

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN


DER GEMEINDE PRIEPERT

LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Priepert
vertreten durch das Amt Wesenberg
Markt 3
17255 Wesenberg

AUFTRAGNEHMER:

 A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch Straße 1
17033 Neubrandenburg

PF 400 129
17022 Neubrandenburg

Tel: 0395-581020

BEARBEITUNG:

Natalie Weber
Master Of Urban Planning/USA

Ursula Schürmann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin



INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Einleitung	4
1.1	Planungsanlaß	4
1.2	Grundlagen des Flächennutzungsplanes	5
1.2.1	Rechtsgrundlage, Aufgabe und Inhalt	5
1.2.2	Geltungsdauer und Geltungsbereich	7
2.0	Planungsgrundlagen	8
2.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	9
2.3	Landschaftsplanung	10
3.0	Ausgangssituation	11
3.1	Naturräumliche Situation und Landschaftsbild	11
3.2	Historische Entwicklung	12
	<i>Beiplan Nr. 1: Historische Entwicklung</i>	
3.3	Lage im Raum	13
	<i>Beiplan Nr. 2: Lage im Kreisgebiet</i>	
3.4	Geologie	14
3.5	Bevölkerungsentwicklung	15
3.6	Wirtschaftliche Entwicklung	18
4.0	Flächennutzung	19
4.1	Städtebauliches Leitbild	19
4.2	Wohnen	20
4.2.1	Wohnraumanalyse	20
4.2.2	Wohnbauflächenbedarf	22
4.2.3	Wohnbauflächen	24
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Sonderbauflächen für Tourismus und Erholung	26
4.5	Gemeinbedarfsflächen	28
4.6	Verkehrsflächen	29
4.6.1	Fließender Verkehr	29
4.6.2	Ruhender Verkehr	29
4.6.3	Rad- und Wanderwege	29

4.7	Ver- und Entsorgung	30
4.7.1	Elektro, Gas und Fernwärme	30
4.7.2	Flächen für Windkraftanlagen	30
4.7.3	Trinkwasserversorgung	31
4.7.4	Fernmeldewesen	32
4.7.5	Altlasten	32
4.7.6	Abwasserentsorgung und Regenentwässerung	32
4.7.7	Abfallwirtschaft	33
4.8	Grünflächen	34
4.9	Umwelt- und Denkmalschutz	35
4.9.1	Landschaftsschutzgebiete	35
4.9.2	Biotop- und Artenschutz	35
4.9.3	Naturdenkmale	36
4.9.4	Bodendenkmale	36
4.9.5	Baudenkmale	37
4.10	Wasserflächen	37
4.11	Flächen für die Landwirtschaft	39
4.12	Flächen für Wald	40
4.13	Ausgleichsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
4.13.1	Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte	41
4.13.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zu ihrer Kompensation	42

5.0	Entwicklung des Ortsteils Radensee	45
------------	---	-----------

6.0	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme	46
------------	---	-----------

7.0	Flächenbilanz	47
------------	----------------------	-----------

8.0	Literaturverzeichnis	48
------------	-----------------------------	-----------

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlaß

Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den veränderten politischen und wirtschaftlichen Bedingungen machte die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Priepert erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Priepert hat auf ihrer Sitzung am 25.2.1997 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist nach § 1 (5) BauGB die Voraussetzung geschaffen, mittels der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einzuleiten und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Die Gemeinde Priepert hat die A & S GmbH Neubrandenburg mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

1.2 Grundlagen des Flächennutzungsplanes

1.2.1 Rechtsgrundlage, Aufgabe und Inhalt

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entsprechend § 5 BauGB hat als städtebaulicher Leit- und Zielplan bindende Wirkung für die Gemeinde selbst. Er ist im Regelfall förmlich Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung und er ist für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, entsprechend § 7 BauGB bindend.

Für die Bürger besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er begründet weder Planungsrecht noch Nutzungsrecht für Grundstücke, es sind weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten.

Die **Rechtsgrundlagen** des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl I, S. 2141), geändert durch die Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1995 I, S. 58)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern, GVBl Land M-V Nr. 23 vom 28.12.93 S.975 ff (DSchG M-V)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVOBl. M-V 1998 S. 647)

Die wichtigsten **Aufgabe** der Bauleitplanung für die Gemeinde ist entsprechend § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- die Berücksichtigung der vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere ihrer sozialen und kulturellen sowie die ihrer Sicherheit und Gesundheit,
- Beachtung der wirtschaftlichen Belange
- die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen herauszuarbeiten. **Inhaltlich** sind gemäß § 5 BauGB insbesondere folgende Nutzungen darzustellen:

- Bauflächen: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen. Soweit erforderlich, sind diese Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung darzustellen (Baugebiete).
- Flächen für überörtliche Verkehrsanlagen und örtliche Hauptverkehrsstraßen.
- Grünflächen, Parkanlagen, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Dauerkleingärten, Friedhöfe.
- Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen.
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.

Sonstige Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sollen nachrichtlich übernommen werden. Dazu gehören u.a. Planungen nach dem Luftverkehrsgesetz, Bundesfernstraßengesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und die Festsetzungen von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Richtlinien. Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

1.2.2 Geltungsdauer und Geltungsbereich

Die **Geltungsdauer** des Flächennutzungsplanes ist im BauGB nicht festgelegt. Der Zeitrahmen ist nur insoweit abgegrenzt, als die Bedürfnisse der Gemeinde, die im Plan ihren Ausdruck finden, überschaubar sein sollen. Ändern sich diese Bedürfnisse, muß der Plan geändert bzw. neu aufgestellt werden. Die Geltungsdauer beträgt im allgemeinen etwa 10 Jahre.

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 Gemeinde Priepert mit dem Ortsteil Radensee.

Die Nachbargemeinden sind:

- die Stadt Fürstenberg (Land Brandenburg)
- die Gemeinde Godendorf
- die Gemeinde Strasen
- die Gemeinde Steinförde (Land Brandenburg)
- die Stadt Wesenberg

Da die Ausgabe 1996 der topographische Karte noch nicht für das gesamte Gemeindegebiet vorliegt, erfolgt die Darstellung des Flächennutzungsplanes auf einer topographische Karte im Maßstab 1:10 000 von der Ausgabe 1986 mit Korrekturen und Ergänzungen aus der Ausgabe 1996.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

Im **Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** des Wirtschaftsministeriums vom 16. Juli 1993 ist eine erste fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die künftige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgelegt. Die darin enthaltenen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern müssen auch bei der Entwicklung der Gemeinde Priepert Berücksichtigung finden.

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind im Ersten Raumordnungsprogramm weitere fachliche und überfachliche Ziele mit Begründung festgeschrieben u.a. zum zentralörtlichen System, zu Natur und Landschaft, zum Siedlungswesen, zur Wirtschaft einschließlich Land- und Forstwirtschaft, zum Fremdenverkehr und zur sozialen und technischen Infrastruktur.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zutreffend:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens zu sichern.
- Die Siedlungsflächen sollen ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung angemessen sein. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.
- Flächeninanspruchnahme der Bebauung sollen so angeordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der mecklenburgischen Landschaft und ihrer Dörfer gewahrt bleiben.
- Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestattet werden.
- Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, daß sie ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiet zugänglich sind.
- Die Landwirtschaft ist zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten.

Das Erste Landesraumordnungsprogramm weist das Gebiet der Gemeinde Priepert als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung aus. Die Gemeinde Priepert gehört zum Fremdenverkehrsraum „Mecklenburgische Seenplatte“.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** werden die wesentlichen raumordnerischen und landesplanerischen Grundsätze für den Planungsraum Priepert untereinander abwägend und aufeinander abgestimmt mit regionalen Planungszielen untersetzt. Das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde am 22.07.1998 mit der öffentlichen Bekanntmachung für verbindlich erklärt (GVOBl. M-V 1998 S. 644). Es umfaßt als Planungsraum die Landkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und die kreisfreie Stadt Neubrandenburg.

Das **zentralörtliche System** bildet die Entwicklungsgrundlage der einzelnen Städte. Sie werden entsprechend ihrer Größe und ihres wirtschaftlichen und infrastrukturellen Potentials in eine Kategorie der „Zentralen Orte“ eingestuft. Die Gemeinde Priepert ist als Gemeinde des Nahbereiches für den Ländlichen Zentralort Wesenberg eingestuft. Ländliche Zentralorte sollen so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarf gewährleisten können.

