

B E G R Ü N D U N G

zum Flächennutzungsplan für die Grüne Stadt Marlow



Grüne Stadt Marlow
Am Markt 1, 18337 Marlow

BEYER + PARTNER
architekten

Lindenstrasse 6
18055 Rostock
eMail: mb-konzept@t-online.de

PfaU  Dr. Bönsel & Runze GbR
Vasenbusch 15, 18337 Gresenhorst

INHALT

1.	EINFÜHRUNG	Seite 4
1.1.	LAGE IM RAUM	
1.2.	NATÜRLICHE BEDINGUNGEN	
1.2.1.	Geologie und Hydrologie	
1.2.2.	Klima	
1.2.3.	Gewässer	
1.2.4.	Böden	
2.	PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE	Seite 10
2.1.	AUFGABENSTELLUNG	
2.2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	
2.3.	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	
2.4.	GRUNDZÜGE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	
2.5.	STADT- UND DORFERNEUERUNG	
3.	WOHNUNGSWESEN	Seite 17
4.	WIRTSCHAFT, HANDEL UND WINDENERGIE	Seite 28
5.	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	Seite 33
6.	TOURISMUS UND REGIONALE ERHOLUNG	Seite 35
6.1	TRADITIONEN	
6.2	ENTWICKLUNGSTENDENZEN	
7.	VERKEHR	Seite 40
7.1	ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSZÜGE	
7.2	ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE	

7.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

8. NATUR-, LANDSCHAFTS- UND UMWELTSCHUTZ Seite 42

- 8.1. VORRANGGEBIETE UND VORSORGERÄUME FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
- 8.2. NUTZUNG DES NICHTBEBAUTEN LANDSCHAFTSRAUMES
- 8.3. LEBENSÄUME UND ARTEN
- 8.4. PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- 8.5. ERHOLUNGSVORSORGE UND UMWELTBILDUNG
- 8.6. AUSGLEICHSPÖÖL NACH § 135A BAUGESETZBUCH
- 8.7. BODEN- UND BAUDENKMALE

9. GEMEINBEDARF Seite 56

- 9.1. KULTUR, ERZIEHUNG, GESUNDHEIT, SPORT
- 9.2. VERWALTUNG

10. VER- UND ENTSORGUNG Seite 59

- 10.1. WASSERVERSORGUNG
- 10.2. ABWASSERBEHANDLUNG
- 10.3. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG
- 10.4. GASVERSORGUNG
- 10.5. FERNMELDEVERSORGUNG
- 10.6. MÜLLENTSORGUNG

11. SONSTIGES Seite 62

- 11.1. MILITÄRISCHE SCHUTZBEREICHE

Anlagen : Flächenübersicht Stadt Marlow
Satzungen / Bauleitplanung der Stadt Marlow
Bodendenkmale

1. EINFÜHRUNG

1.1. LAGE IM RAUM

Die Stadt Marlow ordnet sich großräumlich dem Flach- und Hügelland zwischen Warnow und Recknitz zu. Der Hauptort Marlow, als struktureller Schwerpunkt der Stadt, liegt am Westhang der Recknitzniederung im unteren Recknitztal, ca. 20 Kilometer südlich des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft" und etwa 35 Kilometer östlich des Oberzentrums Hansestadt Rostock. Als Kreuzungspunkt im Netz der Landstraßen verfügt die Stadt Marlow über gute Verbindungen zu den Städten Rostock, Ribnitz-Damgarten, Stralsund, Greifswald, Grimmen, Demmin und Teterow.

Das historische Marlow erhielt bereits Ende des 13. Jahrhunderts Stadtrecht und gehört damit zu den ältesten Städten Deutschlands. Die Geschichte dieser malerisch in die hügelige Landschaft eingebetteten Gemeinde ist geprägt durch die Traditionen und Mühen der Menschen des Landstriches in Land- und Forstwirtschaft sowie durch ihre Lage an der Jahrhunderte alten Grenze zwischen Mecklenburg und Vorpommern.

Mit der Kreisgebietsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1994 gehört die Stadt Marlow zum Kreis Nordvorpommern, dessen Verwaltungszentrum in der Stadt Grimmen ansässig ist. Die Stadt Grimmen liegt etwa 35 Kilometer südöstlich von Marlow entfernt.

Die Stadt Marlow hat 5.231 Einwohner (Dezember 2004) und umfasst eine Fläche von mehr als 139.800 ha. Der Anteil der Wald- und Grünlandflächen beträgt dabei ca. 43 Prozent. Nur knapp 5 Prozent der Gemeindeflächen sind bebaut oder dienen als Verkehrsflächen. Damit ist die Stadt Marlow nur gering überbaut und verfügt über ein beachtliches Freiraumvolumen.

Durch den Zusammenschluss von Marlow mit den vormaligen amtsangehörigen Gemeinden Allerstorf, Bartelshagen 1, Kuhlrade, Carlsruhe, Gresenhorst und Brünkendorf entstand am 01.01.1999 die Großgemeinde Stadt Marlow. Mit dem Vertrag zur Gebietsänderung gehören seit dem 15.02.2004 auch Schulenberg, Fahrenhaupt und Kneese zur Stadt Marlow, die nunmehr über 26 Ortsteile verfügt.

Die Siedlungsstruktur besteht aus größtenteils aus kleinen Straßendörfern mit traufständigen ehemaligen Landarbeiterhäusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Die Siedlungen sind an historische Gutsanlagen bzw. neuzeitliche landwirtschaftliche Produktionszentren angegliedert. Zahlreiche architektonische Höhepunkte, wie schlossähnliche Gutshöfe,

Herrenhäuser und Kirchen prägen das Siedlungsbild positiv. Mehrgeschossiger Wohnungsbau aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts beeinträchtigt dieses teilweise.

Das Planungsgebiet ist ein charakteristischer ländlicher Raum. Wichtige funktionsbestimmende Faktoren sind:

- ein nach wie vor durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägter Raum mit einem starken inneren Strukturwandel
- positive qualitative Entwicklungstendenzen als ländlicher Wohnstandort
- steigende Chancen einer gewerblichen fremdenverkehrlichen Entwicklung im Rückraum der Seebäder auf Fischland und Darß
- verbesserte Anbindung des Raumes an das überregionale Straßennetz mit der Autobahn A20
- hervorzuheben ist schließlich der Bestand an großflächig vorhandenen ökologisch und ästhetisch bedeutenden Kulturlandschaftsteilen wie Waldsäumen, Alleen, Hecken, Feldsöllen, Brüchen, Mooren und Fließgewässern (Zielkonflikt mit umweltverträglicher Landnutzung und Kompensation der bauleitplanerischen Vorhaben).

1.2. NATÜRLICHE BEDINGUNGEN

1.2.1. Geologie und Hydrologie

Die Gemeinde Marlow gehört zum größten Teil der Landschaftszone III Warnow-Recknitz-Gebiet an. Diese Zone ist gekennzeichnet durch eine wellige bis kuppige Grundmoränenlandschaft.

Die wellige Landschaft wird von dem Niederungsmoor der Recknitz unterbrochen, deren Tal ebenfalls eiszeitlichen Ursprungs ist. Findlinge aus Granit, Gneis, seltenem Serpentin sowie zahlreiche Flinte sind daher in dieser Landschaft aufzufinden. Das Flusstal der Recknitz stellt als Landschaftsschutzzone eine Besonderheit dar.

Marlow liegt am westlichen Talrand des Recknitztales, das zum Urstromtalsystem des Mecklenburgisch-Pommerschen Grenztales gehört. Dieses hat sich parallel zur ehemaligen Eisrandlage und heutigen Pommerschen Endmoräne ausgebildet. Das Urstromtal schnitt sich in das jungpleistozäne Deckgebirge ein. Im Spätpleistozän und Holozän wurde das Tal mit Sanden, Kiesen und organogenen Bildungen, z.B. Torf, sedimentiert.

Das Norddeutsche Tiefland ist durch starke mesozoische Bruchtektonik gekennzeichnet. Südöstlich von Marlow kreuzen sich die herzynische mit der erzgebirgischen tektonischen Störungsrichtung. Der pleistozäne Schichtaufbau wurde durch diese Verwerfung stark

gestört, so dass mesozoische Salze aufstiegen, die bei Bad Sülze in einer Saline gewonnen wurden. Nördlich von Marlow wurde mit Hilfe von Profilbohrungen nachgewiesen, dass die Pleistozänbasis über eozänen Tonen liegt.

Das ausgeprägte Relief in diesem Raum ist ebenfalls durch pleistozäne Störungen mitverursacht worden.

Die tektonischen Bruchlinien haben mesozoische Tiefenwässer in pleistozäne Grundwasserstockwerke dringen lassen und führten damit zu einer starken Mineralisation des Grundwasserkörpers. Eine geogene Belastung der Grundwässer ist damit gegeben.

Auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Marlow wurde ein Grundwasserleiter zwischen 7 und 23 m unter Gelände nachgewiesen. In der Brunnenbohrung der alten Molkerei wurde ein Wasserleiter zwischen 30 und 43 m angetroffen.

Dieser Wasserleiter dient der Wasserversorgung der Stadt Marlow. Er gilt als Hauptwasserleiter des Raumes.

Eine Grundwassergefährdung des Hauptwasserleiters durch die ehemalige, jetzt außer Betrieb befindliche Deponie, konnte mit einem hydro-geologischen Gutachten nicht nachgewiesen werden.

Die Recknitz hat in diesem Bereich die Funktion des Hauptvorfluters und bestimmt somit den Abfluss des Grundwassers in nordöstlicher Richtung auf die Talniederung zu. Eine leichte Veränderung des Abflussverhaltens wird durch den Fahrenhaupter Bach und die Grundwasserfassung von Marlow bewirkt.

1.2.2. Klima

Die Darstellung der klimatischen Bedingungen gliedert sich in die Klimafaktoren und die Klimaelemente.

Zu den Klimafaktoren zählen die geographische Lage, Höhenlage, Hang- oder Tallage, Kontinentalität, Topographie, Besiedlung, Emissionsquellen, Vegetationsflächen innerhalb der Bebauung, Frischluftentstehungs- und Abflussgebiete sowie das beeinflussbare Windsystem.

Klimafaktoren:

Die Region Ribnitz-Damgarten wird vom Ostseeküstenklima bestimmt. Südlich der Zone Gresenhorst-Semlow beginnt die Zone des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas. Die Gemeinde Marlow liegt im Überschneidungsbereich dieser beiden kleinräumigen, lokalen Klimazonen, der Wetterscheide zwischen Meer und Binnenland. Der Raum ist kontinental geprägt.

Klimaelemente:

Die Marlower Klimamessungen sind durch Herrn Tewes, Marlow, langjährig dokumentiert worden. Freundlicherweise hat Herr Tewes diese Daten des Zeitraumes 1970 - 1991 der Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

ANLAGE 1

Mittlere Temperatur / Vegetation

Zeitraum	Mittlere Temperatur (Grad Celsius)
Sommerhalbjahr Monate IV bis IX	12,5 bis 13,5
Winterhalbjahr Monate X bis III	2,5 bis 3,0
Januar	- 1 bis 0
Juli	17 bis 18
Vegetationsperiode I Monate IV bis VI	10 bis 11
Vegetationsperiode II Monate VI bis VIII	16 bis 17

Mittlere Niederschlagssumme

Zeitraum	Mittlere Niederschlagssumme (mm)
Sommerhalbjahr Monate IV bis IX	< 300 bis 350
Winterhalbjahr Monate X bis III	275
Vegetationsperiode I Monate IV bis VI	120 bis 150
Vegetationsperiode II Monate VI bis VIII	180 bis 210
Jahr	600

Mit durchschnittlich 600 mm Niederschlag pro Jahr herrschen mittlere Gegebenheiten vor.

1.2.3. Gewässer

Die Recknitz, die östlich an Marlow vorbei in Richtung Ostsee mit geringem Gefälle mäandriert, stellt in ihrem Verlauf ein Gewässer mit einem sehr naturnahen Charakter dar.

Sie wurde in Teilabschnitten begradigt. Vor der Begradigung betrug die Flusslänge der Recknitz in dem 24 Kilometer langen Talabschnitt zwischen Bad Sülze und Damgarten 40 Kilometer. Der Fluss verbaute sich durch Ablagerung großer Mengen an Lockersedimenten sein ursprüngliches Gefälle an der Mündung und bildete hernach Mäanderbögen, die er mit einer geringen Geschwindigkeit durchfloss.

Die Recknitz entwässert ihr Tal und die anschließende Umgebung nur unvollkommen. Im Bereich zwischen Bad Sülze und Marlow befinden sich auf den Wiesen der Recknitz-Aue zahlreiche Meliorationsgräben.

Darüber hinaus entwässert das Gemeindegebiet über andere Gewässer, wie den Haubach und den Klosterbach in die Ribnitzer See.

Im Flurbereich von Marlow existieren eine Vielzahl eiszeitlich gebildeter Sölle, die als naturnah zu bezeichnen sind. Das Flusstal mit den sich anschließenden Hanglagen gehört heute zum Naturschutzgebiet „Untere Recknitz“, sowie zu den europäischen Vogelschutzgebieten.

1.2.4. Böden

Im Planungsgebiet liegen wechseleiszeitliche Geschiebemergel an, deren Bodenarten zwischen Feinsand und lehmigem Sand schwanken. Aufgrund der belebten Relieffierung liegen verschiedenartige Böden vor. Die Relieffierung der Landschaft, die Meliorationsmaßnahmen der Landwirtschaft und die ackerbauliche Nutzung haben zu einer heterogenen Zusammensetzung der Böden geführt.

Auf den grundwasserfernen Standorten der Kuppen und Hangrücken wurden sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande angetroffen, die gemäß Aussage des Ingenieurbüros Voss und Muderack eine gute Wasserdurchlässigkeit des Bodens garantieren. Die Schichtstärke der Sande schwankt zwischen 29 und 33 m (Voss & Muderack GmbH, Marlow, 1992). Insbesondere die Kuppen sind aushagerungs- und winderosionsgefährdet.

In den Niederungssenken haben Vertorfungsprozesse oberhalb der Gley-Staukörper stattgefunden. Die Torfe weisen Mächtigkeiten bis zu 140 cm auf, wobei die Torfhorizonte mit mineralischen Bodenhorizonten in wechselnder Schichtung vorliegen.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit der Ackerböden und der Meliorationsmaßnahmen sind keine Vernässungserscheinungen auf den Flächen außerhalb der Niederungssenken zu erwarten.

Die Böden der Ackerflächen lassen sich im Wesentlichen drei Bodentypen zuordnen:

1. Podsole mit ausgeprägten Ae und Bsh-Horizonten. Diese Böden finden sich in den flacheren, am Hangfuß gelegenen Flächen und im Wald unter Nadelholzkulturen.
2. Braunerden. Diese Böden finden sich auf den Kuppenlagen.
Das abgetragene Material überdeckt in den Bachauen zum Teil die dort vorhandenen Anmoor / Moor-Gleye.
Diese Überdeckung findet sich nur auf den Ackerflächen zugewandten Teilen der Auen, und nicht auf den waldseitigen Auen. Dort sind noch die ursprünglichen Anmoor / Moor-Gleye vorhanden.
3. Anmoor / Moor-Gleye ließen sich vor allem in Niederungssenken nachweisen. Bedingt durch die Meliorationsdränung innerhalb der Niederungen findet bei sinkendem Bodenwassergehalt ein Abbau dieser Torfsedimente mit daraus resultierender Nährstofffreisetzung statt.

2. PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

2.1. AUFGABENSTELLUNG

Ausgehend von den Möglichkeiten und Anforderungen der kommunalen Selbstverwaltung in der Föderation der Länder des geeinten Deutschlands ist der Wille der Stadt Marlow, ihre künftige bauliche Entwicklung durch eine Bauleitplanung zu bestimmen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in sich, als auch in Beziehung zum umliegenden Raum zum Ziel hat.

Der Planungszeitraum für den Flächennutzungsplan erstreckt sich auf die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeindeteile in den Grundzügen dargestellt.

Für den vorliegenden Entwurf sind in den Jahren seit 1990 Grundlagenmaterial der Gemeinde, vorhergehende Entwürfe zu Flächennutzungsplänen von Ortsteilen der heutigen Stadt Marlow, Ergebnisse der breiten Bürgerbeteiligung sowie genehmigte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne für Teilgebiete der Stadt Marlow, der Rahmenplan für die Stadtsanierung Marlow sowie übergreifende Planungen, wie die Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren für die Projekte Vogelpark und Feriensiedlung in Marlow, in die Planung eingeflossen. Außerdem wurde die "Studie zur Entwicklung von wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Alternativen in der Region Marlow, Mecklenburg-Vorpommern" der Gesellschaft für kommunales Marketing und Projektmanagement mbH Rostock, für statistische Aussagen mit herangezogen.

