung der Bundesstraße über eine Bedarfsampel die Ivenacker Straße direkt auf den zentralen Marktplatz (300 m Entfernung). Eine Erweiterung um ca. 120 Stellplätze ist für diesen Parkplatz bei Bedarf möglich.

Zur Durchsetzung einer weitest gehenden Verkehrsberuhigung der Fußgängerzone ist der Versorgungs- und Anlieferverkehr zeitlich eingegrenzt worden. Eine rückwärtige Belieferung erscheint aus heutiger Sicht sehr aufwändig. Sie ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Erforderlich ist dazu eine Beräumung stark verbauter Hofflächen an der Malchiner Straße. Bei der Erarbeitung von Quartierplanungen für die Quartiere Malchiner Straße / Gülzower Damm / Neue Straße / Kleine Wallstraße und Malchiner Straße / Weberstraße / Fritz-Reuter-Straße / Ivenacker Straße ist eine rückwärtige Belieferung zu untersuchen und planerisch sicher zu stellen.

### **Neubau Weststadt und Gesamtstadt**

Im Neubaugebiet sind im Rahmenplan 959 Stellplätze ausgewiesen, die sowohl den Bedarf der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen als auch den der Bewohner und Besucher des Gebietes abdecken.

Die gegenwärtig vorhandenen Parkplätze, Stellplätze im Straßenraum und in Garagen sind insbesondere in der Geschwister-Scholl-Straße und in der Straße am Wasserturm nicht immer ausreichend. Mit der schrittweisen Neugestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes finden auch die notwendigen Stellplatzangebote Beachtung. Da die weitere Entwicklung des Gebietes nicht im vollen Umfang eingeschätzt werden kann, macht es gegenwärtig wenig Sinn, auf Abbruchflächen neue dauerhafte Parkplätze zu errichten.

In den übrigen Stadtbereichen und den Ortsteilen der Reuterstadt Stavenhagen sind keine akuten Stellplatzprobleme bekannt.

Den neuen Eigenheimsiedlungen, Einkaufsmärkten und Gewerbegebieten sind Parkplätze in ausreichender Anzahl zugeordnet.

#### 4.4.2.6 Rad- und Wanderwege, Reitwege

(siehe auch Landschaftsplan)

Die Stadt Stavenhagen ist in ein Netz von Rad- und Wanderwegen eingebunden.

Über das Territorium der Stadt verlaufen folgende Wanderwege:

- Europäischer Fernwanderweg E 9 a  
(von Basedow über Gielow, den Gülzower Wald, Pribbenow, Stavenhagen, Ivenacker Tiergarten, Weitendorf und Grischow Richtung Kastorfer See)  
Markierung: blauer Balken
- Rundwanderweg Ivenacker See  
(Klockow, Ivenacker Tiergarten, Ivenack, Klockow)  
Markierung: gelber Kreis

Folgende Radwege queren das Plangebiet:

- Radrundweg auf den Spuren von Fritz Reuter  
(von Jürgenstorf über Pribbenow zum Marktplatz der Reuterstadt mit dem Fritz-Reuter-Literaturmuseum und weiter über die Malchiner Straße und den Gülzower Damm in Richtung Gülzow)  
Markierung: Abbildung des Reuter-Denkmal
- Gebietsradweg von den 1000jährigen Eichen zum Kummerower See  
(von Ivenack über Basepohl, Wüstgrabow, Maxfelde und Leuschentin zum Kummerower See)

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl wenig befahrener Straßen und ländlicher Wege, die besonders für individuelle Radwanderungen genutzt werden können:

- von Stadtholzweg (Wanderweg E 9 a) über Klockow zum Schwarzen See;
- von Klockow-Siedlung zum Vossholz;
- von Stavenhagen über Neu Jürgenstorf nach Krummsee;
- von Pribbenow nach Voßhaben;
- von der Weststadt über die Pribbenower Tannen nach Pribbenow;
- von Pribbenow (Sportplatz) zur K 7;
- von Pribbenow nach Jürgenstorf;
- von Stavenhagen über die K 7 nach Rottmannshagen;
- von Kölpin durch den Leuschentiner Forst nach Maxfelde;
- von Basepohl über den Langen Berg zum Großen Basepohler See und zur Wohnsiedlung;
- rund um den Großen Basepohler See;

- von Basepohl zum Grammentiner Forst.

Diese Wege sind teilweise beschildert und sind im Plan der Wanderwege des Landschaftsplanes als sonstige Radwanderwege dargestellt.

Das Hauptrad- und Wanderwegenetz wurde nachrichtlich in den F-Plan übernommen. Die über das Gebiet der Stadt Stavenhagen führenden Reitwege sind ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **4.5 Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

### **4.5.1 Verwaltung**

Zum 01.01.2005 wurde das Amt Stavenhagen mit der Reuterstadt Stavenhagen als geschäftsführende Gemeinde gebildet. Vom Amt Stavenhagen werden die Stadt und 12 Umlandgemeinden mit 7.124 EW (Stand 30.09.2005) verwaltet. Amtssitz ist das Bürger- und Verwaltungszentrum Schloss Stavenhagen. In diesem Gebäude befindet sich auch der Ratssitzungssaal und das Standesamt. Im so genannten "Eierspeicher" in der Neuen Straße, dem Amtssitz des früheren Amtes Stavenhagen Land (1992 – 2004) ist eine Verwaltungsstelle eingerichtet.

### **4.5.2 Schulen**

Mit dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Demmin 2006/2007 bis 2010/2011 und den damit in Zusammenhang stehenden Satzungen über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen für allgemein bildende Schulen im Landkreis Demmin ab dem Schuljahr 2006/2007 und dem Schuljahr 2007/2008 wurden auch die Einzugsbereiche für die Schulen der Reuterstadt festgelegt.

Entsprechend der Satzung gelten für die Schulen der Reuterstadt folgende Einzugsbereiche:

1. Fritz-Reuter-Grundschule (Träger: Reuterstadt Stavenhagen)
  - Reuterstadt Stavenhagen
  - Gemeinde Gülzow
  - Gemeinde Grammentin
  - Gemeinde Ivenack
  - Gemeinde Ritzerow.
2. Kooperative Gesamtschule Stavenhagen mit gymnasialer Oberstufe (Träger: Reuterstadt Stavenhagen)
  - gesamter Landkreis Demmin (Jahrgangsstufen 6-10 des Schuljahres 2006/2007 auslaufend)

- beginnend mit der Jahrgangsstufe 5: Reuterstadt Stavenhagen und die Städte Dargun, Malchin, Neukalen

Gemeinden: Basedow, Borrentin, Bredenfelde, Briggow, Duckow, Faulenrost, Gielow, Gramentin, Gülzow, Hohenbollentin, Ivenack, Jürgenstorf, Kentzlin, Kittendorf, Knorrendorf, Kummerow, Lindenberg, Meesiger, Mölln, Nossendorf, Remplin, Ritzerow, Rosenow, Schönfeld, Sommersdorf, Verchen, Warrenzin, Zettemin.

Entsprechend dieser Satzung besuchen die Kinder des Einzugsbereiches die Schulen der Stadt.

Die **Fritz-Reuter-Grundschule** gehört zum Verbund des sonderpädagogischen Förderzentrums Malchin. Sie bietet spezielle Förder- und Entwicklungsmöglichkeiten für Lese- und Rechtschreibschwäche, Hyperaktivität, Diagnoseförderklassen und mit früh beginnendem Fremdsprachenunterricht und Philosophie für Kinder interessante Bildungsangebote.

Im Schuljahr 2000/2001 besuchten 221 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen die Grundschule.

Gegenwärtig beträgt die Schülerzahl 231 Schülerinnen und Schüler in 13 Klassen (lt. amtlicher Schulstatistik für das Schuljahr 2006/2007) und entspricht somit dem prognostizierten Verlauf der Entwicklung der Schülerzahlen. Der weitere Bestand der Schule ist gesichert.

Das in den Jahren 1909/1910 errichtete, denkmalgeschützte Schulgebäude mit Turnhalle gehört zu den repräsentativsten Bauwerken in der Reuterstadt. Das Gebäude wurde grundlegend saniert. Die Neugestaltung des Schulhofes und des Schulumfeldes ist in diesem Jahr in der Durchführung.

Die **Reuterstädter kooperative Gesamtschule** trägt den Status (Ehrentitel) einer Europaschule. Durch verschiedene Projekte mit Partnerschulen in Europa (Litauen, Frankreich, Schweden, Polen) wird der europäische Integrationsgedanke lebendig gehalten. Die Schule konnte so ein einmaliges Spektrum einer Europaschule entwickeln.

In der Reuterstadt Stavenhagen besuchen etwa 80 Kinder ausländischer Mitbürger die beiden in der Stadt vorhandenen Schulen. An der Reuterstädter Gesamtschule laufen daher nicht nur Projekte für Kinder mit Migrationshintergrund, sondern die Schule ist auch in ein Migrationsprojekt des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingebunden.

Mit der Amtsbildung des Amtes Stavenhagen zum 01.01.2005 und der Durchsetzung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Demmin ist die regionale Bedeutung der Schule gewachsen. Sie ist die einzige weiterführende Schule im Amtsbereich und kann bis zum Abitur besucht werden. Gegenwärtig wird daher seitens der Schule ein regionales Netzwerk aufgebaut, um soziokulturelle Aspekte in den Gemeinden des Amtsbereiches wirksam

werden zu lassen. So sollen zum Beispiel Sportfeste, Weihnachtskonzerte und sonstige geeignete Schulveranstaltungen nicht nur in der Reuterstädter Gesamtschule, sondern auch in den amtsangehörigen Gemeinden stattfinden. In der Schule werden gegenwärtig 520 Schüler/Innen in 25 Klassen (lt. amtlicher Schulstatistik für das Schuljahr 2006/2007) beschult, von denen etwa 15 % im Stadtteil "West" leben, wo auch die Schule lokalisiert ist. Die beiden Schulgebäude der Kooperativen Gesamtschule sind vollständig saniert worden. Am 25.09.2006 wurde der neu gestaltete Schulhof am Haus I seiner Nutzung übergeben. Die Neugestaltung des Schulhofes am Haus II wurde im September 2008 abgeschlossen. Die Reuterstädter kooperative Gesamtschule ist mit einer modernen Schulsportanlage und einer Zweifeldsporthalle komplettiert worden. Die Regionalmusikschule e.V. Malchin hat in der Reuterstadt Stavenhagen eine Zweigstelle und leistet beachtliches für die musische Bildung von Kindern und Jugendlichen und im kulturellen Leben der Stadt.

#### 4.5.3 Kindertagesstätten

In der Reuterstadt Stavenhagen sind **4 Kindertagesstätten** mit folgenden Kapazitäten und Auslastungen vorhanden:

Einrichtung	Kinderkrippe Juni 2004	Kindergarten Juni 2004	Hort Juni 2004	Belegung gesamt Juni 2006	vorh. Plätze	Auslastung in %
"Lütt Matten", Fritz-Reuter-Straße, Randlage San.gebiet	20	29	23	72	90	80
"Mischka" (AWO), Straße am Wasserturm, Weststadt	27	113	22	162	189	86
"Uns Kinnerstuw" Siedlung Basepohl "Am See"	4	5	-	9	28	32
„Grünschnabel“, Straße des Friedens	10	8	42	60	65	92

Die Einrichtung „Uns Kinnerstuw“ in Basepohl „Am See“ ist inzwischen geschlossen.

Die Auslastung der verbleibenden Einrichtungen ist mit durchschnittlich ca. 86 % gewährleistet.

Im Jahr 2001 lebten 284 Kinder bis 6 Jahre in der Stadt. Gegenwärtig sind es 298 Kinder dieser Altersgruppe. Für das Jahr 2010 ist die Anzahl von 271 Kinder der Altersgruppe prognostiziert, daher ist eine Schließung von weiteren Kindertagesstätten nicht erforderlich.

Die Gebäude der Kindereinrichtungen sind in einem guten Bauzustand.

#### 4.5.4 Klubeinrichtungen

Für Kinder- und Jugendliche sind folgende Klubs vorhanden:

- Kinder- und Jugendfreizeitzentrum der AWO (2 Einrichtungen in der Straße des Friedens und in der Siedlung "Basepohl am See")
- Jugendclub des Arbeitslosenverbandes e.V.
- EC Jugendverband Mecklenburg-Vorpommern "Entschieden für Christus"
- Budokan Torite e.V. Jugendbegegnungsstätte.

Des Weiteren sind zwei Seniorenclubs (DRK und Volkssolidarität) in der Stadt lokalisiert.

#### 4.5.5 Soziale Einrichtungen

- Ärztliche Versorgung

Für die ärztliche Versorgung der Bevölkerung der Stadt und des Umlandes stehen in Stavenhagen 19 Ärzte und Zahnärzte und 2 Apotheken zur Verfügung.

- Alters- und Pflegeheime

In Stavenhagen befindet sich ein Altenheim, das Kursana-Seniorenzentrum "Uns Hüsung" mit 160 Plätzen im Neubaugebiet und das Katharinenstift des Diakonievereins des Kirchenkreises Malchin e.V. in der Ivenacker Straße.

- Sonstige Einrichtungen

Im Gewerbegebiet "Basepohler Schlag" ist eine Zweigwerkstatt der Diakoniewerkstätten Neubrandenburg angesiedelt.

Ein Frauen- und Kinderschutzhaus und ein Kinderhaus des DRK Kreisverband Demmin e.V. sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden.

In der Ivenacker Straße befindet sich eine Sozialstation und der ambulante Pflegedienst der Diakonie.

- Sucht- und Drogenberatung

erfolgt in Stavenhagen durch nachstehend genannte Vereine

- Beratungsstelle für Alkohol- und Drogenkranke der AWO des Kreisverbandes Demmin e.V. Bereich Stavenhagen
- Beratungsstelle für psychische Gesundheit der AWO des Kreisverbandes Demmin e.V.

Des Weiteren haben sich verschiedene Selbsthilfegruppen gebildet.

#### 4.5.6 Kirchen und kirchliche Einrichtungen

- Die Stadtkirche (1774 – 1790) ist teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Das Pfarrhaus Bei der Kirche 2 wird gegenwärtig unter zu Hilfenahme von Städtebaufördermitteln saniert. In diesem Gebäude soll das Gemeindezentrum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde entstehen. Über Konfessionsgrenzen hinweg soll hier besonders Kindern und Jugendlichen verschiedener Altersgruppen Raum für eine sinnvolle Betätigung auf verschiedensten Gebieten ermöglicht werden.
- Die Katholische Kirche in der Niels-Stensen-Straße ist ein Neubau, der 2004/2005 entstand.

Weitere kirchliche Einrichtungen sind:

- Die Diakonie-Sozialstation der ev.-luth. Kirchengemeinde in der Ivenacker Straße, auch Standort für betreutes Wohnen (9 WE)
- 15 WE betreutes Wohnen in der Malchiner Straße
- Katharinenstift in der Ivenacker Straße 3 (Betreuung geistig und körperlich Behinderter). Das Hauptgebäude an der Ivenacker Straße ist vollständig saniert und durch einen Anbau zur Hofseite erweitert worden
- Gemeindehaus der ev.-freikirchlichen Gemeinde Neue Straße 19 (Sanierungsbedarf)
- Die Zeugen Jehovas haben im Gewerbegebiet Reutereiche einen Königreichssaal errichtet.

#### 4.5.7 Kulturelle Einrichtungen

##### - **Kulturelle Einrichtungen**

Das Fritz-Reuter-Literaturmuseum im ehemaligen Rathaus (denkmalgeschützt, 1782/85 errichtet) ist eine Einrichtung überregionaler Bedeutung. Es gilt als bedeutende Forschungsstelle über den Dichter und sein Lebenswerk und genießt nationale und internationale Anerkennung. Das Gebäude ist grundlegend saniert. Die Ausstellung wurde ebenfalls für einen modernen und flexiblen Museumsbetrieb umgestaltet und neu geordnet.

Das Schloss (erbaut um 1740, denkmalgeschützt) in der Reuterstadt Stavenhagen wurde am 9. November 1999 als Bürger- und Verwaltungszentrum nach 2-jähriger grundlegenden Sanierung eingeweiht. Diese beiden wichtigsten Baudenkmale wurden unter zu Hilfenahme umfangreicher Städtebaufördermittel in Stand gesetzt.

## - **Bibliothek**

Gegenwärtig befindet sich die Bibliothek noch in einer ehemaligen Kindertagesstätte in der Weststadt. Die Stadt saniert gegenwärtig das ehemalige Kinderkaufhaus an der Malchiner Straße in der Altstadt. Die Bibliothek wird hier im zentralen Bereich der Stadt ihre Heimstatt finden. Die Bibliothek verfügt über ca. 25.000 Bücher, Videos und CD's.

### **4.5.8 Sportstätten / Spielplätze**

Die Reuterstadt verfügt über ein breites Angebot an Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen. Die Sportvereine, Schulen und Bürger der Reuterstadt können die neu errichtete Zweifeldsporthalle im Zentrum der Weststadt, eine sanierungsbedürftige Sporthalle an der Straße des Friedens in der Weststadt und die in den Jahren 2004/2005 sanierte Sporthalle mit Kegelbahn an der Goethestraße für ihre sportliche Betätigung nutzen. Die Sporthalle in der Straße des Friedens wird zeitnah durch einen Neubau neben dem Haus II der Reuterstädter Gesamtschule ersetzt. Die Sporthalle an der Goethestraße wurde durch einen Anbau komplettiert. Die Fritz-Reuter-Grundschule verfügt über eine Sporthalle, die zu dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble gehört.

Der Bedarf an gedeckten Sportflächen ist damit erfüllt.

Das Waldstadion im Norden der Stadt und die Sportanlage in der Weststadt sind in einem sehr guten Zustand. Der Schützenverein hat unmittelbar neben dem Waldstadion im Stadtholz eine der modernsten Schießanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern errichtet. In diesem Bereich im Norden der Stadt befindet sich auch das schöne Waldbad, das in den Jahren 2003/2004 aufwändig saniert wurde. Hier ist auch ein Spielplatz vorhanden.

Spielplätze sind den jeweiligen Wohngebieten zugeordnet.

In den Ortsteilen Pribbenow und Basepohl sind Sportplätze vorhanden.

### **4.5.9 Sonstige soziale Infrastruktur**

- **Post- und Bankwesen**

Das Postgebäude am Reuterplatz ist eines der repräsentativsten Gebäude der Stadt. Es dient leider nicht mehr der postalischen Versorgung und steht zum Verkauf. Die postalische Versorgung ist ausreichend durch eine Postagentur abgesichert.

In der Reuterstadt haben die Sparkasse und die Raiffeisenbank e.G. Filialen eingerichtet.

- Feuerwehr

Die Feuerwehr hat neue moderne Räume in der Malchiner Straße bezogen.

- Vereinswesen

In der Stadt, in ihren Ortsteilen und im Umland hat sich ein vielgestaltetes Vereinsleben entwickelt. Nachfolgende Vereine sind in der Stadt und in den Ortsteilen ansässig:

Verein zur Hilfestellung von Arbeitslosigkeit e.V.

Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt Demmin e.V. Geschäftsstelle

Betreuungsverein der Arbeiterwohlfahrt Demmin e.V.

Kultur- und Heimatverein e.V. / Kreisverkehrswacht e.V.

Arbeitsbeschaffungs- und Strukturentwicklung e.V. Stavenhagen

Arbeitsloseninitiative MV Nord/Ost e.V.

Rassekaninchenzuchtverein M 35 Reuterstadt Stavenhagen und Umgebung e.V.

Sport- und Gebrauchshundeverein e.V.

Judosportverein „Budokan Torite“ e.V.

Kleingartenverein „Seeblick“ e.V. Am See Basepohl

Kleingartenverein „Fritz Reuter“ e.V.

Kleingartenverein „Südring Stavenhagen“ e.V.

Kleingartenverein „Erholung“ e.V.

Kleingartenverein „Scheunenweg“ e.V.

Sportverein „Blau-Weiß“ / FSV 01 Stavenhagen 91 e.V.

Stavenhagener Sportverein von 1863 e.V. / Schützengesellschaft von 1889 e.V.

Rassegeflügelzuchtverein Stavenhagen e.V.

Werbegemeinschaft EKZ „Reutereiche“ / Sportfischerverein o.G. Stavenhagen

Sportfischerverein „Fritz-Reuter“ e.G. Stavenhagen / „Schneller Hecht“ von 1975 e.V.

Stavenhagener Carnevalsclub SCC e.V.

Stavenhagener Kegelerverein 1969 e.V.

SV Rolli Basketball 1974 e.V.

Versorgungswerk der im Bezirk d. Kreishandwerkerschaft Müritz-Demmin  
zusammengeschlossenen Innungen e.V.

Haus- und Grundeigentümerversammlung von Stavenhagen und Umgebung e.V.

## **Zusammenfassung**

Entsprechend der Anforderungen, die hinsichtlich der infrastrukturellen Einrichtungen an ein Grundzentrum gestellt werden, kann zusammenfassend die Aussage getroffen werden, dass die Reuterstadt Stavenhagen mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf sehr gut ausgestattet ist. Besondere Bedeutung hat die Reuterstädter kooperative Gesamtschule, welche im Amtsbereich die einzige weiterführende Schule ist.

Die Gebäude und Anlagen für den Gemeinbedarf sind bis auf wenige Ausnahmen in einem sehr guten Bauzustand, die Freianlagen neu gestaltet.

Es ist aus gegenwärtiger Sicht kein Fehlbedarf erkennbar.

## **4.6 Technische Infrastruktur**

### **4.6.1 Darstellung des Leitungsbestandes**

Die technische Infrastruktur ist in der Reuterstadt Stavenhagen in einem guten bis sehr guten Zustand. Insbesondere im Sanierungsgebiet der historischen Altstadt ist es gelungen, im Zuge der Straßenerneuerungen alle Medienträger zu koordinieren und die Bestände zu erneuern.

Die Leitungsbestände auf dem Stadtgebiet wurden – soweit sie von den Versorgungsunternehmen und sonstigen Institutionen zugearbeitet sind – nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dabei wurde nur der Leitungsbestand außerhalb der Ortslagen dargestellt. Auf eine Darstellung von Leitungen im bebauten Gebiet wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Dargestellt sind die Trinkwasserversorgungsleitungen zwischen den Ortslagen Basepohl, Wüstgrabow und Stavenhagen, zu den einzelnen Ortsteilen und zur Nachbargemeinde Gülzow. Des Weiteren sind die Schmutzwasserkanäle außerhalb der bebauten Gebiete dargestellt sowie auch die Kläranlage selbst.

Die Wasserwerke und die Brunnen sind mit den entsprechenden Schutzzonen, die vom Umweltamt des Landkreises Demmin zugearbeitet wurden, ebenfalls aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Der WasserZweckVerband fordert gemäß DVGW Regelwerk W 403 einen Schutzstreifen von 6 m (je 3 m links und rechtsseitig der Rohrleitungsachse). Hier dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Dazu zählen auch Erdstoffauf- und -abtragungen. Die gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung dieses Schutzbereiches ist mit Einschränkungen möglich. Es dürfen nur

Bepflanzungen vorgenommen werden, deren verholzende Wurzeln 1,30 m Tiefe nicht überschreiten. Bei der Abwasserdruckrohrleitung zwischen Malchin und Stavenhagen ist ein Schutzstreifen von 10 m zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens E.ON edis AG (Elektroenergieversorgung und Gasversorgung) ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

#### **4.6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgungsanlagen der Reuterstadt Stavenhagen werden durch den WasserZweckVerband Malchin - Stavenhagen betrieben. Dem Zweckverband obliegt auch die Beseitigung des auf seinem Gebiet anfallenden Abwassers, soweit er abwasserbeseitigungspflichtig ist.

Die Stadt Stavenhagen, einschließlich ihrer Ortsteile und der Nachbargemeinde Gülzow wird von 3 Wasserwerken mit Trinkwasser versorgt. Wasserwerk I, befindet sich am Ortsausgang in Richtung Pribbenow südlich von Stavenhagen, Wasserwerk II, am Ortsausgang in Richtung Klockow. Das Wasserwerk in Basepohl versorgt den Ort Basepohl, die Bundeswehrkaserne und den Ortsteil Wüstgrabow mit Trinkwasser. Es ist vorgesehen, perspektivisch das Wasserwerk I in Stavenhagen stillzulegen und die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone zu beantragen.

Zur weiteren Stabilisierung der Wasserversorgung soll das Wasserwerk in Basepohl ertüchtigt werden. Als erster Schritt dazu erfolgte 2006 die teilweise Verlegung einer entsprechenden Versorgungsleitung zwischen Basepohl und Stavenhagen.

Die Durchführung weiterer erforderlicher Maßnahmen wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Die Pfanni Werke GmbH haben nordöstlich der Schultetusstraße eine werkseigene Wasserversorgungsanlage mit 2 Brunnen. Die Schutzzone II dieser Anlage ist ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Lt. Regionalem Raumordnungsprogramm befinden sich im südlichen und nordöstlichen Bereich des Territoriums der Stadt sowie im Ortsteil Basepohl Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

### **4.6.3 Abwasserentsorgung**

Der WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen betreibt in der Reuterstadt Stavenhagen das zweitgrößte Klärwerk in Mecklenburg-Vorpommern, das am 26.04.2002 in Betrieb genommen wurde. Die Abwässer der Städte Stavenhagen, Neukalen und Malchin sowie der Ortslagen Remplin, Salem, Gorschendorf, Kummerow, Leuschentin, Gielow, Duckow, Jürgenstorf, Pribbenow, Klockow-Dorf, Weitendorf und Grischow werden über Pumpwerke und Druckrohrleitungen diesem Klärwerk zugeleitet und dort behandelt .

Es ist seitens des Zweckverbandes geplant, in Abhängigkeit von Straßenbaumaßnahmen in den Jahren 2008/2009 die Ortslage Basepohl an das Klärwerk anzuschließen.

Das Gelände des Klärwerkes mit einer Größe von etwa 10,3 ha liegt im Nordosten der Stadt. Die Zufahrten zum Klärwerk befinden sich an der Schultetusstraße und am Schlachthofweg. Im gesamten Stadtgebiet wurde und wird schrittweise das Abwassernetz erneuert. Dabei wird das Trennsystem durchgesetzt.

Ein Anschluß der Ortslagen Kölpin, Neubauhof, Neu Jürgenstorf und Wüstgrabow ist durch das Versorgungsunternehmen nicht vorgesehen. Für diese Ortslagen ist der Zweckverband von der Abwasserentsorgung durch den Landkreis entpflichtet. Hier wurde den Grundstückseigentümern die Abwasserbeseitigungspflicht für die nächsten 10 bzw. 13 Jahre übertragen. Für Stavenhof liegt dem Zweckverband noch keine Entpflichtung vor, eine öffentliche Erschließung ist hier jedoch nicht vorgesehen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete „Reutereiche“ und der „Basepohler Schlag“ sowie die neuen Wohngebiete „Stovenkoppel“, „Achter de Dannen“ in Pribbenow, der "Büttzellweg" und der "Gülzower Schlag" sind ebenfalls an das Abwassersystem angeschlossen.

Der Bundeswehrstandort Baspohl hingegen hat eine eigene 1999 umgerüstete Kläranlage. Für die Liegenschaften der Bundeswehr in Basepohl mit der angrenzenden Wohnsiedlung wurde der WasserZweckVerband von der Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung bis zum 31.12.2014 vom Landkreis Demmin befreit. Auf Grund der schrittweisen Aufgabe des Bundeswehrstandortes ist ein kommunaler bzw. öffentlicher Betrieb der Abwasseranlagen vorgesehen und zu vereinbaren.

### **4.6.4 Regenentwässerung**

In der Reuterstadt Stavenhagen besteht noch kein vollständig ausgebautes Regenentwässerungsnetz. Das Trennsystem wird in Stavenhagen schrittweise weiter ausgebaut. In den Straßenzügen der Altstadt, in denen die Abwasserleitungen erneuert

wurden, sind auch Regenwasserleitungen neu verlegt worden. Regenentwässerungsleitungen bestehen auch im Neubaugebiet Weststadt. In den Ortsteilen besteht kein Regenentwässerungsnetz.

#### **4.6.5 Löschwasserversorgung**

Löschwasser kann nur im Stadtgebiet von Stavenhagen aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz befristet für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Es ist seitens des Zweckverbandes geplant, in Abstimmung mit der Reuterstadt Stavenhagen die Wasserwerks- und Netzkapazitäten hinsichtlich des Löschbedarfes gebietsweise festzulegen. Dafür erfolgt derzeit die Berechnung des Rohrnetzes.

Für den Brandschutz sind die Stadt und der Landkreis sowie das Land zuständig.

#### **4.6.6 Elektroenergieversorgung**

Das Versorgungsunternehmen E.ON edis AG betreibt im Plangebiet 0,4-kV und 20-kV-Leitungen und –anlagen. Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen. Langfristig ist die Errichtung einer 110-kV-Freileitung vom Umspannwerk Malchin über Stavenhagen bis zum Umspannwerk Altentreptow als Ringschluss vorgesehen.

Eine Umverlegung der Anlagen zur Elektroenergieversorgung und Bepflanzungen von Kabeltrassen und Freileitungen ist zu vermeiden. Die Elektroenergieversorgung geplanter Baugebiete wird durch Detailplanungen belegt und ist mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **4.6.7 Wärmeversorgung**

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt durch die Wärmeversorgung Stavenhagen GmbH. Mit dem Abriss von weiteren Wohnblöcken in der Neubausiedlung Weststadt und damit dem weiteren Rückgang von Abnehmern sind wirtschaftliche Probleme in dem Versorgungsunternehmen zu erwarten. Es ist vorgesehen, bei Neubebauungen, wie zum Beispiel die Lückenschließung in der Neuen Straße 27, die Versorgung mit Fernwärme vorzunehmen.

Die Nehlsen Entsorgung Neubrandenburg GmbH & CoKG hat ein Ersatzbrennstoffe Heizkraftwerk im Bereich der Pfanni-Werke errichtet und in Betrieb genommen. Eine Erweiterung des Werkes ist vorgesehen.