Auf Grund seiner reichen naturräumlichen Ausstattung mit Seen und Wäldern ist der Planungsraum Priepert besonders geeignet für die Entwicklung des Tourismus. Die Gemeinde liegt innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes. In Tourismusschwerpunkträumen ist die Integration von Freizeit- und Erholungseinrichtungen in bestehende Siedlungsbereiche wegen der landschaftlichen Attraktivität und ökologischen Sensibilität dieser Räume von besonderer Bedeutung und trägt wesentlich zur Schonung und Erhaltung dieses Naturraumpotentials bei.

Die Dörfer weisen durch ihre attraktive Lage in den Tourismusschwerpunkträumen günstige Bedingungen für die Entwicklung zu ländlichen Erholungsorten mit entsprechend dem dörflichen Charakter angepaßten touristischen Einrichtungen (Pensionen, Ferienhäuser, Landgasthöfe, Campingplätze, Badestellen, Bootsanlegestellen für das Wasserwandern sowie für kleine Sportboote, Bootsverleih, Reitmöglichkeiten, Fahrradverleih und -service) auf.

Das Territorium liegt im Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte. Dieses stellt einen Vorsorgeaum für Naturschutz und Landschaftspflege dar. In diesem Raum sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen.

2.3 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan ist für die Gemeinde Priepert noch nicht erarbeitet worden.

Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für ihr Territorium obliegt der Gemeinde Priepert die wichtige Aufgabe, mit diesem Instrument die gemeindliche Entwicklung zu steuern sowie unterschiedliche Nutzungsansprüche an die bebaute und unbebaute Landschaft gegeneinander abzuwägen. In den neuen Bundesländern kommt der Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber zahlreichen konkurrierenden Flächennutzungen eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde Priepert liegt in einer landschaftlich vielgestaltigen und reizvollen Umgebung im **Landschaftschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte**. Der Reichtum natürlicher, aber auch kulturgeschichtlicher Ressourcen mit der damit verbundenen Bedeutung für Erholung, Natur- und Artenschutz begründet daher eine besondere Verpflichtung, die einen sensiblen Umgang mit Natur und Landschaft erfordert.

Entsprechend diesem Erfordernis ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 13 des LNatG M-V zu empfehlen.

3.0 AUSGANGSSITUATION

3.1 Naturräumliche Situation und Landschaftsbild

Die naturräumlich typischen Landschaftsstrukturen und ihr ungestörtes ökologisches Wirkungsgefüge stellen die Basis für den Lebensraum- und Artenschutz sowie für alle Raumnutzungen dar. Auch das Landschaftsbild wird vor allem durch die naturgegebenen Strukturen geprägt, gleichzeitig reflektiert es jedoch auch die kulturhistorische Entwicklung und die Landnutzung in der Region.

Das Planungsgebiet Priepert liegt in der Großlandschaft Mecklenburger Großseenlandschaft im Bereich der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft. Die Oberflächengestalt dieser Landschaft wurde während des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt und besteht aus flachwelligen bis hügeligen Sandflächen mit zahlreichen Seen.

Wichtige morphologische gliedernde Elemente sind die kettenförmig angeordneten Seen und Senken mit ihren Verlandungszonen und Flüssen.

Das Landschaftsbild der Gemeinde Priepert wird geprägt durch die aus dem Wangnitzsee, dem Großen Priepertsee, dem Ellbogensee und dem Ziernsee bestehende Seenrinne sowie durch ausgedehnte Nadelwälder.

Die Seen sind durch die Havel bzw. den Kammerkanal miteinander verbunden. Sie begrenzen das Gemeindegebiet im Norden, Westen und Süden.

Das Dorf Priepert liegt auf einer Landenge zwischen dem Großen Priepertsee und dem Ellbogensee östlich des Kammerkanals. In diese Landenge ragt eine Niederung hinein, die die Struktur des Dorfes maßgeblich beeinflusst.

Der Anteil der Wasserflächen beträgt ca. 26 % der 2256 ha großen Gemarkung.

Der Charakter der Landschaft wird nicht nur durch die natürliche Morphologie, sondern auch durch die Flächennutzung und die Siedlungsflächen geprägt.

Der Anteil der Waldflächen beträgt gegenwärtig etwa 50 % der Fläche der Gemarkung und 22 % der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Anteil, der aus dem Hauptort und den Ortsteilen bestehenden Siedlungsflächen, hat sich in den letzten Jahren geringfügig erhöht und beträgt gegenwärtig etwa 1,5 % der Gesamtfläche.

3.2 Historische Entwicklung der Gemeinde Priepert

Der Ort gehörte um die Mitte des 13. Jh. Pribislaus, dem Herrn von Werle. Er ist als Angerdorf entwickelt worden. Bereits 1351 hat Busse von Dolle sein Besitztum verkauft, das „Pripart“ genannt wurde. Der Ort ist wahrscheinlich wendischen Ursprungs und trägt dieselbe Schreibweise in 1418, 1464 und dann auch 1654. Die Bedeutung des Namens hängt vermutlich mit dem russischen Wort „Priperty“ - zugeschlossen oder gedrängtes Dorf zusammen.

1719 wurde die Kirche als rechteckiger Fachwerkbau errichtet.

1886 hatte Priepert 369 Einwohner. Es gab im Ort eine Schule, eine Kirche, eine Schmiede und eine Ziegelei. Die Lohnziegelei Wilhelm Ahlgrimm hatte 12 EW.

1926 wurde Radensee in die Gemeinde Priepert eingemeindet. Die Gemeinde hatte damals 415 Einwohner.

(Siehe Beiplan Nr. 1: Historische Entwicklung)

3.3 Lage im Raum

Die Gemeinde Priepert liegt im Südwesten des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und umfaßt eine Fläche von 2258 ha. Sie ist dem Amt Wesenberg zugeordnet. Zu Priepert gehört der Ortsteil Radensee. (Siehe Beiplan Nr.2: Lage im Raum)

Die Entfernung von Priepert zu wichtigen Versorgungszentren und Nachbarstädten beträgt:

- nach Wesenberg (*Ländlicher Zentralort*) über MST 12, L 251 ca. 12 km
über MST 11 ca. 11 km
- nach Fürstenberg (Land Brandenburg)
(*Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums*) ca. 14 km
(über die Kreisstraße 12 / B 96)
- nach Neustrelitz (*Mittelzentrum*) ca. 27 km
(über die Kreisstraße 12 / B 96)
- nach Mirow (*Untzentrum*) ca. 24 km
(über Wesenberg)

Die Gemeinde befindet sich in einem Landschaftsraum mit sehr geringer Zerschneidung durch Verkehrsachsen. Die verkehrliche Anbindung Prieperts an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße 12, die im Osten an die Bundesstraße B 96 und im Westen über Strasen in Wustrow an die Landesstraße 251 Wesenberg - Rheinsberg angebunden ist.

Das Gemeindegebiet liegt als Ganzes im Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte.

3.4 Geologie

Der Raum Priepert liegt nördlich der Frankfurter Eisrandlage. In der von mehreren Seen begrenzten Gemarkung steht nach der geologischen Übersichtskarte im M 1:25 000 nahezu ausnahmslos Sand an. Im mittleren und südwestlichen Teil des Planungsgebietes handelt es sich um Hochflächensande, die gelegentlich von Geschiebemergel durchragt bzw. in geringer Tiefe unterlagert werden. Im nordöstlichen Teil der Gemarkung wurden Sandersande kartiert. Sowohl der Sander- als auch der Hochflächensand wird gelegentlich durch Dünen überlagert. Als Ergebnis des Schmelzwasserabflusses während des Pleistozäns entstanden die Seen, die des öfteren von Talsandablagerungen umgeben werden.

Im Holozän kam es in einigen isolierten Hohlformen, hauptsächlich jedoch in den Uferbereichen der Seen, zur Ablagerung von organogenen Bildungen, Abschlammungen und umgelagerten bzw. Anschwemmsanden. Durch allgemein steil ansteigende Uferregionen haben die Seen meist keinen bzw. einen nur schmal ausgebildeten Verlandungsgürtel.

