

## GEMEINDE LEEZEN LANDKREIS PARCHIM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 6 (1)	§ 6 (5)
●	●	●	●	○	○

DER ENTWURF DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES  
WURDE AUSGEARBEITET AM:  
GEÄNDERT AM: 08.12.1998  
10.03.1999  
08.03.2000

GOSCH - SCHREYER - PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsüberlegungen
2. Lage
3. Geschichte
4. Raumordnerische Einordnung
5. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung
6. Soziale Einrichtungen
7. Bauliche Entwicklung
  - a. Wohn- und Mischbauflächen
  - b. Gewerbegebiete
  - c. Sondergebiete: Badestellen und Bootsanlegestelle
  - d. Sondergebiet: „Klinik“ in Leezen
  - e. Sondergebiet: Wochenendhausbebauung und Fischereibetrieb
  - f. Sondergebiet „Einkaufszentrum“
8. Verkehr
  - a. Bundesstraße 104
  - b. Autobahn A 241
  - c. Neue Kreisstraße Rampe/Retgendorf
  - d. Kreisstraße Nr.3
  - e. Kreisstraße Nr.4
  - f. Landesstraße 101
  - g. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - h. Fuß -und Radwege
9. Flächen für Landwirtschaft und Wald
  - a. Landwirtschaft
  - b. Wald
10. Naturschutz und Landschaftspflege
  - a. Naturschutzgebiete
  - b. Landschaftsschutzgebiet
  - c. Gesetzlich geschützte Biotop u. geschützte Landschaftsbestandteile
  - d. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen
  - e. Naturdenkmale und Flächendenkmale

11. Freizeiteinrichtungen, Kultur, Friedhof
  - a. Sportplätze und -einrichtungen
  - b. Dauerkleingartenanlage
  - c. Kulturelle Einrichtungen
  - d. Friedhof
12. Altlasten
  - a. Deponien
  - b. Stallanlagen
  - c. Gärtnerei
13. Archäologie und Denkmalschutz
14. Fremdenverkehr
15. Ver- und Entsorgung
  - a. Wasserversorgung
  - b. Gasversorgung
  - c. Stromversorgung
  - d. Abwasserbeseitigung
  - e. Abfallbeseitigung
  - f. Entsorgung des Oberflächenwassers
  - g. Fernmeldeanlagen
  - h. Regenerative Energien
16. Bodenordnung
17. Geodätische Festpunkte
18. Belange des Küstenschutzes

Anhang:

- |          |   |
|----------|---|
| Karte 1: | Linien des Omnibusverkehrs                    |
| Karte 2: | Lage der landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe |
| Karte 3: | Lage der neuen Wohngebiete                    |

Anlage A:

Landschaftsplanerischer Beitrag



## Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen

### **1. Allgemeine Planungsüberlegungen**

Für die Gemeinde Leezen ergibt sich die Notwendigkeit, die zukünftige Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet in einem Flächennutzungsplan städtebaulich geordnet festzulegen. Dieser Flächennutzungsplan soll neben einer Ausweisung von Flächen für neue Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung auch Darstellungen über den Naturschutz und die Landschaftspflege enthalten, damit dem gesteigerten Wert der Landschaft und den Aspekten des Umweltschutzes in Bezug auf Neubebauung in Zukunft genügend Rechnung getragen wird. Der Flächennutzungsplan soll neue Akzente setzen, wobei sich jedoch die Planungsideen den Gegebenheiten und Notwendigkeiten vor Ort anpassen müssen, dabei sind insbesondere die vorhandenen, bereits rechtskräftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird notwendig, da durch die ausgelöste bauliche Entwicklung ein Regelungsbedarf gerade bei der Ausweisung von Neubauf Flächen gegeben ist, um Wildwüchse und ungewünschte Entwicklungstendenzen verhindern zu können und eine gewollte, mit der Landesplanung abgestimmte Ortsentwicklung sicherzustellen. Dabei sollen besonders die historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen der Orte unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Charaktere der Ortsteile und Siedlungen erhalten bleiben.

Neben diesen Hauptregelungspunkten des Flächennutzungsplanes werden Überlegungen über die zukünftige Verkehrsführung angestellt. Hierbei ist der Gesichtspunkt des Lärmschutzes für die Bewohner der Dörfer der Gemeinde Leezen zu berücksichtigen. Auch die überregionalen neuen Straßenplanungen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich darzustellen.

Die Gemeinde Leezen trägt dabei einen Hauptanteil an den enorm wachsenden Verkehrslasten, die sich durch den starken Verkehrsfluß zur Autobahn in Richtung Wismar und als Durchgangsverkehr zur Stadt Schwerin darstellen. Hier muss durch die Flächennutzungsplanung ein verträglicher Ausgleich zwischen den Verkehrsplanungen und den berechtigten Interessen der Anwohner hinsichtlich des Lärm- und Abgasimmissionsschutzes gefunden werden. Es sind dabei auch Naturschutzgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Desweiteren wird auf die landesplanerische Vorgabe hingewiesen das Leezen ländlicher Zentralort ist und eine wichtige Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden erfüllen soll. Hier ist eine entsprechende Infrastruktur zu schaffen, so dass Leezen diese Aufgabe erfüllen kann. Außerdem werden in diesem Erläuterungsbericht Aussagen darüber getroffen, wie sich die Wirtschaftslage der Gemeinde Leezen in Zukunft entwickeln soll. Das gesamte Gemeinde Gebiet Leezen ist als Fremdenverkehrsschwerpunktraum festgelegt. Hier besteht noch ein großer Entwicklungsbedarf im Bereich Fremdenverkehr der sich in der Planung darstellen soll.



Es sind Stichworte wie Land- und Forstwirtschaft, aber die schon angesprochenen Tourismus und Gewerbeentwicklung zu nennen.