#### **4.6.8 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Versorgung ist gut bis sehr gut abgesichert. Über das Territorium der Stadt verlaufen die im Beiplan Nr. 5 dargestellten Richtfunktrassen, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind. Es sind Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom, der Mannesmannmobilfunk AG, der Straßenmeisterei und der Feuerwehr und des Rettungswesens vorhanden.

Die Richtfunkstrecken der Telekom AG verlaufen von den Sendemasten Retzow und Friedrichsruh über das städtische Gebiet. Die Mannesmann Mobilfunk AG hat in Basepohl einen Sendemast, von dem 2 Trassen ausgehen, aufgestellt. Die Straßenmeisterei hat am Amtsbrink einen Sendemast installiert, von dem ebenfalls 2 Richtfunkstrecken ausgehen.

Anlagen der Telekom AG befinden sich im Bereich Nils-Stensen-Straße, Feldstraße und Scheunenweg (B 104).

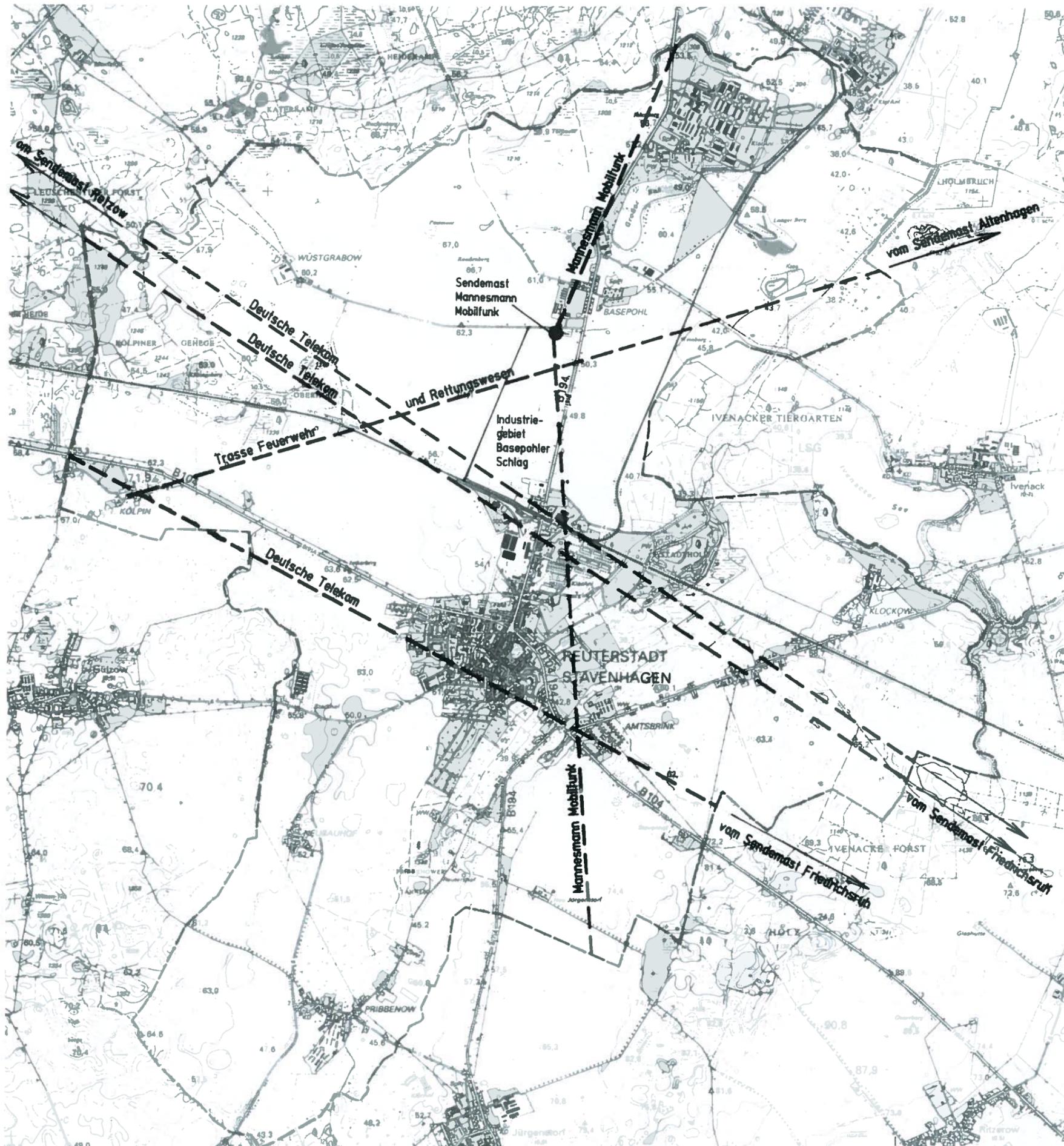
Die Kabel Deutschland Vertriebs + Service GmbH + Co.KG hat im Plangebiet einen Anlagenbestand an Breitbandkommunikationsanlagen. Bei objektbezogenen Vorhaben ist das Unternehmen an der Planung zu beteiligen.

#### **4.6.9 Gasversorgung**

Die Gasversorgung der Stadt sowie der Gewerbegebiete „Basepohler Schlag“ und „Am Wald“ (ehemalige Kaserne) erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Einspeisepunkte Erdgas befinden sich am Heizwerk Gülzower Damm und in der Schultetusstraße. Auch in den Ortsteilen Basepohl, Klockow und Pribbenow ist eine Gasversorgung gewährleistet. Die Gasleitungen kommen aus dem Raum Gülzow und wurden nachrichtlich in den F-Plan übernommen.

#### **4.6.10 Abfallentsorgung**

Entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Landkreis Demmin. Im Plangebiet gilt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Demmin. Papier- und Wertstoffcontainer sind in der Stadt und ihren Ortsteilen in ausreichender Menge vorhanden.



==== Richtfunktrassen

## **4.7 Freiraum, Umwelt- und Denkmalschutz**

### **4.7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

#### **4.7.1.1 Landschaftsschutzgebiet „Ivenacker Tiergarten“**

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

Das Landschaftsschutzgebiet "Ivenacker Tiergarten" befindet sich nordöstlich der Reuterstadt überwiegend auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ivenack. Es wurde bereits 1962 unter Schutz gestellt und mit Verordnung des Landkreises Demmin vom 15.03.2000 fest gesetzt. Das 287 ha große Schutzgebiet umfasst außer dem Tiergarten und dem Ivenacker See mit seiner Uferzone auch das zur Gemarkung Stavenhagen gehörende Stadtholz sowie Teile der angrenzenden Niederung bis zum Zuckergraben.

Die Verordnung über das LSG „Ivenacker Tiergarten“ vom 15.03.2000 enthält in § 3 folgende Aussagen zum Charakter und Schutzzweck des Gebietes:

- „(1) Das Landschaftsschutzgebiet wird festgesetzt:
1. Zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und
  3. wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung.
- (2) Der Charakter des Gebietes wird durch Reste eines einstigen Hudewaldes mit den noch nahezu vollständig erhaltenen stärksten Stieleichen Europas bestimmt. Große Teile des Waldes bestehen aus der Waldgesellschaft des Perlgras-Buchenwaldes. Eingeschlossen in dieses Gebiet ist der flache Ivenacker See mit einem breiten Verlandungsgürtel bestehend aus Erlen, Röhricht und Seggen einschließlich seiner Insel.
- Des Weiteren besteht seit 300 Jahren ein 75 Hektar großes Damwildgehege, das zur Erhaltung des Hudewaldes unbedingt erforderlich ist.
- (3) Schutzzweck ist dabei insbesondere:
1. das Gebiet vor einer willkürlichen und vor allem landschaftsfremden Bebauung zu bewahren und die ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale als Elemente der Landschaft und als touristisches Potenzial zu erhalten.

2. die vielfältigen natürlichen Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit und mit allen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie zum Beispiel Einzelbäumen, Hecken, Gehölzgruppen, dem Waldgebiet, Mooren, Ufersäumen, Bächen und dem See, in ihrer vernetzten Struktur zu erhalten und zu entwickeln und den frei lebenden Tieren und Pflanzen langfristig die Lebensräume zu sichern.
3. die großen Röhrichtzonen in den flachen Uferbereichen, die einen wichtigen Laich-, Rast- und Brutplatz zahlreicher gefährdeter Tierarten darstellen, zu erhalten, den angrenzenden Wald um den Ivenacker See mit seinen vielfältigen und wertvollen Biotopstrukturen zu entwickeln.“

Gemäß § 4 sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck des § 3 zuwider laufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt nachteilig beeinflussen, das Landschaftsbild verunstalten oder den Erholungswert und den Naturgenuss beeinträchtigen.

#### **4.7.1.2 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)**

Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABI.EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABI-EG Nr. L 305 S. 42) verfolgt das Ziel, ein zusammenhängendes Netz "Natura 2000" zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Seine Aufgabe ist es, den Fortbestand oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in den Anhängen I und II der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet zu gewährleisten.

Auf dem Territorium der Reuterstadt Stavenhagen liegen zwei FFH-Gebiete.

##### **1. FFH-Gebiet DE 2243-301 "Wald nördlich von Basepohl"**

In dem Gebiet mit einer Größe von insgesamt 824 ha sind folgende **Geschützte Arten und Lebensraumtypen** vorzufinden:

FFH-Lebensraumtypen:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore
- 9130 Waldmeister – Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 91D0 Moorwälder

Als FFH-Arten werden genannt:

- Eremit
- Fischotter

### **Schutzstatus**

Das Gebiet umfasst eine Vielzahl nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope.

Das FFH-Gebiet hat keinen nationalen Schutzstatus wie Nationalpark, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet.

Der Wald nördlich von Basepohl ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. In diesen Räumen sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" weist den Wald nördlich von Basepohl als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus.

### **Erhaltungsziel und Schutzerfordernis**

Das FFH-Gebiet Nr. 2243-301 "Wald nördlich von Basepohl" dient der Erhaltung und teilweisen Entwicklung eines Waldkomplexes mit Moorlebensräumen und Habitaten des Eremiten und des Fischotters.

Für das Gebiet gelten folgende Schutzerfordernisse:

- Erhalt der natürlichen eutrophen Gewässer mit typischer Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation sowie charakteristischem Gesamtarteninventar, insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Hydrologie und Trophie (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen), Schutz der Uferbereiche vor Verbau, Befestigung, Vertritt und ähnlichen Einflüssen (3150).
- Erhalt überwiegend durch Torfmoose geprägter Übergangs- und Schwingrasenmoore auf Torfsubstraten mit oberflächennahem oder anstehendem nährstoffarmem Bodenwasser und charakteristischem Gesamtarteninventar insbesondere durch Erhalt oder Wiederherstellung hoher Wasserstände, Ausschluss von Nährstoffeinträgen und Trittbelastungen (7140).
- Erhalt und Förderung des charakteristischen rotbuchendominierten Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation auf bodensauren armen bis kalkhaltig-neutralen, mittleren bis reichen Standorten insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandsstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischem Arteninventar sowie von Naturverjüngung (9110, 9130).

- Erhalt des charakteristischen Baumartenspektrums und Gesamtarteninventars naturbelassener nährstoffarmer Moorstandorte mit hohen Grundwasserständen, Erhalt oder Wiederherstellung natürlicher hydrologischer Verhältnisse sowie der Nährstoffarmut, Einrichtung von Pufferzonen, i.d.R. keine forstliche Bewirtschaftung (91 D0\*).
- Erhalt bzw. Wiederherstellung für den Eremit geeigneter Lebensräume in Form alter, anbrüchiger und höhlenreicher Laubholzbestände; Sicherung eines kontinuierlichen Angebots geeigneter Brutbäume mit Großhöhlen einschließlich nachwachsender Baumgenerationen; Schaffung eines Biotopverbunds durch Sicherung von Altholzanteilen; Sicherung einer auf die Lebensraumsprüche angepassten Baumpflege an besiedelten und potenziellen Exemplaren.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für den Fischotter, insbesondere durch die Sicherung nahrungsreicher, schadstoff- und störungsarmer, unverbauter, naturnaher Gewässer und Uferbereiche sowie störungs- und gefahrminimierter Wanderkorridore.

Einflussfaktoren für die Verletzlichkeit des Gebietes sind Störungen des hydrologischen Systems, die Intensivierung der Forstwirtschaft sowie die Verringerung des Alt- und Totholzanteils.

## **2. FFH DE 2243-302 Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung**

Der alte Buchenwald, in den bis zu 1000jährige Starkeichen und Hainbuchen als Überbleibsel der mittelalterlichen Weidewirtschaft eingestreut sind, weist eines der größten Vorkommen des Eremiten in M-V auf. Das Schutzgebiet ist gekennzeichnet durch ein repräsentatives Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und –Arten und stellt ein Schwerpunktorkommen von FFH-Arten dar. Es umfasst eine Fläche von 278 ha. Der südwestliche Teil, d.h. das Stavenhagener Stadtholz und die von der Reuterstadt dahin führenden Alleen, liegen innerhalb des Plangebietes.

### **Schutzstatus**

Das Schutzgebiet umfasst eine Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope. 71 % des FFH-Gebietes liegen innerhalb des LSG „Ivenacker Tiergarten“.

### **Geschützte Arten und Lebensraumtypen**

Das Gebiet umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

Code	Bezeichnung	Repräsentativität	Erhaltungszustand	Gesamtbewertung
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	B	C	C
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	B	B	B

A      hervorragend  
B      gut  
C      signifikant / bedeutsam

Als FFH-Arten werden genannt.

- Bauchige Windelschnecke
- Eremit
- Fischotter.

### Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse

Das FFH-Gebiet DE 2243-302 dient der Erhaltung eines Waldkomplexes und angrenzender Bereiche mit Habitaten des Eremiten und weiterer FFH-Arten.

Für das Gebiet gelten folgende Schutzerfordernisse:

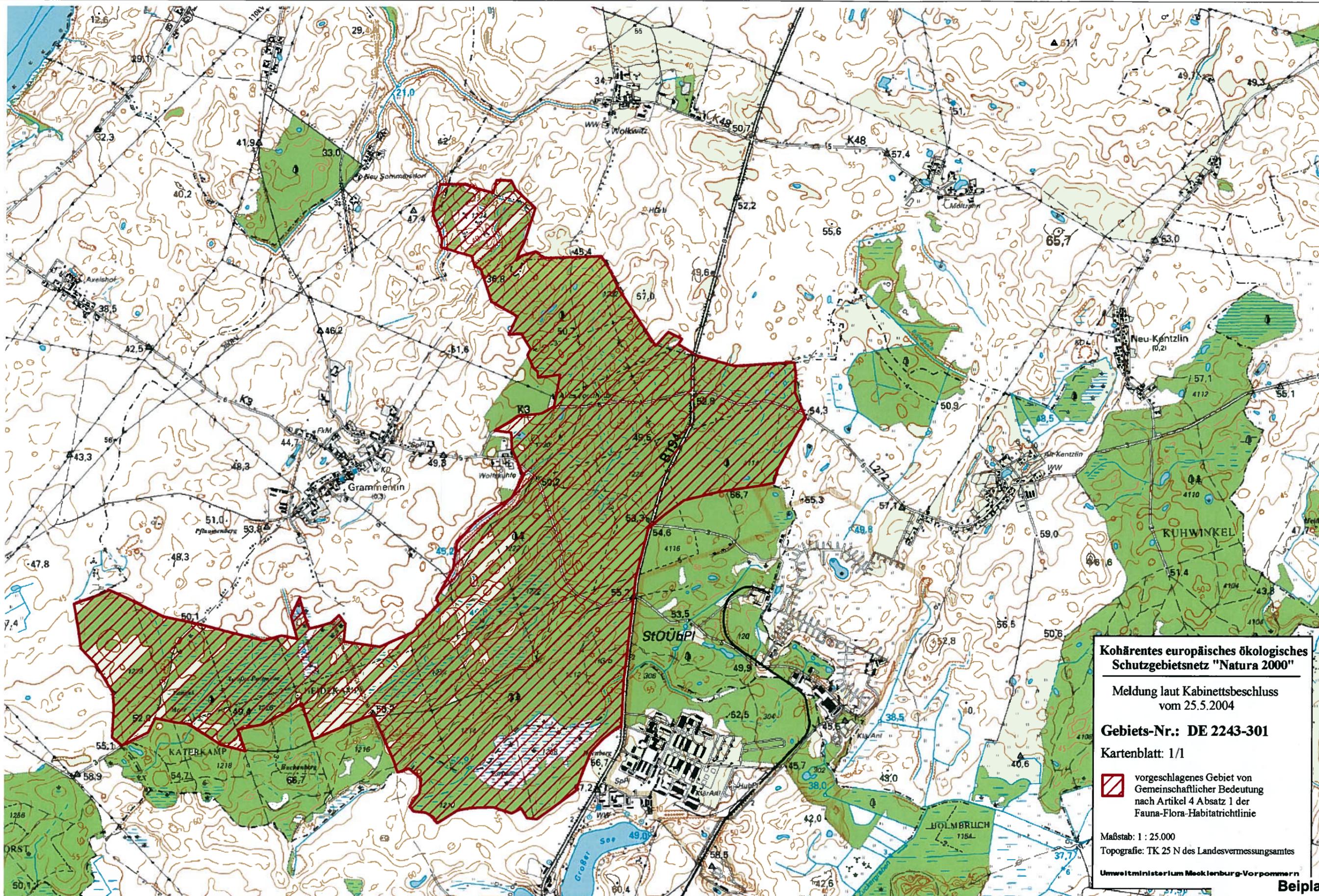
- Erhalt der natürlichen eutrophen Gewässer mit typischer Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation sowie charakteristischem Gesamtarteninventar, insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Hydrologie und Trophie (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen), Schutz der Uferbereiche vor Verbau, Befestigung, Vertritt und ähnlichen Einflüssen (3150).
- Erhalt und Förderung des charakteristischen rotbuchendominierten Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation auf bodensauren armen bis kalkhaltig-neutralen, mittleren bis reichen Standorten insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandsstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischem Arteninventar sowie von Naturverjüngung (9130).
- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für die Bauchige Windelschnecke insbesondere durch die Sicherung optimaler Wasserstände und vertikaler Strukturen (Riede, Röhrichte) in den Feuchtgebieten.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung für den Eremit geeigneter Lebensräume in Form alter, anbrüchiger und höhlenreicher Laubholzbestände; Sicherung eines kontinuierlichen Angebots geeigneter Brutbäume mit Großhöhlen einschließlich nachwachsender Baumgenerationen; Schaffung eines Biotopverbunds durch Sanierung von Altholzanteilen; Sicherung einer auf die Lebensraumansprüche angepassten Baumpflege an besiedelten und potenziellen Exemplaren.



- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für den Fischotter, insbesondere durch die Sicherung naturreicher, schadstoff- und störungsarmer, unverbauter, naturnaher Gewässer und Uferbereiche sowie störungs- und gefahrminimierter Wanderkorridore.

Der Standard-Datenbogen nennt die Entnahme von nachwachsendem Alt- und Totholz bzw. ein Defizit an Brutbäumen und Brutbaumpotenzial für den Eremiten als Einflussfaktoren für die Verletzlichkeit des Gebietes.

Die FFH-Gebiete sind in den beiden folgenden Beiplänen Nr. 6 und 7 gesondert dargestellt, aber auch in der Planzeichnung zum F-Plan verzeichnet.



**Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"**

Meldung laut Kabinettsbeschluss vom 25.5.2004

**Gebiets-Nr.: DE 2243-301**

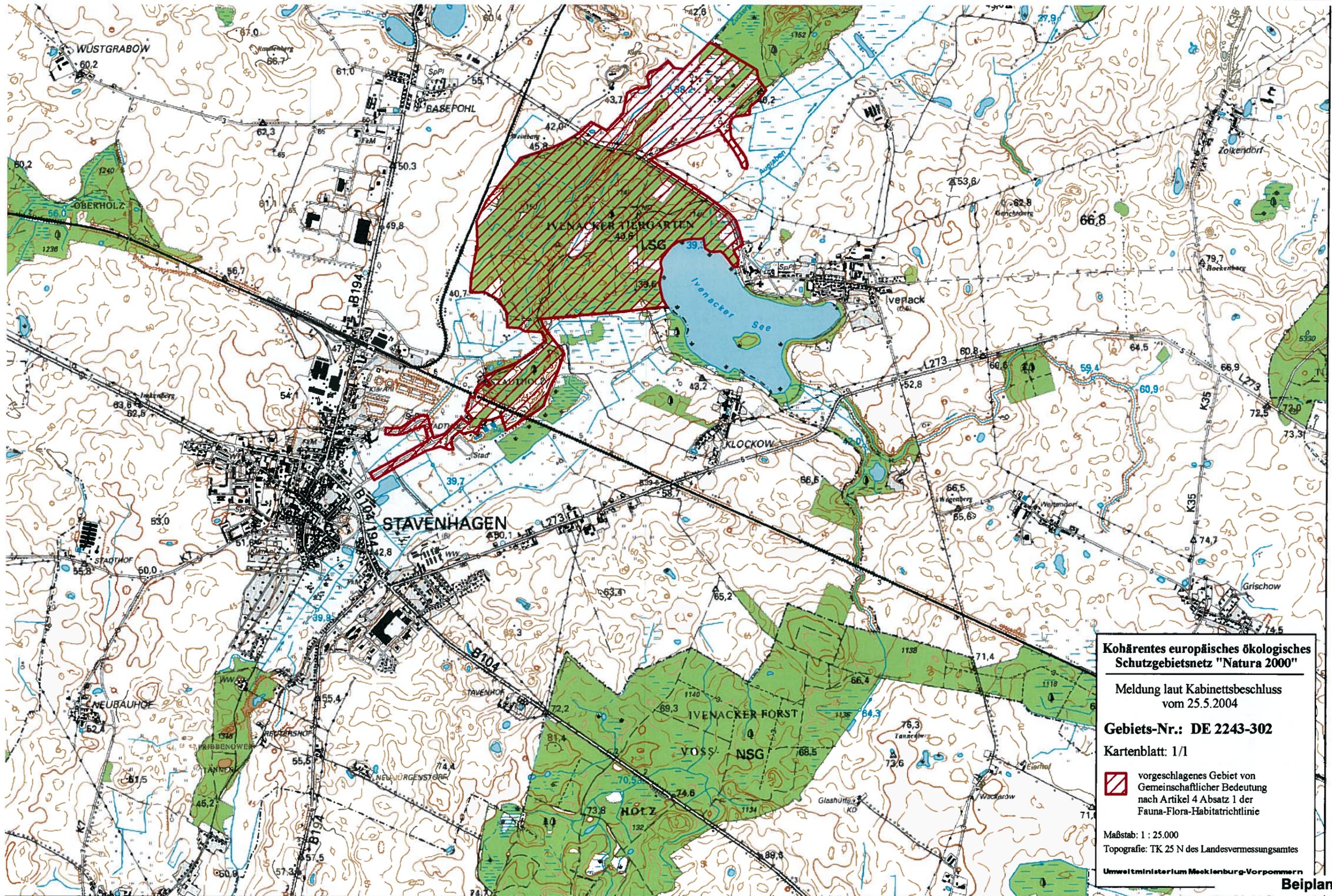
Kartenblatt: 1/1

 vorgeschlagenes Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Maßstab: 1 : 25.000  
Topografie: TK 25 N des Landesvermessungsamtes

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

Beiplan 6



**Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"**

Meldung laut Kabinettsbeschluss vom 25.5.2004

**Gebiets-Nr.: DE 2243-302**

Kartenblatt: 1/1

 vorgeschlagenes Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Maßstab: 1 : 25.000

Topografie: TK 25 N des Landesvermessungsamtes

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

Beiplan 7

#### 4.7.1.3 Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 27 „Wald bei Grammentin“

In das Netz „Natura 2000“ integriert sind auch die Europäischen Vogelschutzgebiete. Auf Grund der Vogelschutzrichtlinie (VRL) sollen die Lebensräume und Brutstätten der im Anhang 1 der VRL aufgeführten wild lebenden europäischen Vogelarten und die Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete auch der nicht in Anhang 1 aufgeführten regelmäßig auftretenden Zugvögel geschützt werden.

Der gemeinsame Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des LNatG M-V und der §§ 32 bis 38 des BNatSchG in M-V“ vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 enthält in Anhang 2 eine Liste von 15 der EU gemeldeten Europäischen Vogelschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von 429.418 ha. Da die Europäische Kommission bei der bisherigen Meldung des Landes M-V Mängel festgestellt hat, wurde eine neue Kulisse zur Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten aufgestellt. Diese Kulisse enthält auch das SPA 27 „Wald bei Grammentin“ mit einer Flächengröße von 717 ha (SPA = Special Protection Area, d.h. Gebiet im Sinne des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der VRL bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet). Nach einer Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 7. Mai 2007 bis einschließlich 1. Juni 2007 wurden die Gebiete durch Beschluss der Landesregierung vom 25.9.2007 zu Europäischen Vogelschutzgebieten erklärt und an die Europäische Kommission gemeldet.

Das SPA 27 umfasst den naturnahen Laubwaldkomplex mit zum Teil geschlossenen Moor- sowie Buchen- und Eichenwaldbeständen und wertvollen Waldmooren zwischen Basepohl und Grammentin, der außerdem als FFH-Gebiet geschützt ist (siehe Punkt 5.1.4.1). Innerhalb des Plangebietes liegt nur eine kleine Teilfläche westlich des Bundeswehrgeländes Basepohl.

#### Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmeerfordernis

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V
Kranich	x		x	2	
Mittelspecht	x		x		
Rotmilan	x		x	2	
Schreiadler	x		x	2	1
Schwarzspecht	x		x		
Wespenbussard	x		x		
Zwergschnäpper	x		x		

## **Schutzerfordernisse**

- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für störungsempfindliche Großvogelarten (Schwarzstorch, Schreiadler und weitere Greifvögel) sowie Höhlenbrüter (Mittel- und Schwarzspecht)
- Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen für Greifvögel, Höhlen- und Waldbrüter
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen für Kranich und Schreiadler
- Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand > 20 cm. ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände) insbesondere für Großvogelarten.

### **4.7.1.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Gemäß § 20 LNatG M-V und § 30 c BNatSchG unterliegen bestimmte naturnahe, besonders gefährdete und landestypische Biotope einem besonderen Schutz, ohne dass es einer weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Gemäß § 20 Abs. 1 LNatG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung dieser führen können, unzulässig. Zu diesen Biotopen gehören u.a. Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, Bruch-, Sumpf- und Auwälder, naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Torfstiche, stehende Kleingewässer, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Trocken- und Magerrasen, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken. Die Kategorie der gesetzlich geschützten Biotope stellt neben den Naturschutzgebieten das Hauptinstrument zur Erhaltung der biologischen Vielfalt dar.

Gemäß § 20 Abs. 2 LNatG M-V sind auch bestimmte Geotope gesetzlich geschützt. Dazu gehören u.a. Findlinge und Oser. Die Anlagen 1 und 2 zum LNatG M-V enthalten Definitionen der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope.

Die für die Führung des Biotopverzeichnisses zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

Auf Antrag der Reuterstadt Stavenhagen hat das LUNG nach § 4 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) in der Fassung vom 23.08.2001 (Bundesgesetzblatt S. 2218) Daten der Kartierung der geschützten Biotope und Geotope auf dem Gemeindeterritorium übergeben.

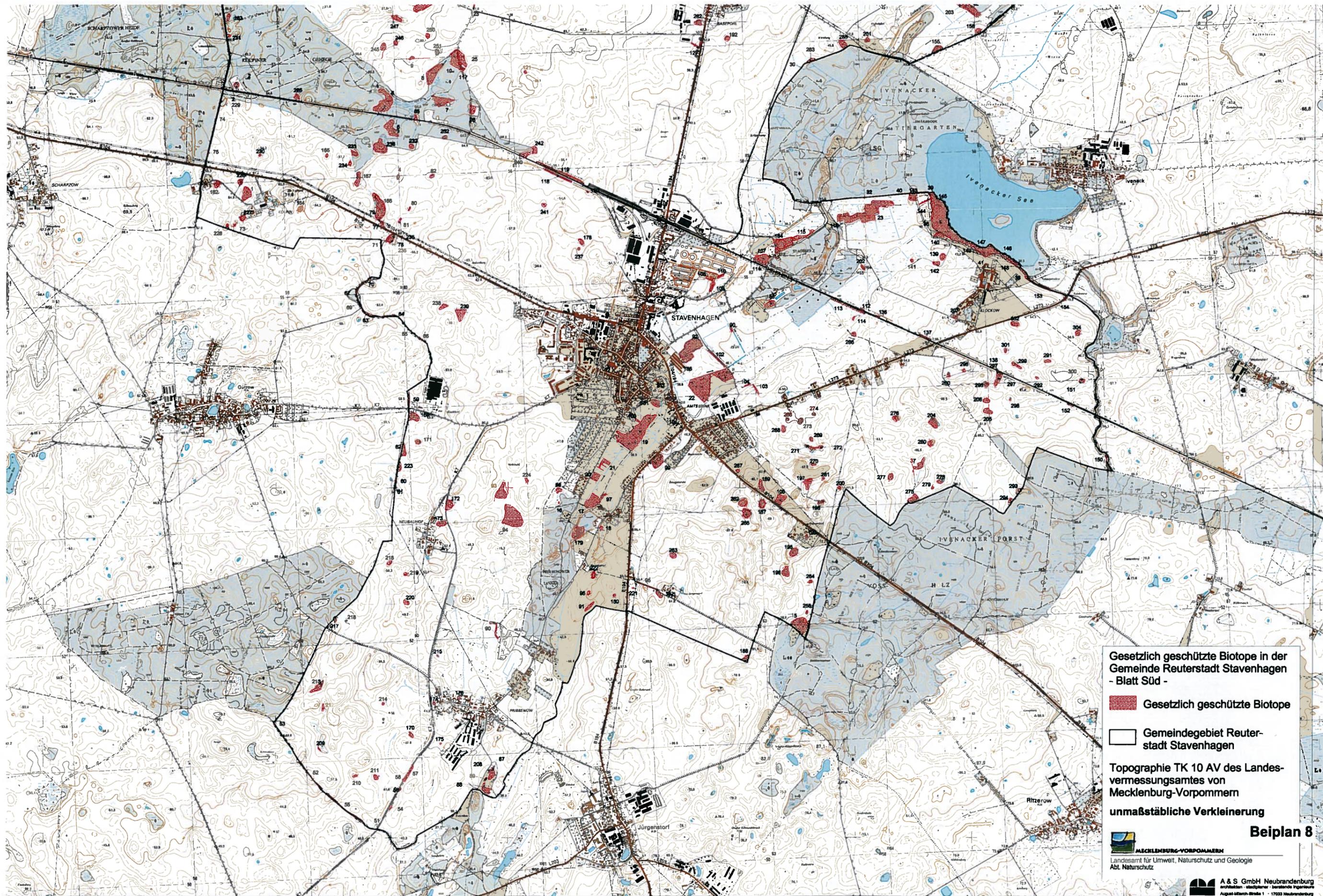
Die Daten bestehen aus einer kartenmäßigen Darstellung und der Auflistung der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope. Die vom Landesamt übergebenen Daten sind noch nicht

endbearbeitet und weisen deshalb einen vorläufigen Status auf. Nach der Endbearbeitung der Kartierung wird der Atlas der geschützten Biotope und Geotope für den Landkreis Demmin herausgegeben. Dieser Atlas entspricht dem Verzeichnis gemäß § 20 Abs. 5 LNatG M-V und wird bei der oberen sowie der unteren Naturschutzbehörde zur Einsicht für jedermann ausliegen.