In den höhergelegenen Teilflächen der Gemarkung ist mit Grundwasser allgemein erst in mehr als 2 m Tiefe zu rechnen. In den Hochflächensanden, die teilweise in geringer Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert werden, kann es örtlich und temporär auch in weniger als 2 m Tiefe zur Ausbildung von Stauwasser kommen.

Die höchsten Grundwasserstände sind jedoch in den unmittelbaren Uferregionen, in den Verbreitungsgebieten der Talsande und den örtlich vorkommenden isolierten Niederungsgebieten zu erwarten.

3.5 Bevölkerungsentwicklung

Von Anfang 1989 bis Ende 1993 sank die Bevölkerungszahl in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte um 6,2% (Mecklenburg-Vorpommern: 6,1 %) bzw. um fast 23.000 Einwohner. Ein weiterer Bevölkerungsrückgang ist entsprechend dem „Entwurf der regionalen Bevölkerungsprognose 2010“ der Landesplanungsbehörde vom Juni 1994 bis zum Jahr 2010 absehbar. Um diesen sich fortsetzenden Rückgang so gering wie möglich zu halten, ist es erforderlich, durch Bund, Land, Kommunen und Privatinitiativen stabile Arbeitsplätze zu schaffen, die Erwerbsmöglichkeiten in der Region zu verbessern und die vorhandene Arbeitslosigkeit weiter abzubauen.

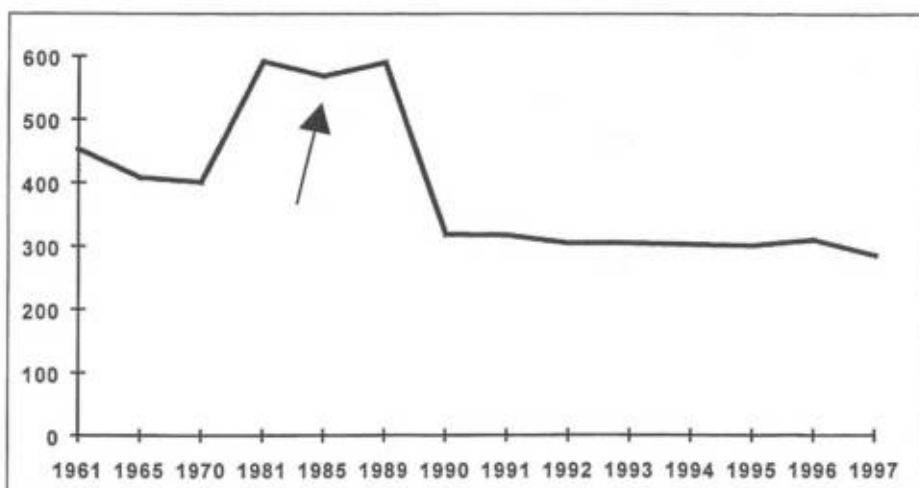
In der Gemeinde Priepert leben gegenwärtig insgesamt 285 Einwohner auf 2.258 ha Fläche (Stand April '97).

Bevölkerungsentwicklung Priepert

Für die Gemeinde Priepert stellt sich seit 1961 folgende Entwicklung der Einwohnerzahlen dar:

1961	453	1991	317
1965	408	1992	304
1970	401	1993	304
1981 ¹	592 (mit Strasen eingemeindet)	1994	302
1985	569	1995	300
1989	590	1996	309
1990	318 (eigene Gemeinde)	April '97	285

(Angaben: Einwohnermeldeamt Wesenberg)



¹ Da die Dörfer Priepert und Strasen zwischen 1970 und 1989 eine Gemeinde bildeten, ist es für diesen Zeitraum nicht möglich, die Einwohnerzahlen für jedes Dorf zu ermitteln

Insgesamt ist festzustellen, daß die Gemeinde seit über 30 Jahren einen Bevölkerungsrückgang aufweist.

Diese Entwicklung erklärt sich durch die starke landwirtschaftliche Prägung des Raumes. Da die Landwirtschaft bereits vor der politischen Wende (ca. seit 1960) mit der Bildung von Genossenschaften und der Bearbeitung relativ großer Flächeneinheiten entsprechend weniger Arbeitskräfte binden konnte, wanderten viele Einwohner zu den umliegenden Städten oder zu industriell geprägten Regionen ab. Nach der politischen und wirtschaftlichen Wende 1989 war auch die Gemeinde Priepert von einem negativen Migrationsverlauf und einer absinkenden Geburtenrate betroffen. Der „Wiederaufbau“ und rege Bautätigkeiten und auch die Wertschätzung, daß der Raum Priepert eine hohe Wohnqualität besitzt, läßt steigende Einwohnerzahlen erwarten.

Altersstruktur

Die Abwanderung gerade jüngerer Menschen beeinflußt auch die Zahl der Geburten erheblich. Der schon in den 80er Jahren einsetzende leichte Geburtenrückgang hat sich insbesondere seit der Wende drastisch verstärkt. Dieser Rückgang der Geburten hielt auch 1994 und 1995 weiter an, so daß sich die Gefahr einer Überalterung der Bevölkerung verschärft, was Auswirkungen auf viele Bereiche der Gesellschaft haben wird.

Die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen der zurückliegenden Jahre hatten auch unmittelbare Auswirkungen auf die Altersstruktur der Einwohner der Region. Bemerkenswert ist dabei vor allem sowohl der Rückgang der Kinder unter 5 Jahren als auch der Anstieg der Einwohner über 65 Jahren. Diese Tendenz setzt sich auch zukünftig fort.

	0-5 Jahre	6-20 Jahre	20-65 Jahre	> 65 Jahre
Dezember 1994	10	61	195	36
In %	3%	20%	64%	12%
Dezember 1995	6	61	196	37
in %	2%	20%	65%	12%

Tabelle 1: Altersstruktur der Gemeinde Priepert 1994 - 1995 (Statistisches Landesamt Schwerin)

Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung

Durch die Nähe der Gemeinde zu größeren Arbeitstätten wie Wesenberg, Neustrelitz und Fürstenberg und auch durch den zunehmenden Wunsch, „auf dem Lande“ zu wohnen, geht der Flächennutzungsplan davon aus, daß Priepert einen Einwohnerzuwachs von ca. 15 % (ca. 43 EW) bis zum Jahre 2010 erreichen wird. Hierfür sowie für die Schwerpunktentwicklung Tourismus müssen die planerischen Voraussetzungen durch die Ausweisung entsprechender Bauflächen und Sondergebiete geschaffen werden.

3.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die wirtschaftliche Umstrukturierung kam es seit der politischen Wende zu einem drastischen Beschäftigungsabbau ohne einen entsprechenden Ausgleich durch neue Arbeitsplätze. Für Priepert und die umliegenden Gemeinden ist diese Entwicklung durch den Zusammenbruch im Agrarsektor noch gravierend verstärkt worden.

Mit dem Bau eines Yachthafens wurden die ersten Schritte zu einer Verbesserung der Arbeitslage in dem Ort ermöglicht. Saisonbedingte Arbeitsmöglichkeiten könnten weiterhin in der Tourismusbranche aufgebaut werden wie z.B. Gaststätten, Ferienwohnungen, Reittouristik, und Wassersport. Hierzu bieten sich Verleihstellen und Kursangebote zum Kanusport, Segeln und Surfen an. Desweiteren Reperaturwerkstätten für Boote sowie die Ausweisung von weiteren Rad- und Wanderwegen. Im Ort selber sind mehrere kleine Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe wie Getränkeverkauf und Fuhrunternehmen ansässig.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich des Ortes wird die Voraussetzung für weitere Arbeitsmöglichkeiten geschaffen.

4.0 FLÄCHENNUTZUNG

4.1 Städtebauliches Leitbild

Der Arbeit am Flächennutzungsplan für die Gemeinde Priepert wurden die nachfolgenden Thesen der Gemeindeentwicklung zugrunde gelegt:

1. Entwicklung des wirtschaftlichen Sektors zur Schaffung von Arbeitsplätzen durch
 - die mögliche Ansiedlung von nicht störendem Handwerk und Gewerbe vorrangig im Ortskern und auch die Ausweisung eines Gewerbegebietes.
 - die Entwicklung des umweltschonenden Tourismus.