2. 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Bundesregierung besitzt auf dem Gebiet der Raumplanung eine Rahmenkompetenz für die Landesplanung. Die rechtlichen Grundlagen für die Raumordnung sind in den Artikeln 72 und 75 des Grundgesetzes festgelegt. Darauf fußend spricht das Bundesraumordnungsgesetz als Rahmengesetz Grundsätze und Leitlinien einer anzustrebenden räumlichen Ordnung an und steckt den Handlungsspielraum der Raumordnungspolitik ab.

Aussagen zu Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung werden in § 5 Abs. 1 und 3 des Raumordnungsgesetzes als rahmenrechtliche Grundlagen der Regional- und Landesplanung festgelegt. So ist in § 5 Abs. 3 festgelegt, dass die Länder

Rechtsgrundlagen für eine Regionalplanung schaffen, wenn dies für Teilräume des Landes geboten erscheint.

Das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg–Vorpommern vom 30.05.2005 gibt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung vor.

Der regionale Planungsverband Vorpommern hat 1998 auf der Grundlage des § 2 des Raumordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl I Seite 2102) sowie § 2 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVObI. M-V Seite 503) das regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern erstellt. In diesem Programm sind die Grundsätze der Raumordnung räumlich und sachlich ausgeformt. Die so abgeleiteten überfachlichen und fachlichen Ziele sind gemäß § 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen im Planungsraum von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindenverbänden sowie den sonstigen Planungsträgern zu beachten.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) 1998 ist die Gemeinde Marlow dem **Ländlichen Raum** außerhalb der Ordnungsräume Stralsund und Greifswald zugeordnet. Räumliche Beziehungen zum Umfeld bzw. zum Oberzentrum Hansestadt Rostock sind im LROP nicht beschrieben. Das heißt nicht, dass solche Beziehungen vor allem für den westlichen Bereich der Gemeinde nicht bestehen. Im Gegenteil zeigt gerade die Praxis der Entwicklung der letzten zehn Jahre, dass diese historisch-räumlich bestehenden Verbindungen zum gegenseitigen Vorteil vertieft wurden.

Ländliche Räume sind lt. RROP VP durch eine geringe Bevölkerungsdichte, ein nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot und eine ungenügend ausgebaute Infrastruktur gekennzeichnet. Dies beinhaltet nachstehende grundsätzliche Entwicklungsaufgaben:

Die Nutzung der gegebenen Potentiale, insbesondere des endogenen Entwicklungspotentials, so dass für die Bevölkerung auch künftig ausreichende Grundlagen einer wirtschaftlichen Existenz bestehen.

Die Sicherung und Entwicklung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur. Insbesondere die Zentralen Orte sollen so gefördert werden, dass sie Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens in den Ländlichen Räumen bilden.

Der Bevölkerung in den Ländlichen Räumen sollen vielfältige und attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung zugänglich sein. Diese sind ebenfalls vorrangig in den Zentralen Orten zu schaffen bzw. zu sichern, in manchen Bereichen aber auch durch mobile Dienste zu ergänzen.

Die Verkehrserschließung der Ländlichen Räume ist zu verbessern. Sie soll die Nutzung der Wirtschaftspotentiale, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungsangeboten sowie die Erreichbarkeit touristischer Schwerpunkträume und Attraktionen bestmöglich unterstützen.

Das LROP aus dem Jahre 1993 legt **Zentrale Orte** der Nahbereichsstufe fest, das sind Unterzentren und Ländliche Zentralorte. Die 1989 in Struktur, Gestalt und Ausstattung vorhandene Gemeinde wurde zum Ländlichen Zentralort erklärt. Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) definiert 3 Kategorien von zentralen Orten, Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.

Die Analyse der bereits in der Gemeinde vorhandenen Ausstattungen macht deutlich, dass die Gemeinde Marlow die Anforderungen an einen **ländlichen Zentralen Ort** erfüllt.

Dies betrifft insbesondere die Konzentration der Arbeitsstätten mit ca. 1300 Beschäftigten, das Vorhandensein zweier Grundschulen in Marlow und Gresenhorst sowie einer Regionalschule in Gresenhorst, den Sitz von Fachärzten für Allgemeinmedizin und spezialisierte Fachärzte in Marlow, Gresenhorst als auch Bartelshagen I, den Betrieb der Apotheke in Marlow sowie die im Zeitraum der letzten zehn Jahren angesiedelten größeren Einzelhandelsgeschäfte als auch die Zweigstellen der Sparkasse und Raiffeisenbank.

Die Gemeinde Marlow ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

Das vorhandene Niveau der Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen ist zu erhalten.

Im Resümee ist mit der anstehenden Neufassung des RROP VP, unter dem Gesichtspunkt der heutigen Struktur der Stadt Marlow als Flächengemeinde, mit einer großen Anzahl von Ortsteilen, die Einordnung als Grundzentrum zu entscheiden.

Das RROP VP trifft für weite Teile des Gemeindegebietes Festlegungen zu

- Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, (Tourismusentwicklungsraum)
- Vorranggebieten für Trinkwassersicherung,
- Vorsorgegebieten Rohstoffsicherung (Sand, Kies),
- Räumen mit besonders natürlicher Eignung für die Landwirtschaft,
- Eignungsräumen für Windenergieanlagen.

Alle Maßnahmen der Siedlungsentwicklung sind mit den zuständigen Fachbehörden so abzustimmen, dass diese im wesentlichen mit der ausgewiesenen Funktion dieser Gebiete in Einklang stehen (LROP MV, Pkt. 4.1, Abs. 6).

Das RROP VP definiert Überregionale und Regionale Achsen zum Leistungsaustausch zwischen Teilräumen bzw. Städten des Landes. Im Punkt 3.1 Abs. 2 wird die **Regionale Achse** (Demmin – Gnoien) - Bad Sülze - Marlow - Ribnitz-Damgarten ausgewiesen. Regionale Achsen sollen in ländlichen Räumen eine Erschließungs- und Entwicklungsfunktion übernehmen.

Durch Bündelung von Einrichtungen der Bandinfrastruktur wird angestrebt den innerregionalen Leistungsaustausch und die Standortbedingungen der strukturschwachen Räume zu verbessern. Die regionalen Achsen verbinden die wichtigen Zentralen Orte und die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung untereinander sowie mit den überregionalen Achsen – in diesem Falle vor allem mit der Achse (Lübeck – Wismar – Rostock) – Stralsund – Sassnitz / Mukran – (Skandinavien / Baltikum).

2.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die gegenwärtige Siedlungsentwicklung vollzieht sich im Land Mecklenburg – Vorpommern vor dem Hintergrund einer im allgemeinen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung.

Auf der Grundlage der Entwicklung der letzten 10 Jahre, in denen abweichend von der allgemeinen Entwicklung im ländlichen Raum die Einwohnerzahl der Gemeinde Marlow zunächst geringfügig angestiegen ist, wird in der Planung von einer mittelfristig relativ konstanten Bevölkerungsanzahl auf dem heutigen Niveau ausgegangen. Das sind ca. 5000 Einwohner.

ANLAGE 2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

1. Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Marlow

1991	4995 Einwohner
1992	4997 Einwohner
1993	4943 Einwohner
1994	4982 Einwohner
1995	4994 Einwohner
1996	5077 Einwohner
1997	5130 Einwohner
1998	5153 Einwohner
1999	5114 Einwohner
2000	5115 Einwohner
2001	5073 Einwohner
2002	4978 Einwohner
2003	4930 Einwohner
2004	5231 Einwohner (inkl. ca. 200 EW der ehem. Gemeinde Schulenberg)

In der Gesamtbevölkerung ist das Verhältnis von Frauen und Männern ausgewogen.

2. Altersstruktur der Wohnbevölkerung (1999)

Alter	1991	1999	2003	2004
65 Jahre u. älter	684 (13,7%)	723 (14,1%)	837 (16,97 %)	924 (17,66 %)
15 - 65 Jahre	3225 (64,5%)	3610 (70,6%)	3499 (70,97 %)	3711 (70,94%)
0 - 15 Jahre	1086 (21,7%)	781 (15,3%)	594 (12,04 %)	596 (11,40%)
Gesamt:	4995	5114	4930	5231

Mit gegenwärtig rd. 70% ist der Anteil der Erwerbsbevölkerung (15-65 Jahre) an der Gesamtbevölkerung in den 90er Jahren stetig. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren sank im Verhältnis zu 1991 auf rund 11 %.

In Bezug auf die **Wanderungsentwicklung** ist festzuhalten, dass in den Jahren 1994 bis 1998 ein Wanderungsgewinn von 1% vermerkt werden konnte („Koordinator für Wirtschaft und Arbeit in Ämtern und amtsfreien Städten“ Rostock, Februar 2000). Diese positive Entwicklung der Wohnbevölkerung trifft nicht für alle Ortsteile zu. So hat sich z.B. die Bevölkerung in den Ortsteilen Marlow und Brünkendorf seit 1991 verringert, in Gresenhorst, Dänschenburg und vor allem Völkshagen sowie Rostocker Wulfshagen jedoch erheblich erhöht.

Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass die Nähe zum Oberzentrum Rostock auf die Wanderungsbewegung in den westlichen Ortsteilen der Gemeinde Einfluss hat.

2.4. GRUNDZÜGE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

In der Gemeinde ist somit der Nachhole- und Ersatzbedarf bei der Bestimmung der Eigenentwicklung von Bedeutung. „Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung bezieht ... Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies für die Neuansiedlung von Betrieben die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk),...“ (RROP VP Pkt. 5 Seite 73).

Daraus leiten sich nachstehende Grundzüge der mittelfristigen Siedlungsentwicklung der Stadt Marlow ab:

1. Erhaltung von Maßstab und Struktur des ländlichen Siedlungsraumes sowie der Siedlungen in Gestalt der Ortsteilbereiche im Einzelnen, Sanierung der historischen, die Orte prägenden, Kernbereiche.

2. Erhaltung der vorhandenen Siedlungsbereiche sowie Untersuchung sinnvoller Verdichtung und Umnutzung in den Ortslagen bei Konzentration der Entwicklung zu Gunsten des Hauptortes Marlow.
3. Neustrukturierung von Gewerbeflächen vor allem in den Ortsteilen Marlow, Kuhlrade, Gresenhorst und Jahnkendorf für die klein- und mittelständige regionale Wirtschaft sowie den landwirtschaftlich genutzten Standorten in Marlow, Jahnkendorf, Brünkendorf und Poppendorf.
4. Ausweisung von Arealen zur Entwicklung des Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Planung des Vogelparks Marlow sowie des Feriendorfes Marlow als Schwerpunkte der Aktivitäten zur Fremdenverkehrsentwicklung. Ausweisung von Wochenendhausgebieten als Elemente zur Entwicklung von regionaler Naherholung.
5. Ausbau des ländlichen Wegesystems und Verkehrsberuhigung in den Ortsteilen.
6. Entwicklung der großflächig vorhandenen ökologisch und ästhetisch bedeutenden Kulturlandschaftsteile wie Waldsäume, Alleen, Hecken, Feldsölle, Brüche, Moore und Fließgewässer unter dem Aspekt einer umweltverträglichen Landnutzung und der Kompensation der bauleitplanerischen Vorhaben.

2.5. STADT- UND DORFERNEUERUNG

Das regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern orientiert darauf, dass sich die Städte und Dörfer in der Region unter Berücksichtigung ihrer historischen Struktur und Funktion weiterentwickeln sollen. Mit der Überplanung der Ortsteile werden durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Erhalt und die Entwicklung landschaftstypischer Ortsbilder und historischer Stadtstrukturen mit ortsbildprägenden Gebäuden, Ensembles und Quartieren ermöglicht. In diesem Sinne wird insbesondere im Ortsteil Marlow die Stadtsanierung und -erneuerung seit 1992 zielgerichtet durchgeführt, um so prägende Stadtbereiche durch Beseitigung städtebaulicher, struktureller und funktioneller Mängel zu vitalisieren und in ihrer Gesamtheit den Aufgaben von Wohnen, gewerblicher Wirtschaft, Handel, Dienstleistungswesen, Kultur, Tourismus und Freizeitgestaltung besser gerecht zu werden.

Genauso wichtig ist die Entwicklung der Lebensverhältnisse der Bürger in den dörflich geprägten Ortsteilen der Stadt Marlow. Hier leben etwa 50 % der Bevölkerung der Gemeinde. Die Ortsteile Brünkendorf und Kloster Wulfshagen wurden vor allem zur stärkeren Herausarbeitung der typischen dörflichen Struktur sowie des damit verbunden

Ortsbildes in die Dorferneuerungsmaßnahmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen und sind damit Beispiel für die Formulierung von Planungskriterien für die weiteren ähnlich gelagerten Strukturen in der Gemeinde. Der Erhalt von denkmalwürdigen Ensembles, wie z.B. der Kirche mit dem Friedhof und den ehemaligen Tagelöhnerkaten in Kloster Wulfshagen, findet in der Planung seinen Niederschlag.

Im Ergebnis der planerischen Auseinandersetzung der Gemeinde bezüglich des Schutzes, Erhalts und der Entwicklung der Guts- und Parkanlagen ist festzuhalten, dass die vorstehenden Feststellungen in Übereinstimmung mit dem Plansatz 5.2 (5) RROP VP getroffen wurden und beispielhaft erweitert werden können durch den Planungsansatz für den Ortsteil Rostocker Wulfshagen oder solche sanierten Einzeldenkmale wie das ausgewiesene Gutshaus in Alt Guthendorf.

Die Erfahrungen des vergangenen Jahrzehnts haben ebenso deutlich gemacht, dass die überkommenen Guts- und Parkanlagen aufgrund ihres Maßstabes und der kulturhistorischen Wertigkeit bisher keine Interessenten für touristische Nutzungen gefunden haben (Plansatz 7.5.6 (2) RROP VP). Deshalb nimmt der Flächennutzungsplan zum Erhalt und dem Fortbestand dieser Ensembles vorrangig auf eine künftige Wohnnutzung Bezug. Unter Berücksichtigung des Maßstabes der bestehenden Gutshäuser wie z.B. in Ehmkenhagen, Fahrenhaupt, Tressentin oder Knesse steht einer touristischen Nutzung derselben gem. § 4 (2) BauNVO nicht im Wege.

3. WOHNUNGSWESEN

Das Wohnungswesen, seine bisherige und künftige Entwicklung und die Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf sind zentrale Themen der Flächennutzungsplanung. Im Hauptort Marlow als auch vor allem in den kleineren Ortsteilen hat sich die bis in die 90er Jahre hinein typische dörflich-räumliche Mischung von Wohnen und Arbeiten gewandelt. In den bebauten Bereichen der Stadt Marlow ist die Wohnfunktion dominierendes Element der Flächennutzung.

Das regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern definiert im Punkt 5.3 wesentliche Zielfunktionen für das Wohnungswesen des Raumes:

- Durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des Bestandes soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden – auf Angebote des sozialen Mietwohnungsbaues, alters- und behindertengerechte Wohnungen ist zu achten.
- Eine soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete ist besonders durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie den Bau von Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen anzustreben
- Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.

Auch für die Region Vorpommern trifft zu, dass in den nächsten Jahren trotz voraussichtlichem Rückgang der Bevölkerungszahl in der Region von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Dieser Nachholbedarf an Wohnbauflächen ergibt sich vor allem aus

- dem Zustand und der Struktur des vorhandenen Wohnungsfonds,
- dem Bestreben Wohnungsqualität und –quantität an das Niveau der alten Bundesländer anzupassen,
- aus den Möglichkeiten zum Erwerb privaten Wohneigentums
- als auch sich verkleinernden Haushaltgrößen.

Die aktuellsten, jedoch in Bezug auf Wohnungsgrößen, -verteilung und –verlusten unvollständigen statistischen Erhebungen zu Zustand und Struktur des Wohnungsfonds in der Region wurden 1995 durchgeführt. In der Stadt Marlow wurden bei 4994 Einwohnern

1925 Wohnungen festgestellt. Das entspricht einer mittleren Belegung von 2,6 Einwohnern pro Wohnung, bzw. 2,6 Einwohner pro Haushalt setzt man Wohnung gleich Haushalt.