Planungsschwerpunkt ist dabei die Arbeitsplatzbindung in den einzelnen Orten durch Handels- und Gewerbebetriebe und die Neuansiedlung sozialer Dienstleistungsbereiche sowie zu entwickelnde Fremdenverkehrs- und Tourismuseinrichtungen.

## **2. Lage**

Die Gemeinde Leezen liegt im Herzen von Mecklenburg-Vorpommern und ist Grenznachbarin der Landeshauptstadt Schwerin am Ostufer des Schweriner Innen- und Außensees und gehört zum Amt "Ostufers Schweriner See". Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des Seeufers von Görslow im Süden bis Rampe-Neues Ufer im Norden und umfaßt auf etwa 26 km<sup>2</sup> und 2.043 Einwohner.

In der Gemeinde befinden sich die Ortsteile Panstorf, Rampe, Zittow und Görslow, die Siedlungen Görslow-Siedlung, Görslow-Ausbau, Görslow Resthof, Blumenberg, Rampe-Neues Ufer sowie der Hauptort Leezen.

Über die Bundesstraße 104 die eine überregionale Achse zwischen Schwerin und Neubrandenburg, ist die Gemeinde Leezen direkt an die Landeshauptstadt Schwerin angeschlossen. Das Gemeindegebiet wird von West nach Ost von dieser überregionalen bedeutsamen Achse durchschnitten. Des Weiteren ist das Gemeindegebiet in Nordsüdrichtung durch eine Landesstraße erschlossen, die im Süden bis Raben Steinfeld führt und hier wieder auf die Bundesstraße 321 stößt, die auch unmittelbar nach Schwerin führt. Durch diese gute, verkehrliche Anbindung hat die Gemeinde Leezen eine enge Beziehung zur Landeshauptstadt.

Ein großer Teil des Gemeindegebietes ist durch die langgestreckte Lage entlang des Seeufers des Schweriner Sees geprägt, wobei die Gemeinde Leezen sowohl am Innen- wie am Außensee liegt. An diesen Seeuferbereichen liegen auch die zwei Naturschutzgebiete, "Görslow Ufer" und "Ramper Moor".

Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Ortsteile und Siedlungsbereiche haben dörflichen Charakter. Industrie- bzw. größere Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

## **3. Geschichte**

### **Leezen**

Der Ort Leezen wurde auf einem Endmoränenhügel errichtet, welcher in der letzten Eiszeit entstand. Die Besiedlungshinweise reichen bis in die Bronzezeit zurück. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem 14. Jahrhundert. Leezen entwickelte sich als Guttdorf (Gut eines Herrn von Halberstadt). Im Dorfzentrum ist noch das ehemalige Herrenhaus mit Schloßpark vorhanden.

Im Laufe der Jahrhunderte wurde das Gut durch verschiedene Adelsherren erworben und wieder verkauft.

Nach der Bodenreform entstanden 104 Neubauernstellen zum Teil mit industrialisierter Landwirtschaft (Dampfpflug).

Innerhalb der letzten 30 Jahre stieg die Einwohnerzahl um etwa 25 %, weil Leezen sich entwickelte. Heute ist Leezen das Zentrum in der Region "Schweriner See - Ostufer".

### Zittow

Mit dem Bau der Kirche begann schon im Jahre 1235 die Geschichte Zittows als zentrales Kirchdorf im Gebiet östlich des Schweriner Sees. Das zunächst typische Bauerndorf erlebte nach dem Franzosenkrieg (1813) eine Umstrukturierung der bis dato großbäuerlich geprägten Landwirtschaft, in deren Folge die Kleinbauern bis zur Bodenreform dominierten. Außerdem wurden zu dieser Zeit Büttner, Häusler und Kleinhandwerksbetriebe angesiedelt.

### Rampe

Der Ort Rampe wurde am 09.09.1171 als Domkapitel dem Bistum Schwerin gewidmet und war bis 1842 herzogliches Fährdorf, worauf auch der Ortsname Bezug nimmt. Die Gemarkung wurde bis 1945 durch Pächter als Gut der Mecklenburgischen Staatsdomäne bewirtschaftet. Mit der Bodenreform 1956 wurden alle Güter über 100 ha Fläche entschädigungslos enteignet und als Neubauernstellen an ehemalige Landarbeiter, Flüchtlinge und Vertriebene übereignet. Das Staatliche Domänengut Rampe wird zwischen dreißig Neubauern und drei Handwerkssiedlungen aufgeteilt. 1952 werden die Selbständigen Bauern in die erste landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) eingegliedert. 1974 wird Rampe Ortsteil der Gemeinde Leezen. Im Dorf erfolgen Lückenbebauungen. Das Ramper Moor wird 1982 zum Waldschutzgebiet erklärt. Am 9.9.1996 fand in Rampe die 850 Jahrfeier der Ortsgründung von Rampe statt.

### Rampe-Neues Ufer

Die Siedlung entstand in den letzten 30 Jahren als Ansiedlung der Staatssicherheit der DDR, in der Kasernengebäude errichtet wurden. Am 8.12.1990 nehmen Bürgerrechtler das streng bewachte Objekt in ihren Besitz. Die Stasi-Zentrale soll nach dem Willen des Runden Tisches in Schwerin sozialen Zwecken zugeführt werden. Es erfolgt der Umbau u.a. zu einer Einrichtung für Behinderte und ein Institut für Berufsbegleitende Fortbildung. Die Gesellschafter sind die Diakonischen Werke Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern, der Kirchenkreis Schwerin und die Kirchengemeinden Retgendorf und Zittow. Das Gesamtanwesen wird heute durch das Diakonische Werk und das Landeskriminalamt des Landes Mecklenburg Vorpommern genutzt.

### Görslow

Görslow ist schon als slawisches Walldorf nachweisbar. Die erste Erwähnung des Ortes Görslow findet sich im Jahre 1337 als deutsches Rittergut des Johann von Halberstadt. Um 1819 hat das Dorf schon 119 Einwohner. Ab 1938 entstehen nach Auflösung des Gutes 14 Siedlungshöfe, ein kleines Restgut verbleibt. Durch diese Umstrukturierung bildet sich der Ortsteil Görslow, Görs-



low-Siedlung und Görslow-Ausbau. 1946 erhalten 15 Neubauern eigenes Land, 1955 wird die erste LPG gegründet.