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sicherzustellen, sind die einzelnen Biotope im F-Plan nicht dargestellt. Ihre genaue Lage ist der Karte der Schutzgebiete in der Landschaftsplanung zu entnehmen sowie auch die detaillierte Auflistung und Beschreibung (Pkt. 5.1.3 Landschaftsplan). Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die Darstellung der Biotope auf den nachfolgenden Beiplänen Nr. 8 und 9. Die Geotope sind in der Planzeichnung dargestellt.

Unabhängig von der Darstellung im Plan sind auf Grund der Regelungen des § 20 LNatG M-V alle in § 20 Abs. 1 aufgeführten Biotope sowie die in Abs. 2 genannten Geotope besonders geschützt.

Der besondere Schutz der im § 20 LNatG M-V erfassten Biotope und Geotope wird durch eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung zum Ausdruck gebracht.



Gesetzlich geschützte Biotope in der  
Gemeinde Reuterstadt Stavenhagen  
- Blatt Süd -

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Gemeindegebiet Reuterstadt Stavenhagen

Topographie TK 10 AV des Landes-  
vermessungsamtes von  
Mecklenburg-Vorpommern

unmaßstäbliche Verkleinerung

Beiplan 8





- Blatt Nord -

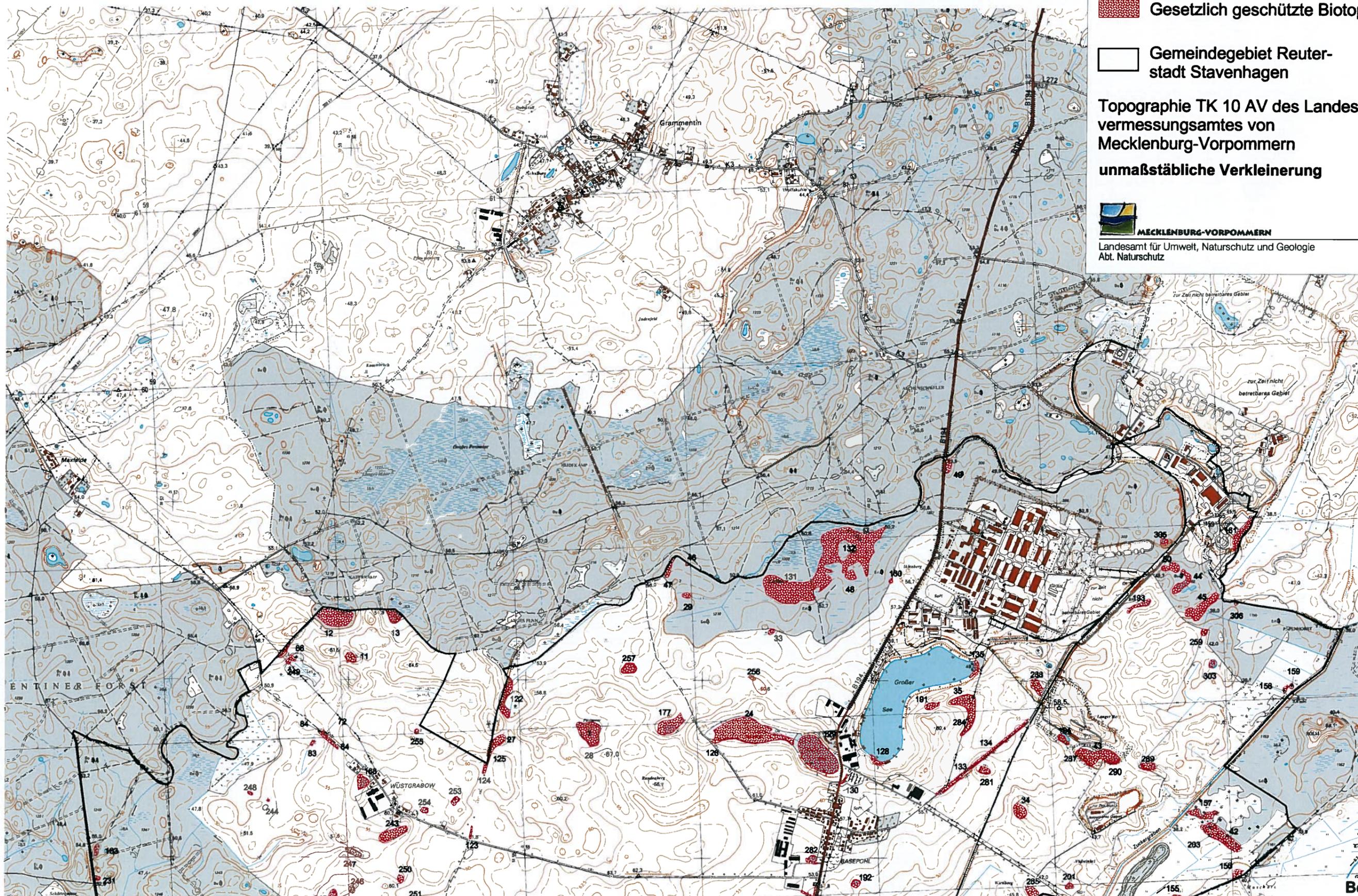
 Gesetzlich geschützte Biotope

 Gemeindegebiet Reuterstadt Stavenhagen

Topographie TK 10 AV des Landesvermessungsamtes von Mecklenburg-Vorpommern  
unmaßstäbliche Verkleinerung



MECKLENBURG-VORPOMMERN  
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Abt. Naturschutz



Beiplan 9

#### 4.7.1.5 Geschützte Parkanlagen und Friedhöfe

##### - Schlosspark

Der Schlosspark zu Stavenhagen entspricht in seiner Grundstruktur den Resten einer mittelalterlichen Befestigungsanlage mit Festungshügel und radialen Wallgräben. Im Laufe der Stadt- und Schlossentwicklung im 17., 18. und 19. Jahrhunderts kam es zu einer Umgestaltung als Schlossanlage mit Schlosspark. Die Nutzung des Schlosses erfolgte lange Zeit als Sitz des Amtes Stavenhagen. Bedeutung hat die Anlage u.a. auch durch die Beschreibung und Erwähnung in Reuters Werken.

Die Neugestaltung des Schlossparks wurde in den Jahren 2001 – 2006 mit großem Aufwand in Anlehnung an die historisch überlieferten Gegebenheiten unter zu Hilfenahme von Städtebaufördermitteln durchgeführt. Das aus Schloss, Schlosspark und den Mauern bestehende Ensemble ist nunmehr als harmonisches Ganzes erlebbar.

Neben der hohen Verweilqualität erfüllt der Schlosspark mit seinen Nutzungen als Festwiese und Parkanlage wichtige städtische Funktionen. Nicht hoch genug aber ist die Wertschätzung, die der Sanierung des historisch bedeutungsvollen Ensembles beigemessen werden muss.

##### - Friedhöfe

Der Friedhof der Reuterstadt, am Südwestrand der Altstadt gelegen, ist als Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Er wurde 1863 angelegt. Es ist ein kirchlicher Friedhof. Neben den Grabstätten der Reuterfamilie befinden sich auf dem Friedhof eine 1958 erbaute Kapelle und der sowjetische Ehrenfriedhof sowie das Grabmal von August Seidel, die Grabstätte Thielcke und die Grabplatte Weber. Der Friedhof umfasst eine Größe von 3,2 ha.

Der Friedhof ist ein so genannter Heckenfriedhof. Er ist insgesamt von einer Hecke eingefriedet und auch die einzelnen Gräber sind zum größten Teil von einer Hecke umgeben.

Die Friedhöfe in Pribbenow und Basepohl sind ebenfalls unter Schutz gestellt.

#### 4.7.1.6 Geschützte Alleen

Gemäß § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder

nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die untere Naturschutzbehörde kann aus Gründen der Verkehrssicherheit im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, hat die zuständige Behörde rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Neuanpflanzungen vorzunehmen oder für deren Durchführung zu sorgen.

Auf dem Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen sind folgende Alleen vorhanden:

- straßenbegleitende Allee an der K 7 nach Gülzow
- Stadtholzweg / Schlachthofweg
- straßenbegleitende Allee an der B 194 in Richtung Jürgenstorf
- Allee von Basepohl nach Ivenack
- Allee an der B 104 (vorhanden und Neupflanzung)

Die Darstellung der Alleen ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

#### **4.7.1.7 Naturdenkmale**

Naturdenkmale sind gemäß § 23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskulturellen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

Entsprechend der Verordnung zu den Naturdenkmalen im Landkreis Demmin vom 25. März 1998 wurden in der Reuterstadt Stavenhagen folgende Naturdenkmale festgesetzt:

- |         |  |
|---------|--|
| Nr. 201 | Stieleiche – Stavenhagen „Reutereiche“   |
| Nr. 202 | drei Linden – Stavenhagen an der Malchiner Straße vor dem ehemaligen Krankenhaus   |
| Nr. 203 | Linden – Ahorn – Stieleichenallee – Weg von Basepohl nach Ivenack                  |
| Nr. 204 | Kastanie – Pribbenow im Ort  |
| Nr. 205 | Stieleiche – Stavenhagen im Park   |
| Nr. 206 | Stieleiche – Stavenhagen vor dem Schloss   |
| Nr. 329 | Stieleiche – Stavenhagen am Schützenhaus   |
| Nr. 371 | zwei Stieleichen – Basepohl auf dem Friedhof<br>Stieleiche – Kölpin auf dem Acker. |

Die Naturdenkmale sind in der Planzeichnung dargestellt.

#### 4.7.1.8 Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts

Für die Wasserfassungen Stavenhagen I (zwischen Stavenhagen und Pribbenow), Stavenhagen II (am Ortsausgang in Richtung Klockow) und Basepohl sowie für die werkseigene Wasserversorgungsanlage der Pfanni Werke GmbH sind Trinkwasserschutzzonen festgesetzt worden. Die Schutzzonen II und III wurden nachrichtlich in die Karte der Schutzgebiete übernommen.

Allgemein gelten die Nutzungseinschränkungen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen entsprechend DVGW-Regelwerk W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ wie folgt:

- Trinkwasserschutzzone I

Sie stellt die unmittelbare Fassungszone dar und genießt den höchsten Schutzstatus. Hier muss eine Gewässerverunreinigung und –verseuchung unbedingt ausgeschlossen werden. Die Schutzzone I ist einzuzäunen und geht in Eigentum des Betreibers über.

- Trinkwasserschutzzone II

Sie wird auch engere Schutzzone genannt. Alle Arten von Neubebauung sind hier unzulässig. Hier sind Gewässerverunreinigungen und –verseuchungen zu verhindern. Diese Schutzzone soll auch einen Schutz vor biologisch abbaubaren Kontaminationen gewährleisten, die ggf. aus der angrenzenden Trinkwasserschutzzone III a in das Grundwasser gelangen.

- Trinkwasserschutzzone III

In der Trinkwasserschutzzone III – die ggf. in III a und III b unterteilt werden kann, sofern die Ausdehnung etwa 2 km ab Brunnen übersteigt – sind Gewässerverunreinigungen durch schwer- und / oder nicht zu entfernende Kontaminationen auszuschließen. Die Schutzzone III reicht bis zur Grenze des Einzugsgebietes der Wasserfassung.

#### 4.7.2 Denkmalschutz

##### 4.7.2.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der

Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 1 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

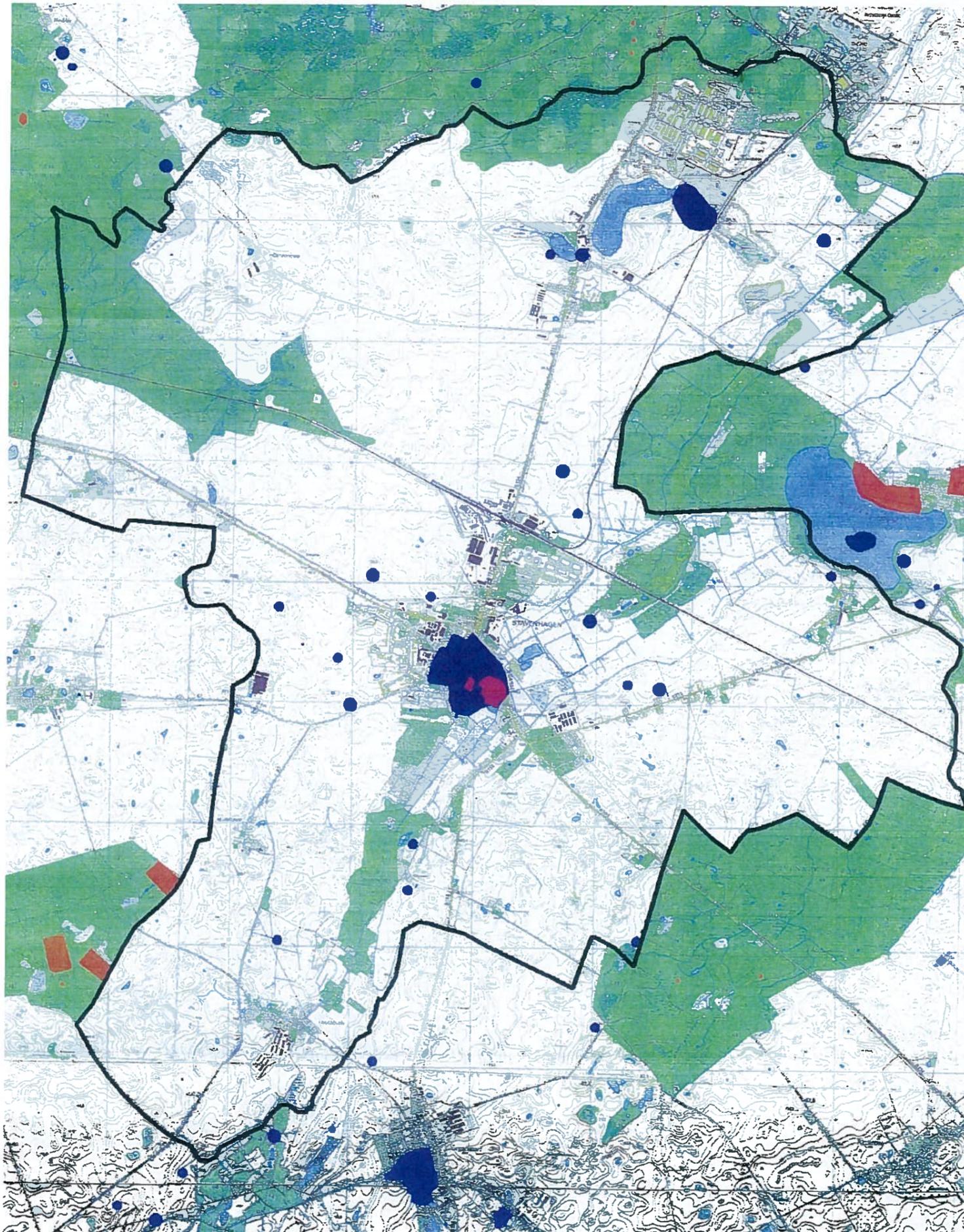
Im F-Plan sind Bodendenkmale zu kennzeichnen, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

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

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

Auf dem Gebiet Stavenhagens sind zahlreiche Bodendenkmale vorhanden, die im folgenden Beiplan Nr. 10 dargestellt sind.

Eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung stellt die Beachtung bodendenkmalpflegerischer Belange sicher.



Die mit der Farbe **ROT** gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß §1 (3) DSchG M-V [vgl. auch §7 (1), Nr.2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachkundliche Bergung und Dokumentation der mit der Farbe **BLAU** gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Darstellung ohne Maßstab!

#### 4.7.2.2 Baudenkmale

Die Reuterstadt Stavenhagen ist reich an Denkmälern. Der größte Teil ist im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ lokalisiert.

Die bedeutendsten Baudenkmale sind das Schloss mit Schlosspark und -mauern, das Fritz-Reuter-Literaturmuseum, ehemaliges Rathaus und Geburtshaus Fritz Reuters sowie die Stadtkirche. In der aktuellen Denkmalliste des Landkreises Demmin (Stand 02/2006) sind in der Reuterstadt und ihren Ortsteilen folgende Gebäude und Anlagen verzeichnet:

0985	Stavenhagen	Alte Schulstraße 9, Wohnhaus
0986	Stavenhagen	Alte Schulstraße 15, Wohnhaus
0987	Stavenhagen	Amtsbrink 12, Wohnhaus
0988	Stavenhagen	Meilenstein (B 104, Ortsausgang Richtung Neubrandenburg)
0989	Stavenhagen	Bahnhofsanlage mit Bahnhof (Nr. 1/2) Güterabfertigung und Vorplatz
0990	Stavenhagen	Basepohler Straße 1a, Speicher
0991	Stavenhagen	Basepohler Straße 13a, Tür
0992	Stavenhagen	Basepohler Straße 19, Wohnhaus
0993	Stavenhagen	Basepohler Straße 21, Wohnhaus
0995	Stavenhagen	Basepohler Straße 30, Wohnhaus
0996	Stavenhagen	Bei der Kirche 2, Pfarrhaus
0997	Stavenhagen	Bei der Kirche 10, Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel (Alte Schulstraße)
	Stavenhagen	Friedhof, s. u. Gülzower Damm
0998	Stavenhagen	Fritz-Reuter-Straße, Speicher
0999	Stavenhagen	Gedenkstein „Lübbert“ (Ernst-Lübbert-Weg / Franzosenweg)
1000	Stavenhagen	Goethestraße 14, Schule
1001	Stavenhagen	Goethestraße 3, Wohnhaus
1002	Stavenhagen	Gülzower Damm, Friedhof mit Kapelle, Sowjetischem Ehrenfriedhof, Grabstätte Reuter, Grabstätte August Seidel, Grabstätte Thielcke und Grabplatte Weber
1003	Stavenhagen	Ivenacker Straße 34, Spritzenhaus
1004	Stavenhagen	Ivenacker Straße 2, Wohn- und Geschäftshaus
1005	Stavenhagen	Kirche, 1782 (evangelisch) Bei der Kirche

1006	Stavenhagen	Kriegerdenkmal 1914/18 (Waldstadion / Umsetzung vom Schloßberg)
1007	Stavenhagen	Malchiner Straße 2, Hoteltor und Speicher
1008	Stavenhagen	Malchiner Straße 11, Wohn- und Geschäftshaus
1009	Stavenhagen	Malchiner Straße 12, Wohn- und Geschäftshaus mit Tischlerei, Hofgebäude und Schuppen
1010	Stavenhagen	Malchiner Straße 13, Wohn- und Geschäftshaus
1011	Stavenhagen	Malchiner Straße 16, Wohn- und Geschäftshaus
1012	Stavenhagen	Malchiner Straße 17, Wohn- und Geschäftshaus
1013	Stavenhagen	Malchiner Straße 19, Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude
1014	Stavenhagen	Malchiner Straße 37, Wohnhaus
1015	Stavenhagen	Malchiner Straße 38, Wohnhaus und Synagoge sowie ein Schuppen
1017	Stavenhagen	Malchiner Straße 68, ehem. Molkerei
1018	Stavenhagen	Malchiner Straße, Wasserturm
1019	Stavenhagen	Markt 1, ehem. Rathaus (Fritz-Reuter-Museum) Markt 1 b Verwaltungsgebäude mit Wirtschaftsgebäude (auch Schloßberg 2)
1020	Stavenhagen	Markt 4, Wohn- und Geschäftshaus
1021	Stavenhagen	Markt 9, Wohn- und Geschäftshaus
1022	Stavenhagen	Markt, Fritz-Reuter-Denkmal (1911 von Wilhelm Wand-Schneider)
1023	Stavenhagen	Neubrandenburger Straße 3, Speicher
1024	Stavenhagen	Neubrandenburger Straße 5, Wohnhaus
1025	Stavenhagen	Neubrandenburger Straße 7, Wohnhaus
1026	Stavenhagen	Neubrandenburger Straße 17, Wohnhaus
1027	Stavenhagen	Neue Straße 1, Hotel
1028	Stavenhagen	Neue Straße 17, Wohnhaus
1029	Stavenhagen	Neue Straße 19, Wohnhaus
1030	Stavenhagen	Neue Straße 21, Wohnhaus
1031	Stavenhagen	Neue Straße 22, Wohnhaus
1032	Stavenhagen	Neue Straße 23, Wohnhaus
1033	Stavenhagen	Neue Straße 24, Wohnhaus mit Speicher
1034	Stavenhagen	Neue Straße 26, Wohnhaus
1035	Stavenhagen	Neue Straße 29, Wohnhaus
1036	Stavenhagen	Neue Straße 31/33, Wohnhaus

1037	Stavenhagen	Neue Straße, ehem. Speicher (Amtsgebäude)
1038	Stavenhagen	Reuterplatz 3, Wohnhaus
1039	Stavenhagen	Reuterplatz 9, Post
1040	Stavenhagen	Reuterplatz, Meilenstein
1041	Stavenhagen	Schloßberg 2, Verwaltungsgebäude mit Wirtschaftsgebäude (Schloßberg 1, auch Markt 1b)
1042	Stavenhagen	Schloßberg, Schloßanlage mit Schloss 1740/1890, Park, Schlossmauer
1043	Stavenhagen	Schultetusstraße 45, Speicher (mit Mansarddach)
1044	Stavenhagen	Wallstraße 4, Wohnhaus
1045	Stavenhagen	Wallstraße 48, Wohnhaus
1046	Stavenhagen	Wallstraße 52, Wohnhaus
1047	Stavenhagen	Weberstraße 8, Wohnhaus
1048	Stavenhagen - OT Basepohl	Dorfstraße 31/32, Landarbeiterhaus
1049	Stavenhagen - OT Basepohl	Dorfstraße 49/50 Speichergebäude,
1050	Stavenhagen - OT Basepohl	Dorfstraße 52, Landarbeiterhaus
1052	Stavenhagen - OT Basepohl	Friedhof, Glocke (in einem modernen Metallglockenstuhl)
1053	Stavenhagen - OT Kölpin	Meilenstein (B 104, Richtung Stavenhagen links)
1054	Stavenhagen - OT Kölpin	Gutsstall (vor dem Gutshaus)
1055	Stavenhagen - OT Neu Jürgenstorf	Scheune (Nr. 1)
1056	Stavenhagen - OT Neu Jürgenstorf	Bauernhof Nr. 2: Bauernhaus und Scheune
1057	Stavenhagen - OT Neu Jürgenstorf	Bauernhof Nr. 3: Bauernhaus mit Scheune, Stall und Mauer
1058	Stavenhagen - OT Pribbenow	Dorfstraße 42, Bauernhaus mit Backsteinstall
1059	Stavenhagen - OT Pribbenow	Dorfstraße, Fachwerkhaus (rechts neben Nr. 54)
1060	Stavenhagen - OT Pribbenow	Friedhof, Glocke von 1793 (im modernen Glockenstuhl)
1061	Stavenhagen - OT Reutershof	Wohnhaus (Nr. 1)

Die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen im Stadtgebiet der Reuterstadt sind auf nachfolgendem Beiplan Nr. 11 dargestellt.

Unter Punkt 5.3 Bau- und Bodendenkmalpflege werden detaillierte Aussagen zu einer Vielzahl der o.g. Einzeldenkmale gemacht.



### 4.7.3 Wasserflächen / Gewässerschutz

#### 4.7.3.1 Oberflächengewässer

Das Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen grenzt im Nordosten an den Ivenacker See.

Der See liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Ivenack. Das Südufer bildet auf ca. 1 km Länge die Grenze zum Stadtgebiet Stavenhagen. Der Ivenacker See weist eine Fläche von 73,3 ha und eine mittlere Wassertiefe von 1,11 m auf. Die maximale Tiefe beträgt 1,94 m. Der See besitzt im Plangebiet einen naturnahen Uferbereich, der sich aus Erlenbruchwald, Feuchtgebüsch und Röhrichten zusammensetzt. Diese gehören zu den geschützten Biotopen.

Zwischen der Ortslage Basepohl und der Wohnsiedlung „Basepohl am See“ bzw. der Kaserne „Mecklenburgische Schweiz“ erstreckt sich östlich der Bundesstraße 194 der Große See mit einer Wasserfläche von ca. 17,5 ha und einer mittleren Wassertiefe von 2,00 m. Seine maximale Tiefe beträgt 3,80m. Der Kleine See mit einer Fläche von 5,59 ha befindet sich am nördlichen Ortsrand von Basepohl westlich der B 194. Er weist eine maximale Tiefe von 4,90 m und eine mittlere Tiefe von 1,20 m auf. Der Große und der Kleine Basepohler See sind die wichtigsten Standgewässer des Plangebietes. Beide Seen weisen standorttypische Gehölzsäume auf, die geschützte Biotope darstellen. Im südlichen Teil des Großen Sees befinden sich mehrere Bootshäuser. Am Westufer sind Kleingärten entstanden. Ca. 100 m südöstlich des Gewässers befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Am Kleinen See befindet sich an seinem nordöstlichen Ufer eine Kleingartenanlage. Nach dem potenziellen natürlichen Nährstoffeintrag gehört der Ivenacker See zu den mesotrophen Gewässern. Insbesondere in der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts haben Einleitungen von Gülle aus Tierproduktionsanlagen und diffuse Einträge aus landwirtschaftlichen Nutzflächen des Einzugsgebietes auf Grund der Intensivierung der Landwirtschaft sowie die langjährige Einleitung lediglich mechanisch gereinigter kommunaler und industrieller Abwässer zu einer massiven Eutrophierung des Ivenacker Sees geführt.

Der Gewässergütebericht für die Jahre 2000 / 2001 und 2002 enthält folgende Angaben:

	<b>Ivenacker See (2002)</b>	<b>Großer See (2001)</b>	<b>Kleiner See (2001)</b>
Chlorophyll a	105,63	234,10	51,80
Sichttiefe	0,25	0,30	0,95
Phosphorkonzentration	8,7	300	115
Trophie-Index nach LAWA	4,3	4,7	3,8
Trophie-Klassifizierung nach LAWA (1999)	polytroph 2 (sehr stark verschmutzt)	hypertroph (übermäßig verschmutzt)	polytroph 1 (stark verschmutzt)

Die Trophie kennzeichnet den Belastungszustand von Gewässern durch den Eintrag von Nährstoffen.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V hat folgende Ergebnisse zur Gewässergüte bereit gestellt:

Ivenacker See	1995	polytroph 2 (sehr stark verschmutzt)
	2007	hypertroph (übermäßig verschmutzt)
Großer Basepohler See	1995	polytroph 2 (sehr stark verschmutzt)

Durch die anthropogen bedingte Eutrophierung werden die natürlichen Verlandungsprozesse stark beschleunigt.

Die vorliegenden Daten belegen, dass trotz der Reduzierung der Tierhaltung im Einzugsgebiet der Seen und der Auflagen bezüglich des Umgangs mit Gülle keine positive Entwicklung der Wasserqualität zu verzeichnen ist. Durch die in der Umgebung intensiv betriebene Landwirtschaft gelangen nach wie vor hohe Nährstoffmengen in den See.

Hauptansatzpunkt für eine Verbesserung der Wasserqualität kann daher nur das Einzugsgebiet sein. Erforderlich ist die Reduzierung der Nährstoffeinträge aus den zulaufenden Bächen und Gräben sowie der diffusen Einträge durch Düngung, Versickerung von Abwässern sowie Wind- und Wassererosion.

Folgende Bereiche stellen Vernässungs- und Überflutungsgebiete dar:

- die Niederung zwischen dem Stadtkern und dem Ivenacker See,
- die Zuckergrabenniederung,
- Teile der Waldflächen nördlich von Basepohl sowie
- die Niederungen nördlich und südöstlich von Pribbenow.

Auf Grund der Bedeutung für den Landschaftshaushalt und der natürlichen Entstehung wird dem Ivenacker sowie dem Großen und Kleinen Basepohler See eine hohe Schutzwürdigkeit zuerkannt.

Der Ivenacker See und der Große und der Kleine See in Basepohl sind Gewässer I. Ordnung. Gemäß § 19 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 Metern landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die so genannte 100 m Uferschutzzone ist am Ivenacker See und dem Großen und dem Kleinen See mit dem Planzeichen 15.8 (Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Plangebiet ist auch eine Vielzahl von Kleingewässern vorhanden, die sich wie folgt darstellen:

- naturnahen Weihern (Kleingewässer mit permanenter Wasserführung),

- naturnahen Tümpeln (Kleingewässer mit periodischer Wasserführung) sowie
- nährstoffreichen Torfstichgewässern (östlich des Stadtkern und in der Zuckergrabenniederung).

Alle Kleingewässer sind gemäß § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Die künstlich angelegten Torfstiche weisen eine naturnahe Ufervegetation auf.

Die Kleingewässer besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit und ein hohes Entwicklungspotenzial.

Der Schutz von Gewässern (Binnengräben, Teiche, Sölle) ist neben den naturschutzrechtlichen Bestimmungen im Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) geregelt.