ANLAGE 3 WOHNUNGSBESTAND / ZUSTAND / STRUKTUR

Für die Analyse des Wohnungsbestandes sowie der Altersstruktur der Wohngebäude standen in der vorliegenden Planung vor allem Unterlagen von 1995 zur Verfügung.

Wohngebäude gesamt	-	1359
Wohnungen gesamt	-	1998
Wohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung	-	1145 (59,5%)

40 % der bestehenden Wohnungen sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht mit Bad/WC innerhalb der Wohnung, sowie einer Sammelheizung ausgestattet.

Wohnungsbestand nach WE-Größe

1 Zimmer-WE	-	11
2 Zimmer-WE	-	74
3 Zimmer-WE	-	395
4 Zimmer-WE	-	584
5 Zimmer-WE	-	486
6 Zimmer-WE	-	241

Wohngebäude nach Baualtersgruppen

vor 1918	-	881 (45,7%)
davon vor 1900	-	630 (32,7%)
von 1919 bis 1948	-	329 (17,1%)
von 1949 bis 1968	-	310 (16,1%)
von 1969 bis 1990	-	281 (14,6%)
von 1991 bis 1995	-	124 (6,4%)

Gesamt 1925

Auffallend ist bei der Gliederung der Wohngebäude nach Baualtersgruppen, dass fast 50 % der Wohngebäude vor 1918 errichtet wurden. Diese Größenordnung weist darauf hin, dass der Wohnungsbestand insgesamt stark überaltert ist.

Erhaltungszustand Wohngebäude

ohne Schäden	-	442 (32,5%)
mit schweren Schäden	-	27 (2,0%)

Erhaltungszustand Wohnungen

ohne Schäden	-	571 (29,7%)
mit schweren Schäden	-	110 (5,7%)

Ca. ein Drittel der vorhandenen Wohnungen weisen ein Baualter von 100 und mehr Jahren auf. Gleichzeitig ist auch die eingeschätzte Anzahl von Wohnungen mit schweren Bauschäden hoch und beläuft sich auf ca. 6% des gesamten Bestandes.

Der mittelfristige Wohnungsneubedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung und der Zahl der Haushalte. Bei den Überlegungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes wird von einer Bevölkerungszahl von ca. 5000 Einwohnern in der Stadt Marlow ausgegangen. Gleichzeitig wird eine relativ stabil bleibende Anzahl der Haushalte in Rechnung gestellt - bei prognostiziertem Rückgang der Haushaltgröße insbesondere durch das Ansteigen der 2 - und 3 - Personenhaushalte (Bundesraumordnungsbericht 2005). Die Personen im haushaltbildenden Alter beeinflussen unmaßgeblich die Bedarfsentwicklung.

Das Ortsbild der Siedlungen wird überwiegend durch 1 – 2 geschossige Gebäude geprägt. Die Bebauungsdichte, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt werden kann, beträgt durchschnittlich ca. 0.1 – 0.2 und entspricht dem ländlich geprägten Raum.

Da Grundlagenerhebungen nicht zur Verfügung standen, konnte die durchschnittliche Wohnfläche per anno nur überschlägig ermittelt werden. Mit den Zuwachsraten der vergangenen Jahre im Einfamilienhausbau beläuft sich die Wohnungsgröße auf ca. 80 m² je Wohneinheit – Durchschnitt der Altbundesländer lt. Bundesraumordnungsbericht sind ca. 100 m² je Wohneinheit.

Die Wohnfläche je Einwohner beträgt im Kreis Nordvorpommern durchschnittlich ca. 35.5 m² und liegt damit ca. 5 m² unter dem Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland (Statistisches Landesamt MV 2004). Bezieht man die Anzahl der Wohnungen auf die gegenwärtig vorhandenen Wohnbauflächen in der Stadt Marlow, so ergibt sich eine Größe von 11 Wohnungen pro Hektar.

Der Gesamtbedarf an Wohnflächen setzt sich aus nachstehenden Einzelberechnungen zusammen:

1. Der Bedarf, der sich aus der Angleichung des Wohnstandards ergibt (Nachholbedarf)

Bezugsjahr :	2020
Bevölkerung :	5000 EW
Haushaltgröße :	2.1 EW
Wohnfläche :	90 - 100 m ² / WE

5.000 EW : 2.1 EW / Haushalt	=	ca. 2.380 Haushalte
2.380 Haushalte x 95 m ² / Wohneinheit	=	ca. 226.000 m ² Wohnflächenbedarf
abzügl. Wohnfl.-bestand (ca. 185.660 m ²)	=	ca. 40.340 m ²
40.340 m ² Wohnflächenbedarf : GFZ 0.25	=	ca. 161.360 m ² Nettobauland
161.360 m ² + 20 % Erschließungsaufwand	=	ca. 193.600 m ² Bruttobaulandbedarf

2. Der Bedarf, der aus dem notwendigen Ersatzangebot resultiert, das durch Sanierung, Modernisierung, Umwidmung und Abgang von Wohnraum erforderlich wird.

Die Erfahrungen der vergangenen 15 Jahre belegen, dass dieser Faktor immer weniger an Bedeutung besitzt. Es liegen keine fundierten statistischen Aussagen in der Stadt Marlow dazu vor. Aus diesem Grund wird er bei der Bedarfsermittlung vernachlässigt.

3. Der Bedarf, der durch die notwendige Nichtbelegungsquote entsteht.

Allgemein wird zur Gewährleistung eines funktionierenden Wohnungsmarktes von einem Angebotsüberhang an Wohnflächen von 2 – 3 % ausgegangen. In der vorliegenden Planung, in der die Schaffung von Wohneigentum dominieren wird, kann dieser Faktor vernachlässigt werden.

4. Der Bedarf der Verfügungsreserve

Der überwiegende Teil des Bauflächenpotentials in der Stadt Marlow ergibt sich durch Verdichtung bzw. Umnutzung innerörtlicher Bereiche. Mit der Neubebauung wechseln in der Regel die Eigentumsverhältnisse, privater Grundstücksverkehr ist durch die Stadtverwaltung nur bedingt zu beeinflussen. Hinzu kommt privates Bodenvorratsverhalten der Eigentümer. Bei der Ausweisung von städtebaulich sinnfälligen Flächen oder auch der Nutzung von Baulücken müssen daher Schwierigkeiten einkalkuliert werden. Um der Stadt Marlow einen Entwicklungsspielraum bei der Wohnentwicklung zu gewähren, ist es erforderlich eine Verfügungsreserve bereitzustellen. Erfahrungsgemäß wird angenommen, dass von den zur Verdichtung bzw. Umnutzung vorgesehenen Flächen im bebauten Bereich ca. 10 % aus den genannten Gründen nicht zur Verfügung stehen. Das bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von ca. 19.360 m².

Aus der Addition der einzelnen Faktoren beläuft sich der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre auf ca. 212.960 m².

Der Wohnungsbau erfolgt grundsätzlich in der Form von Einfamilienhäusern sowie Siedlungswohnungen und dient durch Schaffung von Wohneigentum der Sicherung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung.

In den räumlich differenzierten Bereichen der Gemeinde soll eine zwischen den Ortsteilen abgestimmte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen. In dem Gespräch der Stadt Marlow mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie der Kreisverwaltung Nordvorpommern am 18.05.2006 wurde abgestimmt, die Wohnbauflächen einschließlich der anteilig einzubeziehenden gemischten Bauflächen auf der Grundlage des dargestellten

Eigenbedarfes der Stadt vor allem durch Ausschluss der Bebauung in „zweiter Reihe“ um ca. 10% gegenüber dem Entwurf vom November 2005 zu reduzieren, und dabei stärker auf den Gemeindehauptort Marlow zu konzentrieren (LEP MV 4.1 (6) i.V.m 3.2 (4)). Die Planung verzichtet auf extensive Erweiterung der Wohnbauflächen und basiert damit auf Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen.

Eine in Aussicht gestellte Erweiterung der Marinefunksendestelle der Bundeswehr wurde nicht in die Planung aufgenommen. Dies könnte zu einer Erhöhung um weitere 150 - 250 Haushalte in der Stadt Marlow führen.

Wohnbauflächenentwicklung in m² (Wohnbauflächen- und gemischte Bauflächen)

1. Wohnbauflächen

Ortsteil	Bestand	Planung Verdichtung/bzw. Umnutzung	Erweiterung	Gesamt
Marlow	436.900	103.500	-	540.400
Allerstorf	37.300	-	-	37.300
Dänschenburg	90.400	3.700	-	94.100
Bartelshagen I	143.550	22.600	-	166.150
Jahnkendorf	53.400	-	-	53.400
Völkshagen	148.900	6.800	-	155.700
Gresenhorst	226.900	15.500	-	242.400
Kuhlrade/Bookh.	94.600	3.000	-	97.600
Carlsruhe	28.900	-	-	28.900
Alt Steinhorst	25.200	4.000	-	29.200
Tressentin	42.600	3.200	-	45.800
Brünkendorf	34.950	-	-	34.950
Carlewitz	26.500	3.000	-	29.500
Rostocker Wulfshagen	29.600	2.500	-	32.100
Ehmkenhagen	32.500	-	-	32.500
Poppendorf	36.100	-	-	36.100
Neu Guthendorf	29.800	-	-	29.800
Kloster-Wulfshagen	32.500	3.000	-	35.500
Schulenberg	53.400	2.000	-	55.400
Fahrenhaupt	38.500	-	-	38.500
Kneese	113.800	7.500	-	93.300
SUMME	1.724.000	180.300	-	1.904.300

2. Wohnbauflächen anteilig in gemischten Bauflächen

Marlow	44.500	8.000	-	44.500
Dänschenburg	2.000	-	-	2.000
Bartelshagen I	10.800	-	-	10.800
SUMME	57.300	8.000	-	65.300

GESAMT WOHNBAUFLÄCHEN	1.781.300	188.300	-	1.969.600
----------------------------------	------------------	----------------	----------	------------------

Für die folgenden Gebiete liegen **rechtskräftige Bebauungspläne** vor.

B-Pläne der Ortsteile	Nutzungsart/Ort	Größe(ha)	WE-Zahl
OT Allerstorf / Tressentin : B-Plan Nr.2	WA Im Tal	0,3	5 dav. 4 gebaut
OT Bartelshagen I : B-Plan Nr.1	WA Rostock. Wulfshagen	1,8	keine Reserve
OT Gresenhorst : B-Plan Nr.1	WA Kloster Wulfshagen	2,9	32 dav. 20 gebaut
OT Marlow : B-Plan Nr.5	WA Immenhof	2,7	24 dav. 18 gebaut
V/E-Plan Nr.2	WR Buchenberg	2,5	19 dav. 17 gebaut
V/E-Plan Nr.3	WA Krähenberg. Holz	1,2	keine Reserve

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird der in den letzten 15 Jahren bestehenden Tendenz zur Entwicklung der Wohnplätze Rechnung getragen. Diese nimmt Bezug auf die aktuelle Entwicklung der Standorte der Arbeitsstätten in der Gemeinde sowie der Region mit den bestehenden Oberzentren und dem Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten.

Der Hauptort **Marlow** ist die größte zusammenhängend bebaute Fläche der Gemeinde. Die kleinteiligen aus dem Mittelalter überkommenen Stadtstrukturen prägen heute noch den Bebauungskern mit Kirche, Rathaus und Marktplatz. Die Maßnahmen der Stadtsanierung im öffentlichen Raum sowie das parallel dazu geschaffene zentrale Abwassersystem, der Anschluss an die Ferngasversorgung sowie die Sanierungsmaßnahmen der Elektroenergieversorgung und der Telekommunikation haben wesentlich zur Aufwertung des Wohnstandortes sowie zur Verbesserung des Ortsbildes beigetragen.

Gemäß der landesplanerischen Zielstellung 4.1 (6) i.V. m 3.2 (4) des LEP M -V ist die Wohnflächenentwicklung insbesondere auf den Hauptort der Stadt Marlow zu konzentrieren. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes vollzieht sich im Ort auf bebauten und erschlossenen Flächen. Die Stadt Marlow hat vor allem den Ansprüchen an Wohneigentum Rechnung tragend, Wohnbauflächen zur Abrundung der bestehenden Bebauung ausgewiesen. Für die Standorte Immenhof, Buchenberg und Krähenberger Holz mit

insgesamt ca. 6.5 ha liegen rechtskräftige Satzungen vor. Das Potential dieser Wohnbauflächen ist heute zum größten Teil ausgeschöpft. Es sind auf diesen Standorten lediglich noch 6 Einfamilienhäuser zu errichten.

Andererseits ist eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Das betrifft vor allem Beschäftigte des größten Arbeitgebers der Stadt Marlow, die ScanHaus GmbH sowie Beschäftigte der Bundeswehr der Dienststelle in Marlow.

Das Verfahren zur Planung des „Wohngebietes an der Mühle“ in Marlow (Bebauungsplan Nr.4) wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 26.04.1994 (Vorl.Nr.: 7 / IV / 60-54-94), aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Milchviehanlage mit mehr als 500 Tieren, eingestellt. Seitdem untersucht die Stadt weitere Standorte in analoger Größe zur Ausweisung von kurz und mittelfristig zu realisierenden Wohnbauflächen.

Die Rückübertragung von Grundstücken an die Stadt Marlow aus der Insolvenzmasse eines privaten Investors im Bereich des B – Plangebietes Nr. 3 Feriendorf ist deshalb Anlass, über eine Umnutzung einer bereits erschlossenen Teilfläche nachzudenken. Die Gemeinde hat nun den Willen, als Bindeglied zwischen dem Feriendorf und dem Bebauungsbestand Wohnbauland auszuweisen, und etwa 35 Einheiten für den Einfamilienhausbau zu planen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B – Planes Nr.3 leitete die Stadt den Prozess zur Schaffung des Baurechtes ein. Die Bebauungsstruktur der Wohnbebauung ist analog zur ursprünglichen Ferienhausplanung, die städtebaulichen Parameter wie GRZ und GFZ bleiben unverändert.

Mittelfristig ist für das Wohnen eine weitere Fläche im Stadtbereich südöstlich der Stralsunder Strasse zum Krähenberger Holz hin geplant, die durch Anschluss an die vorhandenen Infrastruktur wirtschaftlich bebaut werden kann. Der Rahmenplan zur Stadtsanierung von Marlow beinhaltet dazu weitere konzeptionelle Aussagen. Gegenwärtig ist diese Fläche durch landwirtschaftlichen Nebenerwerb geprägt.

Das Unternehmen ScanHaus wird mittelfristig im Wohngebiet an der Carl Kossow Strasse verbleiben. Mit der Erteilung der Baugenehmigung zum Umbau der Betriebsanlagen wurden Auflagen zur Minimierung der Immissionen erteilt. Damit sind rechtsgültige Festsetzungen zur Konfliktbewältigung mit den umliegenden Anwohnern getroffen worden. Gleiches gilt für den Standort der ehemaligen Firma DAMA Gebäudetechnik im Brunstorfer Weg.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet Krähenberger Holz ist an der Sülzer Chaussee die Errichtung eines Hotels mit einer Kapazität von etwa 60 Betten vorgesehen.

Bartelshagen 1 ist innerhalb der Stadt neben Marlow zweiter Siedlungsschwerpunkt. Im Ortsteil wurde mit dem B-Plan Nr.1, rechtskräftig seit 14.06.1994, an der Straße nach Rostocker-Wulfshagen eine extensive Entwicklung des Ortes vollzogen. Im unmittelbaren Ortskern zwischen Ribnitzer- und Schulstraße befindet sich der Standort der ehemaligen

Schweinemastanlage. Die Fläche liegt brach und ungenutzt und stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Sinne des Baugesetzbuches dar. Zur Beseitigung dieses Missstandes, sowie zur Nutzung der vorhandenen Infrastrukturpotentiale erscheint die Umnutzung des Großteils dieser Fläche in Wohnbauland sinnvoll. Bestärkt sieht sich die Gemeinde in dieser mittelfristigen Planungsabsicht, da mit dieser Planung ein wichtiger Schritt der Revitalisierung des Ortskernes getan wird.

In der historischen Ortsmitte wird mit der Ausweisung von Gemischten Bauflächen der Entwicklung von nichtwohngebietstypischem Gewerbe wie Gaststätten und Metallbau Rechnung getragen.

Das Bauunternehmen Weiss genießt im südöstlichen Wohnbereich des Ortsteiles Bestandsschutz. Eventuell auftretende Konflikte zum Wohnen sollten durch bauordnerische Regelungen beigelegt werden.