Im Bereich Görslow Siedlung existierte eine Schule, ein Tagelöhnerkaten sowie eine Schäferei. Diese Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Die Schule und der Tagelöhnerkaten befanden sich zwischen der Schmiede und dem Friedhof. Die Schäferei befand sich gegenüber.

Im Bereich der Schmiede (am Weg zum Wald) stand das ehemalige Kulturhaus der Gemeinde, es wurde 1994 abgerissen.

### **Panstorf**

Es handelt sich um eine kleine Ortschaft, die als ehemalige Vorwerkssiedlung mit wenigen Siedlungshäusern gegründet wurde und durch die Bodenreform 1946 eine bauliche Erweiterung erfahren hat.

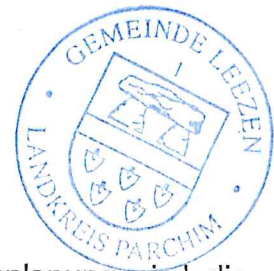
### **Blumenberg**

Hier handelt es sich um eine Neubauernsiedlung, die nach 1945 im Rahmen der Gründung von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgesiedelt worden ist.

### **Christinchendorf**

Die im Achtzehnten Jahrhundert verschwundene Siedlung zwischen Blumenberg und Görslow, auf deren Areal heute Ackerland angelegt worden ist, wurde den Bauernstellen der benachbarten Orte zugeordnet.

Ein Gut mit Wirtschaftshof ist in unmittelbarer Nähe geplant.



## **4. Raumordnerische Einordnung**

Für die raumordnerische Einordnung der Flächennutzungsplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie sie sich im Landesplanungsgesetz vom 21.12.1996, dem 1. Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem regionalen Raumordnungsprogramm für Westmecklenburg darstellen. Die Gemeinde Leezen wird gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm als ländlicher Zentralort eingestuft und hat damit eine angemessene Versorgung des Nahbereiches zu gewährleisten. Die Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus trägt zur Stärkung des relativ schwachen ländlichen Zentralortes bei und entspricht damit unter Beachtung eines den örtlichen Maßstäben angepaßten Umfanges den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen dabei so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und Identität der Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wieder hergestellt werden (§ 2 LPIG).

Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur dieser Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiter zu ent-



wickeln. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungstätigkeit soll vor allem in den zentralen Orten stattfinden, wobei insbesondere in den Ordnungsräumen eine auf sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ausgegerichtete Ausweisung von Siedlungsflächen anzustreben ist (Ziffer 4.1 ELROP).

Ziffer 5.1.1 des regionalen Raumordnungsprogrammes weist außerdem darauf hin, dass eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern ist.

Dies kann insbesondere dadurch geschehen, dass eine notwendige Ausdehnung der Siedlungsflächen (für Wohnen und Gewerbe) in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage erfolgt, eine Entstehung bzw. Entwicklung von Splittersiedlungen entgegengewirkt wird und die Siedlungsentwicklung bei Gemeinden von mehreren Ortsteilen vorzugsweise auf den Hauptort konzentriert wird.

Die Gemeinde Leezen gehört gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Einstufung mit ihrem überwiegenden Flächenanteil zum Fremdenverkehrsschwerpunktraum Ostufer Schweriner See, so dass in diesem Gebiet der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden soll. Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll vorrangig innerhalb bzw. in Anwendung an die bebauten Ortslagen Umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen (Ziffer 7.2.1 RROP). Dabei soll einer späteren Umnutzung von Ferienwohnungen und Wochenendhäusern in Dauerwohnungen entgegengewirkt werden (Ziffer 7.5.2 RROP).

Unter Berücksichtigung dieser o. g. landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben hat das Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Landesplanerischer Stellungnahme vom 26.06.1995 die nachfolgenden Planungsvorgaben zur Anpassung der Flächennutzungsplanung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgegeben:

- Die Wohnbauflächen sind auf den Hauptort Leezen zu konzentrieren, wobei bedarfsorientiert die zwei Standorte nördlich und südlich der Ortslage zu entwickeln sind.
- Für die Ortsteile Rampe, Zittow und die Siedlung Görslow-Resthof hat die Umsetzung der bereits befürworteten Wohnbaustandorte und die Verdichtung innerhalb der Ortslagen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
- Eine großzügige Ausweisung von Bauflächen in den Siedlungen Rampe-Neues Ufer, dem Ortsteil Panstorf (über den Geltungsbereich der Satzung hinaus), der Ortsteil Blumenberg, Görslow-Siedlung (ausgenommen der Ortskern südlich des Friedhofes/östlich der Landesstraße) und Görslow-Ausbau kann nicht vorgenommen werden.
- Die gewerblichen Bauflächen sind auf die Standorte Leezen und Rampe zu begrenzen. Bedarfsorientiert sind insbesondere für bereits ansässige Gewerbebetriebe Standorterweiterungen gegebenenfalls auch Standortveränderung außerhalb dieser Flächen raumordnerisch unbedenklich, soweit sie anderen Zielvorgaben nicht widersprechen.

- Die Ausweisung von bestehenden Wochenendhausgebieten als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ist grundsätzlich unzulässig
- Der Flächennutzungsplan muss sich an die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes für Fremdenverkehr und Tourismus orientieren.
- Die Zielstellungen für die Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind zu beachten.