2. Bei der baulichen Entwicklung und der damit verbundenen Entwicklung der Siedlungs- und Ortsstruktur wird von folgenden Prämissen ausgegangen:
 - Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, wird die bauliche Entwicklung auf den Hauptort Priepert beschränkt.
 - Der Ortsteil Radensee erhält Bestandschutz. Eine Mitnutzung und Umnutzung der Bausubstanz für Erholungszwecke sowie für nicht störendes Gewerbe ist ohne bauliche Erweiterung zulässig.
 - Die Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Nutzung von Baulücken innerhalb der Abrundungsflächen hat Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen am Ortsrand.
 - Die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnen, Erholung und Gewerbe erfolgt unter konsequenter Beachtung des Bauverbots im 100 m-Gewässerschutzstreifen im Anschluß an das Dorf.
 - Die geplante Wohnbaufläche dient der zukünftigen Deckung des Bedarfs an Wohnraum für die Gemeinde.

3. Eine Entwicklung der tourismusrelevanten Infrastruktur durch:
 - den Ausbau der Beherbergungsangebote im Form von kleinen Pensionen, Ferienwohnungen und Zeltplätzen besonders für Wasserwanderer.
 - die Erweiterung des gastronomischen Angebotes wie Cafés und Gaststätten in der Nähe des Yachthafens.
 - die Verbesserung der Freizeitaktivitäten wie Rad- und Wanderwegenetz, Bootswandertourismus usw.

4.2 Wohnen

4.2.1 Wohnraumanalyse

Die Aussagen zum Wohnungswesen für die Gemeinde Priepert beziehen sich auf den Bericht „Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995“ vom Statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Priepert hatte 1995 einen Wohnungsbestand von ca. 130 Wohnungen und 303 Einwohner. Das ergibt eine Belegungsquote von 2,3 Einwohner pro Wohnung.

Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößenstruktur (nach Wohnräumen) ergab 1995 folgenden Stand:

Räume	Zahl der Wohnungen	Prozent
1- Raum	1	1 %
2- Räume	4	3 %
3- Räume	28	22 %
4- Räume	42	33 %
>5- Räume	52	41 %

Die durchschnittliche Zahl der Räume ist 4,3.

Die Wohnungsgrößen nach Fläche ergaben 1995 folgenden Stand:

Quadratmeter	Zahl der Wohnungen	Prozent
<40 qm	9	7 %
40-60 qm	11	8 %
70-80 qm	42	33 %
80-100 qm	35	28 %
100-120 qm	14	11 %
>120 qm	16	13 %

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 83,8 qm. In den alten Bundesländern liegt der Durchschnitt bei 100 qm / WE.

Mit einer Gesamtwohnfläche von 10.645 qm und einer Einwohnerzahl von 303 (1995) stehen 35 qm Wohnfläche pro Einwohner zur Verfügung. Der durchschnittliche Wert für die alten Bundesländer beträgt 40 qm Wohnfläche pro Einwohner.

Baualter

Das Baualter der Wohngebäude (Stand 1995) belegt den hohen Anteil von Wohnungen, die vor 1900 entstanden.

Baujahr	Zahl der Häuser	Prozent
bis 1900	43	49 %
1901-1948	20	23 %
1949-1981	13	16 %
1982-1990	6	6 %
1991-	6	6 %

In der Gemeinde befinden sich ca 96 % des Gesamtwohnungsbestandes in Häusern mit 1-2 Geschossen. 4 % der Wohnungen besteht in Häusern mit mehr als 3 Geschossen.

Wohnungsausstattung

Die Mehrzahl der Wohnungen ist schon voll ausgestattet mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung sowie Sammelheizung:

- Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung 83 (68 %)
- Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung 30 (25 %)
- Bad/Dusche innerhalb, WC außerhalb der Wohnung -
- Bad/Dusche außerhalb, WC innerhalb der Wohnung -
- Bad/Dusche und WC außerhalb der Wohnung 1 (1 %)
- Ohne Bad/Dusche, mit WC innerhalb der Wohnung 7 (6 %)

4.2.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für alle Bereiche der Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausreichende Flächen zur Abdeckung eines zukünftigen Wohnungsbedarfs zur Verfügung zu stellen. Diese Einschätzung hängt aber in hohem Maße von konjunkturellen Wirtschaftsentwicklungen und damit vom finanziellen Ausstattungsgrad der Bevölkerung ab.

Trotz eines weiteren Rückgangs der Bevölkerung in der Region kann zumindest bis zum Jahr 2010 von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, speziell in den Städten und deren Umland, ausgegangen werden. Die Nachfrage resultiert aus verschiedenen Komponenten:

1. Aus der strukturellen Zusammensetzung und aus dem baulichen Zustand des Wohnungsbestandes resultiert ein hoher Ersatzbedarf.
2. Der Anteil der Bevölkerung, der sich in der Haushalts- und Familiengründungsphase befindet, nimmt ab dem Jahre 2000 bis zum Jahre 2010 zu.
3. Durch Zuwanderer von außen und durch Binnenwanderungen steigt zusätzlich der Wohnraumbedarf.
4. Der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner steigt durch:
 - Zunahme von Einpersonenhaushalten
 - Einkommensbedingt steigende Wohnansprüche
5. Die Zunahme des Anteils an über 60jährigen an der Gesamtbevölkerung der Region führt zu einem steigenden Bedarf an alten- und pflegerechten Wohnformen und zu kleineren Haushalten.

In den nächsten Jahren müßten Wohnungen für den zukünftigen Einwohnerzuwachs, für die Auflockerung und die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Neubauten entstehen.

Der Bedarf an Wohnungsneubau ergibt sich aus der voraussehbaren Eigenentwicklung der Gemeinde sowie aus den nicht voraussehbaren Anforderungen des Umlandes auf Grund der landschaftlichen Lagegunst der Gemeinde. Wegen ihrer günstigen Lage zu den umliegenden Arbeitsstätten wird Priepert eine große Bedeutung für die Wohnungsbau eingeräumt.

Dem voraussehbaren Bedarf liegen folgende Berechnungen zugrunde:

IST-Werte:

• Einwohner 1995 Gemeinde Priepert	303 EW
• Gesamtwohnfläche der Gemeinde 1995	10.645 qm
• Wohnungsbestand 1995	130 WE
• Wohnfläche pro Einwohner	35 qm / EW
• Durchschnittliche Wohnungsgröße pro Wohneinheit	83qm / WE
• Durchschnittliche Zahl der Räume pro Wohnung	4,3 Räume
• Personen pro Wohneinheit	2,3 EW / WE

Mit einem Zuwachs von 15 % Wohnfläche durch Auflockerung besteht noch in Priepert ein Bedarf von 1.596 qm Wohnfläche. Bei einer durchschnittliche Wohnungsgröße von 85 qm, ergibt sich ein **Wohnungsbedarf von 19 Wohnungen**.

Bei einem Bevölkerungszuwachs von 15 % bis zum Jahre 2010 ergibt sich eine zukünftige Zunahme von 43 Einwohnern. Mit 35 qm Wohnfläche pro Einwohner ergibt sich weitere 1.505 qm Wohnflächenbedarf. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 qm, ergibt sich **bis zum Jahre 2010 ein Wohnungsbedarf von 17 Wohnungen**.

Insgesamt besteht in Priepert ein Bedarf von ca. 36 Wohnungen.

4.2.3 Wohnbauflächen

In Abhängigkeit von der realen Entwicklung des örtlichen und überörtlichen Bedarfs sowie von der Verfügbarkeit der Baulandreserven ergibt sich die Notwendigkeit zur Neuausweisung von Wohnbauflächen in Priepert.

Die Ortslage Priepert wird nach § 1 Abs. 1 BauNVO als **Wohnbaufläche - W** - ausgewiesen. Priepert hat durch die in der Vergangenheit vollzogene Trennung von Wohnen und störender landwirtschaftlicher Produktion den Charakter eines Dorfgebietes verloren. Es haben sich in den letzten Jahren keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe angesiedelt. Die Trennung soll nicht wieder rückgängig gemacht werden. Hierin sind ca. 8 Bauplätze durch eine Abrundungssatzung entstanden. Ein weiteres Baugebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortes. Über den Bebauungsplan Nr. 1/92 „Priepert Nord - Ost A“ sollen ca. 38 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 3 ha Fläche geschaffen werden. Die Grundstücke liegen bei einer Größe zwischen 400 und 900 qm.