Im Ortsteil **Rostocker-Wulfshagen** hat die Bebauung in den letzten 10 Jahren eine starke Entwicklung durch Nachfrage aus dem Rostocker Raum erfahren. Diese Entwicklung wird nicht weitergeführt. Lediglich am Wiesenweg kann die vorhandene Bebauung geringfügig verdichtet werden.

Der Ortsteil **Dänschenburg** ist an der L191 gelegen. Der auf dänische Wurzeln zurückgehende Ort besteht aus Häusler- und Landarbeiterkaten des 19. und 20. Jahrhunderts sowie einzelnen Bauernhöfen im südöstlichen Bereich des Ortes. Die Lage im östlichen Umfeld des Oberzentrums Rostock hat in den vergangenen Jahren zu erhöhter Nachfrage nach Wohnbauland geführt. Dies begründet die auf der Grundlage der Innenbereichssatzung ausgewiesene Verdichtung bzw. Abrundung der Wohnbauflächen an bestehenden Gemeindestrassen. Der Ort erhält eine zentrale Entwässerung, ein weiteres Argument zur Wohnflächenentwicklung.

Im Ortsteil **Gresenhorst** werden mittelfristig die Wohnbauflächen grundsätzlich keine Erweiterungen erfahren. Mit dem B-Plan Nr.1 Kloster-Wulfshäger Weg wurden in den vergangenen Jahren die satzungsseitigen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnbauflächen in zweiter Reihe geschaffen.

In der Ortsmitte grenzen Wohnbauflächen direkt an landwirtschaftlich genutzte Anlagen an. Die Planung geht davon aus, dass die Nutzung dieser Anlagen mittelfristig nur noch in dem Maße erfolgen kann, dass Konflikte zum Wohnen vermieden werden.

Am nordöstlichen Ortsausgang befindet sich die Kläranlage des Ortes, ca. 70 m von den nächstgelegenen Wohnhäusern entfernt. Mittelfristig wird die Anlage weiter in Betrieb sein.

Zur Minderung der Immissionen im Bereich der Wohnbebauung wird die Anlage mit einem Schutzgrüngürtel umgeben.

Der Ortsteil **Völkshagen** hat im vergangenen Jahrzehnt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs durch Verdichtung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstrasse vor allem durch Nachfrage aus dem Rostocker Raum erfahren. Dieser Prozess ist im Wesentlichen abgeschlossen. Grundlage der Wohnflächenausweisung ist die Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1995.

Der Ortsteil **Bookhorst** wurde in den vergangenen Jahren als Wohnstandort aufgewertet. Die Reste der ehemaligen Stallanlagen des Gutes stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Sie sollen in den nächsten Jahren abgerissen und durch geordnete Entwicklung der Wohnbauflächen ersetzt werden.

Das vormalige Straßendorf **Kuhlrade** macht mit der Neustrukturierung der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandorte zu Gewerbeflächen für das regionale Gewerbe insbesondere am Kranichweg die Entwicklung zu einem wesentlichen Arbeitsstättenstandort in der Stadt Marlow durch. Die Planung sieht aufgrund der Entwicklungspotentiale des benachbarten Bookhorst keine Notwendigkeit, die Wohnbauflächen zu erweitern. Vielmehr steht die Erneuerung der Substanz auf den vorhandenen Flächen im Vordergrund.

Mit dem Abriss der Nebengebäude des ehemaligen Gutes im Ortsteil **Alt Steinhorst** besteht die Möglichkeit der Umnutzung / Verdichtung dieser Flächen für die Belange des Wohnens in Form von Einfamilienhäusern.

Der Ortsteil **Jankendorf** ist ein typisches Straßendorf an der L 181 mit einigen Bauernhöfen und Siedlerhäusern. Der Ort erfährt keine extensive Entwicklung als Wohnplatz in der Stadt Marlow. Mit dem Bau des neuen Festplatzes inklusive Feuerwehrhaus und Sportplatz verbesserten sich die Bedingungen für kulturelle und sportliche Aktivitäten.

Im Ortsteil **Tressentin** wird der Wohnungsbau auf Grundlage des B-Planes Nr.2 und der vorliegenden Innenbereichssatzung mittelfristig begrenzt.

Die Wohnbebauung im Ortsteil **Carlewitz** an der Birkenstraße wird abgerundet. Dadurch werden städtebauliche Missstände beseitigt.

Die Revitalisierung der Landwirtschaft im ehemaligen Gutsbereich **Kloster – Wulfshagen** mit der Gründung des Gestüts bringt auch dem Ortsteil als Wohnstandort neue Bedeutung. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden wichtige Infrastrukturmaßnahmen vor allem im Wegebau durchgeführt, die die Voraussetzung dafür bilden, eine sinnvolle Struktur des Ortes auf der Grundlage § 34 BauGB wieder herzustellen. Die vorhandene Substanz soll auf den bereits bebauten Flächen saniert und erneuert werden. Einmalig in der Region ist das Ensemble der denkmalgeschützten mittelalterlichen Kirche mit dem Friedhof und den ehemaligen Landarbeiterkaten.

Die Nachbarschaft der Ortslage zum Sondergebiet Windenergieanlagen fordert gem. Plansatz 10.5 (1) RROP VP mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Festlegung von Schutzziele für das Schutzgut Mensch. Das ist mit der Ausweisung der Wohnbauflächen, die sich im Wesentlichen auf den Bestand beschränken, erfolgt.

Im Ortsteil **Kneese** bestehen gute Möglichkeiten den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, der vor allem aus dem Ersatz und der Erweiterung des bestehenden Wohnungsfonds herrührt, im erschlossenen, zentralen Bereich des Ortes am ehemaligen Gutshof durch Abriss und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude fortzuführen und damit städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf insgesamt 12.13 ha beschränkt. Die Verdichtung / Umnutzung zu Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Gutsanlage beträgt 0.75 ha. Damit sind die Rahmenbedingungen gegeben, eine Bebauung in „zweiter Reihe“ vor allem der ehemaligen Siedlerkaten längs der Dorfstrasse auszuschließen.

Im Ortsteil **Kneese Ausbau** dominiert die Wohnbebauung. Die stark befahrene L19 durchquert den Ort und ist gleichzeitig Erschließungsstrasse für die anliegenden Grundstücke. Damit verbunden sind Immissionen von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Gemäß Plansatz 10.5 (1) wird deshalb auf die Entwicklung von Bauflächen verzichtet. Diese Entscheidung steht ebenfalls in Übereinstimmung mit LEP MV 4.1 (6).

Grundlage für die Entwicklung des Ortes **Neu Steinhorst** werden absehbar die in Sanierung begriffenen Wochenendhaussiedlungen sein. Der Flächennutzungsplan trägt dieser Entwicklung durch den Ausweis von Wochenendhausgebieten gem. §10 (3) Bau NVO Rechnung. Die Stadt Marlow hat diese Planungsabsicht mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie dem Landkreis Nordvorpommern am 18.05.2006 abgestimmt. In dem Zusammenhang bieten die vorhandenen Wohngebäude gute Ansätze dafür, mittelfristig Infrastruktur- und Dienstleistungsfunktionen aufzunehmen. Die Gemeinde hat den Beschluss zur Aufstellung eines B-Planes gefasst.

Eine ähnliche Entwicklung ist im Ortsteil **Fahrenhaupt** zu beobachten. Die Wohnbauflächenentwicklung wurde auf den Bestand des Ortskerns mit ca. 3.85 ha beschränkt. Diese Entscheidung wurde in Übereinstimmung mit LEP MV 4.1 (6) getroffen. Mit Ausweisung des Sondergebietes für die Wochenendsiedlung „Am Mühlenbach“ ist hier das regionale Element Fremdenverkehr und Erholung Triebfeder der Entwicklung. Der in Aufstellung begriffene B – Plan schafft die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Flächenausweisung im Ortsteil **Schulenberg** zeigt an, dass sich die Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen auf den bestehenden Ortskern mit ca. 5.5 ha beschränkt. Diese Entscheidung wurde in Übereinstimmung mit LEP MV 4.1 (6) getroffen. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ wird im gesamten Ortsteil ausgeschlossen.

Die Planung zur Umnutzung der im Süden des Ortes gelegenen Stallanlage zu einer Mischfläche wird aufgegeben, da es an einer begründeten Erforderlichkeit dafür mangelt.

Die Wohnbauflächendarstellung in den Ortsteilen **Allerstorf, Brünkendorf, Carlsruhe, Ehmkenhagen, Neu Guthendorf und Poppendorf** verdeutlicht, dass diese kleinstrukturierten, traditionellen Wohnplätze mittelfristig erhalten werden sollen. Eine flächenmäßige Erweiterung der Wohnfunktion ist nicht geplant. In der Entwicklung werden qualitative Verbesserungen der Standorte durch Ersatz und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund stehen.

In einer Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit und Bau am 18.12.2000 wurde als Arbeitsrichtung festgelegt, nur die Ortsteile zu überplanen, für die konkrete Planungserfordernisse ersichtlich sind. Das bedeutet nicht, dass damit Bebauungszusammenhänge der nicht überplanten Ortsteile **Neu Poppendorf, Alt Guthendorf und Brunstorf** im Sinne des BauGB ignoriert werden. Die Ortsteile sind in sich abgeschlossen, die Entwicklung ist auf die Erhaltung des Bestandes orientiert.

4. WIRTSCHAFT, HANDEL UND WINDENERGIE

Die Struktur der gewerblichen Unternehmen von Marlow wird vor allem durch den Fertighaushersteller ScanHaus Marlow, Betriebe im für die Stadt traditionellen Bereich der Holzverarbeitung mit je etwa 60 Beschäftigten, einem respektablen Unternehmen für Essenherstellung und Tiefkühlkost, einer Fensterproduktion im Ortsteil Gresenhorst und zwei Agrargenossenschaften, bei insgesamt etwa 220 Gewerbeanmeldungen bestimmt.

ANLAGE 4 WIRTSCHAFTSVERTEILUNG UND -ENTWICKLUNG

Gewerbebestand nach Branchengruppen

		1999	2003
Gewerbliche Land- und Forstwirtschaft	-	12	22
Industrie	-	2	3
Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk	-	57	65
Handel	-	74	69
Verkehr	-	1	1
Gewerbliche Dienstleistungen	-	15	22
Sonstige Unternehmen	-	72	62
Gesamt	-	233	244

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass Handel und Handwerk gemeinsam mit mehr als 50% innerhalb der einzelnen Branchen vertreten sind.

Insbesondere das Bauhandwerk sowie holzverarbeitende Unternehmen bilden traditionell den Schwerpunkt der Beschäftigung. Gewerbliche Dienstleistungen und Landwirtschaft im Haupterwerb runden die Gewerbestruktur ab. Viele kleine und mittlere Betriebe prägen somit das wirtschaftliche Bild der Gemeinde.

Anzahl der Gewerbean- und abmeldungen

	Anmeldungen	Abmeldungen	Saldo
1991	54	22	32
1992	47	22	25
1993	46	30	16
1994	35	27	8
1995	45	34	11
1996	41	28	13
1997	35	29	6
1998	36	26	10
1999	51	30	21
2000	23	48	- 25
2001	44	39	5
2002	34	33	1
2003	57	40	17
2004	66	38	28

Nach einem anfänglichen Boom 1991 sind die allgemeinen Stagnationserscheinungen in der Gewerbeentwicklung erkennbar. Umso erfreulicher ist die gegenwärtig vorhandene positive Tendenz.

In der Stadt Marlow bestehen ca. 250 gewerbliche Unternehmen mit etwa 1300 Beschäftigten. Für diese ländliche Region typisch, haben sich die Unternehmen dezentral in den einzelnen Ortsteilen angesiedelt.

Ein größeres **Gewerbegebiet** entstand im Auftrag der Stadt Marlow in der ersten Hälfte der 90-er Jahre am Funkturm in **Marlow**. Diese Maßnahme fand großen Zuspruch der regionalen Wirtschaft – heute sind 84 % der Fläche genutzt. Eine Flächenerweiterung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Erfordernisse dafür sind nicht vorhanden.

In einigen Ortsteilen, die bis 1990 ausschließlich durch landwirtschaftliche Großproduktionsanlagen in dörflich strukturierten Bebauungsstrukturen geprägt waren, entwickelt sich regional geprägtes Gewerbe in eben diesen nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschafteten baulichen Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnstandorten. Beispiele dafür sind vor allem Gresenhorst, Kuhlrade, Jahnkendorf und Brünkendorf.

Anliegen des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow ist es, für diese baulichen Areale eine städtebaulich geordnete, mittelfristig - nachhaltige Nutzung zu finden. Mit der Ausweisung von **Eingeschränkten Gewerbeflächen** soll der Entwicklung dieses für die Beschäftigung wichtigen regionalen Gewerbes mit umfeldverträglichen, vorrangig kleinstrukturierten Unternehmen Raum gegeben werden, jedoch mit der erforderlichen Sorgfalt zur Gewährleistung guter Wohnbedingungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Schutzgrün soll die gestalterische Einbettung in das ländliche Milieu verbessern und gleichzeitig Immissionen reduzieren. Grundsätzlich sollen für diese Flächen immissionsseitig die Anforderungen von Gemischten Bauflächen gelten.

Für Gebiete mit gewerblicher Nutzung liegen **rechtskräftige Bebauungspläne** vor:

B-Pläne der Ortsteile	Nutzungsart/Ort	Größe(ha)
OT Marlow B-Plan Nr.1	GE Allerstorfer Chaussee	16,5

Gewerbeflächenentwicklung in m² (Gewerbeflächen- und gemischte Bauflächen)

1. Gewerbeflächen

Ortsteil	Bestand	Verdichtung/bzw. Umnutzung	Erweiterung	Gesamt
Marlow	142.900	-	25.200	170.100
Jahnkendorf	35.000	-	-	35.000
Gresenhorst	20.700	-	-	20.700
Kuhlrade/Bookhorst				
nord	36.300	-	-	36.300
west	20.300	-	-	20.300
Alt Steinhorst	-	10.500	-	10.500
Brünkendorf	10.650	-	-	10.650
SUMME	265.850	10.500	25.200	301.550

2. Gewerbeflächen anteilig in gemischten Bauflächen

Marlow	Feuerwehr	18.000	-	-	18.000
	Molkerei	12.700	-	-	12.700
	Mühle	18.900	-	-	18.900
Dänschenburg		4.700	-	-	4.700
Bartelshagen I		10.800	-	-	10.800
SUMME		65.100	-	-	65.100
GESAMT		330.950	10.500	25.200	366.650

Die Struktur der **Einzelhandelsunternehmen** in der Gemeinde Marlow hat sich auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen als auch veränderter Kaufgewohnheiten in den letzten 10 Jahren grundlegend verändert.

Ziel der Planung dieser Einrichtungen ist gemäß Raumordnungsprogramm eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breitgefächerte Einzelhandelsstruktur in der Größenordnung von ca. 10.000 m² Verkaufsfläche netto.

Im Gemeindegebiet bestehen gegenwärtig 99 Einzelhandelsbetriebe. Die überwiegende Mehrheit der Unternehmen hat dabei ein bis drei Beschäftigte. Lediglich die Brünkendorfer Grill GmbH (mobiler Verkauf) sowie die Plus Warengesellschaft mbH im Ortsteil Marlow unterscheiden sich mit 39 bzw. 6 Beschäftigten deutlich von den übrigen Unternehmen.

Im Weiteren richten sich die Aktivitäten der Gemeinde darauf, die sich entwickelnden verbrauchernahen Versorgungsstrukturen in den Kernen der Ortsteile zu stabilisieren und dabei durch bewusste Ansiedlung differenzierter Anbieter die Angebotsvielfalt zu erhöhen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen bestehen vor allem im Ortsteil Marlow als dem Schwerpunkt der Besiedlung der Gemeinde (SO-Einkauf).

Im Rahmen der Stadtsanierung wird im Ortsteil Marlow seit Jahren versucht, die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Marktplatzes sowie in der Stralsunder Strasse zu erhalten und nach Möglichkeit zu festigen. Diesem Anliegen dient auch die Durchführung des Wochenmarktes auf dem Marktplatz von Marlow.

Damit wird der Ortsteil Marlow seiner Funktion als Ländlicher Zentralort für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes gerecht. Die Grundversorgung der Bevölkerung ist in allen Ortsteilen gewährleistet.