#### **4.7.3.2 Fließgewässer**

Nahezu das gesamte Stadtgebiet entwässert über den Zuckergraben und den Aufragen in die Tollense. Nur der südliche Teil mit den Ortslagen Neubauhof und Pribbenow wird über die Kittendorfer Peene und die Ostpeene entwässert, so dass ein Einfluss auf die Wasserqualität des Kummerower Sees besteht.

Der Zuckergraben ist der Hauptvorfluter des Stadtgebietes. Er durchfließt, von Stavenhagen kommend, den Ivenacker Tiergarten und bildet nördlich davon auf ca. 2,2 km Länge die Grenze zur Gemeinde Ivenack. Er verläuft hier annähernd parallel zum Aufragen, knickt in Höhe des Papenhorst nach Osten ab und mündet östlich des Holmbruchs in den Aufragen. Der Aufragen entwässert den Ivenacker See in Richtung Nordosten und mündet südlich von Demmin in die Tollense. Der Zuckergraben ist begradigt und zum Vorfluter ausgebaut. Er wird meist von einseitigen jungen Erlenpflanzungen begleitet, die in der Regel auf Grund ihrer durchgehenden, gleichförmigen Ausführung die durch Wiesen und Gehölze wie Kopfweiden, große Eichen, Alleen sowie Gehölzgruppen geprägten Landschaftsräume der Niederungen zerschneiden.

An der Grenze zur Gemeinde Ivenack fließt ein weit gehend naturnaher Bach vom Ivenacker Forst zum Ivenacker See. Der geschlängelt verlaufende Bach ist von einem standorttypischen artenreichen Gehölmantel gesäumt, der teilweise als geschütztes Biotop erfasst wurde.

In weiten Teilen naturfern ausgebaut wurde dagegen der Vorfluter L 490 an der nördlichen Stadtgebietsgrenze. Er bildet westlich der B 194 als offenes Gewässer auf ca. 3 km Länge die Grenze zur Gemeinde Grammentin. Der Vorfluter L 490 ist zwischen der B 194 und der Verbindungsstraße zwischen der Kaserne „Mecklenburgische Schweiz und der ehemaligen „Lützow-Kaserne“ verrohrt. Er mündet westlich des Holmbruchs in den Zuckergraben.

Der ebenfalls in Teilbereichen verrohrte Vorfluter 490/50 entwässert den Großen und Kleinen Basepholer See und mündet im Waldgebiet Papenhorst in den Vorfluter L 490.

Die Niedermoorflächen sind von Gräben durchzogen.

Die genannten Fließgewässer sind Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 81 Landeswassergesetz sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Das gilt auch für verrohrte Vorfluter.

Die Fließgewässer zweiter Ordnung auf dem Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen werden von den Wasser- und Bodenverbänden „Obere Peene“ Stavenhagen und „Untere Tollense“ Altentreptow unterhalten. Die Stadt Stavenhagen ist Mitglied des Verbandes für die der Grundsteuerpflicht unterliegenden Grundstücke innerhalb ihres Gemeindegebietes. Die Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

Gemäß § 61 Abs. 4 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) sind Anlagen in, an, unter und über Gewässern von ihren Eigentümern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 nicht mehr erschwert wird, als den Umständen nach unvermeidbar ist.

§ 62 LWaG regelt den Umfang der Gewässerunterhaltung. § 66 LWaG bestimmt, dass die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen an Gewässern und auf den Ufergrundstücken zu dulden haben. Die Anlieger und die Hinterlieger haben das Aufbringen und Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden.

#### **4.7.3.3 Grundwasser**

Bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche gliedern:

- Niederungen und Senken
- Pleistozänhochflächen.

Im Bereich der Niederungen und in deren unmittelbaren Randbereichen sowie in den Senken ist der Grundwasserspiegel oberflächennah und zusammenhängend ausgebildet, wobei er Tiefen von < 2,0 m unter Gelände erreicht. Auf den Pleistozänhochflächen ist ein mächtiger, großflächig verbreiteter Grundwasserleiter erst in Tiefen unter 5 m zu erwarten. Dabei ist mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen zu rechnen. Die Grundwasserverhältnisse im oberflächennahen Bereich werden auf den Hochflächen durch

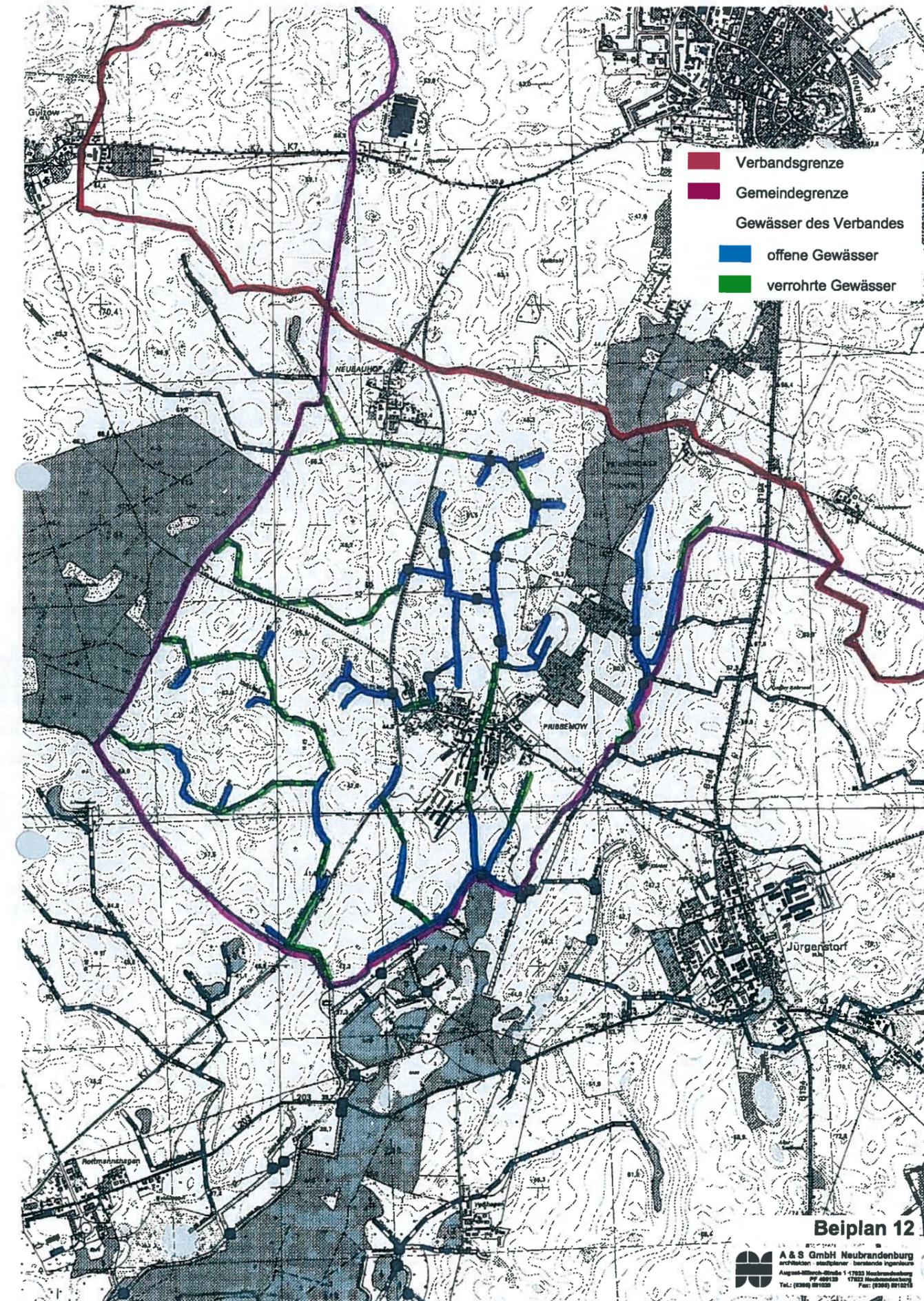
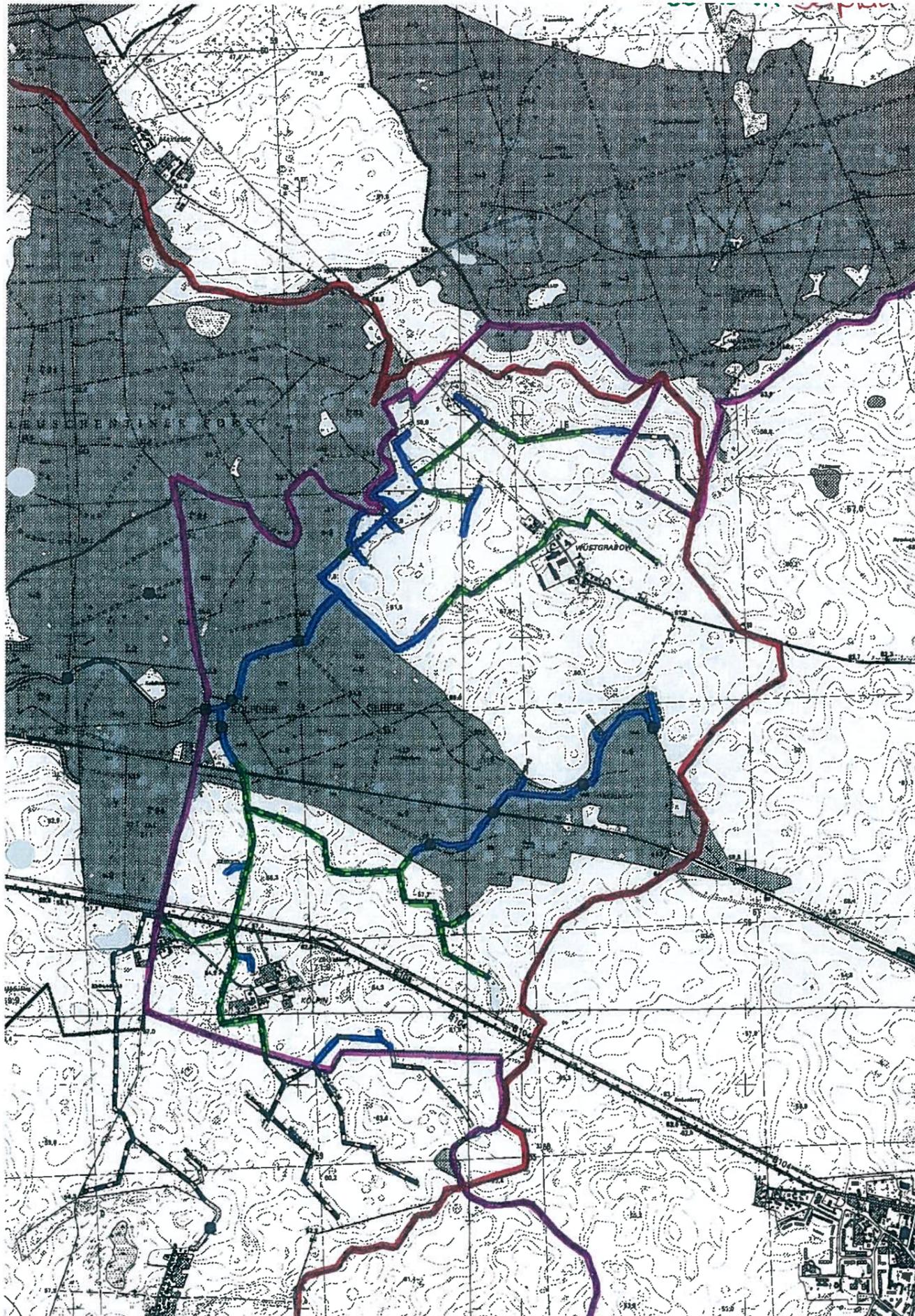
die Dominanz bindiger wasserstauer Ablagerungen an der Geländeoberfläche charakterisiert. Durch die oft sandige bis stark sandige und sandstreifige Ausbildung des Geschiebemergels bedingt, kann örtlich und temporär Grundwasser i.w.S. (Stau-, Schicht-, Sickerwasser, „echtes“ Grundwasser in Sandzwischenmitteln) auch schon ab 1 bis 2 m Tiefe auftreten.

In den Sandverbreitungsgebieten sind je nach Höhenlage des Geländes, Mächtigkeiten der rolligen Sedimente und Morphologie der darunter folgenden bindigen Sedimente Grundwasserstände teils in < 2 m, teils in > 2 m Tiefe zu erwarten.

Die im Bereich des Pribbenower Holzes, der Ortslage Pribbenow, des Ivenacker Tiergartens und in der nördlich angrenzenden Niederung zwischen dem Zuckergraben und dem Augraben sowie kleinräumig östlich von Klockow-Siedlung, südlich Neubauhof und westlich Pribbenow vorkommenden Hochflächensande stellen Verbreitungsgebiete saisonbedingt wasserführender bzw. trockener Grundwasserleiter / grundwasserleitender stratigraphischer Komplexe (GWL/GWIsK) mit einer Mächtigkeit von 2 bis 5 m dar.

Das Grundwasser fließt Richtung Westen zum Kummerower See.

Die detaillierte Bewertung der Grundwasserverhältnisse sind den Ausführungen im Landschaftsplan zu entnehmen.



- Verbandsgrenze
- Gemeindegrenze
- Gewässer des Verbandes
  - offene Gewässer
  - verrohrte Gewässer

#### 4.7.4 Freiraum

##### 4.7.4.1 Wirtschaftliche Freiraumnutzung

###### Landwirtschaft

Die Planungsregion ist durch die Landwirtschaft als traditioneller und tragfähiger Wirtschaftszweig geprägt. Die Landwirtschaft trägt damit wesentlich zum Image der Region bei.

Die landwirtschaftlichen Betriebe weisen eine günstige Unternehmensstruktur auf. Somit besteht eine gute Ausgangssituation für weitere Stabilisierung und Entwicklung der Landwirtschaft.

Die Bindung von Arbeitskräften einschließlich der sozialen Komponente und die Kulturlandschaftspflege kann zu der dringend notwendigen Erhöhung der Lebensqualität in den ländlichen Räumen führen.

Die umweltverträgliche, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung ist Voraussetzung für die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, die Sicherung des Wasserhaushaltes, eine strukturierte Feldflur und die Gewährung eines intakten Naturhaushaltes. Dies stellt die Grundlage für die Erzeugung gesunder Lebensmittel, die Entwicklung des Tourismus und das Bestehen der Kulturlandschaft dar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" sind folgerichtig hier aufgeführte richtungsweisende Aussagen zur Land- und Forstwirtschaft getroffen worden:

- Die Landwirtschaft und das Ernährungsgewerbe sind unabhängig von Rechtsform und Betriebsgröße als leistungsfähige regionstypische Wirtschaftszweige zu sichern und weiter zu entwickeln. Sie sollen dazu beitragen, dass hochwertige Lebensmittel und Rohstoffe erzeugt, die Kulturlandschaft bewahrt und landwirtschaftliche Betriebe als Grundelemente der ländlichen Siedlungsstruktur und der ländlichen Räume erhalten werden.
- Zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und der Industrie mit Rohstoffen soll zu einem möglichst hohen Anteil aus der Region beigetragen werden. Die Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung sind in angemessenem Umfang zu regionalisieren.
- Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist durch umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung zu sichern bzw. wieder herzustellen.
- Die landwirtschaftlich gut geeigneten Böden sollen insbesondere für die Landwirtschaft genutzt werden. Konkurrierende Planungen, Vorhaben und Maßnahmen (unter anderem Siedlungsentwicklung, Verkehr, Rohstoffabbau) sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so anzusiedeln, dass eine ökonomische landwirtschaftliche Bodennutzung, einschließlich der tierischen Veredelung, weiter möglich ist.

- Die Kulturlandschaft ist durch umweltverträgliche, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.
- Flächengebundene zusätzliche Erwerbsalternativen in Bereichen wie Landschaftspflege, Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und pharmakologischer Grundstoffe sollen erschlossen werden. Der Tourismus soll als weitere Erwerbsmöglichkeit zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beitragen.
- Planungen, Vorhaben und Maßnahmen der Landwirtschaft sollen zur Erhaltung und Gestaltung der ländlichen Räume als attraktive und funktionsfähige Lebens- und Siedlungsräume beitragen.
- Lehre, Aus- und Weiterbildung sowie Forschung im Bereich der Landwirtschaft, Landespflege und Lebensmitteltechnologie sind für die Entwicklung der Landwirtschaft in der Region zu erhalten, zu nutzen und entsprechend zu unterstützen.

Auf der Erläuterungskarte 8 des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Mecklenburgische Seenplatte" ist für das Gebiet der Reuterstadt Stavenhagen eine hohe durchschnittliche Ackerwertzahl von 49 (sehr fruchtbare Böden) ausgewiesen.

### **Forstwirtschaft**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist dazu unter Punkt 6.2.2 festgeschrieben:

- Die Wälder sind entsprechend den Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft zu erhalten und zu bewirtschaften, so dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen gesichert werden.
- Durch die nachhaltige Sicherung stabiler Holzerträge soll die Entwicklung und Versorgung vor allem der regionalen Holzindustrie gewährleistet werden.
- Zur Erhöhung des Waldanteils an der Gesamtfläche der Region sollen geeignete Flächen entsprechend den örtlichen Bedingungen mit standortgerechten Gehölzen unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landespflege sowie Landwirtschaft neu aufgeforstet werden. Insbesondere betrifft das die waldarmen Gebiete im Norden der Region.

Entsprechend der Erläuterungskarte 9 im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Bereich der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte, in dem die Reuterstadt Stavenhagen liegt, eine Waldmehrung von 4 – 10 % erwünscht.

Die für alle Waldbesitzer bindenden Kriterien einer ordnungsgemäßen und somit umweltschonenden Forstwirtschaft sind gemäß § 12 Abs. 1 LWaldG:

- Erhaltung des Bodens und der Bodenfruchtbarkeit,
- Sicherung der nachhaltigen Holzproduktion und Erhaltung des Waldes als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen –und Tierwelt,

- Vermeidung von Kahlschlägen hiebsunreifer Bestände und auf größeren Flächen,
- Verjüngung mit standortgerechten und geeigneten Baumarten,
- Ergänzung, Pflege und Schutz der Forstkulturen und Naturverjüngungen,
- schonende Durchforstung der Bestände, Schutz des Bodens sowie naturnahe Gestaltung und Pflege der Waldränder,
- möglicher Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und weit gehende Anwendung des biologischen Forstschutzes,
- Beachtung der Aspekte der Landschafts-, Boden- und Bestandserhaltung bei der Erschließung des Waldes,
- möglicher Einsatz biogener Schmier- und Kraftstoffe bei maschinellen Arbeiten im Wald,
- Hinwirkung auf Wilddichten, die dem Wald und seiner Verjüngung angepasst sind, sowie Durchführung von Maßnahmen der Wildschadensverhütung.

Die in überörtlichen Planungen definierten Ziele bzw. naturschutzfachlichen Anforderungen und Empfehlungen an die Forstwirtschaft gehen teilweise über die o.g. Kriterien der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft hinaus.

Gemäß dem Landschaftsprogramm M-V erfordert die gute fachliche Praxis der Forstwirtschaft eine naturnahe Bewirtschaftung auf der gesamten Waldfläche, welche der Mehrfachfunktion des Waldes Rechnung trägt und eine nachhaltige Holznutzung mit dem Erhalt einer größtmöglichen biologischen Vielfalt vereinbart. Im Landschaftsprogramm M-V wurde als Ziel der naturnahen Forstwirtschaft formuliert, durch die Bewirtschaftung von standortangepassten und strukturreichen Mischbeständen unter Ausnutzung der natürlichen Produktionskräfte und der biologischen Regulationsmechanismen stabile, gesunde und ertragreiche Wälder zu bewahren und zu entwickeln. Eine wechselnde, naturnahe Baumartenzusammensetzung, unterschiedliche forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen und verschiedene Altersstrukturen sollen dazu beitragen, die biologische Vielfalt im Wald zu sichern und zu entwickeln. Die verbliebenen Reste naturnaher, d.h. struktur- und altholzreicher Laubwälder sollen gesichert werden. Eine besondere Bedeutung hat der Schutz des Lebensraumes Buchenwald mit seinem Arteninventar.

### **Abbau von Bodenschätzen**

Lagerstättengeologische Vorranggebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

## **Nutzung regenerativer Energien**

Drohende Klimaveränderungen, Umweltbeeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und begrenzte Ressourcen an fossilen Rohstoffen erfordern die verstärkte Nutzung regenerativer Energien. Es ist deshalb mit Nachdruck dafür einzutreten, diese Art der Energieerzeugung überall dort zu fördern, wo sowohl ein wirtschaftliches Betreiben der entsprechenden Anlagen als auch eine Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Das gilt insbesondere auch für Windkraftanlagen. Diese Anlagen verursachen in laufendem Betrieb keine Emissionen an Kohlendioxid und klassischen Luftschadstoffen. Mecklenburg - Vorpommern verfügt wegen seines langen Küstenabschnittes der Ostsee und seiner flach reliefierten Landschaft über erhebliche Windenergiepotentiale. Diese sollten in den Gebieten des Landes erschlossen werden, in denen Konflikte mit Belangen des Naturschutzes und des Tourismus vergleichsweise gering sind.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wird zur Nutzung regenerativer Energie u.a. folgendes gesagt (Auszüge):

„Die Nutzung der in der Planungsregion vorhandenen natürlichen Ressourcen zur Erzeugung von Energie soll schrittweise in Ergänzung zur Nutzung herkömmlicher Energieträger ausgebaut werden.

Eine natur- und landschaftsverträgliche Nutzung günstiger Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben.

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll in den auf der „Karte zum Regionalen Raumordnungsprogramm M 1:100.000“ dargestellten Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Die ausgewiesenen Eignungsräume für Windkraftanlagen wurden unter Berücksichtigung von naturschutzrelevanten Belangen, wie Arten- und Lebensraumpotential und Landschaftsbild, sowie unter Beachtung windklimatologischer, technischer und wirtschaftlicher Belange ermittelt. Die konzentrierte Ansiedlung von Windkraftanlagen in diesen Eignungsräumen soll Nutzungskonflikte mit Belangen des Naturschutzes, des Tourismus und der Naherholung vermindern und eine technische Überformung der Landschaft verhindern. Darüber hinaus beschleunigt die Zusammenfassung von Windparks an konfliktarmen Standorten die Genehmigungsverfahren und reduziert den Erschließungsaufwand. In der Reuterstadt Stavenhagen sind in dem Windeignungsraum im Nordwesten der Stadt 11 Windkraftträder in Betrieb. Der Standort ist ausgeschöpft.

Die in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vorhandenen Potentiale zur Nutzung der Geothermie sollen auch künftig weiter ausgeschöpft werden.

Die Nutzung von Biogas, Deponiegas und nachwachsenden Rohstoffen soll auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse und technischer Verfahren entsprechend den gegebenen Möglichkeiten vorangetrieben werden.

Auf die Nutzung der Sonnenenergie in der Planungsregion soll durch geeignete Wissensermittlung und durch Realisierung von Demonstrationsprojekten hingewirkt werden.

#### **4.7.4.2 Funktionsorientierte Freiflächen**

##### Kleingärten / Hausgärten

Kleingartenanlagen befinden sich in der Reuterstadt auf folgenden Standorten:

- südlich des Friedhofes bis zum Pribbenower Wald
- westlich des Gewerbegebietes „Reutereiche“
- nördlich des Scheunenweges
- südlich des Gerichtsberges
- südlich des Bahnhofes
- am Schlachthofweg
- im Ortsteil Basepohl.

Sie haben eine Größe von insgesamt ca. 40 ha und sind im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten dargestellt. Sie genießen somit Bestandschutz.

Hausgärten sind vor allem in den Wohngebieten und in den Ortsteilen mit Einzelhausbebauung anzutreffen.

##### Sportplätze

Ein ca. 4,05 ha großer Sportplatz (Waldstadion) befindet sich im Stadtholz. Hier sind auch das Waldbad (Schwimmbad) und der Schießplatz eingeordnet.

Eine moderne Schulsportanlage ist an der Reuterstädter Gesamtschule im Neubaugebiet entstanden.

In den Ortsteilen Pribbenow und Basepohl sind ebenfalls Sportplätze vorhanden.

##### Spielplätze

Neben kleinen Spielplätzen, die auf den Grundstücken von Kindereinrichtungen / Schulen oder dem mehrgeschossigen Wohnungsbau angeordnet sind und keinen öffentlichen Charakter haben, sind moderne, öffentliche Spielplätze im Schlosspark, in der Stovenkoppel, am Waldbad und im Neubaugebiet Weststadt vorhanden. In der Alten Schulstraße ist ein Spielplatz / Jugendtreff für große Kinder entstanden.

Ein kleiner Spielplatz wurde im Ortsteil Pribbenow gebaut.

### Friedhöfe

Der Friedhof der Stadt Stavenhagen befindet sich schon seit weit über 100 Jahren westlich der historischen Altstadtanlage. Mit einer Größe von 3,2 ha ist er für die Stadt ausreichend. In den Ortsteilen befinden sich Friedhöfe in ausreichender Größe in Pribbenow, Basepohl und Klockow.

### Parkanlagen

Neben der denkmalgeschützten Schlossparkanlage sind in der Stadt kleinere parkartige Grünanlagen am Bahnhof, an der Stadtkirche und an der Malchiner Straße / Ecke Markt vorhanden. Die Anlagen sind in einem gepflegten Zustand und verfügen über einen beachtlichen Großbaumbestand.

#### **4.7.5 Lage- und Höhenfestpunkte**

Die vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen übergebenen Höhen- und Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es notwendig, bei allen weiteren Planungsvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben wird die Festpunktbeschreibung so konkretisiert, dass daraus die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Die Zerstörung von Festpunkten der geodätischen Grundlagennetze wird mit empfindlichen Ordnungsstrafen geahndet.

## **5.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT DER REUTERSTADT STAVENHAGEN**

### **5.1 Leitbild der Stadtentwicklung für die Reuterstadt Stavenhagen**

Die unmittelbar nach der "Wende" einsetzende vielversprechende wirtschaftliche Entwicklung der Reuterstadt Stavenhagen ging einher mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung, die sich vor allem durch den Sanierungsfortschritt in der historischen Altstadt und durch die maßvolle bauliche Erweiterung in den Stadtrandgebieten dokumentiert. Sehr früh wurde erkannt, dass es neben der Sanierung auch erforderlich war, die Flächenreserven im innerstädtischen Bereich zu mobilisieren, um Stadtflucht und Suburbanisierung zu stoppen. Bereits 1991 schloss die Stadt mit der WOBAU Schleswig-Holstein, heute EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, einen Vertrag zur Wahrnehmung der Aufgaben als treuhänderische Sanierungsträgerin der Reuterstadt ab. Erste klare Zielstellungen für die Stadterneuerung im künftigen Sanierungsgebiet wurden definiert. Die Aufnahme der Stadt in das Städtebauförderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgte mit Bewilligung der ersten Fördermittel am 26.06.1991. Mit Bekanntgabe der Sanierungssatzung am 21.01.1993 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt" vollzogen. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung traten als Rechtsinstrumentarien für die Stadtsanierung in Kraft. Das Sanierungsgebiet wurde 2005 in nördlicher und nordwestlicher Richtung erweitert.

Für die Teilnahme am Bundeswettbewerb "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" hat die Reuterstadt Stavenhagen im Jahre 2002 als Wettbewerbsbeitrag das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – ISEK – ausgearbeitet, in dem erstmals Daten zur Stadtentwicklung erfasst wurden. Neben der Herausarbeitung städtebaulicher Zielstellungen ist im ISEK zugleich die Grundlage für ein Stadtmonitoring gelegt worden, dessen Daten kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 wurden durch das Einfügen zweier neuer Teile in das zweite Kapitel "Besonderes Städtebaurecht" die gesetzlichen Regelungen für den Stadtumbau getroffen. Die Fortschreibung des ISEKs 2005/2006 erfolgte auf der Grundlage dieser neuen Regelungen der §§ 170 a ff BauGB.

Die Bezeichnung ISEK wurde im Planungsprozess mit dem Hinweis, dass es sich bei der Planung um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171 b Abs. 2 BauGB handelt, beibehalten.

Die Gebietsfestlegung für das Stadtumbaugebiet "Neubaugebiet Weststadt" im Ergebnis des ISEK 2002 wurde allerdings bereits am 27.03.2003 durch Beschluss der Stadtvertretung getroffen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses erfolgte noch im Jahre 2003 die Beauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für dieses Gebiet und

zugleich wurde auch die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" beauftragt.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung der im ISEK formulierten zentralen Zielstellung "Eine Stadt" aus der Altstadt und der Weststadt zu entwickeln, sind mit der Aufnahme der Reuterstadt in das Programm "Stadtumbau Ost" ungleich größer geworden. Beide Fördergebiete – Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet – grenzen am Gülzower Damm unmittelbar aneinander.

Den "uralten" städtebaulichen Grundgedanken, der schon in früheren Planungen formuliert und postuliert wurde, dass durch eine Verknüpfung der beiden wesentlichen Stadtbereiche "Eine Stadt" heraus gebildet wird, gilt es jetzt umzusetzen.

Der Weg für die Umsetzung der städtebaulichen Grundidee ist jetzt geebnet. Der Handlungsbedarf zu ihrer Verwirklichung ist jedoch sehr groß.

Die Schwierigkeit der Umsetzung der konzeptionellen Gedanken besteht darin, zwei ganz unterschiedliche Stadtbereiche zu einem Ganzen zusammen zu fügen. Dabei ist einerseits die kleinteilige historische Altstadt zu erhalten und in ihrer Struktur zu stärken und andererseits die Neubausiedlung Stavenhagen-West so umzubauen, dass sich ihre bisherige Struktur grundlegend verändert mit der Zielstellung, eine Stadt mit Wohnparkcharakter zu entwickeln.

Die bislang unbeplante Nahtstelle zwischen den beiden Stadtbereichen, die so genannte Übergangszone, hat die wichtigste Funktion bei der schrittweisen Herausbildung der "einen" Stadt:

Sie muss baulich-gestalterisch so konzipiert werden, dass sie tatsächlich einen nahtlosen Übergang von der "steinernen" Altstadt in die "grüne" Stadt vermittelt.