Folgende Baulandreserven werden im Flächennutzungsplan ausgewiesen bzw. angezeigt:

- | | |
|---|--------------|
| • Durch die Abrundungssatzung in der Dorfstraße | ca. 8 WE |
| • B-Plan Nr. 1/92 „Wohnbaustandort Nord-Ost A“ | ca. 38 WE |
| Gesamte Wohneinheiten | 46 WE |

Wenn alle ausgewiesenen Flächen für den Bau von Wohngebäuden genutzt werden, können ca. 46 WE in Priepert entstehen. Diese Entwicklung deckt den prognostizierten Bedarf an Wohnungen für die Gemeinde Priepert ab.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.

Bei der Nachbarschaft des in der Ortslage ansässigen Metallbaubetriebes zur bestehenden Wohnbebauung gilt das Wohnen als vorbelastet. Der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe soll durch gegenseitige Rücksichtnahme gelöst werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In südlicher Anbindung an die Ortslage war ein ca. 1,5 ha großes Gewerbegebiet geplant. Die Abstandsempfehlungen des Abstandserlasses Nordrheinwestfalen sollten beachtet werden, um Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Bebauungen (Wohnen, Erholung) und emittierenden gewerblichen Anlagen auszuschließen. Die als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wies zur Wohnbaufläche 40 m Abstand und zum Ferienhausgebiet 30 m Abstand auf. Die Abstandsflächen sollten für Lärmschutzwälle und Schutzpflanzungen genutzt werden. Zusätzlich sollten im Rahmen des Bebauungsplanes Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Bauflächen festgesetzt werden. Solche Möglichkeiten der Konfliktvermeidung bieten technische Vorrichtungen an den Gebäuden sowie der Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen und die Erholung wesentlich stören, in den Randbereichen. Daher wurde das Gewerbegebiet gleichzeitig als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Durch die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III entstehen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit einiger Vorhaben.

Die gewerbliche Baufläche wurde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen (Teilversagung) und auf dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Genehmigungsbehörde geht davon aus, dass auf Grund des zu erwartenden gewerblichen Verkehrs die noch jetzt bestehende Wohnruhe beeinträchtigt wird und infolgedessen ein Konflikt zwischen dem Schutzanspruch der dort Wohnenden und den Verkehrsbedürfnissen des zukünftigen Gewerbes entsteht.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung hätte die Gemeinde prüfen müssen, wie dieser Konflikt bis dahin zu lösen ist bzw. ob der zu erwartende Verkehr noch mit den Schutzansprüchen der an dieser Straße Wohnenden vereinbar ist, bis dahin, ob die Straße vom Ausbauzustand überhaupt geeignet ist, gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Dieses ist jedoch nicht geschehen. Es besteht daher ein derart erheblicher Abwägungsmangel, sodass die gewerbliche Baufläche von der Genehmigung auszunehmen ist. Eine Heilung durch Maßgabe ist nicht möglich, da nicht auszuschließen ist, dass bei Einstellung der o.a. Gesichtspunkte in die Abwägung die Gemeinde Priepert zu einer anderen Standortentscheidung kommt.

Im Übrigen wäre die gewerbliche Baufläche entsprechend den tatsächlichen Planungsabsichten als Gewerbegebiet (GE) darzustellen gewesen.

4.4 Sonderbauflächen für Erholung und Tourismus

Durch die gute natürliche Ausstattung des Gebietes, insbesondere durch den hohen Wald- und Gewässeranteil hat die Gemeinde für die Erholung und den Tourismus Bedeutung. Die Lage der Gemarkung im bestätigten Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte erfordert eine Orientierung auf umweltschonende Formen des Tourismus wie Angeln, Baden, Bootfahren, Wandern und Reiten.

Die Entwicklung des Tourismus als ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Gemeinde setzt auch die Erhaltung und Weiterentwicklung der Übernachtungsmöglichkeiten in verschiedenen Formen voraus und erfordert in der Gemeinde Priepert den Ausbau einer Infrastruktur, die zum Erholen und zum längeren Aufenthalt anregt.

Es bestehen zur Zeit verschiedene Erholungsstandorte und Einrichtungen im Gemeindegebiet. Folgende Standorte wurden untersucht:

- Die **Wochenendhausgebiete** am Ost- und Westufer des Große Priepertsees und am Nordufer des Ellbogensees umfassen ca. 58 Bungalows. Die Gebiete befinden sich in der 100m Uferschutzzone. Da es sich um Außenbereiche handelt, werden diese überplant, genießen aber Bestandsschutz. Alle Gebiete sind an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen, aber nicht an das Abwasserentsorgungsnetz.
- Südöstlich der Ortslage, am Nordufer des Ziernsees (im Wald gelegen), befindet sich der **Campingplatz C 46**, betrieben von der Haveltourist GmbH Wesenberg. Hier sind ca. 200 Standplätze vorhanden. Der Platz ist zur Zeit sehr schlecht durch einen unbefestigten Forstwirtschaftsweg erschlossen. Versorgungsleitungen sind nicht vorhanden. Es besteht ein platzeigener Brunnen und eine eigene Stromversorgung. Das Abwasser wird noch abgefahren. In den Sommermonaten ist der Zeltplatz stark besucht. Da die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist und die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht an Priepert angeschlossen sind, ist der Zeltplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ausgewiesen worden.
- Das **Ferienlager** des Sportvereins „Rackwitz“ befindet sich ebenfalls am Ziernsee. Es ist mit einem Bungalow für die Versorgung des Lagers ausgestattet. Das Lager wird in den Sommermonaten sehr gut besucht. Die verkehrliche Erschließung nicht gesichert und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht an Priepert angeschlossen. Demzufolge ist der Ferienlager als Außenbereich überplant worden, genießt jedoch Bestandsschutz.
- Eine einzige **Pension** befindet sich an der Havelbrücke mit 5 Doppelzimmern. In den Sommermonaten sind die Zimmer belegt.
- Eine Anlegestelle für die Weiße Flotte befindet sich nördlich der Brücke am Großen Priepertsee.

Da Priept sich weiter als Erholungsstandort entwickeln möchte und bereits heute von Tourismus stark geprägt wird, ist eine geringfügige Erweiterung der Erholungsstandorte von der Gemeinde gewünscht und anzustreben.

Folgende Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden, um den Bedarf zu decken und die Vielfalt für die Erholung zu erweitern:

- Ein **Ferienhausgebiet (SO_F)** für ca. 20 - 25 Bungalows ist südlich der Ortslage und östlich des Ellbogensees vorgesehen. Die Fläche befindet sich außerhalb der 100 m-Uferschutzzone.
Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch das benachbarte Gewerbegebiet weist die Baufläche einen Abstand von 30 m zum Weg auf. Diese Pufferzone kann für Lärmschutzmaßnahmen genutzt werden und stellt gleichzeitig eine Ausgleichsfläche dar. Der geplante Standort ist ein Gebiet, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 v. 14.01.1998, S. 12 ff).
- Die Fläche südöstlich des Gutshauses wird als **Zeltplatz für Wasserwanderer (Grünfläche Zeltplatz)** ausgewiesen. Sanitäre Einrichtungen könnten in einem der Gemeinde gehörenden Häuser vorgesehen werden oder es werden neue Einrichtungen gebaut. Die Baumreihe am Ufer des Ellbogensees stellt ein geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V dar. Sie darf durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Wesenberg und verfügt selbst nur über ein Gemeindebüro (die ehemalige Schule von 1894), eine evangelische Kirche, einen Friedhof, ein Feuerwehrhaus, eine Badestelle mit Spielplatz und Festwiese sowie einen Jugendklub als Einrichtungen des Gemeindebedarfs.

Einmal wöchentlich kommt ein Arzt ins Dorf. Priepert befindet sich im Einzugsgebiet von Neustrelitz, wo weitere gesundheitliche Einrichtungen vorhanden sind.