Die im RROP VP ausgewiesenen Eignungsräume für **Windenergieanlagen** wurden mit der Ausarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes geprüft. Drei Eignungsräume sind bereits bebaut. Die Erfahrungen mit diesen Anlagen und die Reaktion der Bürger der Gemeinde auf diese Anlagen veranlassen die Gemeinde sorgfältig über weitere Standortentscheidungen und damit zusammenhängende Flächennutzungen nachzudenken. Es ist Aufgabe der Stadt Marlow, kommunale Regelungen zu den zugewiesenen Eignungsräumen des RROP VP mit dem Flächennutzungsplan zu treffen.

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO weist die Stadt Marlow diesbezüglich Flächen als **Sondergebiet für Windenergieanlagen** aus und verdeutlicht damit die Absicht, Baugebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO daraus zu entwickeln.

Folgerichtig hat die Stadt am 28.09.2005 Beschlüsse über die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Eignungsräume Kuhlrade – Bookhorst und Kloster Wulfshagen gefasst und Veränderungssperren gem. § 16 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind Siedlungsbereiche der Ortsteile Bookhorst, Kuhlrade, Kloster Wulfshagen und Neu Guthendorf als Wohnbauflächen ausgewiesen. Danach sind vor allem die Belange des Schallschutzes nach DIN 18005 Teil 1 sowie die TA Lärm zu berücksichtigen.

Sondergebiete für eine gewerbliche Nutzung

Ortsteil	Bestand	Verdichtung/bzw. Umnutzung	Erweiterung	Gesamt
Neu Guthendorf SO / WEA	44.250	-	-	44.250
Kuhlrade/Bookhorst SO / WEA	69.300	-	-	69.300
Kloster Wulfshagen SO / WEA	97.100	-	-	97.100
Marlow SO Einkauf	6.300	-	-	6.300
SUMME	216.950	-	-	216.950

5. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

In Tourismusschwerpunkt-, Tourismusentwicklungsräumen und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch auf die Pflege und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft auszurichten. Betriebsstandorte sind grundsätzlich zu erhalten.

Formen der intensiven Tierhaltung sollen die ausgewiesenen Raumfunktionen nicht beeinträchtigen. In einer Zahl von Orten grenzen Wohnbauflächen direkt an landwirtschaftlich genutzte Großanlagen zur Tierhaltung (z.B. Marlow, Gresenhorst, Ehmkenhagen u.a.). Die Planung geht davon aus, dass die Nutzung dieser Anlagen mittelfristig unter den Bedingungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erfolgen kann, in dem Vorsorge dafür zu tragen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Territorium der Stadt Marlow wirtschaften folgende landwirtschaftliche Unternehmen:

- Agrargenossenschaft Bartelshagen I e. G.	OT Kuhlrade
- Agrargenossenschaft Jahnkendorf	OT Jahnkendorf
- Grünlandgesellschaft Jahnkendorf	OT Jahnkendorf
- Schleusner, Volker – landw. Unternehmen	OT Dänschenburg
- Fridrichsen, Fritz – Milchhof	OT Völkshagen
- Trompa, Lothar	OT Marlow
- Zilse, Michael	OT Marlow
- Müller, Ilona – Hähnchenmast	OT Neu-Guthendorf
- Engel, Hanneli – Hähnchenmast	OT Brünkendorf
- Kinder, Dieter – Hähnchenmast	OT Alt-Poppendorf
- Pferdezucht	OT Kloster - Wulfshagen
- Agrargenossenschaft Schulenberg e.G.	OT Schulenberg
- Dilling GmbH & Co. KG	OT Gresenhorst

Die Landwirtschaft behält somit in der Gemeinde weiterhin Bedeutung. Nachhaltig durch die Landwirtschaft genutzte Flächen sind als privilegierte Nutzungen im Außenbereich ausreichend berücksichtigt. Auf die im Territorium wirtschaftenden landwirtschaftlichen Unternehmen wird in ausreichendem Maße Rücksicht genommen, indem Standorte der landwirtschaftlichen Produktion differenziert ausgewiesen und gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen mittelfristig nur im begründeten notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Damit werden diesen Unternehmen die Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass absehbar bei den nachstehend aufgeführten, bestehenden, nach dem Bundes – Immissionsschutzgesetzes genehmigungs-

bedürftiger Anlagen der Tierhaltung Gerüche hinzunehmen sind, wie sie in ihrer Häufigkeit in ländlich geprägten Siedlungen zulässig sind :

• Milchviehanlage Ehmkenhagen	980 Rinder
• Milchviehanlage Kuhlrade	250 Rinder
• Milchviehanlage Gresenhorst	400 Rinder
• Milchviehanlage Schulenberg	380 Rinder
• Milchviehanlage Marlow	533 Rinder
• Hähnchenmastanlage Brünkendorf	54.000 Hähnchen
• Hähnchenmastanlage Poppendorf	54.000 Hähnchen
• Hähnchenmastanlage Neu Guthendorf	54.000 Hähnchen

Die Stadt Marlow besitzt und bewirtschaftet den etwa 65 ha großen Stadtwald. Der übrige Anteil von Wald, gemäß Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, befindet sich in privater Hand oder ist Landeseigentum.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Marlow über eine Waldfläche von 2.773 ha.

Dabei entfallen auf die Ortsteile:

Dänschenburg	430,94 ha
Völkshagen	336,51 ha
Brunstorf	307,38 ha
Rostocker-Wulfshagen	284,28 ha
Gresenhorst	211,88 ha

die größten Anteile von Waldflächen.

6. TOURISMUS UND REGIONALE ERHOLUNG

6.1. TRADITIONEN

Ansätze für den Tourismus in der Region Marlow gibt es bereits seit den 20er Jahren mit den Anfängen des Passagierverkehrs auf der Recknitz als auch dem privaten Pensionswesen in der Stadt.

Die Ostseeküste stellte in den letzten Jahrzehnten das größte Erholungsgebiet für die ehemalige DDR dar. In der Hochsaison waren bei einer Küstenbesiedlung von etwa 800.000 Einwohnern ungefähr 2.000.000 Urlauber jährlich in der Region. Zwangsläufig ist bei dieser Urlauerkonzentration an der Küste auch das Hinterland für die Übernachtung genutzt worden. So besitzt auch das private Pensionswesen in der Gemeinde Marlow Tradition. Mit der politischen Wende trat hier zunächst ein Bruch im Fremdenverkehr ein. In den letzten Jahren zeichnet sich ab, dass die Entwicklung wieder aufwärts geht und neben den angestammten Urlaubern, aus dem Osten Deutschlands, zunehmend auch Besucher aus dem Westen und Süden Deutschlands, vor allem aus Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Ostseeküste Mecklenburg–Vorpommerns als Erholungsregion schätzen lernen. Erkennbar ist, dass der typische Küstenurlaub nicht mehr in jedem Falle den Vorrang genießt. Immer mehr treten Ansprüche in den Vordergrund, die das Anliegen der Bildung oder auch der aktiven Erholung im Binnenland zum Inhalt haben.

6.2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Im LROP VP wurde die Region „Randbereiche der Recknitz“ als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Diese Bezeichnung hat zum Ziel, eine qualitative als auch quantitative, das heißt überregional bedeutsame Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben. Die Randgebiete des Küstenraumes und des Küstenhinterlandes sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden.

Insbesondere in ihren Festlandbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben. Gerade für die landschaftsgebundene Erholung ist dieses Entwicklungsgebiet von Bedeutung.

Die räumliche Nähe zur Ostsee als auch die außerordentlich günstige Anbindung an das Landstraßennetz nach Westen, Norden, Osten und Süden sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Kurort Bad Sülze sind günstige Ausgangspositionen für eine touristische

Entwicklung in der Stadt Marlow. Die moorige Recknitzalniederung sowie die walddreiche Gegend mit der vergleichsweise dünnen Besiedlung ermöglichen ein sehr angenehmes Wandern ebenso wie das Reiten in der Natur als auch das Radfahren. Gleichzeitig sollen die Recknitz als auch die Trebe wieder verstärkt für den Wassersport zugänglich gemacht werden.

Vorhanden sind Rad-, Reit- und Wanderwege auch durch die Naturschutzgebiete der Gemeinde, eine Heimatstube und die Denkmalmühle, die ihre Flügel zurückerhalten hat. Der Wasserwanderrastplatz in der Nähe des OT Marlows ist eine wesentliche Erweiterung des touristischen Angebotes genauso wie der Aussichtshügel auf das Recknitztal mit Rastplatz im Ortsteil Tressentin.

Zur Veranschaulichung des bestehenden Tourismuspentials sowie zur zielgerichteten Umsetzung der vielfältigen Maßnahmen zur Entwicklung des Tourismus in der Grünen Stadt Marlow wurde das in Abstimmung mit dem Landschaftsplan der Stadt entwickelte Konzept in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine der touristischen Attraktionen der Region ist der 1994 eröffnete, 1999 um ein Schmetterlingshaus und eine Pinguinanlage erweiterte, **Vogelpark Marlow**. Er zieht jährlich rund 130.000 Besucher an, zunehmend auch Reisebusunternehmen. Die Entwicklung des Unternehmens vollzieht sich aus städtebaulicher Sicht geordnet auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 von Marlow „Sondergebiet Vogelpark“.

Besucherzahlen Vogelpark Marlow

1998	115.223
1999	135.605
2000	125.931
2001	120.135
2002	134.290
2003	129.537
2004	129.747

Das Unternehmen Vogelpark Marlow beschäftigt im Durchschnitt 12 Arbeitskräfte.

In naher Zukunft plant die Stadt Marlow die Fortschreibung dieser Satzung mit dem Ziel, die aktuellen Entwicklungsgedanken des Unternehmens in der Bauleitplanung zu sanktionieren und dabei auch die inhaltlichen Aussagen der Satzung den aktuellen Ansprüchen der Baugesetzgebung anzupassen.

Im benachbarten **Feriendorf Marlow**, dass ebenfalls auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung seine Entwicklung nahm, dem Bebauungsplan Nr.3 von Marlow, stehen im 1. Bauabschnitt ca. 20 Häuser. Eine Erweiterung ist abzusehen, nachdem durch eine Insolvenz des Investors zeitlicher Verzug in Kauf genommen werden musste. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf einer Fläche von ca. 33 ha Möglichkeiten für den Bau von insgesamt etwa 200 Ferienhäusern auf, die ganzjährig familiengerecht genutzt werden sollen. Zur L 181 hin ist die Bebauung des Ferienhausgebietes mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt, der auch bei steigendem Verkehr die nötige Ruhe in dem Erholungsgebiet gewährleistet.

Auslastung des Feriendorfes Marlow

	Übernachtungen
1998	7.480
1999	9.360
2000	10.072
2001	9.044
2002	8.018
2003	11.572
2004	11.572
2005 (per 30.09.)	13.483

Der Saison-Schwerpunkt liegt dabei in der Zeit von April bis Oktober.

Jüngste Bemühungen zur Erhöhung der Attraktivität dieses Ferienhausstandortes sind Aktivitäten zur Schaffung eines naturnahen Gewässers mit Erholungscharakter auf diesem Areal. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Abstimmungen mit der Kreisverwaltung und den Umweltbehörden zur Genehmigungsfähigkeit dieser Anlage durchgeführt.

Trotz der im Abschnitt 3 Wohnungswesen begründeten Absicht, einen geringen Teil des Feriendorfes in Wohnbaufläche umzuwidmen, besteht der Wille, durch verstärkte Marketingaktivitäten der Stadt Marlow und nach abgeschlossener juristische Klärung der Eigentumsansprüche in Verbindung mit der erwähnten Insolvenz des ehemaligen Investors, das Feriendorf weiter zu entwickeln.

Das Sondergebiet Fremdenverkehr in Nachbarschaft zum Feriendorf wird durch die Stadt weiterhin als willkommene Ergänzung der touristischen Vielfalt im südlichen Bereich der Stadt für die Ansiedlung eines Fremdenverkehrsunternehmens angesehen.

Die Entwicklung der Standorte des Vogelparks und des Feriendorfes besitzen große Bedeutung für die Entwicklung der mit dem Tourismus verbundenen Gewerbestrukturen in der Gemeinde und sind auch Beispiel für die Entwicklung weiterer kleinerer Standorte, wie zum Beispiel für die Sondergebiete der Freizeitgestaltung in Völkshagen, den

Wochenendhausgebieten in Marlow, Neu Steinhorst, Fahrenhaupt sowie dem Sondergebiet Pferdesport - Westernreiten in Carlsruhe.

Gegenwärtig gibt es im Ortsteil Brünkendorf eine Pension, im Stadtbereich traditionell einige Privatquartiere.

Tendenziell interessant ist die Entwicklung der **Wochenendhausgebiete** in Marlow, Völkshagen, Fahrenhaupt und Neu Steinhorst. Hier suchen vor allem Menschen der Region, insbesondere aus dem Oberzentrum Rostock an den Wochenenden Entspannung und Erholung. Die Anlagen bestehen seit längerem. Die Betreibung derselben erfolgt auf der Grundlage von Vereinssatzungen, die einen zeitgemäßen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung benötigen. Es wird ausgeschlossen, diese Anlagen zu Zweitwohnsitzen der Eigentümer zu entwickeln. Deshalb hat die Stadt Marlow für die Standorte Neu Steinhorst und Fahrenhaupt die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen.

Der Flächennutzungsplan weist ein umfangreiches touristisches Wegenetz aus. In Ergänzung tangierender überregionaler Rad- und Wanderwege, wie dem Radweg durch die Müritzer Seenlandschaft zur Insel Usedom oder dem Radweg Berlin - Kopenhagen, sollen auf dem Territorium der Stadt Marlow für den Tourismus in Form von **Fahrradfahren, Wandern und Reiten** gerade die noch nicht asphaltierten Erholungspfade – also pure Feldwege – erhalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Heckenpflanzungen mit beidseitigen Pufferzonen als Kompensations- oder Verbesserungsmaßnahmen von Natur und Landschaft entlang solcher Landwege vorgesehen. Die Hecken mit ihren Pufferzonen sollen zudem noch einen anderen Zweck erfüllen. Die Radfahrer und Wanderer können die schon jetzt vorhandenen Wege langfristig nutzen und potentielle Reitwege entstehen auf der gegenüberliegenden Heckeseite – in der dortigen Pufferzone. So wird die Pufferzone genutzt, es wird die Verbuschung und Verarmung von Strukturen unterbunden, ohne hierfür zusätzliche Pflegemaßnahmen vorzusehen, und die unterschiedlichen Erholungsformen sind praktisch getrennt, verlaufen aber dennoch auf ähnlichen Trassen und entlang von reizvoller Landschaft. Das Wegenetz endet nicht an Schutzgebieten, sondern diese sind ins Konzept integriert, wie es schon in der Analyse vom NABU Nordvorpommern gefordert wurde (Nabunordvorpommern, 2005). Begleitend zu diesem Wegenetz werden darüber hinaus touristische Attraktionen und Meilensteine wie Aussichtspunkte, Schutzhütten, Informationstafeln, Bootsanlegestellen und Badeplätze ausgewiesen, die die Qualität der touristischen Infrastruktur bestimmen werden.

Für Sondergebiete des Tourismus liegen **rechtskräftige Bebauungspläne** vor:

B-Pläne der Ortsteile	Nutzungsart/Ort	Größe(ha)
OT Marlow :		
B-Plan Nr.2	SO / Vogelpark Marlow	24
B-Plan Nr.3	SO / Feriendorf	36 / 800 Betten

Flächenausweisungen für Tourismus und regionale Erholung in m²

Fläche	Bestand	Umnutz./ Verdicht.	Erweiterung	Gesamt
Marlow				
SO Vogelpark	211.700	-	-	211.700
SO Ferienhaus	83.400	-	218.200	301.600
SO WOCH / Krähenberg	1.300	-	-	1.300
SO WOCH / Sender	4.400	-	-	4.400
Fahrenhaupt				
SO WOCH	7.700	-	-	7.700
Neu Steinhorst				
SO WOCH	3.600	1.400	-	5.000
Völkshagen				
SO WOCH	1.400	-	-	1.400
GESAMT	313.500	1.400	218.200	533.100

7. VERKEHR

7.1. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSZÜGE

Die Stadt Marlow liegt zwischen Ribnitz-Damgarten und Bad Sülze. Hier laufen die Landesstraßen 18, 181 und 182 sternförmig zusammen, die wichtige Nord-Süd- bzw. Ost-Westverbindungen im Bereich westlich der Recknitz darstellen. Sie binden im Norden an die Bundesstraße 105 und im Süden an die Landesstraße 19 an. Des Weiteren stellen sie wichtige Verbindungen in Richtung Rostock und Stralsund dar. Sie sind in ein Umleitungskonzept für die Bundesstraße 105 sowie für die Landesstraße 19 eingebunden. Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung ist die Landesstraße 191. Diese Nord-Südverbindung verläuft von Ribnitz-Damgarten (B105) zur Bundesstraße 110 bei Sanitz über die OT Bartelshagen I, Gresenhorst und Dänschenburg. Durch den Neubau der Bundesautobahn A20 südlich des Planungsgebietes erhält die Region Bedeutung als Verbindungsraum zwischen der Autobahn und der Küste, speziell dem Tourismusschwerpunkt Fischland / Darß.