5. **Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich für die Gemeinde Leezen zusammengefaßt nach den Orten entsprechend der folgenden Übersicht dar:

**Bevölkerungsentwicklung**

Stichtag 31.12

Stand 30.09.1998

Jahre	1957	1979	1981	1986	1990	1994	1996	1998
Leezen	578	674	700	717	721	750	870	927
Panstorf								83
Rampe	210	333	287	296	265	300	483	493
Zittow	294	152	180	166	198	200	205	266
Görslow	271	189	191	200	147	150	211	274
gesamt	1353	1371	1358	1379	1331	1400	1769	2043

Quelle : Amt Ostufer Schweriner See Einwohnermeldeamt

Aus dieser Übersicht ist zu ersehen, dass die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Leezen in den letzten Jahren gestiegen sind.

**Altersstatistik ( Ende1990)**

<b><u>Alter(Jahre)</u></b>	<b><u>Einwohner (gesamt ca. 1.345)</u></b>
<b><i>bis 10</i></b>	<b>210</b>
<b><i>bis 20</i></b>	<b>319</b>
<b><i>bis 30</i></b>	<b>309</b>
<b><i>bis 40</i></b>	<b>367</b>
<b><i>bis 50</i></b>	<b>373</b>
<b><i>bis 60</i></b>	<b>215</b>
<b><i>bis 70</i></b>	<b>139</b>
<b><i>bis 80</i></b>	<b>64</b>
<b><i>bis 90</i></b>	<b>26</b>
<b><i>darüber</i></b>	<b>6</b>

Durch die umwälzenden Änderungen in der wirtschaftlichen Situation in den neuen Bundesländern nach Auflösung der alten DDR hatte sich die Arbeitsmarktlage auch in der Gemeinde Leezen zuerst drastisch verschlechtert aber in den letzten 2-3 Jahren hat sich die Arbeitsmarktlage leicht verbessert.

Zum Erhebungszeitraum war ein großer Anteil der berufstätigen Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt.

Aber gerade diese Arbeitskräfte wurden durch die Auflösung der LPGen arbeitslos. In dem Bereich Landwirtschaft gibt es auch weiterhin hohe Arbeitslosigkeit.

**6. Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen**

Soziale und andere Gemeinbedarfseinrichtungen sind überwiegend im Hauptort Leezen als Zentrum in der Region und in Rampe vorhanden. Leezen ist dabei Standort einer Grundschule mit einer Kapazität für ca. 160 Schüler. In die Schule ist ein Hort mit einer Kapazität von 130 Kindern integriert. Träger dieser Schule ist das "Amt Ostufer Schweriner See". Für eine Sport- und Freizeiteinrichtung und einen Sportplatz ist ein Gebiet im Norden von Leezen dargestellt. Für die übrigen Schulzweige muss auf das Gymnasium Crivitz und die Haupt- und Realschule in Cambs verwiesen werden.

In Leezen gibt es außerdem eine Kindertagesstätte der Johaniter Unfallhilfe mit 78 Kindergartenplätzen, was bei der derzeitigen Bevölkerungszahl als ausreichend anzusetzen ist.

Eine integrative Kindertagesstätte mit Montessori Charakter gibt es in Rampe mit derzeit 20 Kindern.

Die Versorgung des Gemeindegebietes im Gesundheitssektor ist durch eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin für "normale" Krankheiten und einen Zahnarzt



sowie physiotherapeutische Einrichtungen ausreichend abgedeckt. Es gibt Fachärzte in der Gemeinde Raben Steinfeld. Für darüberhinausgehenden Bedarf an Fachärzten muss auf die Versorgung in der Landeshauptstadt Schwerin verwiesen werden, die auf kurzem Wege für alle Gemeindebürger gut erreichbar ist. Außerdem gibt es in der Gemeinde ein "soziales Zentrum der Johanner-Unfallhilfe".

Um die Gemeinde Leezen im sozialen Bereich optimal versorgen zu können, sollen vor Ort weitere Dienstleistungen wie z.B. Jugendheime, Arbeitskreise, Familienhilfen etc. angesiedelt werden, wobei diese Gemeinbedarfseinrichtungen in den ausgewiesenen Bauflächen rechtlich zugelassen sind und damit ohne Probleme verwirklicht werden können. Eine dezentrale Verteilung dieser Dienstleistungsbetriebe über die einzelnen Orte der Gemeinde ist dabei angestrebt.

Der Hauptort Leezen hat sich die Wittgensteiner Kuranstalt angesiedelt, bei der es sich um eine Rehabilitationsklinik handelt. Gerade in dieser sozialen Einrichtung sind Arbeitsplätze vor Ort geschaffen worden.

Die Gemeinde Leezen plant in Leezen auf der Fläche für Gemeinbedarf im Ortszentrum eine Mehrzweckhalle die sowohl für den Schulsport als auch für Freizeitsport und eigene kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde zur Verfügung stehen soll. Es besteht der Wunsch der Gemeinde, den Ort Leezen auch unter kulturellem Aspekt durch Veranstaltungsangebote als zentralen Ort zu stärken und zukünftig auszubauen.

## 7. Bauliche Entwicklung

### a. Wohn- und Mischbauflächen

#### Leezen

Der Ort Leezen entwickelte sich in seiner baulich-räumlichen Struktur sehr unregelmäßig. Vom historischen Bestand sind noch das Gutshaus von 1836 und einige Tagelöhnerhäuser erkennbar. Die andere Bebauung entstand erst in jüngerer Zeit, so dass Leezen eine starke Prägung durch Landwirtschafts-, Geschoßwohnungs- und Eigenheimbauten erhielt. Das Ortsbild wirkt daher sehr inhomogen, hat aber noch dörflichen Charakter.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus wurde der vorhandene Baubestand im Ortszentrum überwiegend als gemischte Bauflächen, (die größtenteils den Charakter von Dorfgebietsflächen aufweisen) dargestellt, da sich eine typische Gemengelage mit verschiedenen Nutzungsarten im Dorf Leezen ausgebildet hat. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht damit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und ermöglicht in den noch reichlich vorhandenen Baulücken die Ansiedlung verschiedener Nutzungsarten, so dass Leezen weiterhin als Zentrum der Region gestärkt werden kann.