Die Kindertagesstätte, mit einer Kapazität von ca. 20 Plätzen, wurde 1997 geschlossen. Da die Einwohnerzahl und dadurch auch die Zahl der Kinder rückläufig ist, könnte nur bei einer Umkehrung dieser Entwicklung durch eine Erweiterung des Wohnungsbestandes die Kindertagesstätte wieder ausgelastet werden. Die Kinder, die eine Grundschule besuchen, fahren nach Wustrow. Für die höheren Schulen muß bis nach Wesenberg, Mirow oder Neustrelitz gefahren werden.

Eine Friseurin kommt einmal wöchentlich nach Priepert.

In der Gemeinde befinden sich drei Vereine: der Anglerverein, der Sportverein und der Sängerverein.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Fließender Verkehr

Straßennetz

Durch das Dorf verläuft die Kreisstraße 12, die eine untergeordnete Verbindung zwischen Wustrow, Priepert, Strasen und Düsterförde darstellt.

Die Kreisstraße 11 hat auch eine untergeordnete verkehrlicher Bedeutung, da sie nur eine Verbindung zwischen Priepert - Hartenland - Ahrensberg und Wesenberg darstellt.

Der Ortsteil Radensee ist über einen befestigten Weg an Priepert angeschlossen.

Schienennetz

Priepert ist nicht an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen, aber das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Bahn geschnitten. Wesenberg, Neustrelitz und Fürstenberg sind die nächste Bahnstationen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Obwohl das öffentliche Verkehrsmittel in vieler Hinsicht ökonomischer und vor allem umweltfreundlicher ist als der motorisierte Individualverkehr, wird es 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.

Priepert wird von der Buslinie 649 (Kleinzerlang - Priepert - Wustrow - Wesenberg - Neustrelitz) der Verkehrsgemeinschaft Müritz-Oderhaff angefahren.

Der Bus fährt am häufigsten während der Schulzeiten. Die Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte gegenüber vom ehemaligen Kindergarten.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Priepert verfügt über genügend Parkplätze. Selbst in den Sommermonaten reichen die Parkplätze an der Badestelle, am ehemaligen Kindergarten und in der Dorfstraße aus.

4.6.3 Rad- und Wanderwege

Der Rad- und Wanderweg führt an der Straße entlang. Am östlichen Ortsrand führt der Weg in Richtung Radensee in den Wald hinein und verläuft dann südlich in Richtung Kleinmenow weiter. Die Hauptwanderwege wurden dargestellt.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Elektro, Gas und Fernwärme

Im Planungsgebiet befinden sich 0,4 kV- und 20 kV-Leitungen als Freileitung und Kabel, sowie eine Transformationstation westlich der Ortslage. Auf Dauer ist eine volle Verkabelung anzustreben.

Im Nordosten des Planungsgebietes verläuft oberirdisch eine 110 kV-Leitung.

Im östlichen Planungsgebiet liegt die Ferngasleitung 85 DN 400 sowie eine Schiebergruppe mit Ausblaseeinrichtung. Die Leitung liegt mittig in einem 6 m breiten Schutzstreifen.

4.7.2 Flächen für Windkraftanlagen

Mit Wirkung vom 1.1.1997 sind im Außenbereich die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind Wind- und Wasserkraftanlagen zulässig. Der Gesetzgeber hat die Privilegierung dieser Anlagen gestellt. Die Errichtung derartiger Anlagen wird an Standorten für Windenergieanlagen sollen in besonderer Weise die besondere naturräumliche Ausstattung aufweisen und mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen im Einklang sein.

Ein wirtschaftliches Betreiben und die Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen gewährleistet sein. Windkraftanlagen stellen Eingriffe gemäß § 8 BNatSchG dar. Nationalparke und Naturschutzgebiete zum Beispiel sind grundsätzlich Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen.

In Mecklenburg-Vorpommern ist die Entscheidungsfindung über Eignungsräume für Windenergieanlagen flächendeckend vorgenommen und abgeschlossen worden. Grundlage waren zwei Gutachten, in denen die Windhöffigkeit und Nutzungskonflikte untersucht wurden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Eignungsräume ausgewiesen worden. Ziel der Landesregierung ist, ca. 12 % des Gesamtstrombedarfs des Landes durch Windenergie zu erzeugen. Dazu ist die optimale Besiedlung dieser Eignungsräume anzustreben.

Stellungnahme o. 24.11.03
zur 2. Änderung

Die Anstaltengruppe 85/17,
die sich im Bereich der Ge-
mainschaft Priepert Flur 11
befindet, wurde im Zuge von
Sanierungsmaßnahmen
demontiert.

Für die Gemeinde Priepert sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte keine Eignungsräume ausgewiesen worden. Der Flächennutzungsplan wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Für die Nichteignung des Planungsgebietes für Windenergieanlagen gibt es im einzelnen folgende Gründe:

1. Die gesamte Gemarkung liegt im Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte. Somit ist die Gemarkung aus naturschutzfachlicher Sicht für Windenergieanlagen ungeeignet. Durch den hohen Waldanteil und die Kleingliedrigkeit der Landschaft mit einem geringen Anteil an Offenflächen ist eine klimatische Eignung der Gemarkung nicht gegeben.
2. Bedingt durch ihre Lage in einer der reizvollsten Großlandschaften Mecklenburgs ist das Gebiet als „Tourismusschwerpunktraum“ eingeordnet worden.
3. Die Abstandsforderungen zwischen Windenergieanlagen und Siedlungsstellen, Ortslagen, Erholungsstandorten sowie Wäldern und Seen schließen flächendeckend die Ansiedlung von Windenergieanlagen in der Gemarkung aus.

Aus den vorgenannten Gründen schließt die Gemeinde Windenergieanlagen jeder Art in ihrer Gemarkung aus.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, auch die Errichtung von Einzelanlagen, die nicht unter die Raumbedeutsamkeit fallen, zu untersagen. Das Landschaftsbild ist sehr hoch zu bewerten und es soll auch zukünftig von den großen Waldflächen, der Seenlandschaft und den freien unberührten Flächen geprägt bleiben.

4.7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch ein Wasserwerk im Ort, das von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH betrieben wird.

Das Wasserwerk Priepert versorgt die Ortslagen Priepert, Hartenland und Radensee.

Für die Wasserfassung und ihr Einzugsgebiet sind gemäß Kreistagsbeschuß Vorlage Nr. 12 v. 6.9.89 Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) festgelegt, die Bestandsschutz haben.

Die Trinkwasserschutzzonen II und III sowie die Lage der Brunnen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt.

- **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. In dieser Schutzzone ist eine Neubebauung nicht zulässig. 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 sind Gewässerverunreinigungen durch schwer- und / oder nicht zu entfernende Kontaminationen wie Mineralöle, Mineralöl- produkte, Organohalogene, giftige Schwermetalle und andere Wasserschadstoffe sowie radioaktive Stoffe auszuschließen. Die Schutzzone III reicht bis zur Grenze des Einzugsgebietes der Wasserfassung.

4.7.4 Fernmeldewesen

Die Gemeinde wird gegenwärtig über verkabelte Fernmeldeleitungen im Straßenraum versorgt.

4.7.5 Altlasten

Westlich des Dorfes an der Kreisstraße ist eine ehemalige wilde Müllkippe saniert und als Wanderrastplatz angelegt worden. Südöstlich des Dorfes befindet sich eine ehemalige Müllkippe. Sie ist schon komplett aufgefüllt und mit Bäumen bewachsen. Beide Standorte liegen im Außenbereich und werden nicht als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In der Ortslage befinden sich eine stillgelegte Kuhstallanlage und ein stillgelegter Schweinestall. Die ehemaligen Schweineställe südlich der Straße nach Radensee wurden z.T. abgerissen. Aufgrund der früheren Nutzung werden die ehemaligen Stallanlagen als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet.

4.7.6 Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Seit Juni 1996 ist Pripert mit Überleitung nach Strasen an das Abwassersystem Wesenberg angeschlossen. Der Ortsteil Radensee ist nicht an das zentrale Netz angeschlossen und muß über einzelne abflußlose Gruben entsorgt werden.