Die Straßenbauverwaltung beabsichtigt im Verwaltungsraum keine großräumigen Planungen, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind.

7.2. ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

Das Straßennetz der Gemeinde wurde in den letzten Jahren im Rahmen des ländlichen Wegebau und der Stadtsanierung in Marlow grundlegend neu gestaltet. In diesem Zusammenhang wurden auch Anbindungen an überörtlich bedeutsame Vorhaben, wie das Gewerbegebiet oder den Vogelpark in Marlow geschaffen. Mittelfristig sind damit die Voraussetzungen für ein funktionierendes innerörtliches Verkehrswegesystem gegeben. Dieses System besteht aus 16 Gemeindeverbindungsstraßen (außerhalb der Ortschaften), sowie 72 Ortsstraßen (ausschließlich in Ortschaften) und wird durch zwei Kreisstraßen K5 und K7 ergänzt.

7.3. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der Planungsraum Gemeinde Marlow verfügt über keinen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz. Der öffentliche Linienverkehr wird vor allem mit Linienbussen des Verkehrsbundes Warnow GmbH gewährleistet. Der Regionalverkehr Küste GmbH deckt dabei mit den Linien 112 und 120 folgende Bereiche ab.

Linie 112 Rostock-Sanitz-Marlow und retour bedient die Ortsteile:

- Völkshagen
- Gresenhorst
- Dänschenburg Ausbau
- Dänschenburg

- Carlsruhe
- Alt Steinhorst
- Neu Guthendorf
- Alt Guthendorf
- Marlow

Linie 120a Rostock-Sanitz-Tribsees und retour bedient die Ortsteile:

- Marlow, Wald
- Marlow, Vogelpark
- Marlow, Holzwerke
- Marlow, Markt

Ein zweites Busunternehmen, die Kraftverkehrsgesellschaft Kreis Ribnitz-Damgarten betreibt ebenfalls Buslinien in der Gemeinde.

Linie 207 Ribnitz-Damgarten-Kuhlrade-Marlow und retour bedient die Ortsteile:

- Kuhlrade
- Bookhorst
- Roockhorst
- Kloster Wulfshagen
- Neu Poppendorf
- Brünkendorf
- Alt Guthendorf
- Marlow

Linie 206/A-112 Ribnitz-Damgarten-Gresenhorst-Sanitz/Marlow und retour bedient die Ortsteile:

- Ehmkenhagen
- Bartelshagen I
- Rostocker Wulfshagen
- Gresenhorst
- Völkshagen
- Dänschenburg
- Carlsruhe
- Alt Steinhorst
- Neu Guthendorf
- Alt Guthendorf
- Marlow

Linie 204 Ribnitz-Damgarten-Marlow-Bad Sülze und retour bedient die Ortsteile:

- Carlewitz
- Tressentin
- Poppendorf
- Jahnkendorf
- Allerstorf
- Marlow
- Schulenberg
- Kneese

Die Linien verkehren mehrmals täglich 7 Tage die Woche.

8. NATUR- LANDSCHAFT- UND UMWELTSCHUTZ

Die Qualität einer Gemeinde spiegelt sich in ihrer unverwechselbaren Landschaft als Teil der örtlichen Identität und Kultur wieder. In der Erhaltung der natürlichen Lebensqualität für jeden Einwohner und Touristen bestehen für die Grüne Stadt Marlow wichtige Aufgaben und Möglichkeiten. Mit ihrer „Landschaftsplanung“ kann die Stadt Handlungsspielräume in eigener Planungshoheit nutzen und eigene Akzente im fortlaufenden Landschaftswandel beeinflussen.

Die Stadt Marlow hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde auch die Aufstellung eines Landschaftsplanes (§ 13 LNatSchG) veranlasst, der durch das Büro Dr. Bönsel & Runze erstellt wurde und dessen Grundzüge und Maßnahmen Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind.

Die Schwerpunkte der Landschaftsplanung der „Grünen Stadt Marlow“ sind:

- Der Erhalt einer touristisch attraktiven Kulturlandschaft,
- die Lenkung einer umweltverträglichen Landnutzung durch die Wiederherstellung strukturreicher Landschaftselemente und
- die Kompensation der bauleitplanerischen Vorhaben des Flächennutzungsplanes durch die Revitalisierung von für den Naturhaushalt wertvollen Lebensräumen.

8.1. VORRANGGEBIETE UND VORSORGERÄUME FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als **Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege** zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Die Gemeinde besitzt große und zusammenhängende Räume mit herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Naturschutzgebiete sind:

- das NSG „Unteres Recknitztal“
- das NSG „Dänschenburger Moor“
- das NSG „Torfstichgelände Carlewitz“

Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als **Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege** zu sichern und zu schützen. Alle

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Landschaftsschutzgebiete weisen in der Regel geringere Schutzintensitäten als Naturschutzgebiete auf. Für die Gemeinde Marlow betrifft das folgende Gebiete:

- das LSG „Recknitztal“
- das LSG „Moor- und Wiesenlandschaft bei Dänschenburg“

Die in der Gemeindefläche liegenden Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie Gebiete die der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat) der europäischen Union unterliegen sind ausnahmslos durch Vorranggebiete oder Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege abgedeckt.

- Das Europäische Vogelschutzgebiet „Recknitztal und Trebeltal“ wird durch das LSG „Recknitztal“ abgedeckt.
- Das FFH-Gebiet „Unteres Recknitztal“ liegt im gleichnamigen NSG.
- Das FFH-Gebiet „Recknitztal und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich im gleichnamigen LSG.
- Sowie das FFH-Gebiet „Dänschenburger Moor und Teufelsmoor bei Gresenhorst“ wird durch die dazu gehörigen NSG als auch LSG-Gebiete abgedeckt.

Weite Teile der Gemeindefläche sind den Trinkwasserschutzzonen II und III zugeordnet.

8.2. NUTZUNG DES NICHT BEBAUTEN LANDSCHAFTSRAUMES

Der größte Teil des Landschaftsplangebietes ist landwirtschaftlich genutzt. Die Produktionsbedingungen sind durch das Klima und den ausgeglichenen Wasserhaushalt überdurchschnittlich gut. **Ackerbauliche Nutzung** findet deshalb auf über 50 % der kommunalen Fläche statt. Es handelt sich meistens um große Ackerschläge, in die vereinzelt Strukturen (Feldgehölze, Feldhecken, Feldsölle) eingestreut sind. Unmittelbar um einzelne Ortsteile ist eine „mittelalterliche“ Ackerwirtschaft, nämlich in Form von stetig wechselnden Fruchtfolgen auf engstem Raum, zu finden, da hier Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben wird.

Nassere Bereiche, ob durch Staunässe oder grundwasserbeeinflusste Böden, sind zu großen Teilen in Grünlandnutzung. Außerdem sind die Hanglagen an der Recknitz in Weidenutzung. Insgesamt unterliegen 21 % der kommunalen Fläche der **Grünlandnutzung**.

Die historische Weidenutzung durch Viehhirten wird nicht mehr betrieben, allerdings erfolgt die Milchkuhhaltung meistens noch über die klassische Weidehaltung. Mutterkuhhaltung auf Grenzertragsstandorten – wie dem Magerrasen an der Recknitz – wird durch Naturschutzfördermittel unterstützt.

Problematisch ist die Landwirtschaft im Landschaftsplangebiet insoweit, dass Nutzungen häufig bis an erhaltenswerte Biotope – wie Feldsölle – angrenzen. Dadurch ist der Bestand stark durch Erosion gefährdet. Die Ausbringung von Düngemitteln bis an eigentlich mesotrophe Standorte oder bis in den letzten Winkel eines Ackerrandstreifens fördert die Eutrophierungsprozesse, die ohnehin schon durch die atmosphärischen Einträge ablaufen.

Der **Waldanteil** liegt mit 22 % genau im landesweiten Durchschnitt von 21 % (Jeschke et al., 2003). Der Bundesdurchschnitt an Waldfläche liegt bei ungefähr 30 %. Aufgrund der fruchtbaren Böden und guten Bewirtschaftbarkeit werden hier im Nordosten von Deutschland kaum Flächen als landwirtschaftliche Flächen aufgegeben. Die stetigen Produktionssteigerungen in der Landwirtschaft lassen jedoch in neuester Zeit immer mehr Flächen als unproduktiv erscheinen. Ein weiteres leisten die Agrarstrukturreformen. Es bestehen kaum strukturreiche Waldmäntel und Waldsäume, diese sollen ebenfalls durch den Landschaftsplan integrativ entwickelt werden.

Marlow liegt in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Rostock und südlich des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, und trotzdem ist im Planungsgebiet keine starke Frequentierung durch **Erholungssuchende** zu verzeichnen. Erholung suchen vorrangig Menschen aus der Region durch Wandern, Reiten und Radfahren. Einige Touristen nutzen die Paddelmöglichkeiten auf der Recknitz.

Die Grüne Stadt Marlow hat mit seinem Vogelpark und dem anschließenden Feriendorf eine Infrastruktur für Tourismus geschaffen, der sich bisher aber nicht merklich auf die weitere Umgebung dieses Areals ausdehnt. Der Vorpommersche Nationalpark stößt mit seinen Touristenzahlen allmählich an die Grenzen des Naturverträglichen. Die Strukturvielfalt und vorrangig die unberührte Natur geben Touristen im Nationalpark als Attraktion an. Diese Bedingungen hat auch die Grüne Stadt Marlow. Durch die geringeren Schutzgebietsrestriktionen besteht jedoch mehr Freiraum für die Erholungssuchenden. Diese Gegebenheiten lassen sich in eine extensive fluktuierende Tourismusförderung integrieren, um den benachbarten Nationalpark zu entlasten.

Die meisten Konflikte zu Zielen der Landespflege und des Naturschutzes bestehen mit der Landwirtschaft, gefolgt von der Forstwirtschaft und kaum durch die bauleitplanerischen Vorhaben.

Die diffusen Einträge von Nährstoffen und Pestiziden in unmittelbarer Nähe an die landwirtschaftlichen Nutzungsgrenzen anschließenden, geschützten Biotop haben diese Standorte schon nachhaltig beeinträchtigt. Vielerorts fehlen Pufferzonen zu Feldsöllen, sonstigen Kleingewässern, Feldhecken, Feldgehölzen, Moorwiesen und Brüchen.

Konflikte mit der Forstwirtschaft bestehen hinsichtlich der reinen Nadelholzkulturen, die allerdings durch andere sozioökonomische Gesellschaftsformen entstanden. Mit Blick auf die Artenvielfalt sind Konfliktlösungen durch Mischkulturen zu erzielen. Alleen und Hecken geben dabei sehr treffende Hinweise auf örtlich standortspezifische Baumarten, die durchaus von der vorausgesagten, potentiellen natürlichen Vegetation des GLRP (Buchenwald) abweichen können.

Mit der Erholungsnutzung sind keine Konflikte zu erwarten. Vielmehr wird versucht, durch den Landschaftsplan den Tourismus zu fördern und die Umweltbildung in die Erholungsnutzung zu integrieren.

8.3 LEBENSÄÄUME UND ARTEN (FLORA & FAUNA)

Das Landesnaturschutzgesetz definiert anhand der Physiognomie und prägender Vegetationsstrukturen des Standortes geschützte Biotop und Geotop. Die häufigsten **geschützten Biotop** im Planungsraum sind:

- Naturnahe Feldgehölze und Hecken
- Naturnahe Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
- Naturnahe Bruchwälder
- Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, sowie stehende Kleingewässer mit jeweils anschließender Ufervegetation oder Verlandungsbereichen

Prozentual nur gering vertreten sind Magerrasen an den Hängen des Recknitztales.

Die Grüne Stadt Marlow hat eine große Bedeutung für eine artenreiche Tierwelt. Für die einzelnen Arten ist nicht eine spezifische Vegetation entscheidend, sondern für die meisten Tierarten ist die Struktur entscheidend, in der das spezifische Mikroklima, die günstigen Nahrungsverhältnisse und die artspezifischen Fortpflanzungsbedingungen erfüllt sind.

Im Gemeindegebiet vorkommende Tierarten (Vogelschutz-RL, FFH-RL) und sonstige für die örtliche Kulturlandschaft typische Arten, die zu schützen sind:

Art	Vogel-RL	FFH-RL	typische Art der örtlichen Kulturlandschaft
Vögel			
Schwarzstorch (<i>Ciconia nigra</i>)	X		
Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)	X		
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	X		
Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	X		
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	X		
Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)	X		
Schreiadler (<i>Aquila pomarina</i>)	X		
Wachtel (<i>Coturnix coturnix</i>)			X
Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	X		
Kranich (<i>Grus grus</i>)	X		
Steinkauz (<i>Athene noctua</i>)			X
Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	X		
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	X		
Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	X		
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	X		
Säugetiere			
Biber (<i>Castor fiber</i>)		X	
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)		X	
Reptilien			
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)			X
Kreuzotter (<i>Vipera berus</i>)			X
Amphibien			
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)		X	
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)		X	
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)		X	
Insekten			
Kleiner Eisvogel (<i>Limenitis camilla</i>)			X
Kaisermantel (<i>Argynnis paphia</i>)			X
Damenbrett (<i>Melanargia galathea</i>)			X
Dukatenfalter (<i>Lycaena virgaureae</i>)			X
Gr. Moosjungfer (<i>Leucorrhina pectoralis</i>)		X	
Hochmoor-Mosaikjungfer (<i>A. subarctica</i>)			X
Kurzf. Schwertschrecke (<i>Conocephalus dorsalis</i>)			X
Kurzf. Beißschrecke (<i>Metrioptera brachyptera</i>)			X

8.4 PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Die Stadt ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, gefolgt von der forstwirtschaftlichen Nutzung. Deshalb weist sie in weiten Teilen noch großflächige, ökologisch und ästhetisch bedeutende Kulturlandschaftsteile auf. An diesen Strukturen

orientiert sich das Kompensationskonzept. Neue Maßnahmen verbinden kulturhistorisch bedeutende Strukturen miteinander.

Erstmaßnahmen sollen insbesondere dort stattfinden, wo ein ästhetischer Zugewinn für die touristische Infrastruktur zu erreichen ist oder Grenzertragsstandorte eine ordnungsgemäße Landwirtschaft nicht gewährleisten, vielfältige Strukturen für Arten fehlen, aber schützenswerte Arten in der unmittelbaren Umgebung noch präsent sind, historische Kulturlandschaftsteile wiederhergestellt werden können und/oder geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Realistisch wird sich demzufolge auf Waldränder, Wege, Wegränder, Hecken, Alleen, Kleingewässer (Mikrohohlformen – wie Echte Feldsölle und Pseudosölle), Brüche, Moore, kleine Fließgewässer, Trocken- und Halbtrockenrasen sowie aktuell mesotrophe Standorte beschränkt. Diese Herangehensweise ist vorausschauend und ein wichtiger Verfahrensschritt in der Landschaftsplanung, um die Ziele langfristig umzusetzen.

- **Pflege von wertvollen Biotopen (mesotrophe Standorte) (PB)**

Spezielle Lebensräume, wie Magerrasen und Ackerrandstreifen an Wegen, Waldmänteln und Hecken müssen gepflegt werden, um die Verbuschung dieser Landschaftsteile zu verhindern. Auf den Magerrasenstandorten an den Hängen zur Recknitz bei Jahnkendorf, Tressentin und Carlewitz ist eine Nutzung durch Mutterviehhaltung deshalb weiterzuführen. Pflegemaßnahmen sind auf diesen Magerrasenstandorten alle 10 Jahre erforderlich.

Waldwiesen – wie südlich von Steinhorst - sollten möglichst in eine **Weidenutzung** durch Pferde oder Rinder überführt werden. Bis dahin ist die Pflege durch Mahd fortzusetzen. Nutzungen sind hier nicht für die Vegetationserhaltung von Bedeutung, vielmehr sollen diese Waldwiesen für den Schreiadler weiterhin als Nahrungshabitate dienen. Für die „Fußjagd“ benötigt der Schreiadler gemähte oder beweidete Wiesen. Die Brüche der Umgebung dieser Waldwiesen sind zu erhalten oder zu revitalisieren.