Die überwiegenden Bereiche des Ortes sind bestandsorientiert als Wohnbauflächen ausgewiesen worden, da hier sowohl ausschließlich eine Wohnnutzung vorherrscht als auch eine andere Nutzung hier städtebaulich nicht gewünscht ist.

In den Randbereichen sind die Ausweisungen getroffen worden, die auch die schon vorhandene verbindliche Bauleitplanung festgesetzt hat. Diese übernimmt die differenzierten Baugebietsdarstellungen.

Um die Dorfmitte für einen Hauptort der Region attraktiv zu gestalten, soll das Dorfzentrum um das Herrenhaus herum und hier insbesondere der Schlosspark, ansprechend gestaltet werden. Der Schloßpark wurde deshalb als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, wobei angestrebt ist, die Parkreste zu sanieren und die noch vorhandenen Kastanien- bzw. Lindenalleen zu erhalten und bis ins Dorfzentrum hinein wieder anzulegen.

Südöstlich des Schlosses wird eine gemischte Baufläche ausgewiesen, deren Fläche mit einer verbindlichen Bauleitplanung überzogen ist, die dort ein Einkaufszentrum festsetzt, das sowohl allgemeine Einkaufsmöglichkeiten als auch Dienstleistungen etc. anbietet.

Da Leezen als ländlicher Zentralort in der Region eine gesteigerte Wohnfunktion hat, werden neue Wohnbauflächen im Norden und Süden des Dorfgebietes ausgewiesen, die teilweise sowohl als Reines- als auch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, da zwischenzeitlich diese Flächen mit einer verbindlichen Bauleitplanung überzogen wurden.

Der zur Zeit vorhandene Wohnungsbestand von 362 Wohnungen (128 Mietwohnungen, wobei 101 Wohnungen davon in Geschoßbauten untergebracht sind, und 234 Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser) kann damit erheblich erhöht werden. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den Zentralen Orten möglich und gewollt. Es gilt einem Abwandern der Einwohner durch eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbestandes entgegenzuwirken.

Durch die Ausweisung der Misch- und Neuausweisung der Wohnbauflächen erhält die jetzt noch unregelmäßige, baulich-räumliche Struktur des Ortes eine gezielte Neugestaltung und Abrundung. Diese Bauflächendarstellungen berücksichtigen dabei die Raumordnerischen und Landesplanerischen Grundsätze, wonach gewachsene dezentrale Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte, zu denen Leezen gehört, weiter zu entwickeln sind. Bei einer Siedlungsentwicklung von Gemeinden mit mehreren Ortsteilen soll sich diese vorzugsweise auf den Hauptort konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung stärkt dabei in Leezen den bisher relativ schwachen ländlichen Zentralort und entspricht den Raumordnerischen Vorgaben.

Auch die unter Ziffer 4 dieses Erläuterungsberichtes dargelegten Landesplanerischen und Raumordnerischen Vorgaben des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt werden insofern nachvollzogen, als hier gefordert wird,



dass die Wohnbauflächen sich auf den Hauptort Leezen zu konzentrieren haben. Diese Überlegungen rechtfertigen dann für Leezen eine relativ große Ausweisung von Neubauflächen, da in den übrigen Ortsteilen nur noch geringe Baumöglichkeiten bestehen und der Ansiedlungswunsch insbesondere auch der, der eigenen Bürger dann nur noch im Hauptort selbst verwirklicht werden kann.

### **Blumenberg**

Die kleine Siedlung Blumenberg hat entlang einer als Sackgasse endenden Stichstraße nur wenige Gebäude mit gemischter, dörflicher Nutzung, mit landwirtschaftlicher Vorprägung. Diese kleine Siedlung liegt durchschnittlich nur 100 m von der geplanten neuen Autobahn entfernt. Das bedeutet das zum Schutz der vorhandenen Bebauung in Blumenberg erhebliche Lärmschutzmassnahmen notwendig werden.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt ist außerdem deutlich gemacht worden, dass eine großzügige Ausweisung von Bauflächen auch für Blumenberg mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar ist.

Da der Schwerpunkt von neuer Wohnbebauung im Ort Leezen zu konzentrieren ist und eine Zerstörung der Landschaft durch eine weitere Zersiedelung verhindert werden soll, wurde die Darstellung von Bauflächen für Blumenberg nicht vorgenommen.

Die vorhandenen Gebäude haben selbstverständlich Bestandsschutz und können aus familiären Gründen entsprechend den Vorschriften des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches auch angemessen erweitert oder renoviert werden.

### **Görslow**

Aufgrund der historischen Entwicklung insbesondere nach der Auflösung des Gutes Görslow 1938 entstanden in Görslow drei relativ weit auseinander liegende Siedlungen, der sogenannte Resthof am Schweriner See und Görslow-Siedlung und Görslow-Ausbau an der Straße Leezen/Raben Steinfeld.

Aus raumordnerischen Gesichtspunkten muss aber ein Zusammenwachsen dieser beiden Siedlungen und eine Erweiterung von Görslow-Siedlung und Görslow-Ausbau verhindert werden, damit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft, die gerade im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ökologisch sehr wertvoll ist, entgegengewirkt werden kann. Die Siedlungen liegen zu weit voneinander entfernt, um ein Zusammenwachsen befürworten zu können.

Görslow hat zur Zeit in allen 3 Siedlungen einen Wohnungsbestand von circa. 70 Wohnungen.



x



### Görslow-Resthof

Im eigentlichen Ort Görslow soll der Bereich um den Resthof, deren ehemaliges Herrenhaus zwischenzeitlich abgerissen worden ist, deren Kätnerhäuser aber noch vorhanden sind, als Ortskern ausgebildet werden. Es ist z.B. an die gärtnerische Gestaltung des Vorplatzes in Form eines Rondells gedacht. So kann ein schönes Dorfzentrum entstehen.