Die Leitungen für die Regenentwässerung liegen in der Dorfstraße. Einige Grundstücke wurden angeschlossen. In der Regel wird das Regenwasser jedoch auf den Grundstücken versickert. Wegen des durchlässigen Untergrundes stellt die Versickerung die Vorzugslösung dar.

4.7.7 Abfallwirtschaft

Die Gemeinde ist an die Hausmüllabfuhr des Landkreises Mecklenburg-Strelitz angeschlossen, der die Firma SDL Neustrelitz mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Deponie befindet sich in Rosenow. Papier- und Wertstoffcontainer sind im Ort vorhanden.

4.8 Grünflächen

Der Friedhof befindet sich südöstlich der Kirche. Er ist Gemeindeeigentum und wird von der Gemeinde betrieben. Hierfür steht eine Fläche von rund 1,5 ha zur Verfügung. Diese Fläche reicht auch zukünftig für die Gemeinde aus.

Der Sportplatz liegt im Nordosten des Dorfes. Er ist mit einer Größe von 7200 qm ausreichend für das Dorf bemessen.

Die Gemeinde betreibt am südöstlichen Ufer des Großen Priepertsees einen Badeplatz. Die Liegewiese wird auch als Festwiese genutzt. Die Badestelle reicht für das Dorf aus. Hier ist jedoch dringend eine Sanierung bzw. Erneuerung des sanitären Bereiches erforderlich. Parkplätze befinden sich sowohl an der Badestelle als auch in der Dorfstraße. Ein Spielplatz befindet sich im Anschluß an die Badestelle. Er ist in sehr schlechtem Zustand und benötigt eine Sanierung bzw. Erneuerung. Die Ausstattung kann insgesamt verbessert werden.

Auf der Festwiese finden einmal jährlich das „Havelfest“ und ein „Kinderfest“ statt.

Der ehemalige Gutsfriedhof befindet sich südlich von dem Kirchenfriedhof. Es sind nur Reste einer Grabstelle vorhanden. Der Platz wurde erst vor kurzem als parkähnliche Grünfläche angelegt. Er hat eine Größe von ca. 1500 qm.

4.9 Umwelt und Denkmalschutz

4.9.1 Landschaftsschutzgebiete

In den Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen.

Landschaftsschutzgebiete bilden neben ihren Aufgaben für den Naturhaushalt und die Erhaltung des Landschaftsbildes vor allem die Basis für die Eignungsräume des Tourismus und haben damit auch große wirtschaftliche Bedeutung für die Region.

Die gesamte Gemarkung Priepert liegt im **Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte**. Nur der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1/92 „Wohnbaustandort Nord-Ost“ am nordöstlichen Rand des Dorfes wurde aus dem LSG ausgegrenzt.

4.9.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß § 20 des LNatG M-V und § 20 c des BNatSchG unterliegen bestimmte Biotope einem besonderen Schutz. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser führen können, sind unzulässig. Zu diesen Biotope gehören u.a. Sölle, Moore, Sümpfe, Bruch-, Sumpf- und Auwälder, naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Kleingewässer, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölze, natürliche Waldränder und Feldhecken. Durch geplante Bauflächen dürfen keine geschützten Biotope beeinträchtigt werden.

Die für die Führung des Biotopverzeichnisses zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt und Natur.

Eine Übersicht der räumlichen Verteilung der geschützten Biotope wird erst im Ergebnis der landesweiten Biotopkartierung vorliegen. Da die digitale Auswertung der Biotoptypenkartierung noch nicht abgeschlossen ist, liegt zu den geschützten Biotopen noch keine abschließende Rechtsentscheidung vor.

Der Gemeinde Priepert liegt eine vom STAUN Neubrandenburg erstellte vorbehaltliche Übersicht der räumlichen Verteilung und Bezeichnung der besonders geschützten Biotope gemäß § 20 LNatG M-V auf der Grundlage der CIR-Luftbildauswertung vor.

Von einer Übernahme in die Planzeichnung wird im Interesse der Übersichtlichkeit abgesehen. Der besondere Schutz dieser Biotope wird durch eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung zum Ausdruck gebracht und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen beachtet.

Ein Vergleich der Biotopkartierung mit den Planungsabsichten der Gemeinde ergab, daß geschützte Biotope durch die geplanten Bauflächen nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem geplanten Zeltplatz für Wasserwanderer südlich des Gutshauses befindet sich am Ufer des Ellbogensees eine als geschütztes Biotop eingestufte Baumreihe, die durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf.

4.9.3 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Sie bestehen meistens aus Einzelbäumen. In der Gemarkung Priepert befindet sich ein Naturdenkmal nordöstlich von Radensee an der Försterei, das nachrichtlich in den F-Plan übernommen wurde.

4.9.4 Bodendenkmale

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Bodendenkmale. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande 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.

Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die Bodendenkmale werden in die Planzeichnung übernommen.

Es handelt sich um Bodendenkmale sowie Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 6 v. 14.01.1998 S. 12 ff.).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.9.5 Baudenkmale

Der Landkreis Mecklenburg-Strelitz hat folgende Denkmale in Priepert ausgewiesen (Stand 16.12.1996):

- Kirche mit Friedhofsmauer in der Ortsmitte. Fachwerkbau aus dem Jahr 1719
- Kriegerdenkmal für die im 1. Weltkrieg Gefallenen. Es befindet sich vor der Kirche.

Diese Denkmale wurden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

4.10 Wasserflächen

Bundeswasserstraßen im Bereich des Planungsgebietes und angrenzend sind:

- der Wangnitzsee
- der Große Priepertsee
- der Ellbogensee
- der Ziernsee
- Verbindungskanal zwischen Ellbogensee und Ziernsee

Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen an diesen Gewässern, an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung.

Nach § 81 Landeswassergesetz M-V (LWaG) gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante als Uferbereich. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Das reichhaltige Angebot an Seen und Flüssen in der Planungsregion stellt insbesondere für Wasserwanderer ein Paradies dar, das vor allem in den Sommermonaten stark frequentiert wird. Eine naturverträgliche Lenkung des gewässerbezogenen Tourismus ist dringend erforderlich, um dieses Fluß-Seen-System langfristig attraktiv zu erhalten.

Die Nutzbarkeit der Binnenwasserstraßen der Planungsregion Mecklenburg-Strelitz (inklusive der o.g Wasserstraßen in der Gemarkung Priepert) ist überwiegend für die Fahrgastschiffahrt, den Sportbootverkehr und den Wasserwandertourismus zu entwickeln. Dabei soll bei stark wachsendem Sportbootverkehr für ökologisch sensible Bereiche eine Einschränkung für die Benutzung mit Motorbooten angestrebt werden.

Für die wirtschaftliche und touristische Weiterentwicklung des Ortes befindet sich im „Unterdorf“ (Süden) neben dem ehemaligen Gutshaus am Nordufer des Ellbogensees ein Yachthafen für ca. 100 Boote. Der Hafen wurde im Jahr 1994 gebaut und wird privat betrieben. Auf dem Gelände werden Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereitgestellt. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Boote im Winter unterzubringen.

Im Nordwesten des Dorfes, am Großen Priepertsee, befindet sich eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe der „Weißen Flotte“.

4.11 Flächen für die Landwirtschaft

Die Landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt 502 ha.

Mit einem drastischen Rückgang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist aus gegenwärtiger Sicht nicht zu rechnen.

Für neu ausgewiesene Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete wurden 6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

4.12 Flächen für Wald

Große zusammenhängende Waldflächen befinden sich im südlichen und östlichen Gemeindegebiet. Sie eignen sich zur Erholung, wobei die öffentlichen Waldwege zum Teil noch ausgebaut werden müssen, jedoch nicht versiegelt werden dürfen. Der Schutz des Waldes muß mit einbezogen werden. Die Aufforstung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Flächen sollte auf kleinere Flächen begrenzt bleiben, um das Verhältnis Wald / Offenland nicht grundlegend zu ändern und um den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Die Forstwirtschaft wird auf Grund ausgedehnter Waldgebiete weiterhin ihre Bedeutung in der Region behalten. Bei allen Planungen ist zu beachten daß laut § 20 LWaldG ein Mindestabstand von 50 m zwischen Wald und baulichen Anlagen einzuhalten ist (Waldabstandserlaß vom 30. April 1996). Aufforstungsflächen wurden nicht ausgewiesen.