Der nachfolgende Plan aus dem ISEK für die Reuterstadt Stavenhagen stellt das Leitbild "Eine Stadt" dar und verdeutlicht grafisch die große umfassende städtebauliche Zielstellung.

In der Reuterstadt Stavenhagen werden also auch in nächsten Jahren Stadtsanierung und Stadtumbau und die Konversion der Bundeswehrflächen die wichtigsten Zielstellungen ihrer städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung bleiben.



## **5.2 Flächenausweisungen**

Ausgehend von der Analyse der bestehenden Bauflächen, Gebäude und Anlagen in der Reuterstadt und dem Leitbild zur Stadtentwicklung sowie den Erkenntnissen aus dem ISEK ergeben sich für die einzelnen Kategorien der Flächennutzung die nachfolgend erläuterten Planungsgrößen.

### **5.2.1 Wohnbauflächen und Wohngebiete**

#### **5.2.1.1 Sanierungsgebiet Historische Altstadt**

Bei der Entwicklung der Wohnfunktion hat die Sanierung der Altbausubstanz vorrangige Bedeutung, da sie das Stadtbild ganz entscheidend prägt. Schwerpunkt ist dabei das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" einschließlich der Erweiterung von 2005. Das nach § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" wurde 2005 nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB in nördlicher (Feldstraße, Niels-Stensen-Straße, Schultetusstraße, Reuterplatz) und westlicher Richtung (Westseite Goethestraße, Teilgebiet Malchiner Straße) und am Färberteich erweitert.

Eine geringfügige Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgte im Bereich Bleiche bereits im Jahr 2000.

#### **Funktionell-gestalterische Zielstellung für die Altstadt**

Das historisch gewachsene Stadtbild der Altstadt der Reuterstadt Stavenhagen ist geprägt durch eine Vielfalt von Gebäuden, Straßen und Plätzen aus den verschiedensten Zeitepochen ihrer Entwicklung. Der wohl wichtigste Platz der Stadt – der Markt – ist durch eine großzügige Raumbildung und eine Reihe ihn begrenzender Gebäude, die weitestgehend ihre historische Identität bewahren konnten, gekennzeichnet. In der Malchiner Straße findet die Geschäftigkeit des Marktes ihre Fortsetzung. Neben einigen prachtvollen bereits sanierten Wohn- und Geschäftshäusern sind vor allem auch die kleineren Gebäude, die den Reiz der Geschäftsstraße ausmachen.

Der historische Altstadt kern der Reuterstadt Stavenhagen besitzt in zunehmendem Maße jene Unverwechselbarkeit, die der Identifikation ihrer Bewohner mit der Stadt dient.

Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für die historische Altstadt in den Jahren 2005/2006 wurden unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele aus dem ISEK Festlegungen zur weiteren Sanierung und Entwicklung der Altstadt getroffen. Die Erhaltung und Gestaltung der dominanten, historisch gewachsenen Altstadt mit ihren

schönen geschwungenen Straßen und bewusst gestalteten Plätzen, ihren markanten Gebäuden und Denkmälern ist oberstes Gebot der Stadterneuerung und ein wertvoller Beitrag zur Bewahrung baukultureller Werte. Die Altstadt soll auch zukünftig als ein Ort für "Handel und Wandel" und für das Wohnen erhalten werden. Mit der Nutzungsfestlegung von Teilbereichen als Besonderes Wohngebiet – WB – und als allgemeines Wohngebiet – WA - wird der Altstadt eine hohe Präferenz als Wohnstandort zugewiesen, ohne vorhandene vielfältige Nutzungsarten zu beeinträchtigen.

Im besonderen Wohngebiet ist eine Nutzungsmischung von Wohngebäuden, Läden, Beherbergungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden sonstigen Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich und zulässig, jedoch ist dabei immer auch die Erhaltung der Wohnnutzung zu beachten.

In den Randbereichen an der Fritz-Reuter-Straße und der Ivenacker Straße sind Mischgebiete – MI – festgelegt, da hier einige gewerbliche Nutzungen in die Wohnnutzung eingestreut sind.

### **Sanierungsstand und Sanierungsziele**

Trotz des hohen Sanierungsstandes in der Altstadt prägen noch immer erhebliche städtebauliche Missstände das Stadtbild. Vor allem sind die Leerstände in markanten Gebäuden und Baulücken, die das ansonsten schon sehr harmonische Stadtbild auf das empfindlichste stören. Durch bereits bekannte bzw. abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen auf dem privaten Sektor wird sich der Leerstand 2007/2008 um 19 WE verringern.

Bislang wurden Städtebaufördermittel in Höhe von ~14,5 Mio. € für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Erneuerung von Straßen und Plätzen und auf dem privaten Sektor im Sanierungsgebiet eingesetzt (einschließlich 2007).

Zielstellung für die kommenden Jahre ist es, folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet durchzusetzen und städtebauliche Missstände zu beheben:

- Lückenschließungen in der Neuen Straße und in der Wallstraße (Standort ehemals Kaiserspeicher)
- baulich-gestalterische Aufwertung der Innenhofquartiere
- Bau eines Parkplatzes in Marktnähe an der Kleinen Wallstraße mit Durchgang zur Malchiner Straße, damit der Markt wieder in seiner Funktion als schöner, weiträumiger städtebaulicher Platz bestärkt und von Parkern entlastet wird. (Der Parkplatz besteht bereits als unbefestigte Fläche.)
- Bau eines weiteren Parkplatzes im Sanierungsgebiet im Innenhof Malchiner Straße / Goethestraße (besteht ebenfalls bereits als unbefestigte Fläche).

- Fortsetzung der Erneuerung und Umgestaltung der Fußgängerzone "Malchiner Straße" mit der Zielstellung, hier funktionell-gestalterisch an den Übergang zur "neuen" Stadt (Neubausiedlung Weststadt) mit dem Hopfenhofweg anzuknüpfen
- Sanierung des Färberteiches und Ufergestaltung  
Hierfür liegt bereits ein Plankonzept vor, welches vor allem auch die Wegebeziehungen zum südlich der Altstadt gelegenen Landschaftsraum berücksichtigt sowie auch die Anbindung über die Wallstraße und den Friedhof an das Wegenetz der Weststadt (Gesamtstädtisches Bewegungskonzept)
- Sanierung von Straßen: Goethestraße, Ivenacker Straße, Niels- Stensen- Straße, Feldstraße und Franzosenweg, Teilbereich Malchiner Straße
- Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Leerständen, insbesondere Neue Straße 3, 17 und 29, Neubrandenburger Straße 3 (Speicher), 5, 7 und 18, Alte Schulstraße 5

### **Straßen und Plätze der Altstadt**

Besondere Aufmerksamkeit hat die Reuterstadt Stavenhagen bislang der Erneuerung und Umgestaltung von Straßen, Plätzen und Parkplätzen in der historischen Altstadt gewidmet.

Die wohl bedeutendste Maßnahme umfasst die Erneuerung des Schlossensembles, wo neben der Sanierung des Schlosses selbst der Schlosshof mit der Schlosshofmauer, die Schlossparkmauern, die Schlossbergstraße und der Parkplatz am Schlossberg sowie der Ernst-Lübbert-Weg anspruchsvoll und der Bedeutung der historischen Anlage entsprechend neu- und umgestaltet wurden.

Vom Schlosshof gelangt man über die Schlossbergstraße, den Markt und die Fußgängerzone Malchiner Straße in die Randzone des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt" und erreicht hier den Hopfenhofweg, der in die Neubausiedlung Weststadt führt und der gegenwärtig noch die einzige Wegeverbindung zwischen beiden Stadtteilen darstellt. Die ebenfalls bereits sanierte Neue Straße, welche wie die Malchiner Straße vom Markt in Richtung Weststadt verläuft, hat auf Grund ihrer Straßenführung die natürliche Voraussetzung, sich zur zweiten Verknüpfungslinie zwischen Altstadt und Weststadt zu entwickeln. Hier wurde 2007 der Platz am Speicher als verbindendes Element neu gestaltet. 2008 erfolgt die Fortsetzung des Baues der gestalteten Wegeverbindung in die Weststadt.

Der Stadteingang im Osten der Altstadt über die Neubrandenburger Straße eröffnet den Blick über den sanierten Schlosspark auf das Schloss, das über eine fußläufige Verbindung mit einer Treppenanlage vom Parkplatz an der Neubrandenburger Straße direkt erreichbar ist. Der Parkplatz wurde in Abstimmung auf die Neugestaltung des Schlossparks ausgebaut und befestigt. Des Weiteren sind die historischen Straßenzüge Alte Schulstraße, Bei der Kirche, Weberstraße und Basepohler Straße saniert worden. Letztgenannte Straßen führen

zum Busbahnhof auf dem Reuterplatz, der einst der schönste Platz der Reuterstadt war. Mit dem Bau der Altstadtumgehung der Bundesstraßen 104 und 194 ging dieses städtebauliche Kleinod verloren, unverkennbar jedoch ist das Bemühen ursprüngliche Gestaltungselemente des Platzes wieder herzustellen. So fanden bei der Neu- und Umgestaltung des Busbahnhofes auf dem Reuterplatz nicht nur funktionelle sondern vor allem auch gestalterische Belange Berücksichtigung.

Im Sanierungsgebiet sind 18 Straßenzüge vorhanden. Davon sind:

11 Straßen vollständig saniert

4 Straßen teilsaniert

2 Straßen unsaniert

1 Straße in Planung.

### **Gebäudesanierung in der Altstadt**

In der historischen Altstadt sind im Rahmen der Stadterneuerung neben einer Vielzahl kleiner Sanierungs- und ortsbildverbessernder Maßnahmen vor allem auch grundlegende Sanierungen von Baudenkmalen und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden durchgeführt worden – ein entscheidender Beitrag zur Wiederherstellung urbaner Identität und Qualität.

Die Reuterstadt Stavenhagen hat mit der Modernisierung und Instandsetzung ihrer beiden markantesten öffentlichen Gebäude – dem Schloss und dem Fritz-Reuter-Literaturmuseum zwei hochkarätige Baudenkmale für kommende Generationen erhalten.

Auf dem Schlosshügel stand die Burg Stovenhagen – hier ist der Ursprung der Stadt zu finden. Heute ist das auf den Fundamenten der alten Burg um 1740 entstandene Schloss das Bürger- und Verwaltungszentrum der Stadt. Der repräsentative Sitz der Amts- und Stadtverwaltung mit Ratssitzungssaal und Standesamt für Stadt und Umland beherbergt außerdem in seinen Kellerräumen eine attraktive Tourismusinformation. Der von einer Mauer umgebene Schlosshof ist ein imposanter steinerner Platz, von dem aus man über die Schlossbergstraße direkt auf den Markt gelangt.

Der Schlosspark, der das historische Bauwerk umgibt, wurde ebenfalls saniert.

Mit dem Abschluss der Umgestaltungsarbeiten im Jahr 2006 ist das aus Schloss, Schlosspark und den Mauern bestehende Ensemble als harmonisches Ganzes erlebbar. Der Schlosspark erfüllt mit seinen Nutzungen als Festwiese und Parkanlage wichtige städtische Funktionen.

Das Fritz-Reuter-Literaturmuseum ist als Rathaus der Stadt Stavenhagen 1783/85 erbaut worden. Seit 1960 ist das wohl bekannteste Gebäude der Reuterstadt als Museum und bedeutende Forschungsstelle über den Dichter und sein Lebenswerk eingerichtet. Das Museum genießt hohe nationale und internationale Anerkennung. Durch seinen exponierten

Standort am Markt ist es zum Wahrzeichen der Stadt geworden. Mit der Sanierung des Gebäudes wurde auch die Museumsausstellung modernisiert und umgestaltet.

Im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" sind 321 Gebäude mit 617 WE insgesamt vorhanden, davon sind:

226	Gebäude saniert oder teilsaniert	= 70%
55	Gebäude sind unsaniert	= 17%
40	Gebäude bzw. Gebäudeteile nach 1990 in der Altstadt neu entstanden	= 13%

Im Sanierungsgebiet sind noch für den Bau von ca. 70 WE Standorte in Baulücken und als Verdichtung auf den Quartierinnenhöfen vorhanden.

Die Sanierung von 3 wichtigen Gebäuden der Altstadt, Neue Straße 1, Bei der Kirche 2 und Malchiner Straße 26 wurde 2008 vollzogen.

### 5.2.1.2 Stadtumbaugebiet "Neubaugebiet Weststadt"

#### Städtebauliche Zielstellung

Die städtebauliche Zielstellung für das Stadtumbaugebiet besteht darin, eine gesunde Wohn- und Bevölkerungsstruktur durch Erhalt und Stärkung der positiven Potenziale des Neubaugebietes Weststadt zu sichern, die Ausprägung einer "grünen" Stadt mit Wohnparkcharakter und der Erhalt und die Stärkung des Bereiches mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf von gesamtstädtischer Bedeutung.

Signifikante Leerstandsgebiete mit einem Potenzial sozialer Probleme und Ghettoisierung sind im Neubaugebiet Weststadt nicht vorhanden.

Das Rahmenplankonzept für das Neubaugebiet Weststadt ist keine reine Abrissplanung zur Verringerung der überschüssigen Wohnungskapazitäten, sondern es berücksichtigt viele darüber hinaus gehende Aspekte. So bietet sich mit dem gezielten Abriss von Wohnblöcken und der Aufwertung von Teilbereichen die Chance, städtebauliche Missstände zu beheben und neue städtebauliche Qualitäten zu realisieren, die das Stadtbild aufwerten, aber auch die Nutzungs- und Wohnbedingungen verbessern.

Ein weiterer Aspekt ist die Gewinnung von Bauflächen durch Flächenrecycling im Bereich der Umstrukturierungs- / Abrissflächen. Diese Flächen stehen zukünftig für eine Neubebauung in kleinteiligen Baustrukturen zur Verfügung und können den Bedarf an Bauflächen in diesem Segment decken. Die Stadt besitzt damit attraktive Bauflächen im Randbereich. Da die Erschließung der Flächen gesichert und vorhanden ist, sind die zu erwartenden Baulandpreise durchaus konkurrenzfähig mit denen des Umlandes.

Das Neubaugebiet Weststadt bleibt auch in Zukunft eines der wichtigsten und einwohnermäßig eines der größten Wohngebiete der Reuterstadt Stavenhagen mit einem

hohen Anteil an Geschosswohnungen, jedoch auf einem niedrigeren Niveau in der Nutzungsdichte. Ausgehend von den gesamtstädtischen Bezügen und dem Leitbild soll die Nutzungsdichte (Geschossigkeit, Grundstücksstrukturen und –größen) von den Rändern des Gebietes zur Mitte hin ansteigen.

Das bedeutet, der Bereich der Geschwister-Scholl-Straße, der August-Seidel-Straße und der Straße am Wasserturm in den Grundzügen seiner städtebaulichen Struktur und Nutzungsintensität erhalten bleibt und dieser Bereich durch Wohnumfeldmaßnahmen und Modernisierung der Wohnungen grundlegend aufgewertet wird.

Zu den Rändern der Stadt soll die städtebauliche Struktur in kleinteilige Einfamilienhausstrukturen übergehen, d.h. Abriss von nicht weiter benötigtem Wohnraum in Geschosswohnungsbauten und Schaffung von Neubauflächen für kleinteiligen Einfamilienhausbau in den Stadtrandzonen.

Zunächst wird diese Zielstellung im Bereich der Straße des Friedens realisiert, während im nordwestlichen Terrain an der Heinrich-Heine-Straße die weitere Entwicklung abzuwarten und zu beobachten ist.

Die bisherige Nutzfläche der Weststadt soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet - WA - erhalten bleiben. Nur ein kleiner Teilbereich mit der Altbausubstanz an der Malchiner Straße, den Wohnblöcken mit Funktionsunterlagerung an der August-Seidel-Straße und der EDEKA-Markt sind als Besonderes Wohngebiet – WB – ausgewiesen. Die bestehende verkehrliche Erschließung und die technische Infrastruktur bleiben in ihrer Grundstruktur ebenfalls erhalten und werden in den Randbereichen als Grundgerüst für eine weiter gehende, kleinteilige Erschließung genutzt.

Die so genannte Übergangszone nimmt bei der Verknüpfung der Altstadt mit dem Neubaugebiet eine Schlüsselstellung ein. Maßnahmen von gesamtstädtischer Bedeutung sind vor allem die Herstellung, der Ausbau und die Neugestaltung von Wegeverbindungen in diesem Bereich, aber auch die Aufwertung der vorhandenen und neu entstehenden Freiräume durch Ergänzung der Großgrünstrukturen und die Einordnung von Ausstattungselementen sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit der Zielstellung "grüne Stadt" beitragen.

Das Terrain der so genannten Übergangszone zwischen der historischen Altstadt und dem Neubaugebiet wurde in das Stadtumbaugebiet Weststadt integriert.

Die Grenzen des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt" und des Stadtumbaugebietes "Weststadt" stoßen im Bereich des Gülzower Damms unmittelbar aneinander – eine sehr gute Voraussetzung für die schrittweise Realisierung der ISEK-Zielstellung: Eine Stadt.

Das Neubaugebiet in westlicher Randlage der Reuterstadt Stavenhagen mit einer hohen Konzentration an Geschossbauten ist in den Jahren von 1960 (noch Großblockbauweise) bis 1990 entstanden. Noch in der Wendezeit wurden hier die letzten Blöcke mit

Funktionsunterlagerung an der August-Seidel-Straße in Plattenbauweise montiert. Wichtige Einrichtungen für den Gemeinbedarf, auch von gesamtstädtischer Bedeutung, ergänzen die massive Wohnbaustruktur.

Das Stadtumbaugebiet Weststadt ist durch vielfältige städtebauliche Missstände geprägt, die sowohl die Randzonen als auch den zentralen Bereich und die Übergangszone betreffen.

Aus der Analyse des gegenwärtigen Zustandes des Gebietes haben sich Maßnahmegebiete mit unterschiedlichen Erhaltungs-, Umbau- und Gestaltungsstrategien ergeben.

Die einzelnen Maßnahmegebiete sind natürlich nicht losgelöst von einander zu betrachten und zu entwickeln, vielmehr müssen bei allen Maßnahmen die Umgestaltungsziele des gesamten Gebietes Beachtung finden.

Das Monitoring der bestehenden Situation in den Teilbereichen ist eine Grundvoraussetzung der Realisierung aller Maßnahmen, die im Stadtumbaugebiet vorgesehen sind.

#### 1. Straße des Friedens

Insgesamt waren in diesem Gebiet 375 WE vorhanden, von denen 196 WE = 52,3 % bereits abgerissen sind. Der Abriss einzelner Blöcke wird in den Folgejahren fortgesetzt. Die Fläche steht insgesamt danach dem Abriss als innerstädtische Baulandreserve zur Verfügung. Durch Weiternutzung der Erschließung und der technischen Infrastruktur verfügt die Stadt über gut erschlossene Bauflächen. Die Abrissflächen werden zwischenzeitlich in einfachster Weise begrünt werden, da eine vollständige und schnelle Wiederbebauung der Flächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist.

Maßnahmen zum Bestandserhalt werden in der Straße des Friedens auf das Nötigste reduziert.

Mit dem Abriss wird nicht nur ein wohnungswirtschaftlicher, sondern vor allem auch ein städtebaulich-gestalterischer Effekt erzielt. Die Stadteingangssituation wird mit dem Abriss der Wohnblöcke und dem Ersatzneubau mit kleinteiliger Bebauung deutlich aufgewertet. Der Stadtrand entspricht an dieser Stelle wieder dem Charakter einer Kleinstadt. Die Kirchturmspitze in der historischen Altstadt – Wahrzeichen menschlicher Siedlungen seit Jahrhunderten – wird in der Stadtsilhouette wieder erlebbar.

Die Fläche des Teilgebietes ist als allgemeines Wohngebiet – WA – dargestellt.

#### 2. Straße am Wasserturm / Geschwister-Scholl-Straße / A.-Seidel-Straße / Heinrich-Heine-Straße

In diesem Teilgebiet erfolgt die Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Sanierung und Modernisierung sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Straßenraumgestaltung. Des Weiteren sind punktuelle Abrisse und der Rückbau von Blöcken um zwei Geschosse zur Verbesserung der

Stadtstruktur und der städtebaulichen Situation sowie bei Bedarf der Bau von kleinteiligeren Ergänzungsbauwerken mit anspruchsvollem Wohnraum – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE – möglich.

Allerdings soll das Neubaugeschehen zunächst vornehmlich in die historische Altstadt gelenkt werden, da hier gravierende Lücken das Stadtbild immer noch sehr stark beeinträchtigen.

Die Realisierung der Maßnahmen ist für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum geplant. Es werden die Bereiche aufgewertet, die langfristig Bestand haben sollen. Die Bestandsaufwertung bildet die Voraussetzung für die nächsten Umsetzungsschritte für Einwohner aus anderen Gebieten, da hier attraktiver, modernisierter Wohnraum entsteht, der für die Mieter, die aus Gebäuden, die leer gezogen werden sollen, bereit steht. Mehrmalige Umsetzungen können dadurch vermieden werden und die Akzeptanz bei den Bewohnern für die Umbaumaßnahmen steigt. Insgesamt haben die ersten Realisierungsschritte auch einen gewissen Signalcharakter für das Neubaugebiet, wie der erfolgreiche Rückbau eines Wohnblockes um 2 Geschosse in der Straße am Wasserturm, der Abriss eines Wohnblockes mit 24 WE in der August-Seidel-Straße und die Wohnumfeldverbesserungen zeigen. Sie verdeutlichen das ungebrochene Interesse der Stadt am Fortbestand des Stadtteils in städtebaulich ansprechender Form und der Integration des Neubaugebietes in das Stadtgefüge.

Im Maßnahmegebiet sind vor allem auch große Defizite in der Freiraumgestaltung zu verzeichnen. Daher sind hier wichtige Maßnahmen zur Realisierung der Zielstellung "Grüne Stadt" angesiedelt. In südwestlicher Randlage soll ein kleiner Wohngebietspark entstehen, dessen Ausläufer in nördlicher Richtung bis an die B 104 und in südlicher Richtung bis zur Kreisstraße 7 einen grünen Gürtel um die westliche Stadtrandzone legen.

Im Zusammenhang mit der Schulhofumgestaltung der Reuterstädter Gesamtschule sind Wegebeziehungen und Teilfreiräume im Schulbereich bereits erneuert worden. Mit der Schulhofumgestaltung nach einem künstlerischen Entwurf ist eine Besonderheit entstanden.

Das Teilgebiet ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet – WA – dargestellt.

### 3. Gestaltungsschwerpunkt Übergangszone

Wie bereits mehrfach betont, ist die Gestaltung der so genannten Übergangszone zwischen der Altstadt und dem Neubaugebiet Weststadt ist von besonderer Bedeutung für die Verknüpfung der beiden Teilgebiete und die Realisierung der städtebaulichen Zielstellung "Eine Stadt". Die aus der Altstadt kommenden Wegeverbindungen aus der Malchiner Straße und der Neuen Straße sollen über den promenadenartig ausgebauten

Hopfenhofweg und die Wegeverlängerung von der Neuen Straße her fingerartig in den östlichen Bereich des Neubaugebietes hinein führen. Zugleich bilden sie das Grundgerüst für das Wegenetz im öffentlichen Bereich. In ganz unterschiedlicher Ausbildung sollen sie als stringente Wegeführung (Hopfenhofweg) die direkte und kürzeste Verbindung zwischen den Stadtbereichen ermöglichen oder in Form des südlich davon gelegenen Verbindungsweges zur Neuen Straße naturnahe Freiräume erleben lassen.

Regenwassersammlung und –versickerung entlang dieser beiden Wege bieten gestalterische Abwechslung und bringen das nasse Element in Assoziation zur historischen Nutzung des Eiskellers ins Bewusstsein.

Die Wegeverbindungen zum Friedhof mit den Reutergräbern und die terrassenartige Gestaltung der Brachfläche zwischen August-Seidel-Straße und Einkaufsmarkt als "Reuter-Terrassen" erinnern in diesem Gestaltungsschwerpunkt an das Leben und Werk Fritz Reuters und sollen durch gestalterische Details historische Bezüge vermitteln.

Die Gestaltung der Übergangzone wird sich nach Abriss des Wohnblockes August-Seidel-Straße 22-28 über eine zentrale Platzfläche bis zur neuen Zweifeldsporthalle fortsetzen.

Diese Platzfläche kann zwischen Sporthalle und August-Seidel-Straße Stellplatzbedarf absichern, soll aber durch die Neuordnung der Stellplatzreihen lineare Großgrünverbindungen über die August-Seidel-Straße zu den Reuter-Terrassen ermöglichen.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist es gegenwärtig nicht möglich, die bereits vorliegende Planung "Hopfenhofweg" zu realisieren. Die Reuterstadt Stavenhagen konzentriert sich daher auf die Realisierung der zweiten Anbindung Altstadt / Weststadt über die Neue Straße.

Der Maßnahmebereich zwischen August-Seidel-Straße und Gölzower Damm ist im nördlichen Teil mit der Altbausubstanz an der Malchiner Straße und den Wohnblöcken mit Funktionsunterlagerung als Besonderes Wohngebiet – WB – dargestellt. Die o.g. Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park / Grünanlage ausgewiesen. Die Wohnblöcke an der südlichen August-Seidel-Straße sind ein allgemeines Wohngebiet – WA –.

### **5.2.1.3 Sonstige Wohnbauflächen / Wohngebiete im Stadtgebiet**

Neben den beiden stadtstrukturell und stadtgestalterisch wichtigsten Gebieten der Reuterstadt Stavenhagen liegen jenseits der Niederung, welche das städtische Territorium vom Stadtwald im Norden bis zu den Pribbenower Tannen im Süden durchzieht, Wohnbauflächen von einigem Gewicht.

Die Siedlung zwischen der B 104 und der Landesstraße 273 ist zum überwiegenden Teil in den 1930er Jahren entstanden. Sie wurde schon zur DDR-Zeit baulich ergänzt und verdichtet und nach 1990 entstand ein Erweiterungsgebiet in nordöstlicher Richtung (B-Plan "Stovenkoppel). Das gesamte Gebiet im Dreieck zwischen den beiden Straßen ist als allgemeines Wohngebiet – WA – im F-Plan dargestellt.

Weitere Wohnbauflächen mit älterer Bausubstanz, die ebenfalls in den letzten 40 Jahren baulich ergänzt und verdichtet wurden, befinden sich entlang der B 194 in Richtung Waren und am Pribbenower Weg. Die Darstellung dieser Flächen ist in der Planzeichnung mit einem – W – als Wohnbauflächen erfolgt.

Am südlichen Abschluss der Kleingartenanlage westlich des Tannenweges befand sich ursprünglich ein Sportplatz der Stadt. Diese Fläche ist zur DDR-Zeit mit Eigenheimen bebaut worden, die nach 1990 mit einigen neueren Eigenheimen ergänzt wurden. Dieses kleine Gebiet ist ebenfalls als Wohnbaufläche – W – dargestellt.

#### **5.2.1.4 Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau / Rücknahme von Wohnbauflächen**

Wie bereits dargelegt, besteht gegenwärtig ein Überhang an Wohnungen in der Reuterstadt Stavenhagen, der sich in einem Leerstand von ca. 12 % der vorhandenen Wohnungen ausdrückt. Selbst bei einer Stagnation des Einwohnerrückgangs bzw. eines moderaten Verlaufs des Rückgangs ist der Rückbau weiterer Wohnblöcke in der Weststadt unvermeidbar.

Um jedoch für den Eigenheimbau Standorte – auch in dörflicher Umgebung - anbieten zu können, sind folgende geringfügige Erweiterungsflächen in der Planzeichnung dargestellt:

## **1. Allgemeines Wohngebiet – WA – entsprechend des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Dröge Koppel"**

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 5,00 ha - nördlich der Landesstraße 273 gelegen - umfasst die Baulichkeiten einer ehemaligen Kälbermastanlage, die dort bis 1990 existierte. Es handelt sich um mehr als ein Dutzend großer Gebäude, vor allem ehemalige Ställe. Der größte Teil der Freiflächen ist mit Betonplatten versiegelt. Teile von zwei Gebäuden im Südwesten des Gebietes werden gegenwärtig noch von einem Gewerbebetrieb genutzt, die übrigen Gebäude stehen leer. In vielen der Gebäude wurde "wild" Müll abgelagert. Das Gelände macht insgesamt einen sehr unansehnlichen Eindruck und wirkt sich negativ auf den südöstlichen Ortsrand Stavenhagens aus. Das Plangebiet ist als starker städtebaulicher Missstand anzusehen.

Das Gelände fällt nach Norden leicht zu einer Niederung hin ab, die überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

Das Planungsgebiet bietet den großen Vorteil einer guten Erreichbarkeit von der Innenstadt und dem Einkaufszentrum Reutereiche sowie einer naturnahen Umgebung mit Eignung für die Naherholung. Vom Planungsgebiet selbst ergeben sich hervorragende Blickbeziehungen in die angrenzende reizvolle Niederungslandschaft. Außerdem wird der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt und das Stadtgebiet durch die bauliche Entwicklung abgerundet werden. Es ist geplant, sämtliche bestehenden Gebäude zurückzubauen und die befestigten Flächen zu entsiegeln. Für den Teil des Planungsgebietes, der sich in der Trinkwasserschutzzone II befindet, sieht der B-Plan die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vor. Bauliche Maßnahmen sind dort nicht möglich.

Rund zwei Drittel des Gebietes sind als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen, in dem eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise möglich ist. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche beschränkt sich auf die Trinkwasserschutzzone III. Die Fläche, die als Wohnbauland nutzbar ist, hat eine Größe von rund 26.700 m<sup>2</sup> und bietet Platz für 35 Wohneinheiten. Im Süden des Plangebietes sind ein kleines Blockheizkraftwerk sowie eine Stellplatzfläche für Sammelcontainer (Altglas, Papier/Pappe) vorgesehen. Die übrige Fläche wird zum großen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Angrenzend an zwei Seiten des Planungsgebietes befinden sich ebenfalls Landwirtschaftsflächen. Die Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Nutzungstyp der nördlich direkt angrenzenden Flächen. Nach dem Rückbau der Gebäude und der Flächenentsiegelung kann die Fläche so einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Zur Landesstraße 273 hin soll ein rund

2.880 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand angelegt werden, der das Wohngebiet von der Straße abschirmt. Außerdem ist im Norden des Gebietes ein kleinerer Kinderspielplatz vorgesehen.