Weiterer Schwerpunkt in Görslow ist die Kirche, die als Landmarke vom Schweriner See her weithin sichtbar ist. Die Freifläche vor der Kirche soll erhalten und als Aussichtsfläche ausgebildet werden. Der Ausblick von der Fläche vor der Kirche über den Schweriner See mit den beiden Inseln und dem Panorama der Landeshauptstadt gehört zu den außergewöhnlich wertvollen Blickbeziehungen, die es im Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft" gibt. Eine Bebauungsmöglichkeit vor der Kirche wurde deshalb im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Gebäude des ehemals militärisch genutzten Objektes (Kaserne) direkt neben der Kirche werden zur Zeit von der Gauck-Behörde genutzt, wobei hier ca. 100 Arbeitsplätze geschaffen worden sind. Da diese Gebäude in Konkurrenz zur wunderschönen, alten, als Bau- denkmals übernommenen Kirche stehen, ist eine weitere Bebauung dieses Bereiches durch Darstellung von Bauflächen nicht vorgesehen. Allerdings sollen die Gebäude auch in Zukunft durch die Behörde genutzt werden, um Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu binden. Die Nebengebäude werden teilweise saniert oder abgerissen.

Aufgrund dieser baulichen Überlegungen wurden, außer dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 4, der sowohl Festsetzungen als Reines- als auch als Allgemeines Wohngebiet aufweist, nur die vorhandenen Baubereiche in Görslow als Wohnbauflächen dargestellt. Hier sind ca. 50 Wohneinheiten möglich, von denen schon 25 realisiert sind.

Da die Bebauung weit auseinander gezogen ist, bleibt für Lückenbebauung viel Raum, um Ansiedlungswünsche der ortsansässigen Bevölkerung (z. B. Familienangehörige) zu realisieren. Die Darstellung als Wohnbauflächen ermöglicht auch in Zukunft eine dörfliche Entwicklung mit typischer Struktur für Görslow. Mit der Ausweisung dieser Bauflächen wird der Raumordnerischen und Landesplanerischen Forderung nach Umsetzung der für Görslow-Resthof bereits befürworteten Wohnbaustandorte und ansonsten der Verdichtung innerhalb der Ortslagen als Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete entsprochen.

Zum Schutz des wertvollen Uferbereiches ist eine seeseitige Bebauung neben der vorhandenen Bootshausbebauung der eingetragenen Vereine in Görslow nicht vorgesehen. Bei der Festlegung der Bauflächen wurde Wert darauf gelegt, dass die hinteren Baugrenzen nicht an das Seeufer heranrücken. Es wurde eine Freifläche vorgesehen, um das Steilufer zu schützen, und eine Entwicklung der Landschaftsschutzflächen zu gewährleisten.

### **Görslow-Siedlung**

Der Ortsteil Görslow-Siedlung an der Straße Leezen/Raben Steinfeld hat sein Zentrum im Bereich der Kreuzung . Hier befindet sich der Amtsbauhof mit einer Schmiede und einer Werkstatt.

Am alten Friedhof mit Glockenturm und Feierhalle steht die historische Glocke von 1457, die als Kulturdenkmal erhalten wird sowie die bereits umgebaute alte Schmiede.

Eine bauliche Entwicklung des Ortsteiles Görslow-Siedlung ist in größerem Maße nicht geplant, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Eine Ansiedlung von neuen Wohngebäuden soll auf das Dorf Leezen begrenzt bleiben. Daher werden die rechtsseitig der Straße Leezen - Raben Steinfeld außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden schon bebauten Flächen im Bereich des Ortsteiles Görslow-Siedlung als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit behalten die Kleingewerbeflächen einen gesicherten Standort in Görslow. Die Darstellung als gemischte Bauflächen ermöglicht für Görslow-Siedlung auch eine weitere Entwicklung als landwirtschaftliches Dorf, was nach Auflösung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften attraktiv sein kann. Mit der Ausweisung dieser Bauflächen wird ebenfalls den Raumordnerischen und Landesplanerischen Forderungen der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Rechnung getragen, denn dort wird ausgeführt, dass für den Ortsteil Görslow-Siedlung nur für den Ortskern südlich des Friedhofes und östlich der Landesstraße eine bauliche Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Da dieser Bereich außerdem außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, sprechen auch landschaftspflegerische Gesichtspunkte nicht gegen die Ausweisung einer kleineren gemischten Baufläche.

Da umfangreiche neue Wohnbebauung in Görslow-Siedlung nicht zu erwarten ist, werden keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft entstehen. Aus diesem Grunde sind die Bauflächen in Görslow-Siedlung so gefaßt worden, dass Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude und Betriebe in der Ortsmitte möglich sind, um die vorhandene Gemengelage des Ortes zu sichern. Die Darstellung von Bauflächen wird im Ortsteil Görslow-Siedlung, aber nicht nur in diesem Ortsteil sondern in der gesamten Gemeinde Leezen, aus familienpolitischen Gründen vorgenommen, um die Ortsstrukturen zu erhalten und eine Abwanderung insbesondere der jüngeren Bevölkerung in die größeren Städte und damit eine Verödung der kleineren Dörfer zu verhindern. Wegen des akuten Wohnraummangels im gesamten Schweriner Umland können durch Ausweisung von Baumöglichkeiten neben den elterlichen Wohngebäuden Familien im Ort gebunden werden, was dazu führt, dass eine Veralterung der Bevölkerungsstruktur verhindert werden kann und die typische Gemengelage der Orte auch in Zukunft erhalten bleibt. Würde eine Reduzierung der Bauflächen auf den tatsächlichen Bestand gerade bei diesen kleineren Siedlungen vorgenommen, wäre eine Abwanderung der wachsenden Bevölkerung vorprogrammiert und damit eine Überalterung der Bevölkerungsstruktur abzusehen.



Der weitläufige Charakter der Bebauung (Einzelhöfe) nördlich des Friedhofes auf beiden Seiten der Straße nach Raben-Steinfeld soll in seinen Grundzügen unverändert bleiben, weshalb hier keine Neubebauung vorgesehen ist.