Eine Mahd der Grossen Bruchwiese bei Gresenhorst ist einmal im Jahr anzustreben, allerdings bei deutlich höheren Wasserständen, die über das gesamte Jahr zu sichern sind. Ist eine Nutzung bei deutlich höheren Wasserständen nicht mehr möglich, sind die Flächen der Sukzession freizugeben. Schwarzstorch, aber auch Kranich, suchen ihre Nahrung problemlos in nicht genutzten Brüchen, zu der sich die Grosse Bruchwiese entwickeln würde.

- **Erstaufforstung (Af)**

Brachflächen entstehen meistens aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen, wo zeitgemäße Erträge nicht mehr zu erzielen sind oder zuviel für den Ertragsgewinn investiert werden muss. Für landwirtschaftliche Erträge ungünstige Bodenverhältnisse bedeuten nicht gleichzeitig arme Sandböden, wo kaum noch Vegetation ohne Nährstoffzufuhr wächst. Vielmehr sind die sandigen Verhältnisse nur oberflächlich vorzufinden, was die Nährstoffverfügbarkeit als ein Kriterium für landwirtschaftliche Erträge beeinflusst, aber nicht die Standortverhältnisse für einen mitteleuropäischen Wald.

Aus diesen Gründen schlägt der Landschaftsplan auf entsprechenden Flächen eine Erstaufforstung vor.

Durch die Zunahme von Waldflächen ergibt sich eine Reihe von positiven Entwicklungsaspekten, die durch eine gezielte Erstaufforstung mit einheimischen und standorttypischen Baumarten erreicht werden können.

- **Entwicklung strukturreicher Waldränder (WR)**

Ein intakter Wandmantel ist für die Stabilität des dahinter liegenden Bestandsinneren sehr wichtig. Als Übergangsbereich zwischen Wald und Feldflur sind gut strukturierte Waldsäume zudem ausgesprochen arten – und individuenreich und die Kulissenwirkung von laubholzreichen Waldrändern vor allem bei vielen blühenden Gehölzen oder in herbstlicher Laubfärbung sind klassische Elemente zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Ideale Waldränder sollten 20 – 30 m breit und von innen nach außen locker und stufig mit Bäumen erster und zweiter Ordnung, Sträuchern, Stauden, Gräsern und Wildkräutern aufgebaut sein. Solche Waldränder kommen in der kommunalen Fläche kaum bis gar nicht vor. Waldmäntel sollen aufgebaut werden durch: Pflanzung eines mindestens 3 – 5 reihigen, locker aufgebauten Laubholzstreifens (2 x 2 m Verband) aus Eiche, Buche, Linde, Feldahorn, Vogelbeere, Mehlbeere und verschiedene Straucharten wie Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Schnellball.

- **Hecken, Feldgehölze, Alleen, Wege und Wegränder (WE)**

Die typische Hecke der offenen Landschaft ist bei voller Ausdehnung 6 – 8 m breit (zuzüglich extensiv genutzter Säume). Diese Säume sollten eine Breite von etwa 2 -

4 m haben. Die Krautsäume sollten alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut nach Möglichkeit abtransportiert werden.

Der Landschaftsplan sieht vor, dass Lücken zwischen noch bestehenden Hecken geschlossen werden, damit ein Heckenverbund sowie ein Verbund zu neu zu entwickelnden Waldmänteln oder bestehenden Waldmänteln hergestellt wird.

Der Aufbau richtet sich nach den gleichen Vorgaben wie zu den Waldmänteln, mit typischen Bäumen und Sträuchern dieser Kulturlandschaft. Neupflanzungen sind nicht unmittelbar an den Weg zu setzen, sondern ein ungenutzter Rand zwischen jetziger Wegkante und neuer Hecke einzuhalten. Die Hecke dient als Puffer vor landwirtschaftlichen Stoffeinträgen. Es kann sich langfristig ein annähernd mesotropher Standort in diesem Zwischenraum entwickeln – insbesondere an sandigen, nicht asphaltierten Landwegen.

Neuntöter finden hier Nahrungshabitate und die Verluste, welche durch Wegebau zu beklagen waren, können langfristig ausgeglichen werden.

Lücken zwischen Alleebäumen sollen ebenfalls geschlossen oder einseitige Baumreihen zu Alleen entwickelt werden. Konzepte, an denen sich orientiert werden kann, liegen im Land Mecklenburg-Vorpommern vor (Universität Rostock (Institut für Landschaftsplanung und Landschaftsökologie), 2003). Insbesondere Alleen bieten sich als Kompensationen für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben an.

Zusammenfassend sichern Pflege- und Entwicklungskonzepte an diesen linearen Landschaftsstrukturen entlang von touristischen Infrastrukturen die Attraktivität der Kulturlandschaft und zudem bremsen sie die Erosion. Sie erfüllen somit auch eine ökonomische Funktion für die Landwirtschaft.

- **Kleingewässer (KW)**

Neben den echten Feldsöllen, welche glazialen Ursprungs sind, entstanden so genannte Pseudosölle durch verschiedene anthropogene Aktivitäten und zusammen stellen sie die typischen Kleingewässer dar, die unsere offene Flur mitprägen oder zumindest mitprägten.

Der Landschaftsplan orientiert sich an den noch bestehenden Kleingewässern - ob mit oder ohne Wasser. Er prüft quasi, ob die als geschützt ausgewiesenen und nicht ausgewiesenen Kleingewässer noch ihre Doppelfunktion erfüllen bzw. die Funktionalität wieder herstellbar ist. Die Herstellbarkeit orientiert sich dabei nicht nur

an der vorhandenen oder fehlenden biotischen Funktionalität, sondern zudem an den hydrologischen Verhältnissen.

Revitalisierungswürdige Kleingewässer sollen im Zusammenhang mit intakten Kleingewässern stehen und die hydrologischen Voraussetzungen einer Revitalisierung erfüllen (d.h. Grundwasserstände nicht weiter als 5 m unter Flur liegen, meliorative Einrichtungen vorhanden sein).

- **Moore und Brüche (MO)**

Anliegen des Naturschutzes ist es, Moore und Brüche für weitere europaweit zu schützende Vogelarten – wie Schwarzstorch, Weißstorch, Schreiadler und Kranich, zu revitalisieren, d.h. die Grundwasserflurabstände deutlich erhöhen, um kontinuierliche Nahrungshabitate für diese Arten zu schaffen, indem durch Wiedervernässung „niedere Organismen“ gefördert werden und sich der Nahrungskreislauf wieder normalisiert sowie Bruterfolge begünstigt werden.

Um bestehende sowie neu revitalisierte Moore und Brüche sollen deutliche Pufferzonen entstehen. Die Nutzungen sind hier einzuschränken bzw. die umgebenden Wälder zu erhalten. Dadurch soll der Eintrag von Nährstoffen vermieden werden. Die beste Pufferung erfolgt durch Wälder, weshalb sich der Landschaftsplan auf die Revitalisierung von Moorwiesen inmitten von Wäldern konzentriert.

- **Kleine Fließgewässer (Bäche, Gräben, Waldbäche) (FL)**

Hauptaugenmerk des Landschaftsplanes ist auf die Fließgewässer im Wald gerichtet, da sie im engen Zusammenhang mit den oben beschriebenen Moorwiesen und Brüchen stehen, wo Kranich, aber vor allem der Schwarzstorch ebenfalls Nahrung suchen.

Um wertvolle Nahrungshabitate zu schaffen, soll die Durchlässigkeit von Fließgewässern hergestellt werden, so dass alle Lebewesen in einem Fließgewässer problemlos in dem Gewässer wandern können.

Konkret heißt das, es sollen verrohrte Bereiche zurückgebaut, begradigte Abschnitte wieder naturnah gestaltet und insbesondere in landwirtschaftlich genutzten Flächen eine beidseitige Pufferzone hergestellt werden. In Konfliktfällen können Bachverlegungen in Frage kommen.

8.5. ERHOLUNGSVORSORGE UND UMWELTBILDUNG

Erholungsvorsorge ist neben der Entwicklung von arten- und individuenreichen Biotopen ein Hauptziel der Landschaftsplanung. Praktisch heißt das, dass Erholungspfade genau in die wilden, scheinbar unbezwungenen Landschaften führen, und nicht als Schauplattformen kurz vor der „Erlebnisbühne“ enden und zum Beispiel nicht asphaltierte Erholungspfade – also pure Feldwege – so erhalten werden sollen, dass sie von Wanderern, Radfahrern, Reitern und Kindern mit ihren Bedürfnissen gleichermaßen genutzt werden können und diese Pfade ganz gezielt durch Schutzgebiete verlaufen und nicht an ihnen enden.

Die Ungebundenheit und die Naturnähe, die Landschaftspflege und Naturschutz allen Orts fordern, können so für alle Altersklassen realistisch fühlbar sein. Der Erholungssuchende kommt aus einer reizvollen Kulturlandschaft in eine fast wieder von Menschenhand unberührte Natur und lernt beide Schönheiten kennen, kann sich ein eigenes Bild machen.

Das breite Recknitztal mit seiner freien Sukzession entspricht den Reizen in einem Nationalpark und dies muss genutzt werden, um beispielsweise den Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ von Millionen von Natursuchenden zu entlasten.

Entlastung wird erreicht, wenn die Grüne Stadt Marlow mehr bietet als der Nationalpark, nämlich aktivere Erholung inmitten der reizvollen Landschaft – mit Wandern quer durch die Natur, Fahrradfahren fern von stark frequentierten Straßen, die der Nationalpark nicht mehr flächendeckend bieten kann, Rudern oder Paddeln mit Beobachten von Seeadler, Schreiadler, Weißstorch, Schwarzstorch, Fischotter oder Biber, Reiten durch die Kulturlandschaft und durch die Sümpfe (auf befestigten Wegen natürlich), aber mit dem Gefühl von grenzenloser Freiheit.

Eine solche Erholung wäre Umweltbildung im glaubwürdigsten Sinne.

8.6. AUSGLEICHSPOOL NACH § 135A BAUGB

Durch das BauGB wird mit § 135a bundesweit die Möglichkeit geschaffen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Eingriff zeitlich vorgezogen und vor allem örtlich getrennt durchzuführen. Idealerweise kann dies im Ausgleichspool geschehen.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass Art und Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur näherungsweise und keinesfalls abschließend ermittelt werden können. Additive Kompensationsumfänge können erst bei verbindlichen Bauleitplanungen bestimmt werden, da erst dann entschieden

wird, welche Wertstufen, Wirkfaktoren und schließlich Wertefaktoren für den Eingriff in Natur und Landschaft vergeben werden.

Schließlich müssen Art und Umfang den Ausgleichserfordernissen von verbindlichen Bauleitplanungen (B-Plan oder Satzungen § 34 BauGB) angepasst und im Ausgleichspool verrechnet werden.

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung der Grünen Stadt Marlow soll zukünftig eine Fläche von rund **508.000 m²** für bauleitplanerische Vorhaben beansprucht werden. Überschlägig ergibt dies ein **Ausgleichsflächenäquivalent** von **1.090.814 m²**, wenn man von voll versiegelten Flächen und Funktionsverlusten ausgeht, die eine relative hohe Wertezahl von 2,25 ergeben und sich nach einschlägigen Erfahrungen in diesem Rahmen auch tatsächlich bewegen.

Die vorbereitende Landschaftsplanung weist mit durchschnittlichen **Kompensationswertezahlen** von **2 bis 3**, rund **3.108.007 m²** für einen potentiellen Ausgleichspool aus.

Zieht man den notwendigen Ausgleich für die vorbereitende Bauleitplanung ab, besteht ein potentieller Pool-Überschuss von **2.017.193 m²**, der von weiteren Eingriffsverursachern – außerhalb der Planflächen des Landschaftsplanes genutzt werden kann. Sind eigentumsrechtliche Fragen geklärt, werden unterschiedliche Akteure sicher rasch diese Ausgleichsmöglichkeiten nutzen, denn wie schon erwähnt, ist gerade die Problematik der Flächenbevorratung meist nicht geklärt.

In der nachstehenden Tabelle sind die Entwicklungsmaßnahmen in der freien Landschaft der Grünen Stadt Marlow und deren Flächenkompensationsäquivalente plus die Gesamtsumme der Flächen ausgewiesen.

Die Maßnahmen sind auszugsweise die verbale Zusammenstellung des Landschaftsplanes der Stadt Marlow.

Lfd. Nr.	Abkürzungen der Kompensationen	Ausgangsfläche (m2) Ausgangslänge (m)	Kompensationsäquivalent (m2)	Kostenschätzung (in €)
1	AF 01	442.482	360.000	91.400
2	AF 02	240.300	165.000	65.800
3	MO 01	250.050	937.688	40.600
4	MO 02	91.000	341.250	26.600
5	MO 03	37.200	65.100	2.500
6	MO 04	287.000	574.000	36.000
7	FL 01	710	6.390	42.000
8	FL 02	790	9.480	46.600
9	PB 01	16.400	4.687	9.600
10	PB 02	150.000		400
11	WR 01	812	4.872	1.600
12	WR 02	360	4.320	3.600
13	WR 03	210	2.520	2.400
14	WR 04	1.600	31.200	33.400
15	WR 05	900	16.200	17.000
16	WR 06	780	14.040	14.000
17	WR 07	380	6.840	10.000
18	WR 07	380	6.840	10.000
19	WR 08	440	7.920	10.000
20	WR 09	340	4.080	7.600
21	WR 10	600	10.800	13.600
22	KW 01	238	8.286	12.750
23	KW 02	230	11.310	17.600
24	KW 03	95	11.715	17.600
25	KW 04	55	5.835	9.600
26	KW 05	1.000	3.000	6.400
27	KW 06	800	2.100	5.400
28	KW 07	950	4.650	7.400
29	KW 08	400	6.300	10.400
30	KW 09	20	11.940	13.600
31	KW 10	1.200	3.900	6.100
32	KW 11	950	4.650	6.100
33	KW 12	1.100	4.200	5.600
34	KW 13	500	6.000	1.300
35	KW 14	300	6.600	13.600
36	KW 15	80	5.760	8.600
37	KW 16	0	6.000	8.600
38	KW 17	50	5.850	8.600
39	KW 18	9.400	28.200	13.000
40	WE 01	750	6.458	15.100
41	WE 02	700	3.437	22.000
42	WE 03	1.850	4.400	25.700
43	WE 04	580	6.300	12.100
44	WE 05	350	6.300	12.100
45	WE 06	625	8.438	18.100
46	WE 07	490	7.200	16.600
47	WE 08	740	8.800	21.600
48	WE 09	1.000	15.000	23.600
49	WE 10	990	29.700	31.600
50	WE 11	214	6.420	11.600
51	WE 12	1.510	2.750	19.700
52	WE 13	180	3.780	6.100
53	WE 14	760	15.960	18.500
54	WE 15	370	7.770	9.700
55	WE 16	260	5.460	5.700
56	WE 17	410	8.610	9.700
57	WE 18	580	12.180	11.000
58	WE 19	180	3.780	4.700
59	WE 20	1.570	47.100	32.500
60	WE 21	380	6.650	25.500
61	WE 22	120	1.800	3.000
62	WE 23	740	10.360	9.000
63	WE 24	1.020	30.600	30.100
64	WE 25	350	10.500	7.100
65	WE 26	400	12.000	7.100
66	WE 27	1.105	33.150	40.100
67	WE 28	250	7.500	6.100
68	WE 29	250	7.500	5.100
69	WE 30	750	22.500	12.100
70	WE 31	530	15.900	10.100
71	WE 32	800	28.031	30.600
72	WE 33	1.720	2.150	13.296
Summen	72	1.562.626	3.108.007	1.183.846

8.7. BODEN- UND BAUDENKMÄLER

Die Gemeinde Marlow ist aufgrund ihrer langen Siedlungsgeschichte reich an Zeugen überkommener Kulturen. Gefundene Steinwerkzeuge beweisen, dass die Gegend um Marlow schon vor der Völkerwanderung von Germanen besiedelt war. Nach Abwanderung der Germanen nach Westen machten sich die Wenden (Slawen) hier sesshaft.

Dem Landesamt für Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtiger Kenntnis die im Plan eingetragenen Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt.

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, wird nach zwei Arten von Bodendenkmälern unterschieden.