## **2. Eigenheimstandort zwischen Friedhof und Kleingartenanlage – Fortsetzung der Bebauung "Gülzower Schlag"**

Südlich des Gülzower Damms ist am westlichen Ortsausgang ein kleines Eigenheimgebiet mit 20 WE entstanden. Westlich dieser Fläche besteht die Möglichkeit, diesen Standort mit 10-12 Eigenheimen zu ergänzen. Die gesamte Fläche am Gülzower Schlag ist als allgemeines Wohngebiet – WA – dargestellt.

Die Erweiterungsfläche, die hier in südlicher Richtung im Flächennutzungsplan von 2001 ausgewiesen war, wurde zurückgenommen.

## **3. Ergänzende Bebauung in der Ortslage Klockow**

In Klockow sind auf Ergänzungs- und Abrundungsstandorten 12 Wohnhäuser neu entstanden. Im Flächennutzungsplan von 2001 war eine massive Erweiterung der Ortslage in südöstlicher Richtung zwischen Kastanienallee und dem Rad/Wanderweg vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche wird reduziert und auf eine Bebauung mit maximal 18 Eigenheimen beschränkt. Die vorhandenen Streuobstwiesen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ortslage Klockow – Dorf ist als Wohnbaufläche -W- dargestellt. Die Siedlung Klockow entlang der L 273 ist als Außenbereich überplant. Hier wurden nach 1990 die vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten genutzt, so dass die Siedlung in ihrer Bebaubarkeit ausgeschöpft ist. Eine weitere Lückenbebauung ist nicht mehr möglich (Trinkwasserschutzzone II / Bahntrasse). Die Darstellung der Siedlung als Außenbereich ist bereits in der rechtswirksamen Fassung des F-Planes von 2001 erfolgt. Es besteht keine Notwendigkeit diese Darstellung zu ändern. Vorhandene gewerbliche Nutzungen werden durch die Darstellung nicht beeinträchtigt.

## **4. Ergänzende Bebauung in der Ortslage Kölpin**

Der Ortsteil Kölpin war im Flächennutzungsplan von 2001 als Außenbereich überplant. Neuere Überlegungen haben dazu geführt, dass die Reuterstadt Stavenhagen beabsichtigt, für die Ortslage Kölpin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen. Hier wäre eine ergänzende Bebauung im Bereich des ehemaligen Gutshofes möglich. Es könnten etwa 8-10 Wohnhäuser entstehen. Dieser Teil der Ortslage ist daher als Wohnbaufläche – W – dargestellt.

## **5. Rücknahme der Wohnbauflächen an der Warener Straße und Wohnsiedlung „Basepohl am See“**

Die im genehmigten Flächennutzungsplan von 2001 an der Warener Straße ausgewiesene Wohnbaufläche wurde gänzlich aus der Planung genommen. Ein Bedarf für diese Erweiterungsfläche besteht gegenwärtig nicht mehr. Als Außenbereich überplant ist ebenfalls die Siedlung „Basepohl am See“. Hier sind sehr hohe Leerstände in den Wohnblöcken eingetreten, die den Bestand der Siedlung dauerhaft nicht mehr sicherstellen.

Die genannten, für den Wohnungsbau angedachten Flächen, sind auch langfristig für die weitere Entwicklung der Reuterstadt Stavenhagen ausreichend, da die im Innenbereich – Altstadt und Weststadt – vorhandenen Reserveflächen vorrangig zu nutzen sind, vor allem dabei auch die Wiederbebauung der Straße des Friedens.

### **5.2.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete**

Nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei den vorhandenen Mischgebieten bzw. gemischten Bauflächen in der Reuterstadt Stavenhagen handelt es sich zumeist um historisch gewachsene Gebiete oder um solche Gebiete, deren Entwicklung durch eine gemischte Nutzung von Gebäuden und Anlagen nach der so genannten Wende nachhaltig geprägt wurde.

Folgende Mischgebiete sind vorhanden und in der Planzeichnung als solche dargestellt:

1. Mischgebiet in Randlage des Gewerbegebietes "Reutereiche"  
Das Mischgebiet ist nach 1990 entstanden. Hier sind 25 Eigenheime am "Büttsollweg" gebaut worden, in denen auch Kleingewerbe betrieben wird.
2. Um die erschlossenen Flächen im Südbereich des Gewerbegebietes "Reutereiche" auch für den Wohnungsbau nutzen zu können, beabsichtigt die Reuterstadt Stavenhagen hier wie am Büttsollweg ein Mischgebiet zu entwickeln, welches in Ansätzen An der Schleife bereits vorhanden ist.

### 3. Mischgebiet in nordöstlicher Randlage des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt"

Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet wurde der Randbereich beidseitig der Ivenacker Straße und der Bereich südlich der Fritz-Reuter-Straße von der Ivenacker Straße bis zum Fritz-Reuterplatz als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist die Wohnnutzung mit Handwerksbetrieben und einem Autohaus mit Autowerkstatt und Läden durchmischt. Des Weiteren befindet sich hier mit der ehemaligen Feuerwehr auch ein Teil des Bauhofes der Stadt. Eine Verlagerung von Betrieben aus diesem Gebiet ist nicht vorgesehen.

### 4. Mischgebiet an der Malchiner Straße

Die Reuterstadt Stavenhagen stellt gegenwärtig den Bebauungsplan Nr. 15 „Scheunenweg“ auf. Im Geltungsbereich dieses B-Planes ist entlang der Malchiner Straße – Nordseite – ein Mischgebiet ausgewiesen, welches auch den vorhandenen Netto-Markt mit einschließt.

Der als Mischgebiet festgesetzte Bereich wird charakterisiert durch Wohn- und Gewerbenutzungen in Nachbarschaft zueinander; die auch zukünftig gleichwertig und gleichberechtigt nebeneinander zulässig sein sollen. Die Gleichrangigkeit beider Nutzungen soll gegeben bleiben.

Die Malchiner Straße ist auf der nördlichen Straßenseite unregelmäßig bebaut: die Gebäude sind 1-5-geschossig und unterschiedlich zur Straße angeordnet. Im B-Plan werden einzelne Baufelder festgesetzt.

Die Bereiche an der Malchiner Straße zwischen dem ehemaligen Kleinbahnhof (Malchiner Straße 62) und dem Netto-Markt werden zurzeit von gewerblichen Nutzungen geprägt. Zuordnungen zum Gewerbegebiet sollen jedoch nicht erfolgen, da Entwicklungen in der Wohnnutzung zukünftig nicht ausgeschlossen sein sollen. Im gegenwärtig laufenden Konkursverfahren soll das Firmengelände der Milchfabrik zerlegt und einzelne Grundstücke und Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf den Flächen an der Malchiner Straße sollen die Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten sein, d.h. Entwicklungen in den Nutzungen Wohnen und Gewerbe möglich sein.

Der Netto-Markt wird in das MI mit einbezogen und nicht dem GE zugeordnet bzw. auch nicht als Sondergebiet Handel ausgewiesen. Die Größe des Einzelhandelsbetriebes bleibt somit begrenzt; im MI sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn im konkreten Fall nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb zu schädlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen führen kann (i.d.R. zutreffend bei > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumflächen). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die westlich an den Netto-Markt angrenzenden Flurstücke sind mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bereich wird dem Mischgebiet zugeordnet.

#### 5. Mischgebiet am Schlachthofweg / ehemaliger Geflügelschlachthof

In diesem Mischgebiet befindet sich ein größerer EDEKA-Einkaufsmarkt und mehrere Wohngebäude. Dieses Mischgebiet grenzt im Norden und Süden an gewerblich genutzte Flächen. Es soll in Richtung des ehemaligen Geflügelschlachthofes weiter entwickelt werden. Hier bietet sich die gewerbliche Wiedernutzung der Gebäude und Anlagen des Geflügelschlachthofes aber auch eine Wohnnutzung an. Einige Gebäude werden noch gewerblich genutzt, andere sind zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Der ursprüngliche Gedanke, hier eine kleine Wohnsiedlung zu entwickeln, wurde verworfen und die Darstellung im F-Plan an die gegenwärtige Entwicklung angepasst. Konflikte zu bestehenden gewerblichen Nutzungen sind damit ausgeschaltet.

#### 6. Mischgebiet am Amtsbrink

Die Bebauung am Amtsbrink ist als historisch gewachsenes Mischgebiet zu betrachten. Hier sind noch einige Flächenreserven für die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe und für dazugehöriger Wohnhäuser vorhanden.

### 5.2.3 Gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete / Industriegebiete

In der Reuterstadt Stavenhagen wurden wichtige traditionelle Wirtschaftsunternehmen erfolgreich privatisiert. Diese Betriebe haben sich seit 1990 zu leistungsstarken Unternehmen in der Region entwickelt. Dazu gehören beispielsweise die Pfanniwerke GmbH, die Immergut Dauermilch GmbH und die Pommernland Fleisch- und Wurstwaren GmbH. Diese Betriebe befinden sich in den historisch gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt, die an der Schultetusstraße und am Scheunenweg lokalisiert sind. Für den Bereich beidseitig des Scheunenweges wird gegenwärtig ein B-Plan aufgestellt, der eine geordnete Entwicklung des Gebietes steuern soll. Teile des Gebietes sind als - GE – festgesetzt. Die Darstellungen werden in den F-Plan aufgenommen (GE und MI). An der Schultetusstraße sind auf der östlichen Straßenseite von der Kleingartenanlage südlich der Bahntrasse bis zum Mischgebiet am Schlachthofweg weitere gewerblich genutzte Flächen ausgewiesen. Hier befinden sich der WasserZweckVerband, Reserveflächen der Pfanniwerke, ein Baubetrieb und das Peugeot-Autohaus.

Die Wohnnutzung in der Schultetusstraße wird in der weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe in diesem Bereich der Stadt immer mehr an Bedeutung verlieren, da die Immissionen der Betriebe und des ständig wachsenden Straßenverkehrs weiter zunehmen, auch wenn eine Umgehungsstraße in ferner Zukunft zu einer Entlastung führen kann.

Untersuchungen zu einem B-Planverfahren, welches eingestellt wurde, haben ergeben, dass eine Ansiedlung von Wohnungen hier nicht möglich ist. Vorhandene Eigenheime, die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Pfanniwerke liegen, stellen im weitesten Sinne einen Wohnstandort der Pfanni-Werke dar.

Des Weiteren sind am Schlachthofweg gewerbliche Bauflächen vorhanden. Hier befand sich eine große Kfz-Werkstatt. Die Gebäude und Anlagen werden weiter von Handwerksfirmen (Tischler, Fensterbau, Kfz-Werkstatt), Versicherungen und Autohandel gewerblich genutzt. Hier befindet sich auch der städtische Bauhof.

Am Ortsausgang der Stadt in Richtung Demmin sind im F-Plan auf der westlichen Straßenseite 55 ha Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen. Das Gebiet ist erschlossen und trägt die Bezeichnung "Basepohler Schlag". Hier sind noch Reserveflächen vorhanden. Unmittelbar an der Bahnlinie sind beidseitig der Schultetusstraße ebenfalls gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen vorhanden, die sich nicht erweitern werden. In der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes 2001 war die Fläche im Anschluss an den „Basepohler Schlag“ bis zur Bahnlinie ebenfalls als Gewerbliche Baufläche – G – dargestellt. Auf Grund der Zunahme der gewerblich nutzbaren Flächen im Zuge der Konversion des Bundeswehrstandortes Basepohl hat die Stadt diese Fläche zurückgenommen.

Mit dem Rückzug der Bundeswehr vom Standort Stavenhagen – Basepohl werden bislang militärisch genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen für eine zivile Nachnutzung freigegeben. Im Nordosten des Areals ist eine Fläche bereits mittels eines Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industriegebiet überplant worden und dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Hier haben sich bereits die unter Punkt 4.3.2.2 genannten Betriebe angesiedelt. Damit konzentrieren sich die Flächen mit Industriebetrieben und störendem Gewerbe weitestgehend auf den Norden des Stadtgebietes.

Das Gewerbe- und Sondergebiet „Reutereiche“ südlich der B 104 am östlichen Ortseingang wird sich nicht erweitern. Auf der Grundlage eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan sollen die Flächen neu geordnet werden. Reserveflächen sind auch hier noch vorhanden. Der Südbereich des Gebietes soll sich zu einem Mischgebiet entwickeln.

#### **5.2.4 Sonderbauflächen nach § 11 BauNVO**

- Großflächige Handelseinrichtungen, Hotels  
Im Gewerbegebiet „Reutereiche“ ist ein Sondergebiet mit einer großflächigen Handelseinrichtung, dem Einkaufszentrum „Reutereiche“ und dem Hotel „Reuterhof“ entstanden.

- Bundeswehrstandort

Entsprechend Erlass des Bundesministeriums für Verteidigung zur „Darstellung militärischer Anlagen und Schutzbereiche in zivilen Karten / Plänen / Datenbanken“ waren die auf dem Territorium der Reuterstadt Stavenhagen vorhandenen Gebäude und Anlagen des Bundeswehrstandortes Basepohl als Sondergebiet - Bund – im 2001 genehmigten F-Plan dargestellt. Wie bereits mehrfach erwähnt, wird der Bundeswehrstandort aufgelöst. Im Gegensatz zu dem bereits mittels eines Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industriegebiet überplanten Areals im Nordosten des Standortes, sind die verbleibenden Flächen mit einer Sondersignatur versehen, welche die noch bis zum 1.01.2010 bestehende Nutzung durch die Bundeswehr und die beabsichtigte Nachnutzung als Gewerbe-/Industriefläche darstellt.

- Gebiet Freizeitgestaltung

Die Stadt beabsichtigt, am Ivenacker Tor ein Gebiet für die Freizeitgestaltung zu entwickeln, welches mit den Einrichtungen im Stadtholz durch den Stadtholzweg in Verbindung gebracht wird. Für die Fläche liegt ein nicht rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der überarbeitet werden muss.

Auf der östlichen Seite ist ein Parkplatz mit 138 Stellflächen entstanden. Hier sind ein Mehrzweckplatz (Rummel, Zirkus etc.), ein Verkaufskiosk, ein Fahrradverleih und Tennisplätze geplant.

Die Wasserflächen der Torfstiche werden mit einem Rundumweg in das Gebiet einbezogen.

Die Fläche war insgesamt eine Altlastenverdachtsfläche. Hier wurde Hausmüll verkippt.

Die Stadt hat ein Gutachten erstellen lassen, welches die umweltrelevanten Untersuchungen zum Standort „Ivenacker Tor“ beinhaltet.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde die Festsetzung zur Gestaltung des gesamten B-Planbereiches getroffen. Die Flächen sind weitestgehend zu versiegeln. Es wird eine Flächenbegrünung mit einer geringen Versickerungsrate angestrebt und es müssen weiterhin Grundwassermessungen durchgeführt werden. Eine Sanierung der nachgewiesenen Altlast aus Gründen des Gewässerschutzes ist nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin nicht erforderlich.

- Windenergieanlagen

Mit Wirkung vom 01.01.1997 sind im Außenbereich auch Vorhaben zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Der § 35 BauGB ist um die Nr. 7 ergänzt worden, wonach Wind- und Wasseranlagen den privilegierten Vorhaben

im Außenbereich zugeordnet werden. Der Gesetzgeber hat die Privilegierung jedoch unter einen Planungsvorbehalt gestellt. Die Errichtung derartiger Anlagen ist nicht an jedem Standort erwünscht. Die Standorte für Windenergieanlagen sollen in besonders windhöffigen Gebieten liegen, die keine besondere naturräumliche Ausstattung ausweisen, günstig zu erschließen sind und sich mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen im Einklang befinden.

Ein wirtschaftliches Betreiben und die Vereinbarung mit der Umgebung muß also gewährleistet sein. Windenergieanlagen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, daher sind Nationalparke, Landschafts- und Naturschutzgebiete grundsätzlich Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen.

Das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt hatte „Hinweise zur Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne für Windkraftanlagen“ (Amtsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 2/1996) veröffentlicht. Ein neuer Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 02. November 1998 (Amtsblatt M-V Nr. 51 S. 134 ff) „Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen“ fasst nochmals die Gesetzeslage und Handhabung zur Errichtung von Windenergieanlagen zusammen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist für das Territorium der Reuterstadt Stavenhagen eine Eignungsfläche für raumbedeutsame Windenergieanlagen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für die Windenergienutzung als Sonderbaufläche dargestellt. 7 Einzelanlagen wurden bereits 1996 errichtet, weitere 4 wurden 2002 im Eignungsraum installiert.

### **5.2.5 Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Wie unter Punkt 4.5 dargelegt, ist die Ausstattung mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf in der Reuterstadt Stavenhagen als gut bis sehr gut einzuschätzen. Die vorhandenen Einrichtungen lassen sich in der Regel am Standort erweitern bzw. sind sie bereits ausreichend bemessen. Ein großes Vorhaben für den Gemeinbedarf die Modernisierung und Instandsetzung und der Umbau des ehemaligen Kinderkaufhauses Malchiner Straße 26 – ist abgeschlossen. In dem Gebäude sind die städtische Bibliothek und der Seniorentreff sowie 2 Wohnungen untergebracht.

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind flächig entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen bzw. einzelne Gebäude wie

zum Beispiel das Schloss, das Fritz-Reuter-Literaturmuseum oder die Kirche sind nur mit einem Planzeichen dargestellt.

## 5.2.6 Grünflächen / Parke / Stadtbegrünung

### - Parke / Grünanlagen

Mit der Wiederherstellung des Schlossparks wurde eine der wichtigsten Aufgaben auf dem "grünen" Sektor gelöst. Der Schlosspark ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" in der Planzeichnung dargestellt.

Ebenfalls dargestellt mit dieser Zweckbestimmung ist die Grünanlage am Bahnhof. Hier ist der beachtliche Großbaumbestand langfristig zu ersetzen. Kleinere Grünanlagen im Stadtgebiet wie die am Markt / Ecke Malchiner Straße und der Jugendtreff in der Alten Schulstraße sind auf Grund ihrer geringen Größe nicht dargestellt.

Der Bereich mit dem Färberteich wurde 2005 in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Der Färberteich ist die einzige Wasserfläche in der Reuterstadt, welche die Voraussetzungen hat, im Stadtbild wirksam zu werden und welche zugleich auch Bindeglied zwischen dem Schlosspark und dem südlich der Altstadt gelegenen Landschaftsraum sein kann. Die Sanierung des Teiches und die Gestaltung seines Umfeldes wird daher eine wichtige Maßnahme im Sanierungsgebiet sein. Der Färberteich ist als Wasserfläche dargestellt, seine zu gestaltenden Uferbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage / Park".

Weitere Grünanlagen mit parkartigem Charakter werden in der Weststadt entstehen. Dabei wird in der so genannten Übergangszone langfristig und schrittweise die große Unlandfläche durch entsprechende Maßnahmen als gestalteter Freiraum herausgebildet. Wegeverbindungen, die ebenfalls neu gestaltet werden, sollen die Verknüpfung mit der Altstadt bewirken. Die westliche Stadtrandzone wird, wie bereits dargelegt, ebenfalls als gestalteter Freiraum die Verbindung zwischen Stadt und Landschaft herstellen.

Die genannten Freiräume sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park / Grünanlage dargestellt.

### - Stadtbegrünung

Entsprechend dem Leitbild der "steinernen" Altstadt konzentrieren sich Maßnahmen der Stadtbegrünung im Sanierungsgebiet vornehmlich auf den Erhalt und die Ergänzung von Baumstandorten, auf Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, auf Pflanzgefäße und Blumenkästen.

Die Pflanzaktion "Kletterrosen" im Jahr 2003 hat ihre Wirkung im Stadtbild nicht verfehlt.

Eine besondere Attraktion in der Fußgängerzone sind die 2005 aufgestellten Pflanzsteine.

In der Weststadt ist eine starke Durchgrünung des Stadtteils vorgesehen. Die durch Abriss entstehenden Freiflächen sollen, soweit sie nicht für eine Wiederbebauung vorgesehen sind, durch Begrünungsmaßnahmen für die Zielstellung "Grüner Stadtteil" genutzt werden.

#### - **Lokale Agenda**

Die Lokale Agenda 21 – Projekt der Reuterstadt Stavenhagen unter dem Leitbild "Stavenhagen – Stadt im Grünen" erstreckt sich über das Territorium der Stadt einschließlich aller Stadtteile. Das Projekt hat das Ziel, die nachhaltige Entwicklung nicht nur lokal, sondern auch regional zu beeinflussen. So soll nicht nur die Stadt Stavenhagen als Wohnstandort attraktiver gestaltet werden, sondern auch ein Beitrag zur weiteren touristischen Entwicklung der Region im Einklang mit der Natur geleistet werden. Das entwickelte Leitbild beschreibt in erster Linie die Lage der Stadt in einem attraktiven Landschaftsraum. Im Rahmen des Agenda – Prozesses soll es darum gehen, eine Einheit zwischen dieser Lage (Stadt im Grünen) und der Durchgrünung der Stadt herzustellen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die "Nahtstellen" zwischen Stadt und Landschaft.

Ergebnisse des Agenda – Prozesses sollen nicht nur gezielte Baumpflanzungen sein, sondern auch die gestalterische Weiterentwicklung von Freiraumfunktionen, bzw. die Entwicklung neuer Angebote.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schwerpunkte der Erarbeitung und Umsetzung des Projektes:

- Sicherung und Entwicklung biologisch-ökologisch aktiver Freiflächen
- Vernetzung und Erweiterung von Grünstrukturen auf der Grundlage schon vorhandener Ansätze
- Entwicklung eines Leitholzsystems für das gesamte Stadtgebiet einschließlich ihrer Ortsteile.

Im Sinne des Agenda – Prozesses, eine Synthese aus Gestaltung und Aktion zu sein, wurden mehrere Workshops mit reger Bürgerbeteiligung initiiert. Als Ergebnis wurden neben grundsätzlichen, dem Leitbild entsprechenden Entwicklungszielen auch konkrete Projekte beraten, mit denen dieses umgesetzt werden soll. Die beiden zentralen Maßnahmen sind zum einen die Entwicklung eines Leitholzsystems für die Gesamtstadt und zum anderen die Gestaltung des Stadtholzweges. Neben diesen beiden Projekten gibt es weitere Einzelmaßnahmen.

- **Sportplätze**

Das Waldstadion, das Waldbad und der Schießplatz im Stadtholz sind als zusammenhängende Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Die Schulsportanlage an der Reuterstädter Gesamtschule in der Weststadt ist in die Fläche für den Gemeinbedarf integriert und mit dem Planzeichen "Sportplatz" versehen. Die Sportplätze in Basepohl- Dorf, Pribbenow und im Bundeswehrstandort Basepohl sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

- **Kleingartenanlagen**

Die bestehenden Kleingartenanlagen, wie unter Pkt. 4.7.4 beschrieben, sind auf der Planzeichnung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt.

- **Friedhöfe**

Die vorhandenen Friedhöfe wurden ebenfalls bereits unter Pkt. 4.7.4 erläutert. In der Planzeichnung erfolgt ihre Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof". Dargestellt ist ebenfalls der 1763 angelegte Jüdische Begräbnisplatz im Stadtholz, der kaum noch wahrnehmbar ist. Eine Beschilderung soll vorgenommen werden.

### 5.2.7 Verkehrsflächen

Die Ortsumgehungen Stavenhagen (B 104: S-OU Stavenhagen; B 194: W-OU Stavenhagen) sind durch Beschluss des Deutschen Bundestages vom 1.7.2004 in den Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen aufgenommen. Eine konkrete Aussage, wann für die Reuterstadt Stavenhagen eine Ortsumgehung realisiert werden kann, ist nicht getroffen.

In den 60er Jahren wurde eine halbherzige Umgehungsstraße realisiert, die den Durchgangsverkehr der B 104 und B 194 aus der historischen Altstadt herauslöste. Damit wurde jedoch das einschneidendste Verkehrsproblem der Reuterstadt Stavenhagen nicht zufriedenstellend und verkehrsgerecht gelöst, denn noch immer belastet der Durchgangsverkehr der B 194 und der B 104 den Amtsbrink, die Warener Straße, die Fritz-Reuter-Straße, die Schultetusstraße und den Scheunenweg stark.

In vorangegangenen Fassungen des Flächennutzungsplanes wurde ein großzügige Stadtumgehungstrasse eingetragen, der jedoch keine fundierten Untersuchungen zu Grunde lagen. Mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes Güstrow wurde 2000 eine Trasse übergeben, die auf einer Voruntersuchung eines Ingenieurbüros beruht. Diese Trassenführung wurde in den F-Plan als Vermerk aufgenommen. Der Vermerk bringt zum

Ausdruck, dass noch keine Verbindlichkeit zur Trassenführung besteht. Bei der konkreten Planung zum gegebenen Zeitpunkt sind die natur- und wasserschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Auf dem Reuterplatz ist sehr langfristig, nach dem Bau einer Ortsumgehung, die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage angedacht.

### **5.2.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

Es sind im Flächennutzungsplan keine über die vorhandenen Anlagen hinausreichenden Flächen ausgewiesen.

Im F-Plan sind dargestellt:

- das Klärwerk
- Pumpwerke
- die Wasserwerke und Brunnen
- Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen außerhalb der bebauten Gebiete
- die werkseigene Wasserversorgungsanlage der Pfanni GmbH
- Trafos und Elt-Versorgungsleitungen
- Anlagen und Leitungen der Gasversorgung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungssysteme vorzusehen.

### 5.2.9 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Forstwirtschaft wird auf Grund ausgedehnter Waldgebiete weiterhin ihre Bedeutung in der Region behalten. Entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm ist das Territorium der Stadt einem Gebiet zugeordnet, in dem eine Waldmehrung von 4 – 10 % erwünscht ist.

Private Neuaufforstungen wurden auf folgenden Flurstücken vorgenommen:

Gemarkung Klockow, Flur 1, Flurstück 26	= 3,78 ha
Gemarkung Klockow, Flur 2, Flurstück 28	= 5,20 ha
Gemarkung Klockow, Flur 1, Flurstück 22 + 23	= 5,48 ha
Gemarkung Klockow, Flur 1, Flurstück 10	= <u>8,15 ha</u>
	= 22,61 ha

Inwieweit noch weitere private Neuaufforstungen erfolgen werden, lässt sich zur Zeit nicht einschätzen.

Durch die Aufforstungen erhöhten sich die forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf insgesamt 423 ha.

Ein Rückgang an landwirtschaftlich genutzten Flächen aus anderen Gründen ist nicht angezeigt. Die Ackerflächen auf dem Territorium der Reuterstadt sind auf Grund ihrer hohen Fruchtbarkeit (Ackerzahl 49) für landwirtschaftliche Nutzung ausgezeichnet geeignet.

Die Land- und Forstwirtschaft wird weiterhin als wichtiger Wirtschaftszweig in der Reuterstadt Stavenhagen gewertet.

Mit den Landwirten der Region Stavenhagen wurden über den Bauernverband Malchin e.V. mehrere Abstimmungen zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan geführt. Die Hinweise und Bedenken der Landwirte wurden im Landschaftsplan entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Maßnahmeblätter / den Maßnahmenkatalog eingearbeitet (Pkt. 5.2.11 und Pkt. 5.2.12 Flächennutzungsplan).

### 5.2.10 Ausgleichsflächen

Für nachfolgend genannte Bebauungspläne wurde entsprechend der Grünordnungspläne der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb der Geltungsbereiche vorgenommen:

- Industrie- und Gewerbegebiet „Basepohler Schlag“
- B-Plan 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“
- Gewerbegebiet „Reutereiche“

- Wohngebiet „Stovenkoppel“
- Wohngebiet „Achter de Dannen“ (Pribbenow)
- Mercedes Autohaus
- Abrundungssatzungen Klockow, Pribbenow und Basepohl
- Wohngebiet „Dröge Koppel“
- B-Plan Nr. 13 Kaserne Mecklenburgische Schweiz / Nordteil + Technik-Bereich Lützow-Kaserne.

Die Ausgleichsflächen sind mit dem Planzeichen 13.1 im F-Plan dargestellt.

Es wurden eine Vielzahl von Bäumen und Sträucher gepflanzt. Im Bereich der Stovenkoppel erfolgte eine Aufforstung mit Eichen und Buchen. Im Basepohler Schlag wurde eine Benjishecke angelegt. Die Betreiber der Windenergieanlagen haben sich finanziell an der Umgestaltung des Schlossparkes beteiligt.

Für weitere Ausgleichsmaßnahmen stehen auf dem Territorium der Stadt ausreichend Flächen zur Verfügung, die den Ausführungen unter Pkt. 5.2.11 und 5.2.12 zu entnehmen sind.

#### - **Hinweise zur Einrichtung eines Ökokontos**

Durch die Aufnahme der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch (BauGB) 1998 wurde eine flexible Abarbeitung der Ausgleichsverpflichtungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung geschaffen. Ausgleichsmaßnahmen können gemäß §§ 1 a und 135 a BauGB nun bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung zu den Eingriffen durchgeführt werden ("zeitliche Flexibilisierung"). Gleichzeitig wurde die Verpflichtung, den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich zu wahren, gelockert. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist nun auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich ("räumliche Flexibilisierung", § 200 a BauGB).

Als Ökokonto wird die gezielte Bevorratung von Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet, die bei späteren Eingriffen in Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können. Mit Hilfe eines Ökokontos können vorgezogen durchgeführte Maßnahmen dokumentiert und verwaltet werden, bis sie einem Eingriff zugeordnet werden können.

Maßnahmen im Sinne des Ökokontos müssen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sein, die eine Fläche in naturschutzfachlicher Hinsicht aufwerten und nicht lediglich der Erhaltung des gegenwärtigen Zustandes dienen. Als Ausgleichsflächen und für die Einrichtung eines Ökokontos sind grundsätzlich auch Waldflächen geeignet.