Die Errichtung einzelner Gebäude im Stil der Einzelhöfe als Lückenbebauung entlang der Straße bleibt nach § 35 BauGB möglich, um z. B. Altenteilerhäuser oder sonstige familiengenutzte Gebäude errichten zu können, auch wenn keine Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

### **Görslow-Ausbau**

Die dritte Siedlung von Görslow wird Görslow-Ausbau genannt und liegt südlich von Görslow-Siedlung an der Straße nach Leezen. Hier sind nur wenige Gebäude vorhanden, die insgesamt im Landschaftsschutzgebiet liegen. Da Görslow-Ausbau außerdem eine relativ junge, unhomogene Siedlung ist, ist an eine Befestigung dieser Splittersiedlung städtebaulich ebenfalls nicht gedacht, so dass keine Bauflächen ausgewiesen worden sind.

### **Rampe**

Das Dorf Rampe weist noch 6 Häuser aus dem historischen Bestand auf (gebaut 1860 - 1880). Zu den neuen bzw. umgebauten Siedlerhäusern kamen nach 1960 noch 25 Eigenheime und in den letzten Jahren noch mal insgesamt 44 Wohneinheiten hinzu.

Wegen seiner landschaftlichen Lage relativ dicht an den Seeuferbereichen des Außen- und Innensees und am Naturschutzgebiet "Ramper Moor" ist für Rampe eine größere bauliche Weiterentwicklung des Ortes nicht geplant. Die landesplanerischen und raumordnerischen Zielvorstellungen wie sie in der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt niedergelegt sind, sehen für Rampe neben der Umsetzung der bereits befürworteten Wohnbaustandorte hauptsächlich die Verdichtung der innerörtlichen Baulagen mit Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete vor.

Auch Rampe hat im Zentrum noch ein altes Herrenhaus (jetzt Sitz der Amtsverwaltung) mit einer schönen Kastanienallee, die sich außerhalb des Ortes entlang der Bundesstraße fortsetzt und als landschaftsprägendes Element, sowie aus Naturschutzgründen erhalten und im Ortszentrum ergänzt werden muss. Um das alte Herrenhaus und die schöne Kastanienallee herum soll der Ortskern von Rampe weiter entwickelt werden, so dass Rampe ein attraktives Dorf mit alter Bausubstanz und dörflichem Charakter bleiben wird.

Überwiegend weist der Ort eine Wohnnutzung auf, weshalb auch hier die Ausweisung von Wohnbauflächen für die vorhandene Bebauung als sinnvoll erscheint.

Das Neubaugebiet in Rampe ist weit von der stark ortsteilenden Bundesstraße 104 entwickelt und ist als Allgemeines Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand im Flächennutzungsplan dargestellt worden, in dem schon 20 Wohneinheiten realisiert worden sind.



### **Rampe - Neues Ufer**

In der Siedlung Rampe-Neues Ufer hat sich inzwischen eine vernünftige Nachnutzung der dortigen Kasernengebäude des ehemaligen Staatssicherheitsdienstes etabliert. Auf diesem Gelände haben sich ein diakonisches Gemeinschaftswerk und das Landeskriminalamt angesiedelt.

Das Diakonische Werk Mecklenburg-Vorpommern und das Diakonische Werk Schleswig-Holstein haben eine gemeinnützige GmbH unter der Bezeichnung Diakoniewerk "Neues Ufer" GmbH mit der Zielsetzung gegründet, soziale Probleme im ländlichen Bereich Schwerin Nord abzudecken und Aufbau- und Betreuungsarbeit für alte und behinderte Menschen zu leisten.

In der Gesundheits- und Sozialeinrichtung Rampe-Neues Ufer entstand ein Wohnheim mit Werkstatt für Behinderte, ein Institut für berufsbegleitende Aus- und Fortbildung für Sozialberufe, ein Altenbereich für Pflege und Tagesbetreuung mit Pflegebetten, Altenheimplätzen und betreuten Altenwohnungen, eine Sozialstation, ein Kindergarten für behinderte und nicht behinderte Kinder und Wohnhäuser für Mitarbeiter.

Die Nachnutzung der ehemaligen Kasernengebäude als Gesundheits- und Sozialeinrichtung sowie als Behördenstandort bietet für die Gemeinde Leezen zwei große Vorteile. Zum einen handelt es sich bei der sozialen Einrichtung um eine Nutzungsart, die Natur nicht über Gebühr beeinträchtigt und sich mit einem sanften Tourismus gut vereinbaren läßt. Lärm- oder sonstige Emissionen sind von den in der Siedlung Rampe - Neues Ufer geplanten Nutzungsarten nicht zu befürchten.

Zum anderen sind innerhalb der Sozialeinrichtung eine erhebliche Anzahl von neuen Arbeitsplätzen entstanden, so dass die Arbeitsmarktlage in der gesamten Region "Ostufer-Schweriner See" positiv beeinflusst wird.

Diese sinnvolle Nachnutzungen der Kasernengebäude sollen auf jeden Fall um die vorhandenen Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Eine Ausweitung von gemischten Bauflächen um die bestehenden Gebäude ist an dieser Stelle von der Gemeinde gewünscht. Es ist auf eine großzügige Ausweisung von Bauflächen verzichtet worden, da nur Betriebserweiterungen möglich sein sollen.

### **Gebietsänderung**

Die Gemeindegrenze der Gemeinde Leezen verläuft zur Zeit durch die Siedlung Rampe-Neues Ufer, so dass die Gemeinde Leezen und die Gemeinde Retzendorf Überlegungen angestellt haben hier eine Gebietsänderung vorzunehmen. Diese Gebietsänderung ist im Flächennutzungsplan als Planungsvorstellung dargestellt worden. Derzeit stimmt die Gemeinde Retzendorf dieser Änderung nicht zu.