4.13 Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.13.1 Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte

- **Schwerpunkte zur Entwicklung und Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen**

Es handelt sich um Bereiche, in denen wichtige Naturhaushaltsfunktionen gegenwärtig gestört sind und in denen gezielte Maßnahmen zur Wiederherstellung dieser Funktionen vorrangig umzusetzen sind.

Diese Kategorie umfaßt vor allem tief entwässerte Moore, deren Zustand durch Anhebung der Grundwasserstände aus Gründen des Arten-, Gewässer- und Klimaschutzes zu verbessern ist, sowie Bereiche, in denen schwerpunktmäßig Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopfunktion umzusetzen sind oder in denen Veränderung in der Nutzung zum Schutz angrenzender wertvoller Flächen vor Beeinträchtigung erforderlich sind.

In der Gemarkung Priepert betrifft das folgende Flächen:

- das Niederungsgebiet nördlich des Ziernsees,
- die Lichtung und die sie umgebenden Waldflächen östlich von Radensee sowie
- den Waldrand südlich der Straße nach Düsterförde.

- **Schwerpunktbereiche für die ungestörte Naturentwicklung**

Schwerpunktbereiche für die ungestörte Naturentwicklung umfassen weitgehend naturnahe Flächen mit großer Bedeutung für Natur und Landschaft, die zu erhalten sind. Ein solcher Schwerpunktbereich ist die nordwestliche Randzone des Niederungsgebietes nördlich des Ziernsees.

Beide Kategorien von Schwerpunktbereichen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die nicht mit Wald bestandenen Teile dieser Bereiche werden gleichzeitig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das naturschutzfachliche Ziel besteht hier nicht in einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern in einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung der meist als Grünland genutzten Flächen.

4.13.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 8 a BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Darstellung von Ausgleichsflächen. Das sind insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für die zielgerichtete Anwendung der Eingriffsregelung sind ausführliche Informationen über Natur und Landschaft erforderlich. Ein Landschaftsplan als ökologische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan, aus dem u.a. Aussagen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu übernehmen wären, liegt nicht vor.

Für die folgenden im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen und Baugebiete ist bereits im Bauleitplanverfahren über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung entschieden worden:

- Für die Wohnbaufläche nordöstlich des Dorfes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Neben Maßnahmen zur Begrünung innerhalb des Baugebietes wurden Ausgleichsmaßnahmen auf 2 Flächen am südlichen Ortsrand festgesetzt. Dies Flächen wurden im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Für die Lückenschließungen innerhalb der Ortslage liegt eine genehmigte Abrundungssatzung vor.

Auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten:

- **Gewerbegebiet**

In südlicher Anbindung an die Ortslage ist auf einer ca. 1,5 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Gewerbegebiet vorgesehen. Der Standort liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und grenzt an die Schutzzone II. Die Fläche kann zu maximal 80 % versiegelt werden.

Die als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wurde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen (Teilversagung).

- **Sondergebiet Ferienhäuser**

Südlich der Ortslage Priept und östlich des Ellbogensees sind auf einer Fläche von ca. 1,0 ha 20 - 25 Ferienhäuser geplant. Der bisher landwirtschaftlich genutzte Standort liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Es ist mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 20 % zu rechnen.

Beide Standorte liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der Überprüfung des nach DDR-Recht ausgewiesenen Schutzgebietes sind mit den Siedlungsgebieten auch die geplanten Bauflächen auszugrenzen. Die Gemeinde stellt einen Antrag auf Entlassung der Ortslage sowie der geplanten Bauflächen aus dem LSG.

Die bauliche Nutzung der genannten Standorte bewirkt Veränderungen der Gestalt und der Nutzung der Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild in unterschiedlichem Maße beeinträchtigen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen. Der erforderliche Umfang sowie die Art der Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. In erster Linie eignen sich grünordnerische Maßnahmen auf den Bauflächen, besonders Maßnahmen zur Bepflanzung und zur Eingrünung, die auch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherstellen oder neu gestalten.

Es wird davon ausgegangen, daß im Bereich des Ferienhausgebietes der Eingriff durch umfangreiche Gehölzpflanzungen zur Gliederung und Eingrünung des Gebietes ausgeglichen werden kann. Der auch aus Gründen des Immissionsschutzes vorgesehene 30 m breite Grünstreifen entlang des Weges sowie ein 20 m breiter Streifen südlich des Standortes sind Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 a BauGB. Für das Ferienhausgebiet wird keine separate Badestelle vorgesehen, so daß die Uferzone des Ellbogensees nicht beeinträchtigt wird. Um die Absicht der Gemeinde zu verdeutlichen, wird der gesamte Gewässerschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Das *von der Genehmigung ausgenommene* Gewerbegebiet befindet sich an einem weit einsehbaren Standort. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, sollen im Rahmen des Bebauungsplanes geeignete Festsetzungen wie die Begrenzung der Firsthöhe getroffen werden, die eine harmonische Eingliederung der zu errichtenden Gebäude in den Landschaftsraum gewährleisten. Außerdem bedarf das Gewerbegebiet einer massiveren Eingrünung. Die Gehölzpflanzungen am Rand sind Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 a BauGB und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche wird wie die gewerbliche Baufläche auf dem Flächennutzungsplan als gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommene Fläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus eignet sich das in Punkt 4.13.1 genannte Niederungsgebiet am Ziernsee als Fläche für den Ausgleich nach § 9 Abs. 1 a BauGB.

5.0 ENTWICKLUNG DES ORTSTEILS RADENSEE

Radensee liegt ca. 1 km östlich von Priepert und hat 15 Einwohner (April 1997) und 8 WE. Der Ort ist von Waldflächen umgeben.

Die Siedlung genießt als Wohn- und Erholungsstandort Bestandsschutz.

Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluß an der Ort Priepert. Das Abwasser wird in Kleinkläranlagen und abflußlosen Gruben gesammelt.

Der Ortsteil ist als Außenbereich überplant. Vorhandenen Gebäude und Anlagen sind zu erhalten, zu modernisieren und instandzusetzen. Geringfügige Erweiterungen sind durch An- und Ausbaumaßnahmen zulässig.

6.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In den Flächennutzungsplan wurden nachrichtlich übernommen:

- Trinkwasserschutzzonen II und III
- Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatSchG M-V)
- Bodendenkmale

Nicht nachrichtlich übernommen wurden die Baudenkmale.

Gekennzeichnet sind:

- für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (stillgelegter Kuhstall und stillgelegte Schweineställe)
- Gemeindegrenze

Nicht gekennzeichnet wurde die verfüllte KW-Bohrung zwischen dem Weg nach Radensee und dem Wäldchen südöstlich der Ortslage. Eine Überbauung im Umkreis von 5 m ist auszuschließen.

7.0 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes beträgt **2.256 ha**. Davon sind:

1. Wohnbauflächen	16,3 ha
2. Gewerbliche Bauflächen	1,5 ha
3. Sondergebiete	1,0 ha
davon: SO-Ferienhaus	1,0 ha
4. Verkehrsflächen	6 ha
5. Grünflächen	6,70 ha
davon: Parkanlage	0,20 ha
Zeltplatz	3,00 ha
Friedhof	1,50 ha
Sportplatz	1,0 ha
Badestelle / Spielplatz	1,0 ha
6. Wasserflächen	585 ha
7. Waldflächen	1132 ha
8. Flächen für die Landwirtschaft	502 ha
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6,3 ha
(ohne Darstellungen gemäß Land- schaftsrahmenplan)	

GESAMTFLÄCHE	2256 ha
---------------------	----------------

8.0 LITERATURVERZEICHNIS

- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
- Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand Juli 1993
- Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg
- Abrundungssatzung der Gemeinde Priepert
- Neubrandenburger Mosaik: Heimatgeschichtliches Jahrbuch des Regionalmuseums Neubrandenburg. Nr. 15/16, 1992
- Die Bau- und Kunstdenkmale in der DDR-Bezirk Neubrandenburg, Berlin 1982
- Bodendenkmalpflege in Mecklenburg-Vorpommern: Jahrbuch 1992, Band 40
- Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (Oktober 1997)