Die Entscheidung, ob sich eine Maßnahme zur Aufnahme in das Ökokonto eignet, trifft die zuständige Behörde, also die Kommune, die das Ökokonto führt. Bei der Prüfung

sowie bei der Planung und Durchführung soll die untere Naturschutzbehörde beteiligt werden. Art, Umfang und Kosten der jeweiligen Maßnahme müssen ausreichend dokumentiert werden. Die Maßnahme muss auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen realisiert werden. Maßnahmen auf privaten Flächen, die in das Ökokonto gebucht werden sollen, müssen auf Dauer gegen Veränderung gesichert sein. Bevor auf Maßnahmen, die im Ökokonto angespart wurden, zurück gegriffen werden kann, ist die rechtlich vorgegebene Entscheidungsabfolge bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen: Vermeidung und Minimierung vor Ausgleich und Ersatz.



### **5.2.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen in Landschaftsplänen darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Die raumbedeutsamen Inhalte des Landschaftsplanes werden von der Kommune unter Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit erlangt dieser Inhalt die Rechtsverbindlichkeit der Bauleitplanung, d.h. er wird verbindlich für Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Abgeleitet aus den übergeordneten Planungsinstrumenten des Naturschutzes wie dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg Vorpommern (August 2003) und dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte (Oktober 1997) wurden im Landschaftsplan Qualitätsziele und ein Leitbild für die Reuterstadt Stavenhagen formuliert. Die konkreten Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Planungsziele wurden in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet und erläutert und im Plan der Erfordernisse und Maßnahmen im Landschaftsplan dargestellt. Dabei wurde unterschieden zwischen Einzelmaßnahmen wie dem Anpflanzen von Gehölzen, der Sanierung von Kleingewässern und dem Rückbau bzw. der Eingrünung baulicher Anlagen und komplexen Maßnahmen in großräumigen Bereichen. Die folgenden 7 Bereiche mit einer herausragenden bzw. besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen:

<b>Nummer des Maßnahmebereiches</b>	<b>Bezeichnung</b>
I	Zuckergrabenniederung nördlich des Ivenacker Tiergartens
II	Südufer des Ivenacker Sees
III	Niederung zwischen dem Stadtholz und dem Ivenacker See
IV	Zuckergrabenniederung nordwestlich des Stadtholzes
V	Niederung beiderseits des Stadtholzweges
VI	Niederung südöstlich des Stadtkerns
VII	Niederung nördlich von Pribbenow.

Die Zielstellung und die grundsätzlichen Erfordernisse für die einzelnen Bereiche werden in den folgenden Maßnahmeblättern aufgezeigt.

Bei den Schwerpunkten wird unterschieden zwischen den Kategorien

- Schutz } ein ökologisch hochwertiger Zustand
- Pflege } soll erhalten werden
- Entwicklung: zur Wiederherstellung gestörter Naturhaushalts-  
funktionen sind gezielte Maßnahmen erforderlich.

In der Regel ist eine Überlagerung dieser Kategorien zu verzeichnen, da bei Schutz- und Pflegemaßnahmen ergänzende Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sein können und Entwicklungsmaßnahmen oft durch Schutz- oder Pflegemaßnahmen begleitet werden müssen. Die Bereiche mit dem Schwerpunkt Entwicklung eignen sich besonders zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. In der Regel besteht das naturschutzfachliche Ziel nicht in einer Aufgabe der bisherigen Nutzung, sondern in einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung.

Die Maßnahmebereiche sind mit dem Planzeichen 13.1 und der jeweiligen römischen Ziffer in der Planzeichnung dargestellt.

## 5.2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der folgende Maßnahmenkatalog, bestehend aus einer Auflistung von Einzelmaßnahmen und dem jeweiligen Maßnahmeblatt, enthält die konkreten Maßnahmen, die für das Stadtgebiet zur Umsetzung der Qualitätsziele erforderlich sind. Die meist kleinräumigen Maßnahmen sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Ihre Darstellung ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

### Liste der Maßnahmen

<b>W</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Wälder</b>
W 1	Umwandlung von monotonen mittelalten Kiefernwäldern in stabile und standortgerechte Mischwälder
W 2	Umwandlung von monotonen Fichten-, Douglasien- und Lärchenwäldern in naturnähere Laubmischwälder
<b>G</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Gehölzbestandes</b>
G 1	Pflege der Alleebäume
G 2	Ergänzung der Straßenbäume an der B 104
G 3	Ergänzung der Straßenbäume an der B 194
G 4	Ergänzung der Straßenbäume an der L 273
G 5	Anpflanzung von Straßenbäumen an der K 7 in Richtung Rottmannshagen
G 6	Ergänzung des Baumbestandes an der Straße von Basepohl nach Wüstgrabow
G 7	Schutz der Feldhecken
G 8	Umbau der Windschutzpflanzungen an der K 7 und am Feldweg westlich von Pribbenow
G 9 a-g	Anpflanzung von Feldhecken
G 10 a-e	Anpflanzung von Bäumen als Reihen oder Gruppen an Wegen in der Feldflur
G 11	Anpflanzung von Solitär-bäumen und Baumgruppen in der Feldflur
G 12	Pflege der Kopfweiden
G 13 a-n	Umbau der Pappelbestände
G 14	Pflege und Ergänzung der Streuobstwiesen
<b>K</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Kleingewässer</b>
K 1	Entwicklung von Pufferzonen im Umfeld der Kleingewässer

K 2	Anpflanzung von Gehölzen im Uferbereich von Kleingewässern und Feuchtgebieten
<b>L</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes</b>
L 1 a-f	Rückbau baulicher Anlagen
L 2 a-o	Eingrünung baulicher Anlagen
L 3	Entfernung der Pappelreihe an der B 104/B 194 östlich des Schlossparks
L 4	Ersatz der landschaftsfremden Nadelgehölze am Stadtrand
L 5	Ergänzung der Pyramidenpappeln am Südufer des Ivenacker Sees
L 6 a-g	Entsorgung von Müll, Bauschutt und Gartenabfällen

### 5.3 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die wichtigsten Baudenkmale in der Reuterstadt Stavenhagen sind im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" lokalisiert – und hier sind es wiederum das **Schloss und der Schlosspark** und das **Fritz-Reuter-Literaturmuseum**, die von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind.

Das Schlossgebäude hat seit seiner Erbauung immer das Leben in der Stadt Stavenhagen mitbestimmt, da es über Jahrhunderte hinweg Amtssitz war. Die um 1740 errichtete barocke Anlage besteht aus einem zweigeschossigen Hauptbau mit elf Achsen mit Mansarddach. An der Hofseite sind niedrige Seitenflügel angefügt. Durch die Hanglage ergibt sich zur Gartenseite eine Dreigeschossigkeit.

Das dreiachsige Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel betont den Eingang auf der Hofseite. Der runde Treppenturm in der südöstlichen Hofecke wurde erst 1890 angefügt. Im Inneren ist nur noch die zweiläufige Treppe des ursprünglichen Bauwerks erhalten.

Bis 1945 war das Schloß Sitz des Amtsgerichtes.

Nach 1945 diente das Schloß als Flüchtlingsaufnahmeheim und Dauerwohnstätte für die Flüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten.

1947 wurde eine Berufsschule im Schloß untergebracht. Die Wohnnutzung blieb bestehen.

1953 erfolgte ein Umbau im Inneren des Bauwerkes für schulische Zwecke. Es wurde eine Oberschule eingerichtet, ab 1957 eine Mittelschule.

Ab 1959 wurde die Unterstufe der Fritz-Reuter-Schule im Schloß unterrichtet.

Im Jahre 1980 wurde der Schulbetrieb im Schloß eingestellt, da im Neubaugebiet Schulneubauten errichtet worden waren.

Das attraktive Standesamt wurde im Juli 1982 im Schloß eingerichtet.

Seit dem 08.09.1982 wurde das Schloss zum „Haus der Pioniere“ und damit für die Freizeitgestaltung der Kinder des Kreises Malchin genutzt. Bis 1990 war das Schloss noch Freizeitzentrum.

Die Übereignung des Schlosses durch das Bundesvermögensamt an die Reuterstadt eröffnete die Möglichkeit für eine vielfältige Nutzung der umfangreichen Räumlichkeiten des imposanten Bauwerkes für die Stadt und ihre Bürger.

1996 wurde unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln mit einer Bestandssicherung die Sanierung des hochkarätigen Denkmals eingeleitet. Mit der durchgreifenden Sanierung erfolgte auch der Umbau zum Bürger- und Verwaltungszentrum der Reuterstadt. Neben der Stadtverwaltung ist auch eine Tourismus - Informationsstelle im Kellergeschoss eingerichtet worden. 1999 wurde die Schlosssanierung abgeschlossen. Mit der Neugestaltung des Schlosshofes mit der Schlosshofmauer und der Schlossbergstraße wurde die wertvolle

bauliche Anlage insgesamt denkmalgerecht wiederhergestellt. Mit der Sanierung des Schlossparks und der Schlossparkmauer (Treibmauer) ist das historische Ensemble als Ganzes erlebbar.

Das zweite denkmalpflegerisch wertvolle Ensemble in der Reuterstadt ist das **Fritz-Reuter-Literaturmuseum** mit dem **Fritz-Reuter-Denkmal**.

Das Fritz-Reuter-Literaturmuseum, ehemaliges Rathaus und Geburtshaus Fritz Reuters, wurde von 1783 – 1788 als zweigeschossiger Putzbau mit neun Achsen mit Pilastergliederung und Mansard-Krüppelwalmdach errichtet. Die Mittelachse wird durch ein Portalrisalit mit segmentbogigem Giebel betont. Um 1890 wurde das Gebäude restauriert, der Balkon auf ionischen Säulen wurde hinzugefügt. Vor dem Museum befindet sich das Reuter-Denkmal, welches 1911 eingeweiht wurde.

Das Gebäude ist grundlegend saniert. Die Museumsausstellung wurde neu konzipiert. Der Gebäudeanbau an der Schlossbergstraße wurde ebenfalls modernisiert und in Stand gesetzt, sowie auch das Wirtschaftsgebäude auf dem Hof. Mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde das bekannteste Bauwerk und Wahrzeichen der Reuterstadt für die Nachwelt bewahrt.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude, die das Stadtbild entscheidend prägen, sind:

Die **Stadtkirche** wurde 1782 als kreuzförmiger Backsteinbau mit dreiseitigem Ostschluss und quadratischem Westturm erbaut. Sie besitzt eine Pilastergliederung an Schiff und Turm, Segmentgiebel an den Portalen der Kreuzarme und als Turmabschluss unterhalb der Schweifhaube. Im Vergleich zum Bauzustand vieler Kirchen in Mecklenburg-Vorpommern kann ihr Zustand als gut bezeichnet werden.

Die Fachwerkhäuser **Neue Straße 17, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 29, 31, 33** sind als 7-achsige Traufenhäuser mit z.T. seitlicher Durchfahrt errichtet worden. Sie bilden eine Besonderheit im Stadtbild. Mit der beispielhaften Sanierung der Wohnhäuser Neue Straße 23 und 24 wird die ursprüngliche Schönheit dieser Häuser dokumentiert.

Das Gebäude Neue Straße 17 ist seit 10 Jahren entkernt und dem Verfall preisgegeben. Ein bedauerlicher Verlust an kulturhistorisch bedeutungsvoller Bausubstanz bahnt sich an.

Die Speicher sind eine Besonderheit im Stadtbild der Reuterstadt. Die Speicher am Fritz-Reuter-Platz, in der Neubrandenburger Straße, der Basepohler Straße und der „Eierspeicher“ in der Neuen Straße wurden als Produktionsbauten um die Jahrhundertwende gebaut. Während der „Eierspeicher“ saniert und als Verwaltungsgebäude umgenutzt ist, wird der Speicher in der Basepohler Straße gewerblich genutzt. Der Speicher am Reuterplatz wird für Lagerzwecke genutzt. In der Neubrandenburger Straße steht der Speicher noch leer

bzw. dient er z.Z. als Baustelleneinrichtung. Der Eigentümer beabsichtigt, den Speicher zeitnah denkmalgerecht zu sanieren und für Wohnungen zu nutzen.

Die auf dem Hinterhof des sanierten Wohnhauses Malchiner Straße 38 befindliche ehemalige **jüdische Synagoge** wurde lange Zeit gewerblich genutzt, danach folgte eine ebenso lange Zeit des Leerstandes. Trotz erfolgter Sicherungsmaßnahmen erscheint auf Grund des desolaten Bauzustandes die Erhaltung des Gebäudes als sehr zweifelhaft. Vor allem ist es auch hier eine Frage der Nutzung des Gebäudes. Wünschenswert wäre die sach- und fachgerechte Sanierung des besonderen Gebäudes und die Nutzung für eine Ausstellung jüdischen Lebens in der Reuterstadt, eventuell unter Einbeziehung anderer Städte wie Neukalen, Dargun oder Teterow, wo bis ins 20. Jahrhundert hinein jüdisches Leben existierte. Wichtig wäre die Anbringung einer Gedenktafel mit Hinweisen auf das Gebäude.

**Die Fritz-Reuter-Grundschule in der Goethestraße** mit angebauter Turnhalle gehört zu den Besonderheiten im Stadtbild der Reuterstadt. Das um 1910 entstandene Gebäude wird schrittweise saniert. Einige Bauabschnitte sind bereits durchgeführt (Fenster- und Türenerneuerung, Gebäudeinnenräume).

### **Pfarrhaus Bei der Kirche**

Das am Platz der barocken Stadtkirche gelegene Pfarrhaus Bei der Kirche 2 ist ca. 230 Jahre alt. Der heute seltene Bautyp ist in "Die mecklenburgische Land-Baukunst" vom Herzogliche Mecklenburg-Schwerinschen Bauinspektor Behrens 1769 beschrieben worden. Ursprünglich war das spätbarocke Gebäude als eingeschossiger Fachwerkbau mit 3/3 Raumachsen, mittigem Durchgang und hohem Krüppelwalmdach errichtet. Das Dach war von Anbeginn gartenseitig über zwei Flügelanbauten abgeschleppt.

Im späten 19. Jahrhundert wurden Straßenfront und Raumstruktur gravierend verändert. Die Hauptfassade wurde bei gleichzeitiger Aufstockung über 3 Raumachsen in Mauerwerk mit Mittelrisalit, Zwerchgiebel sowie hohem Drempelel ausgeführt und durch Stuckputz repräsentativ gestaltet.

Mit dem vorliegenden Sanierungskonzept werden die Werte des Einzeldenkmals wieder zur Geltung gebracht. Die grundlegende Sanierung des Gebäudes ist nahezu abgeschlossen.

### **Neue Straße 1 (Hotel, Kino)**

Das ehemals prachtvolle Gebäude Neue Straße 1 wurde als Hotel erbaut. Später erfolgte eine Umnutzung zum Kino und zu Wohnzwecken. Seit 1992 stand das Gebäude leer, was

allgemein zu einer Verschlechterung der Bausubstanz führte. Der neue Eigentümer hat eine grundlegende Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses durchgeführt.

Eine weitere Besonderheit in der Reuterstadt sind die **Fritz-Reuter-Gebäude / Reuterstätten**, die als Alleinstellungsmerkmal zu werten sind.

Die Wohn- und Geschäftshäuser, in denen nachweislich in Fritz Reuters Werken auftretende Personen bzw. er selbst oder ihm nahe stehende Personen gelebt haben, sind folgende Gebäude:

- Dat olle Rathaus, Fritz Reuters Geburtshaus und Wirkungsstätte seines Vaters, des verdienstvollen Bürgermeisters der Stadt Stavenhagen, Johann Jacob Georg Reuter heute Fritz-Reuter-Literaturmuseum.  
Vor dem Gebäude befindet sich das von Professor Wilhelm Wandschneider geschaffene Denkmal Fritz Reuters. Beidseitig des nachdenklich dasitzenden Fritz Reuter sind als Bestandteil des Denkmals Figurengruppen mit Darstellungen aus Reuters Werken angebracht.
- Dat olle Schloss  
spielte vor allem in Reuters Werk „Ut de Franzosentid“ eine entscheidende Rolle. Es war auch Amtssitz des Stadthauptmanns Weber, dem Patenonkel von Fritz Reuter.
- Wohn- und Geschäftshaus Markt 4  
Hier wohnte „Unkel Hers“ ein Nennonkel Reuters und sein väterlicher Freund.
- Wohn- und Geschäftshaus Markt 6 (heute Gaststätte „Büxe“)  
In diesem Gebäude lebte der Bäcker Witt, dem Fritz Reuter in seinen „Läuschen und Rimels“ in Gestalt des Bäcker Swenn ein Denkmal setzte.
- „De Rekterschaul“ (Rektorschule)  
Das Gebäude ist nicht mehr vorhanden.  
An seiner Stelle steht heute das Gebäude Neubrandenburger Straße 2.  
In der so genannten Rekterschaul, die Fritz Reuter in seinem Büchlein „Meine Vaterstadt Stavenhagen“ beschreibt, wurde „nach Methode geprügelt“. Zwischen Schule und Wohnhaus Markt 6 befand sich die so genannte Kantergaß' (Kantorgasse).
- Wohnhaus Bei der Kirche 4  
Hier befand sich die ehemalige Reutersche Brauerei des Johann Jacob Georg Reuter und es wurde von Reuters Halbschwester Sophie bewohnt.

- Wohnhaus Alte Schule 3  
Hier befand sich das Gasthaus Grammelin. Es war eines der Lokale, in denen der Stavenhagener Reformverein seine Sitzungen abhielt.
- Wohn- und Geschäftshaus Neubrandenburger Straße 9 (heute Elektrofirma Mohrmann)  
Das Gebäude war das Wohnhaus des alten Moses, einem jüdischen Händler, der in Reuters „Ut mine Stromtid“ zu finden ist.
- Wohn- und Geschäftshaus Neubrandenburger Straße 20  
Hier wohnte der Färber Meinswegen, eigentlich Johann Joachim Ladendorf. Da er häufig das Wort meinswegen gebrauchte, erhielt er diesen Spitznamen. In unmittelbarer Nähe des Färberhauses ist der Färberteich zu finden, der früher „de Wasch“ genannt wurde. Färber Meinswegen ist in Reuters Werk „Ut mine Stromtid“ verewigt.
- Wohnhaus Neue Straße 29  
In diesem Haus lebte „de lütt Akzessor“ ebenfalls in „Ut mine Stromtid“ zu finden. Eigentlich aber war „de lütt Akzessor“ Dr. Michael Liebmann, der bei Reuter die Gestalt des „Dr. med So und So“ annahm.
- Wohn- und Geschäftshaus Schlachtermeister Kayatz Malchiner Straße 10  
Hier war die zweite Wohnung von Reuters Halbschwester Sophie Reuter.
- Friedhof und Reutergräber  
Auf dem städtischen Friedhof befinden sich in 2 Bereichen Gräber der Familie Reuter. Eine Beschilderung der Gräber ist erfolgt, so daß der interessierte Besucher sich darüber informieren kann „wer wer ist“, der dort ruht.
- Reutereiche  
1859 pflanzte Fritz Reuter zu Ehren seiner Eltern auf einer Anhöhe an der B 104 in Richtung Neubrandenburg eine Eiche.

Die Fritz-Reuter-Gebäude sind mit einer Plakette gekennzeichnet.

Die Reuterstadt Stavenhagen und das Fritz-Reuter-Literaturmuseum haben es sich zur Aufgabe gemacht, durch umfangreiche Publikationen Leben und Werk des Dichters den Bürgern und Gästen der Stadt nahe zu bringen.

Die Anzahl der auf der Denkmalliste erfassten Denkmale der Stadt und ihrer Ortsteile wird sich zukünftig nicht mehr wesentlich verändern. Die Denkmale wurden bereits unter Punkt 4.7.2.1 genannt und im Beiplan Nr. 9 dargestellt (Stadt ohne Ortsteile).

## **Bodendenkmale**

Die unter Punkt 4.7.2.1 getroffenen Aussagen zu den Bodendenkmalen bedürfen einer ständigen Beachtung, da diese Denkmale im Gegensatz zu den Baudenkmalen oft unter der Erde verborgen bzw. für den Laien als Bodendenkmal nicht erkennbar sind. Die Anzahl der kartierten Bodendenkmale kann sich durch Funde noch erhöhen.

## **6.0 DIE ORTSTEILE DER REUTERSTADT STAVENHAGEN**

Für die Ortsteile der Reuterstadt Stavenhagen wurde im Jahr 2003 ein Dorferneuerungsplan erarbeitet, in dem neben den Dorferneuerungsmaßnahmen auch die notwendigen Maßnahmen im Rahmen des ländlichen Wegebbaus und der Flurneuordnung dokumentiert sind.

### **6.1 Klockow**

Die erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Klockow erfolgte 1256, als Wartislaw, Herzog von Pommern, dem Kloster Ivenack die Werder zwischen Basepohl und Ivenack mit 40 Hufen verleiht und dem Kloster auch die Pfarrdörfer, darunter Klockow, bestätigt (Mecklenburgisches Urkundenbuch Bd. II S. 762).

Der Name ist von dem slawischen Clokow, Clokowe - „Ort des Klok“ abgeleitet (Kühnel, Paul „Die slawischen Ortsnamen in Mecklenburg“, Schwerin 1881).

In Klockow leben gegenwärtig 197 Einwohner.

Das Dorf ist ein ehemaliges Gutsdorf. Charakteristisch und erhaltenswert ist die Kastanienallee an der Dorfstraße, die auf die nur noch bruchstückhaft vorhandene Gutsanlage zuführt. Entlang der Landesstraße 273 nach Stavenhagen befinden sich Bauerngehöfte und in jüngster Zeit erbaute Eigenheime. Diese Streusiedlung gehört ebenfalls zur Ortslage Klockow. Landschaftlich ist das Dorf außerordentlich reizvoll südlich des Ivenacker Sees gelegen. Im Flächennutzungsplan ist die ursprüngliche Dorfanlage mit geringfügigen Möglichkeiten der Lückenschließung und der beidseitigen Bebauung der Dorfstraße entsprechend Abrundungssatzung als Wohnfläche - W - ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan von 2001 hier ausgewiesene Wohnbaufläche von 5 ha für den Bau von 45 – 50 Eigenheime wurde drastisch reduziert, weil der Bedarf ebenso drastisch gesunken ist.

Es ist daher südöstlich des Dorfes unter Berücksichtigung der vorhandenen Streuobstwiese nur eine Fläche von 0,9 ha für den Bau einer kleinen Wohnsiedlung ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche ist ebenfalls als Wohnfläche - W - im F-Plan dargestellt. Hier können ca. 18 Eigenheime entstehen. Für den Bau dieser Wohnhäuser müssen die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen in der Ortslage Klockow erweitert werden. Die Streusiedlung an der L 273 ist als Außenbereich überplant. Die Verdichtungsmöglichkeiten sind hier ausgeschöpft. In der Siedlung sind 2 Wiedereinrichterhöfe und eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle angesiedelt, die dort dauerhaft verbleiben werden. Durch die Wasserschutzzone II, die Landesstraße 273 und die Bahntrasse ist in diesem Bereich des Dorfes Klockow keine bauliche Ergänzung mehr möglich.

Mit der Bebauung des Wohngebietes „Stovenkoppel“ im Anschluss an die Unkel-Bräsig-Straße sowie einiger Standorte in der Streusiedlung an der Landesstraße 273, soweit die Wasserschutzzone II eine Bebauung zuließ, ist die Ortslage Klockow allmählich immer fester in das Stadtgebiet Stavenhagen integriert worden.

Die Dorfstraßen in Klockow wurden bereits erneuert. Ein in das Voßholz führender Weg wurde 2007 befestigt.

## **6.2 Pribbenow**

Pribbenow wird am 8. März 1260 erstmalig urkundlich genannt. Wiederum Wartislaw, der Pommernherzog, schenkt dem Kloster Dargun das Dorf Pribbenow und bestimmt dessen Grenzen (Mecklenburgisches Urkundenbuch S. 861 Bd. III, Schwerin 1863 - 1936). Der Ortsname ist nach Kühnel aus Pribegnew, Pripignewe, Pribignewe, Prigpignewen „Ort des Pribygnew“ abgeleitet.

Von der Anlage her ist das Dorf ein sehr schönes Angerdorf. Die alte Dorfstruktur ist noch deutlich erkennbar, wenn es auch Veränderungen gegeben hat. In nördlicher Richtung an der Straße nach Stavenhagen sind vereinzelte Eigenheime entstanden.

Hier ist es möglich, die Lücken an der Dorfstraße entsprechend Abrundungssatzung durch weitere Eigenheime zu schließen. Die Dorfstraße und die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung wurden bereits erneuert.

Ergänzungsstandort für Wohnbebauung bietet auch der ehemalige Sportplatz. Hier ist bei einer Bebauung der erforderliche Waldabstand von 30 m lt. Landeswaldgesetz zu beachten. Nordwestlich der Dorfstraße ist ein kleines, allgemeines Wohngebiet „Am Zwergenwald“ (B-Plan "Achter de Dannen") mit 38 WE entstanden.

Die Ortslage ist im Bereich des Angers als Dorfgebiet – MD - im F-Plan dargestellt. Die vorhandene Bausubstanz trägt dörflichen Charakter. In die Wohnnutzungen sind

landwirtschaftliche Nutzungen eingestreut, so dass hier die Ausweisung als Dorfgebiet gerechtfertigt ist.

Der im südlichen Bereich des Dorfes vorhandene gewerbliche Betrieb für Hähnchenmast und -schlachtung unterliegt dem immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz. Für den Betrieb liegt eine Genehmigung nach BimschG vor, die am 07.02.1995 erteilt wurde.

Auf Grund der Kapazität der Anlage mit 203.420 Mastplätzen beträgt der Radius des Einwirkungsbereiches dieser geruchsemitierenden Mastanlage laut Abstandsdiagramm der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anbindung zur Reinhaltung der Luft -TA-Luft) vom 27. Februar 1986 (GMBl. S. 95, 202) 380 m, gemessen vom Emissionsschwerpunkt der Anlage. Damit ist ein beträchtlicher Anteil des Dorfes von den Emissionen der Anlage betroffen. Auch aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Dorfgebietes im südlichen Bereich des Dorfes erforderlich und gerechtfertigt.

Der nördliche Teil der Ortslage ist als Wohnbaufläche – W – bzw. Allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesen. Hier überwiegt eindeutig die Wohnnutzung vor allem auch durch die Bebauung des B-Planes „Achter de Dannen“.

### **6.3 Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Stavenhof, Wüstgrabow, Reutershof**

Die Ortsteile bzw. Wohnsiedlungen Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Stavenhof und Wüstgrabow wurden als Außenbereich überplant. Diese Ortslagen sind Siedlungssplitter. Sie genießen somit Bestandschutz und privilegierte Bauten der Land- und Forstwirtschaft sind als Neubauten zulässig. Lückenbebauung ist bei Bedarf entweder nach § 35 Abs. 2 BauGB oder über eine Außenbereichssatzung zu realisieren.

Neubauhof wurde als Neue Bauhof 1835 erstmalig als Ort im Großherzoglichen Mecklenburg Schwerinschen Staatskalender (1776 - 1930) genannt.

Stavenhof wird ebenfalls im o.g. Staatskalender erstmalig 1844 erwähnt. Zu Neu Jürgenstorf und Reutershof fehlen Angaben. Wüstgrabow hingegen wurde schon 1226 unter der Bezeichnung Grabow erstmalig urkundlich erwähnt.

## 6.4 Basepohl

Das Dorf Basepohl wurde am 15. Mai 1252 erstmalig in einer Urkunde genannt. Der Ritter Reinbern von Stove stiftet und bewidmet an diesem Tag das Kloster Ivenack. Dabei wird auch das Dorf Basepohl genannt (Mecklenburgisches Urkundenbuch, Bd. II S. 691). Nach Kühnel ist der Name des Dorfes von Baspole = „Gottesfeld“ abgeleitet.

Basepohl besteht aus mehreren Ortsbereichen. Der ehemalige Gutshof lag zwischen der B 194 und dem Südufer des Großen Sees. Vom Gutshof führte eine markante Baumallee zum Ivenacker Tiergarten, die nicht vollständig erhalten ist.

Von der ehemaligen Gutsanlage ist am Großen See nur noch der imposante, denkmalgeschützte Speicher vorhanden, der schon sehr lange leer steht. Relativ losgelöst vom Gutshof befinden sich südlich davon die Landarbeiterkaten beidseitig an der B 194, die mit großem Aufwand teilweise als ursprüngliche Fachwerkbauten wiederhergestellt werden konnten. Es entsteht allmählich ein attraktives Dorf. Nach Westen und Osten hat sich Basepohl baulich erweitert. Das Dorf ist insgesamt als Wohnfläche - W – mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten als Lückenschließung in der vorhandenen Bebauung entsprechend der Abrundungssatzung dargestellt.

In Basepohl ist die Erneuerung der Trinkwasserleitungen zwingend erforderlich. Bei Ausbau der Bundesstraße erfolgt der Anschluss der Ortslage an das Abwassernetz.

Etwa 1,5 km nördlich des Dorfes vom Nordufer des Großen Sees bis an die Waldgrenze erstreckt sich die Wohnsiedlung Basepohl "Am See" und das Gelände der Bundeswehr, das zum Teil mit einer Sondersignatur Sondergebiet - SO- Bund/GE – dargestellt ist. Ein Teilbereich im Norden des ehemaligen Bundeswehrgeländes ist bereits freigegeben und mittels B-Plan als Gewerbe- und Industriegebiet – GE – bzw. – GI – überplant. Die gegenwärtig noch in Nutzung der Bundeswehr befindlichen Flächen werden mit der Sondersignatur dargestellt, weil der Zeitpunkt ihrer Freigabe noch nicht eindeutig festliegt. Die Wohnsiedlung "Am See" ist als Außenbereich überplant. Sie wird langfristig als Wohnstandort aufgegeben (siehe auch Pkt. 5.2.1).

Mit der Realisierung des Gewerbe-Industriegebietes „Basepohler Schlag“ an der B 194 zwischen Bahnlinie und Ortslage Basepohl wird das Dorf stärker an die Stadt angebunden.

Die Dorfstraße in westlicher Richtung wurde erneuert. Die Ortsdurchfahrt der B 194 wurde 2007 in Stand gesetzt und neue straßenbegleitende Gehwege angelegt.