Das **Bodendenkmale I** kennzeichnet **Bodendenkmäler**, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Das **Bodendenkmale II** kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmäler 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 Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmäler, 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.

In der Denkmalliste der Gemeinde Marlow werden folgende **Baudenkmäler** benannt:

- OT Marlow:
 - Kriegerdenkmal 1914/18, Allerstorfer Chaussee
 - Jugendheim, Große Teichstraße 16
 - Windmühle, Allerstorfer Chaussee 5
 - Rathaus, am Markt 1
 - Wohnhaus, Bei der Kirche 8
 - Pfarrhaus, Bei der Kirche 9
 - Villa, Carl Kossow Straße 37
 - Kirche Marlow
 - Kriegerdenkmal 1870/71, Ernst Thälmann Straße

- | | |
|---------------------------|--|
| - OT Alt Guthendorf | - Gutshaus, Am Park 11a,b |
| - OT Gresenhorst | - Kirche Gresenhorst
- Kriegerdenkmal 1914/18 Gresenhorst
- Umspannwerk, Hauptstraße 22 |
| - OT Carlewitz | - Meilenstein (Ü.P.) |
| - OT Kuhlrade | - Kirche mit Friedhof
- Dorfstrasse, Pfarrhof mit Pfarrhaus und Stallgebäude
- Dorfstrasse, Stellmacherei
- Kriegerdenkmal auf dem Friedhof |
| - OT Kloster Wulfshagen | - Kirche mit Feldsteinmauer
- Friedhof
- Meilenstein (Ü.P.) |
| - OT Rostocker Wulfshagen | - Pfarrwitwenhaus, Kirchstraße 6
- Kirche mit Feldsteinmauer, Friedhof u. Glockenturm
- Schmiede, Kirchstraße 12
- Forsthof, Kirchstrasse 9
- Schul- u. Küsterhaus mit Scheune, Kirchstrasse 13
- Katzenkopfpflaster der Kirchstrasse
- Forstarbeiterhaus Nr. 3 am hinter dem Forsthof |
| - OT Dänschenburg | - Kirche mit Friedhof und Torpfeilern |
| - OT Völkshagen | - Kriegerdenkmal |
| - OT Tressentin | - Gutshaus
- Wirtschaftsgebäude rechts neben dem Gutshaus |
| - OT Schulenberg | - Poststrasse, Gutshaus |
| - OT Kneese | - L 19, Meilenstein |

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7.1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7.6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

9. GEMEINBEDARF

9.1. KULTUR, ERZIEHUNG, GESUNDHEIT, SPORT

Das kulturelle Leben in der Gemeinde Marlow hat sich in der Zeit von 1989 vor allen Dingen auf der Basis der Wiedergründung bzw. Fortführung des Vereinslebens entwickelt. Zur Zeit sind 46 Vereine und Organisationen aktiv, darunter sind:

- 8 Dorfvereine
- 9 Sport- und Anglervereine
- 2 Schützenvereine

Darüber hinaus gibt es traditionell Kleingartenverbände.

Grundlage für Standortplanungen für die Schulen in der Stadt Marlow ist das Schulentwicklungskonzept des Kreises Nordvorpommern.

Die Gemeinde Marlow hat mit Marlow und Gresenhorst zwei Schulstandorte, die Grund- und Regionalschulen beherbergen. Dabei ist festzustellen, dass rückläufige Schülerzahlen zu verzeichnen sind. Die Regionale Schule in Marlow wurde 2003 geschlossen, die Regionale Schule in Gresenhorst wird ebenso absehbar ihre Arbeit einstellen. Die Grundschulstandorte in Marlow und Gresenhorst sollen möglichst lange erhalten werden. Die in Marlow neu errichtete Zweifeldhalle als Ersatzmaßnahme für die nichtsanierungswürdige Einfeldhalle wird dem Schulsport und Vereinssport wichtige Entwicklungsimpulse verleihen. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass alle Kinder der Stadt in Ribnitz-Damgarten in die Schulen gehen werden.

Grundschule Marlow	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06
Klasse 1	16	19	12	11	15	15	21	17
Klasse 2	20	18	18	13	10	17	14	20
Klasse 3	34	20	18	20	14	9	15	11
Klasse 4	38	35	21	19	18	12	11	14
Gesamt	108	92	69	63	57	53	61	62

Regionale Schule Marlow	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	
Klasse 5	30	39	26	15	20	
Klasse 6	34	31	37	35	15	
Klasse 7	33	33	30	28	38	
Klasse 8	35	35	35	26	36	
Klasse 9	36	38	29	34	24	
Klasse 10	32	26	35	20	26	
Gesamt	200	202	192	158	152	2003 geschlossen

Grundschule Gresenhorst	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06
Klasse 1	23	21	18	9	16	16	19	18
Klasse 2	30	18	20	17	8	16	15	17
Klasse 3	38	33	18	21	17	8	16	17
Klasse 4	39	38	33	18	20	17	8	14
Gesamt	130	110	89	65	61	57	58	66

Regionale Schule Gresenhorst	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06
Klasse 5	36	23	31	26	-	25	22	-
Klasse 6	27	39	24	30	27	21	25	21
Klasse 7	18	20	42	26	27	45	20	23
Klasse 8	38	20	23	45	25	62	44	21
Klasse 9	20	39	20	22	43	60	68	52
Klasse 10	19	17	21	20	17	48	51	51
Gesamt	158	158	161	169	139	261	230	168

Kindertageseinrichtungen befinden sich in den Ortsteilen Marlow, Gresenhorst, Bartelshagen I (alle seit 10/2003 in Trägerschaft des ASB) und Allerstorf (Kindergartenverein „Allersdörper Kinnerstuw“). Die Einrichtungen haben zur Zeit eine Belegung von 195 Plätzen, davon 31 Krippenplätze, 110 Kindergartenplätze und 54 Hortplätze. Die Betreuungszahlen sind in den letzten beiden Jahren um etwa 8 % gestiegen. Vor allem die Ganztagsbetreuung ist progressiv. Insgesamt wird die im Bestand befindliche Fläche und Kapazität als ausreichend für eine mittelfristige Entwicklung der Einrichtungen angesehen.

KiTa Marlow 08 / 2005

Alter	Anzahl d. Kinder	Ganztags	Teilzeit
Krippe	11	4	7
Kiga	33	19	14
Hort	28	19	9
Gesamt	72 (77)	42	30

KiTa Gresenhorst 2003

Alter	Anzahl d. Kinder	Ganztags	Teilzeit
Krippe	7	4	3
Kiga	33	16	14
Hort	26	17	9
Gesamt	66 (66)	37	26

KiTa Bartelshagen 08 / 2005

Alter	Anzahl d. Kinder	Ganztags	Teilzeit
Krippe	9	7	2
Kiga	33	19	14
Gesamt	42	26	16

KiTa Allerstorf 08 / 2005

Alter	Anzahl d. Kinder	Ganztags	Teilzeit
Krippe	4	2	2
Kiga	11	4	7
Gesamt	15	6	9

9.2. VERWALTUNG

Die Gemeinde Marlow wird durch die Stadtverwaltung Marlow verwaltet, welche am Markt von Marlow im Rathaus untergebracht ist. Anfang der 90er Jahre wurde hier die Bausubstanz erweitert, so dass heute gute Arbeitsbedingungen für die Verwaltung gegeben sind. Eine weitere flächenmäßige Ausdehnung ist nicht ins Auge gefasst.

Öffentlicher Dienst:

Schulen Marlow	4
Schulen Gresenhorst	5
Stadtverwaltung Marlow	21

In der Gemeinde Marlow sind 5 niedergelassene Ärzte tätig. Davon sind 4 Allgemeinärzte in Gresenhorst, Bartelshagen I und Marlow und 1 Zahnarzt in Marlow ansässig. Hinzu kommen noch 3 Praxen für Physiotherapie in Marlow und Völkshagen, sowie 1 Naturheilpraxis im OT Kuhlrade.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1. WASSERVERSORGUNG

In der Stadt Marlow sind die Haushalte bis auf wenige Außenbereiche an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Für die Versorgung der Gemeinde Marlow sind die Wasserfassungen in Alt –Guthendorf und Kuhlrade von Bedeutung. Betreiber dieser Anlagen ist die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland. Das Wasserdargebot erscheint mittelfristig ausreichend, ebenso die Kapazität der Förderung.

Für die im Gemeindegebiet ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen II (Alt Guthendorf) und III (Ehmkenhagen und Kuhlrade) sei an dieser Stelle auf die Nutzungsbeschränkungen hingewiesen. Weiterhin existiert die Schutzzone der Wasserfassung Schulenberg, deren Betrieb jedoch eingestellt ist. Ersatzweise wird aktuell eine Wasserfassung im Bereich des Ortes Grünheide der Gemeinde Dettmannsdorf aufgebaut, deren im Festsetzungsverfahren befindliche Schutzzonen in den Gemeindebereich Marlow hineinreichen sollen.

10.2. ABWASSERBEHANDLUNG

Das Gemeindegebiet entwässert über die Oberflächengewässer den Haubach, den Klosterbach und die Recknitz in den Ribnitzer See.

Die Stadt Marlow ist mit allen Ihren Ortsteilen außer Kuhlrade, Bookhorst und Rookhorst Mitglied des Abwasserzweckverbandes Marlow - Bad Sülze. Für die Ortsteile Kuhlrade, Bookhorst und Rookhorst ist der Abwasserverband Körkwitz abwasserbeseitigungspflichtig. Die Ortsteile Marlow, Bartelshagen 1, Gresenhorst, Schulenberg und Fahrenhaupt sind fast vollständig abwassertechnisch erschlossen. Das in Marlow und Schulenberg anfallende Abwasser wird zur Gemeinschaftskläranlage des Zweckverbandes in Kneese abgeleitet.

In Gresenhorst existiert eine Oxydationsteichanlage für 700 EW, in Bartelshagen1 und Fahrenhaupt Tropfkörperanlagen für 600 EW bzw. 80 EW. Für die Ortsteile Dänschenburg und Brünkendorf ist der Bau von Ortskläranlagen bereits genehmigt. Für den Ortsteil Neu Poppendorf ist die Überleitung zur Kläranlage Brünkendorf vorgesehen, für Kneese der Anschluss an die Kläranlage Kneese. Die Abwasseranlagen von Kuhlrade und Bookhorst sind in Bau. Die Ableitung erfolgt zur Kläranlage Körkwitz.

Für die Orte Jahnkendorf sowie Teile von Ehmkenhagen und Völkshagen wird der Bau von Ortskläranlagen favorisiert.

Für folgende Ortslagen bzw. Außenbereiche (AB) wurde der Abwasserpflichtige für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung befreit:

- Allerstorf, Carlewitz, Neu Steinhorst, Tressentin und Rostocker Wulfshagen
- AB Bartelshagen 1, Ehmkenhagen, Gresenhorst, Marlow, Schulenberg, Kuhlrade bis 2018
- AB Dänschenburg bis 2019
- Alt Guthendorf, AB Brünkendorf bis 2020
- Brunstorf bis 2021

Für die Ortsteile Kloster Wulfshagen, Alt Steinhorst, Carlsruhe, Poppendorf und Neu Guthendorf ist die künftige Abwasserbeseitigung nicht geklärt; es sind entsprechende konzeptionelle Untersuchungen erforderlich. Dies ist Voraussetzung für weitere Bebauungen in diesen Ortslagen.

10.3. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Für die Versorgung der Stadt Marlow mit Elektroenergie ist die EON - e.dis AG Regionalzentrum Recknitz zuständig.

Im Planungsgebiet befinden sich Elektroversorgungskabel der 110 KV, 20 KV und 0,4 KV Spannungsebene.

In der Stadt kann die Versorgung mit Elektroenergie als gesichert angesehen werden. Das Mittelspannungsnetz ist entsprechend ausbaufähig.

Im Rahmen der Stadtsanierung werden bestehende Freileitungen im Niederspannungsnetz verkabelt.

10.4. GASVERSORGUNG

Im Rahmen der regionalen Erschließung durch das Unternehmen Hansegas wurde 1994/95 der OT Marlow und der OT Schulenberg durch Rheingas 2003/04 an die Gastransitleitungen aus Richtung Greifswald angeschlossen und sind damit mit Erdgas versorgt.

10.5. FERNMELDEVERSORGUNG

In den vergangenen Jahren hat die Telekom umfangreiche Neu- bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt, um z. B. alle Vermittlungsstellen mit Digitalanlagen auszustatten, als auch auf dieser Grundlage den Bedarf an Telefonanschlüssen abzudecken.

Im nördlichen Bereich des OT Marlow befindet sich ein durch die Telekom in Betrieb genommener Sender zur Übertragung von Rundfunk- und Fernsehsendungen. Mit diesem Sender werden u. a. die Richtfunklinien zur Übertragung von Rundfunk- und Fernsehsendungen sowie überregionale Telefonverbindungen gewährleistet. Die bestehenden Bereiche der Richtfunkstrahlen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. In diesem Bereich sind Bebauungen, insbesondere bezüglich der maximal zulässigen Bauhöhe, mit der Telekom abzustimmen.

10.6 MÜLLENTSORGUNG

Müllentsorgungspflichtiger für die Stadt Marlow ist der Landkreis Nordvorpommern. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 21.06.2005 und den Abfallentsorgungsbedingungen auf Deponien außerhalb des Territoriums der Stadt Marlow. Vorzugsweise kommt hier die Deponie in Camitz zur Anwendung.

Für die im OT Marlow vorhandene, im F-Plan eingetragene, verfüllte Verkippsstelle wurde 1992 ein Gefährdungsgutachten erstellt. Die in der Bevölkerung bis dahin geäußerten Bedenken zu dieser ehemaligen Verkippsstelle wurden im Gefährdungsgutachten nicht bestätigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im Planungsgebiet für folgende Flächen der Verdacht auf erhebliche Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen im Sinne des § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern.

- Tanklager des Fernsehsenders Marlow (keine Kennzeichnung, da keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind)
- Ehemalige Betriebstankstelle, Technikstützpunkt der LPG (P) Marlow, Allerstorfer Chaussee (Mischgebiet)
- Öl- und Kühlmittellager auf dem Gelände der Molkerei (Mischgebiet)
- ehemalige Betriebstankstelle Technikstützpunkt Kuhlrade
- ehemalige Betriebstankstelle/Öllager in Gresenhorst
- ehemaliger Technikstützpunkt, Tankstelle Karlsruhe
- Werkstatt Gebrüder Stueve Technikstützpunkt und Tankstelle in Bartelshagen 1
- ehemalige Tankstellenstandorte der Landwirtschaft in Alt – Steinhorst, Brünkendorf, Dänschenburg und Jahnkendorf

11. SONSTIGES

11.1 MILITÄRISCHE SCHUTZBEREICHE

Im Flächennutzungsplan ist im südlichen Gemeindebereich an der Dettmannsdorfer Chaussee ein Sondergebiet Bund ausgewiesen. Entsprechend den Planungsunterlagen für die Marinefunksendestelle Marlow sind alle Planungen im dargestellten Schutzsektor abzustimmen. Es gilt SchBG § 3 Abs. (1), im Einzelnen heißt das:

1. Schutzbereich für die Richtfunkstelle mit den Abstrahlungen nach 56 °, 256 ° und 267 °: Für die Abstrahlrichtungen ist jeweils ein Schutzsektor von 4 ° zu jeder Seite und einer Länge von 1.400 m vorgesehen. In diesen Sektoren sind Hoch- und Höchstspannungsleitungen (ab 110 kV) sowie elektrische Bahnen und Windkraftanlagen nicht zulässig. Die Errichtung von Bauwerken und Anlagen aller Art, deren Höhe eine Höhe überragt, die 10 m (133 über NN) unter der Antennenunterkante verläuft, ist in diesem Sektor nicht zulässig.
2. Für den geplanten Schutzbereich für die Funksendeanlage gilt:
 - Im Umkreis (Abstand) von 100 m ab Liegenschaftsgrenze bedürfen sämtliche Bauten einer Genehmigung. In diesem Umkreis zu errichtende Bauwerke können genehmigt werden, wenn deren Bauhöhe 3 m unter der Horizontalen in Höhe des Antennenfußpunktes (hier: 40 m üNN) bleibt.
 - Mittelspannungsleitungen bis 100 kV dürfen im Umkreis von 200 m nicht errichtet werden. Bei Hoch- und Höchstspannungsleitungen (ab 110 kV) beträgt der Mindestabstand 400 m.
 - Alle Freileitungen ab 1 kV müssen ebenfalls mindestens 400 m entfernt sein.