## 6.5 Kölpin

Zur urkundlichen Ersterwähnung von Kölpin liegen keine Angaben vor. Das ehemalige Gutsdorf besteht aus 2 Siedlungsbereichen, die relativ weit voneinander entfernt liegen. Beide Siedlungsbereiche sind durch eine befestigte Straße miteinander verbunden.

Von der ehemaligen Gutsanlage ist nur noch das Gutshaus und ein großer Stall erhalten.

Dieser Siedlungsteil wurde durch den Bau von Neubauernhäusern ergänzt.

Die Reuterstadt Stavenhagen beabsichtigt, für diesen Siedlungsbereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Arrondierung des ehemaligen Gutsbereiches zu schaffen. Ein Eigenheim ist hier bereits errichtet worden, max. 10 Wohnhäuser könnten hier noch gebaut werden, ohne die Größe der kleinen Ansiedlung über ihren historischen Rahmen hinaus auszudehnen.

Die Ortslage Kölpin – Gutshof ist daher im Flächennutzungsplan nicht mehr vollständig als Außenbereich überplant sondern als Wohnbaufläche – W - dargestellt.

Die Landarbeiterkaten des ehemaligen Gutes an der Gemarkungsgrenze zur Nachbarstadt Malchin hingegen verbleiben weiterhin im Außenbereich. Hier ist eine bauliche Ergänzung weder sinnvoll noch notwendig.

Für die genannten möglichen Baumaßnahmen werden Maßnahmen für die technische Erschließung erforderlich.

## **7.0 KONFLIKTE / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN / DEPONIEN**

### **7.1 Straßenverkehr**

Die tiefgreifendste Konfliktsituation wird in der Stadt durch die vom Straßenverkehr hervorgerufenen Immissionen verursacht.

Davon sind insbesondere die Anwohner der Schultetusstraße, der Fritz-Reuter-Straße, des Amtsbrinks, der Warener Straße, der August-Bebel-Straße und der Treptower Straße betroffen. Durch diese Straßenzüge verläuft der Durchgangsverkehr der B 104 und der B 194 sowie der Landesstraße L 273.

Die hohe Frequentierung der Schultetusstraße ist durch folgende 3 Faktoren bestimmt:

1. Durchgangsverkehr aus Richtung Waren, Malchin und Neubrandenburg in Richtung Kreisstadt Demmin und auch Zubringerfunktion zur nördlich verlaufenden A 20.
2. Ausbau des Industrie- und Gewerbestandortes Basepohler Schlag jenseits der Bahntrasse und der Bundeswehrstandorte Basepohl, später Gewerbe- und Industriestandort.
3. Ausbau und Produktionserweiterung der Pfanni Werke GmbH und des Pommernland Fleischverarbeitungswerkes, sowie diverser kleinerer Betriebe an der Schultetusstraße und am Schlachthofweg, Bau des EBS Heizkraftwerkes.

Die Bebauung an der Schultetusstraße ist im vorliegenden F-Plan auf der Ostseite ab dem Autohaus Peugeot bis zum Bahnhof als Gewerbegebiet - GE - bzw. als gewerbliche Baufläche - G - dargestellt.

Das entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.1991 zur Ansiedlung der Pfanniwerke. In diesem Beschluss ist aber auch bereits verankert, dass die Pfanniwerke östlich der Schultetusstraße keine Produktionsstätten errichten dürfen. Des Weiteren sind Grundsätze für soziale Maßnahmen auch bereits in diesem Beschluss getroffen worden. In der historisch gewachsenen Gemengelage Schultetusstraße überwiegt eindeutig die gewerblich-industrielle Nutzung, auch historisch betrachtet. Ein Mischgebietscharakter ist hier nicht mehr gegeben. Das Wohnen in der Schultetusstraße wird in zunehmendem Maße weniger durch die Pfanniwerke oder die Kläranlage beeinträchtigt, sondern vielmehr durch das ständig steigende Verkehrsaufkommen.

Zur Minderung der Immissionen sind daher Umbaumaßnahmen auf der Schultetusstraße vorgesehen. Die Erstellung des Projektes „Ausbau Schultetusstraße Stavenhagen“ liegt im Aufgabenbereich des Straßenbauamtes Güstrow und wird zu gegebener Zeit den städtischen Gremien zur Stellungnahme vorgelegt.

Bei bislang durchgeführten Sanierungen wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in der Schultetusstraße und anderen betroffenen Straßenzügen vorgenommen.

Erst mit dem Bau einer Umgehungsstraße, der auch etappenweise erfolgen könnte, ist eine Entlastung vor allem der Schultetusstraße und der Fritz-Reuter-Straße möglich. Eine hohe Wohnqualität wird hier jedoch nicht mehr erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der hohen Verkehrsbelastung auf den Bundesstraßen 104 und 194 sind die Forderungen aus § 47 c BImSchG in Verbindung mit der 34 BImSchV zu beachten. Danach müssen die zuständigen Behörden nach § 47 e BImSchG die Gemeinden, Lärmkarten erarbeiten und nach §§ 47 d Lärmaktionspläne aufstellen, wenn das Verkehrsaufkommen über 3 Millionen Kraftfahrzeuge pro Jahr beträgt.

Für die Reuterstadt Stavenhagen wird ein Lärminderungsplan durch die NORDUM-Institut für Umwelt und Analytik GmbH – aufgestellt und damit den Forderungen aus dem BImSchG Rechnung getragen. Die Analysephase dieser Planung ist abgeschlossen.

## **7.2 Geruchsbelästigungen**

### **- Anlage zum Halten von Schweinen**

Im Westen der Stadt an der Kreisstraße 7 in den Nachbarort Gülzow befindet sich in etwa 900 m Entfernung zum Stadtgebiet (Neubaugebiet West) eine Anlage zum Halten von Schweinen mit einer durchschnittlichen Belegung von 10.500 Mastschweinen. Die Schweinemastanlage wurde in den 70er Jahren als DDR-Typenprojekt errichtet und wird gegenwärtig in baulich unveränderter Form betrieben. Die Altanlage besitzt beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg (STAUN) Bestandschutz, d.h. der Betrieb ist aus Sicht des Immissionsschutzes genehmigt.

Die Anlage ist in jüngster Zeit teilsaniert worden. Sie wird von den zuständigen Behörden überwacht und gegebenenfalls an den gültigen Rechtsstandard geführt.

### **- Hähnchenmast und -schlachtung**

Der inmitten des Ortsteiles Pribbenow befindliche Hähnchenmast und -schlachtungsbetrieb belastet die Bebauung im Umkreis von 380 m. Für das Betreiben der Anlage liegt eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vor. Der südliche Teil der Ortslage ist daher als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

### 7.3 Altlasten

Der **Altlastenstandort am Ivenacker Tor** unterliegt einer ständigen Beobachtung. Er ist in der Planzeichnung als Altlastenstandort gekennzeichnet, ebenso die ehemalige Deponie in der Gemarkung Klockow.

Andere Altlastenstandorte in der Reuterstadt wurden bei Neuansiedlung bzw. Privatisierungen von volkseigenen Betrieben beseitigt, so dass gegenwärtig keine weiteren Altlastenstandorte im F-Plan gekennzeichnet sind.

### 7.4 Lärmbelästigung

Neben dem Verkehrslärm gehen von der Dauermilch GmbH "Immergut" durch ihre enge, historisch gewachsene Nachbarschaft zum besonderen Wohngebiet - WB - Lärmbelastungen für die Bebauung in der Goethestraße aus.

Für den Betrieb wurde ein Lärminderungsplan erarbeitet, der gegenwärtig nicht umgesetzt wird, da sich das Unternehmen in Insolvenz befindet. Der Bereich zwischen den Produktionsgebäuden und der Bebauung in der Goethestraße ist mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichnet, d.h. dass hier Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind und wie bereits gesagt, entsprechende Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, wenn die Dauermilchproduktion am Standort weiterhin erfolgt.

Für die Bereiche beidseitig des Scheunenweges wird gegenwärtig der B-Plan Nr. 15 „Scheunenweg“ der Reuterstadt Stavenhagen aufgestellt. Erkenntnisse und Festlegungen dieser Planung werden im weiteren Verfahren in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 10 BauNVO soll auf den südlich des Scheunenweges liegenden ehemaligen Betriebsflächen des Dauermilchwerks auch zukünftig die Nutzung als „Milchfabrik“ gestattet sein. Im Text Teil B der Satzung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Festgesetzt wird gleichzeitig, dass die vorhandenen Anlagen nur weiter nutzbar sind, wenn die notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen) durchgeführt worden sind. Erneuerungen, Erweiterungen und die Errichtung neuer Anlagen werden nur zugelassen, wenn an den Grenzen zum WB die gesetzlich einzuhaltenden Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Die gewerblichen Nutzungen nördlich des Scheunenweges werden in ihrem Grenzbereich zu den Kleingartenanlagen ebenfalls eingeschränkt.

## 8.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / VERMERKE

In den Flächennutzungsplan wurden nachrichtlich übernommen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen aller vorhandener technischer Medien
- die Wasserschutzzonen II und III, Brunnen, Reinwasserbehälter, Wasserwerke
- werkseigene Wasserversorgungsanlage der Pfanni GmbH
- Landschaftsschutzgebiet Ivenacker Tiergarten
- FFH-Gebiete
- zahlreiche Sölle und andere für den Natur- und Landschaftsschutz relevante Flächen
- denkmalgeschützte Ensemble, Einzeldenkmale
- Bodendenkmale
- 100 m Gewässerschutzstreifen (am Ivenacker See, am Großen und Kleinen See in Basepohl)
- Ortsdurchfahrten
- Rad- und Wanderwege, Reitwege
- Gemeindegrenze
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Richtfunktrassen der Telekom, Mannesmann Mobilfunk und Straßenmeisterei, Feuerwehr und Rettungswesen
- Lage- und Höhenfestpunkte der geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
- Die Trassenführung von möglichen Ortsumgehungsstraßen (B 104, B 194) ist im Flächennutzungsplan vermerkt.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz wird zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Gesamtgebiet Stadt Stavenhagen (Geltungsbereich des F-Planes)	4.080,00 ha
Wohnbauflächen + Wohngebiete	114,2 ha
Gemischte Baufläche / Mischgebiete	29,0 ha
Gewerbliche Baufläche	155,2 ha
Sonderbauflächen	68,4 ha
Sonderdarstellung Bundeswehr / Gewerbe / Industrie .....	41,5 ha
Gemeinbedarfsfläche	6,9 ha
Grünflächen	62,8 ha
Landwirtschaftsflächen / Außenbereich	3.061,1 ha
Waldflächen	444,4 ha
Wasserflächen	34,23 ha
Versorgungsanlagen	10,3 ha
Verkehrsflächen	32,4 ha
Bahnanlage	19,6 ha

## **10.0 UMWELTBERICHT**

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Vorbemerkungen**

Die Reuterstadt Stavenhagen ändert ihren Flächennutzungsplan. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

In die Umweltprüfung werden alle geplanten Vorhaben (Bauflächen) einbezogen, für die noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen. Im gegenwärtigen Planungsstand sind dies:

1. die Erweiterung des Wohngebietes Gülzower Schlag
2. die Wohnbaufläche am Gülzower Damm
3. die Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand von Klockow und
4. die Wohnbauflächen in Kölpin.

Auf Grund der Vielzahl der geplanten Vorhaben wird der Umweltbericht nicht entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB gegliedert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgt Vorhaben bezogen und wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch aufbereitet.

Bei einer auf die zu betrachtenden Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) bezogenen Gliederung würde der Zusammenhang verloren gehen und die Nutzung der Aussagen erschwert werden.

Allgemeine Aussagen zu Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sind Punkt 4.7.1 der Begründung zu entnehmen.

## 10.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Standorte der Vorhaben Nr. 2 und 4 wurden bereits in der Vergangenheit ganz oder teilweise baulich genutzt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen aufgezeigt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Ivenacker Tiergarten". Alle geplanten Vorhaben liegen außerhalb des LSG.

Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Gewässern in einem Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplanten Vorhaben liegen außerhalb von Gewässerschutzstreifen.

### Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mecklenburgische Seenplatte". Teile des Stadtgebietes sind als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorsorge- und Naturschutz- und Landschaftspflege dargestellt. Auf Grund der Überlagerung beider Funktionen ergibt sich ein erhöhter Ordnungsbedarf. Beide Funktionen sind sorgfältig untereinander abzustimmen mit dem Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Touristische Vorhaben sind gegenwärtig nicht geplant.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" weist Teile des Plangebietes als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Die ökologisch wertvollsten Bereiche des Plangebietes werden nicht als Bauflächen überplant.

## 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Vorhaben Nr. 1: Erweiterung des Wohngebietes Gülzower Schlag

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
In Verlängerung der Straße Bei den Gärten sind auf einer Fläche von ca. 0,83 ha ca. 8-10 WE geplant	Der Standort wird begrenzt von der vorhandenen Wohnbebauung, dem Heizhaus, dem Friedhof und Kleingärten			
	<u>Mensch</u> Der Abstand zum Gülzower Damm beträgt ca. 25 m Abstandsforderungen Heizhaus – Wohnbebauung sind nicht bekannt. Ein Fuß- und Radweg vom Gülzower Damm in Richtung Süden tangiert den Standort	Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen innerhalb der Fläche sind gegenwärtig nicht erkennbar. Beeinträchtigungen von Menschen im Umfeld des Standortes sind nicht zu erwarten.		Anpflanzen von Gehölzen am Rand zum Heizhaus Erhaltung des Fuß- und Radweges
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten, geringes Biotoppotenzial 13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage geringes Biotoppotenzial Abstand zum FFH-Gebiet DE 2243-302 ca. 800 m	Reduzierung der Vegetationsfläche  keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	Überprüfung des Gehölzbestandes in den ehemaligen Kleingärten auf seine Erhaltungswürdigkeit Festsetzen von Pflanzbindungen auf den Grundstücken
	<u>Boden</u> Geschiebemergel im Nordosten organogene Bildungen wie Moorerde, Torf, Mude lehmiger Sand und stark lehmiger Sand mit hohem, Moorboden mit mittlerem Ertragspotenzial	Erhöhung des Versiegelungsgrades	keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	Rückbau der vorhandenen Bebauung
<b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b> Klima / Luft (siehe auch Schutzgut Mensch) Landschaft Kultur- und Sachgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1, Flurabstand > 10 m)	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung

## Vorhaben Nr.2: Wohnbaufläche am Gülzower Damm

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Eine ca. 1,83 ha umfassende Fläche am südwestlichen Rand des Wohngebietes Weststadt soll nach dem Rückbau der Plattenbauten mit kleinteiligen Wohnhäusern bebaut werden. Die Fläche hat eine Kapazität von ca. 25-30 WE	Der Standort umfasst die 5 bis 6-geschossige Bebauung am Gülzower Damm und an der Straße des Friedens, den südwestlichen Abschnitt der Straße des Friedens sowie einen unbefestigten Parkplatz.			Umnutzung einer bebauten und anthropogen vorbelasteten Fläche Der Ersatz der Plattenbauten durch kleinteilige Wohngebäude am Stadtrand wird das Ortsbild aufwerten.
	<u>Mensch</u> Der Standort grenzt an den Gülzower Damm sowie an weitere Wohnbauflächen	Es wird eingeschätzt, dass die Bauflächen nicht erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Menschen werden weder innerhalb noch außerhalb des Standortes durch das Vorhaben beeinträchtigt.		
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biototyp 14.3.1 Neubaugebiet in Plattenbauweise, geringes Biotoppotenzial am Ortsrand Eingrünung durch Sträucher, nördlich des Standortes ältere Pappeln, am Gülzower Damm alte und in der Straße des Friedens junge Linden	Der alte Pappelbestand kann nicht auf Dauer erhalten werden. Die Fällung der Bäume ist keine Auswirkung des Vorhabens.		Erhaltung der Gehölze, Ergänzung der Linden in der Straße des Friedens, Ersatz der Pappeln durch langlebige Baumarten
	<u>Boden</u> Geschiebemergel lehmiger Sand mit hohem Ertragspotenzial			
<b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b>	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1, Flurabstand > 10 m).			
Klima / Luft Landschaft Kultur- und Sachgüter Es wird eingeschätzt, dass der Versiegelungsgrad nach der Umnutzung annähernd gleich bleibt, so dass auch die Schutzgüter Boden und Wasser nicht betroffen sind.				

### Vorhaben Nr. 3 Wohnbaufläche Klockow

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Auf einer ca. 1,2 ha großen Fläche am südöstlichen Ortsrand von Klockow können ca. 18 Eigenheime entstehen.	<u>Mensch</u> Der Abstand zur L 273 beträgt ca. 150 m Die großen Hallen an der Dorfstraße werden zum Abstellen von Landmaschinen genutzt	Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht auszuschließen. Durch das geplante Vorhaben werden Menschen außerhalb des Standortes nicht beeinträchtigt.		Lärmimmissionsprognose im Rahmen des B-Planes. Ggf. passive Schallschutzmaßnahmen
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptyp 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker, geringes Biotoppotenzial an der Dorfstraße große Kastanien, die durch junge Bäume ergänzt wurden Abstand zum FFH-Gebiet DE 2243-302 ca. 1,0 km	Reduzierung der Vegetationsfläche Inanspruchnahme einer weniger vorbelasteten Fläche  keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes	keine Reduzierung der Vegetationsfläche keine Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche	Erhaltung der Streuobstwiese nördlich des Standortes und des Baumbestandes an der Dorfstraße Eingrünen der Technikhallen Anpflanzen von Bäumen an der Erschließungsstraße
	<u>Boden</u> Geschiebemergel sandiger Lehm, stark lehmiger Sand, hohes Ertragspotenzial	teilweise Versiegelung der Fläche	keine Versiegelung der Fläche	
<b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b> Klima / Luft Kultur- und Sachgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1, Flurabstand > 10 m)	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung

## Vorhaben Nr. 4 Wohnbauflächen Kölpin

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Auf Teilflächen innerhalb bzw. am Rand der Ortslage soll Baurecht für max. 10 Wohngebäude geschaffen werden.	Die Flächen waren über lange Zeiträume baulich genutzt und sind anthropogen vorbelastet. Nach dem Abriss der Bebauung haben sich Ruderalfluren entwickelt, die teilweise bereits stark verbuscht sind oder die Flächen werden als Gärten genutzt.			
	<u>Mensch</u> Der Abstand zur B 104 beträgt ca. 150 m	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm Durch die geplante Bebauung werden Menschen nicht erheblich beeinträchtigt.	keine Ansiedlung von Menschen auf einem durch Lärm belasteten Standort	Verzicht auf Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand, passive Schallschutzmaßnahmen
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 13.8.3 Nutzgarten, im Randbereich mit großen Bäumen, geringes bis mittleres Biotoppotenzial 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (Ruderalfluren, teilweise mit Holunder, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten), mittleres Biotoppotenzial Nordwestlich angrenzend ein Kleingewässer mit Schilfröhricht und Weiden im Uferbereich Abstand zum FFH-Gebiet DE 2243-302 ca. 3,5 km	Reduzierung der Vegetationsfläche Beseitigung des Holundergebüsches  Eine Beeinträchtigung des Kleingewässers ist unzulässig  keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes	keine Reduzierung der Vegetationsfläche keine Beseitigung des Holundergebüsches  keine Beeinträchtigung des Kleingewässers	Erhaltung des Baumbestandes Ergänzung der Gehölze am Ortsrand  Schutz des Kleingewässers durch Freihaltung einer Pufferzone von Bebauung
	<u>Boden</u> Geschiebemergel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, hohes Ertragspotenzial Vorbelastung durch ursprüngliche Bebauung	teilweise Versiegelung der Fläche	keine Versiegelung der Fläche	
<b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b>	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1, Flurabstand > 10 m).	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung

## 10.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

### 10.3.1 Prüfungsablauf

Wie in Punkt 4.7.1 beschrieben, liegen Teile des Stadtgebietes innerhalb der FFH-Gebiete DE 2243-301 "Wald nördlich von Basepohl" und DE 2243-302 "Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung". Die Grenzen der Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können.
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile.
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die Gemeinde.

### 10.3.2 Vorprüfung

**Feststellung, ob die Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.7.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllen:**

a) Die geplanten Vorhaben weisen folgende Abstände zu den FFH-Gebieten auf:

	<b>FFH-Gebiet DE 2243-302</b>	<b>FFH-Gebiet 2243-301</b>
1. Erweiterung des Wohngebietes Gülzower Schlag	800 m	> 3.000 m
2. Wohnbaufläche am Gülzower Damm	1.000 m	
3. Wohnbaufläche Klockow	1.000 m	
4. Wohnbaufläche Kölpin	3.500 m	

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich somit nicht um Handlungen innerhalb von Natura 2000-Gebieten.

b) Das Vorhaben Nr. 2 betrifft bereits bebaute Flächen. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen wird mit der Umnutzung reduziert bzw. annähernd gleich bleiben, so dass die Veränderung der Gestaltung oder Nutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich beeinträchtigen kann. Beim Vorhaben Nr. 2 handelt es sich nicht um Eingriffe in Natur und Landschaft. Eingriffe stellen die Vorhaben Nr. 1, 3 und 4 dar.

c) Die Vorhaben 1-4 stellen keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen oder nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftigen Gewässerbenutzungen dar.

Die Vorhaben Nr. 1, 3 und 4 erfüllen das Kriterium b nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG.

**Feststellung, ob die Vorhaben 1, 3 und 4 geeignet sind, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen:**

In der Anlage 5 B sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen. Dazu zählen bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO M-V außerhalb eines Mindestabstandes von 300 m (5 B Nr. I 8). Die Vorhaben Nr. 1 (ca. 800 m), Nr. 3 (ca. 1.000 m) und Nr. 4 (ca. 3.500 m) entsprechen dem Kriterium nach Anlage 5 B Nr. I. 8, d.h. sie sind nicht geeignet, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

### **10.3.3 Entbehrlichkeit einer FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung**

Gemäß § 35 BNatSchG i.V. mit den §§ 18 und 28 LNatG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens des Bürgermeisters der Reuterstadt Stavenhagen geprüft, ob für die im Flächennutzungsplan dargestellten Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Reuterstadt Stavenhagen festgestellt, dass die geplanten Vorhaben nicht zu erheblichen Einwirkungen auf Natura 2000-Gebiete führen werden. Somit ist der Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen kein Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, so dass auf eine FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden kann.

## **10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Tabellen zu den Vorhaben 1-4 im Punkt 10.2 enthalten Vorschläge für die auf dem jeweiligen Standort zum gegenwärtigen Planungsstand relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Darstellung von Ausgleichsflächen im Bereich der Bauflächen erfolgt auf Grund ihrer Kleinteiligkeit nicht. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Bauflächen erforderlich werden, hängt u.a. vom Maß der baulichen Nutzung, d.h. vom Ausmaß des Eingriffs, sowie von der Art und dem Umfang der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen ab. Entsprechende Festsetzungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann dann festgestellt werden, ob Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. In der

Regel ist das der Fall. Eine Ausnahme dürfte das Vorhaben Nr. 2 darstellen, auf dessen Standort umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Kompensationsdefizit sowie der Art und der Kompensationswertzahl der Maßnahmen.

Als Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB bieten sich die Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung und die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes in der Niederung zwischen den Pribbenower Tannen und dem Ivenacker See an. Diese Niederung ist im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Schwerpunktbereich zur Entwicklung und Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen ausgewiesen und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Eine Zuordnung einer Ausgleichsfläche oder –maßnahme zu einem speziellen Vorhaben ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Wenn einzelne Maßnahmen ganz oder teilweise realisiert werden, bevor sie im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einem bestimmten Vorhaben zugeordnet wurden, wird die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein so genanntes Ökokonto einrichten. Auf dem Ökokonto werden die vorab realisierten Maßnahmen als "Haben" angespart und später mit den durch einen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen verrechnet.

## **10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Reuterstadt Stavenhagen hat bereits im Jahr 1990 mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Der F-Plan wurde am 17.07.2001 genehmigt. Im Laufe des Planverfahrens wurden verschiedene Varianten zur baulichen Entwicklung der Stadt Stavenhagen sowie der Ortsteile dargestellt und geprüft. Dazu wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Da durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept neue Erkenntnisse über den zukünftigen Bedarf an Bauflächen vorliegen und sich in einigen Bereichen die Planungsziele geändert haben, wird gegenwärtig der Flächennutzungsplan geändert. Der Vorentwurf Stand Dezember 2005 stellt die alternative Lösung für die Entwicklung der Stadt Stavenhagen dar.

## **10.6 Zusätzliche Angaben**

### **10.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

### **10.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstehen.

Die in den B-Plänen festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **10.6.3 Zusammenfassung**

Die Reuterstadt Stavenhagen ändert ihren Flächennutzungsplan. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In Punkt 10.1.1 werden die Vorhaben aufgeführt, die in die Umweltprüfung einbezogen werden, da für diese noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen:

1. die Erweiterung des Wohngebietes Gülzower Schlag
2. die Wohnbaufläche am Gülzower Damm
3. die Wohnbaufläche am Ortsrand von Klockow
4. die Wohnbauflächen in Kölpin.

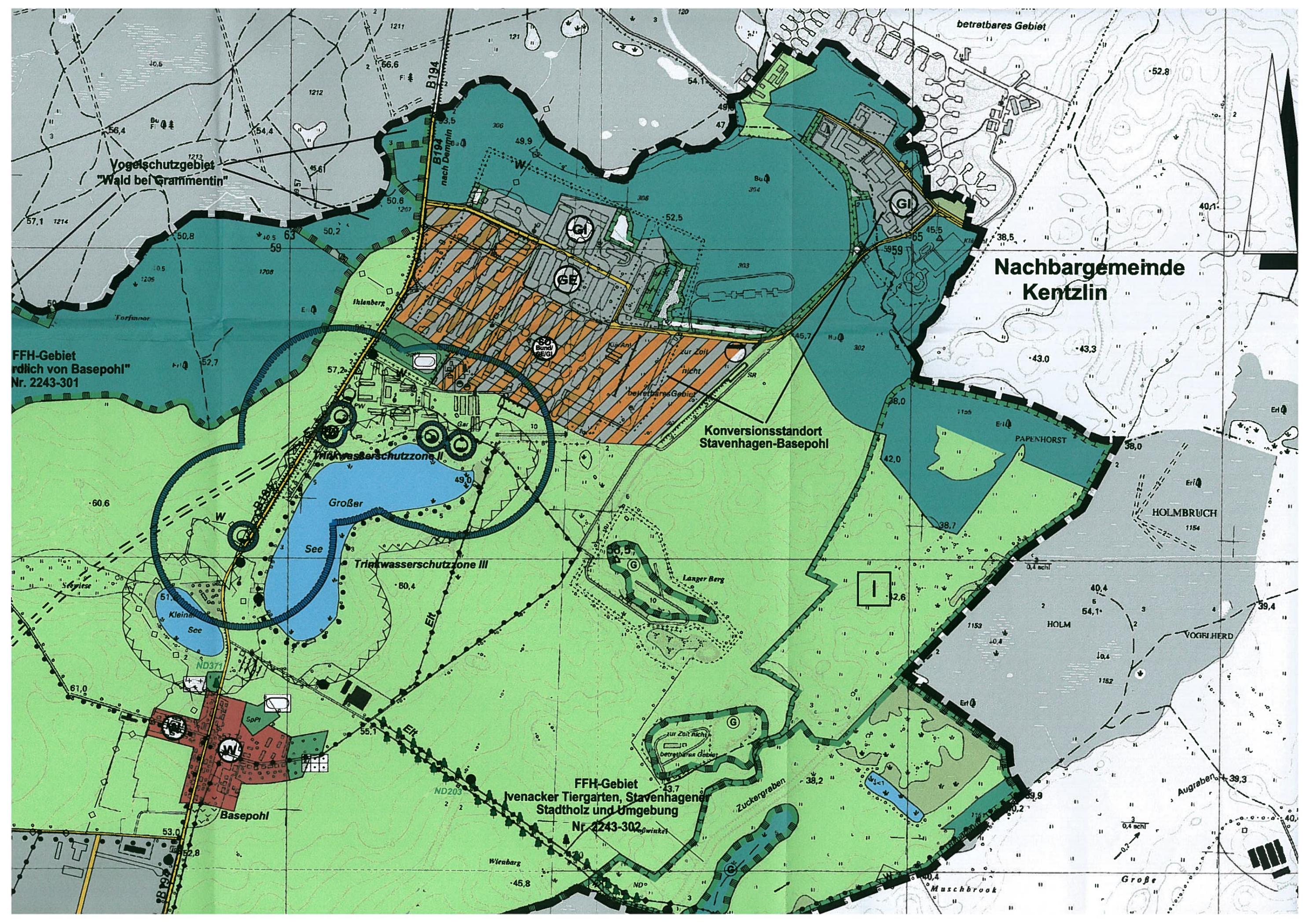
Da stadtspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet (siehe Punkt 10.1.2). Auf Grund der Vielzahl der geplanten Vorhaben erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung Vorhaben bezogen und wird einschließlich

einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen auf den Standorten in Punkt 10.2 tabellarisch aufbereitet.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 10.3) wurde festgestellt, dass die im Flächennutzungsplan geplanten Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete DE 2243-301 "Wald nördlich von Basepohl" und DE 2243-302 "Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung" in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen werden.

In Punkt 10.4 wurden die Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung und die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes in der Niederung zwischen den Pribbenower Tannen und dem Ivenacker See als Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, d.h. für den Ausgleich außerhalb der geplanten Bauflächen, aufgeführt.

Punkt 10.5 enthält Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Punkt 10.6.1 zu technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Punkt 10.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.



Vogelschutzgebiet  
"Wald bei Grammentin"

Nachbargemeinde  
Kenzlin

FFH-Gebiet  
südlich von Basepohl  
Nr. 2243-301

Konversionsstandort  
Stavenhagen-Basepohl

Trinkwasserschutzzone II

Trinkwasserschutzzone III

FFH-Gebiet  
Ivenacker Tiergarten, Stavenhagen,  
Stadtholz und Umgebung  
Nr. 2243-302

Basepohl

0,4 scht

0,2