### **Zittow**

Zittow erhält seinen typischen Charakter durch die Hanglage am Seeufer des Cambser Sees. Eine exponierte Lage hat hier die alte, als Kulturdenkmal eingetragene Kirche von Zittow. Das Dorfzentrum soll um das Rondell mit Kriegerdenkmal (Kulturdenkmal) erhalten und weiterentwickelt werden.



Da überwiegend die Wohnnutzung vorhanden ist, werden auch hier die Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Große bauliche Erweiterungsflächen sind für Zittow nicht geplant, um den typischen Dorfcharakter nicht zu zerstören und eine Zersiedelung der besonders schönen Landschaft entlang des Seeufers zu verhindern. Auch in diesem Bereich muss der Landschaftsschutz Priorität genießen.

Zittow erhält damit eine, seinen dörflichen Gegebenheiten angepasste, bauliche Erweiterungsmöglichkeit.

### **Panstorf**

An der Straße von Rampe nach Leezen hat sich eine kleinere Ansiedlung ausgebildet, die mit Eigenheimen bebaut ist. Eine landwirtschaftliche Vorprägung oder Vorbelastung ist in diesem kleinem Ort nicht gegeben.

Eine größere bauliche Erweiterung des Ortes ist aus Landschaftsschutzgründen nicht geplant. Für den Ortsteil Panstorf gibt es aber bereits eine rechtskräftige Satzung nach § 34 BauGB, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt und damit eine baurechtlich unproblematische Lückenbebauung in diesem Ortsteil zulässt. Für den Geltungsbereich dieser Satzung, der ja bereits eine Bebauung der Flächen rechtlich zulässt, ist eine Wohnbauflächendarstellung vorgenommen worden, um den rechtlichen Gegebenheiten zu entsprechen. Dies ist auch durch die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt so akzeptiert.

Innerhalb der Gemeinde sind ca. noch 25 Baulücken vorhanden.

### **b. Gewerbegebiete**

Um die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde zu sichern und zu verbessern und Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und zu erneuern, werden in Leezen und in Rampe Gewerbegebietsflächen dargestellt. Gerade für kleinere Gemeinden wie Leezen, die vor der deutschen Wiedervereinigung Arbeitsplätze hauptsächlich in landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufzuweisen hatten, ist es wichtig, neue Gewerbeflächen vorzuhalten, um die Wirtschaftsstruktur nach dem Zerfall der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften wieder auf eine erfolgreiche Basis stellen zu können.



Bereits vorhandene Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätten wurden hier für Gewerbeansiedlungen genutzt. Aus diesem Grunde soll an dieser Stelle auf die Schwierigkeiten verwiesen werden, die die Gemeinde hat, die doch recht unansehnlichen Gewerbegebäude in ein attraktives Leezeener Ortsbild zu integrieren. Junge Unternehmen, die sich etablieren müssen oder auch die Gemeinde selbst sind finanziell nicht in der Lage die häßlichen Gebäude oder auch Fassaden so zu sanieren oder herzurichten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild von Leezen eingliedern.

Dies ist aber gerade im Hinblick auf den gewünschten deutlichen Zuwachs an Fremdenverkehr notwendig.

Eine solche Attraktivitätssteigerung des Dorfes Leezens wird nur durch die Bereitstellung von erheblichen Fördergeldern im Rahmen der Dorferneuerung oder anderen Maßnahmen möglich sein.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen kann verhindert werden, dass Gemeinden wie Leezen, die im Einzugsbereich der Großstadt Schwerin liegen, zu reinen "Schlaforten" für die Großstädte herabsinken. Die Wohnqualität der Gemeinde würde dadurch erheblich reduziert und der Ein- und Auspendelverkehr wesentlich erhöht, was wiederum aus landschaftspflegerischen und naturschützerischen Gesichtspunkten heraus möglichst zu verhindern ist.

Wenn die Arbeitsplätze vor Ort nicht neu geschaffen werden oder bestehende erhalten werden können, wird sich auch die dörfliche Struktur der größeren Ortsteile der Gemeinde Leezen erheblich verändern. Die Dörfer werden gesichtsloser, da in ihnen nur noch gewohnt wird. Aus diesen städtebaulichen Gesichtspunkten heraus wird es notwendig, neue Gewerbeflächen in der Gemeinde Leezen darzustellen.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen wird auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsbereichen vorgenommen, da hier die bäuerlichen Betriebsbauten nach der Auflösung des landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in Gewerbegebäude umfunktioniert werden. Das hat den Vorteil, dass die Ansiedlungen von Gewerbe unter vereinfachten Bedingungen stattfinden können. So können notwendige Arbeitsplätze in kurzer Zeit neu geschaffen werden.

Bei der Aufstellung der dazugehörigen Bebauungspläne wird die Gemeinde Leezen dafür Sorge tragen, dass keine allzu dorfuntypischen, größeren Gewerbebetriebe oder eventuell industrieähnliche Betriebe sich ansiedeln können.

Die in den größeren Ortsteilen vorhandenen, verschiedenen Kleingewerbebetriebe, wie z.B. ein Baumaschinenverkauf in Rampe und ein Montagebetrieb für technische Anlagen sowie ein Raiffeisenmarkt in Leezen, sind aufgrund ihres Umfangs und ihrer nichtstörenden Nutzungsart innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen baurechtlich zulässig, so dass ihre Existenz durch diese Darstellung gesichert ist. Eine Gewerbegebietsausweisung wird in diesen Fällen nicht notwendig und ist städtebaulich auch nicht gewollt, da den Kleingewerbebetrieben zwar Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, die

sich aber im Rahmen einer Mischnutzung und damit unter nichtstörendem Charakter für Wohnbebauung halten müssen.

### **Leezen**

Die größten neuen gewerblichen Bauflächen werden entsprechend der landesplanerischen und raumordnerischen Einstufung im ländlichen Zentralort Leezen schwerpunktmäßig angeordnet.

Sie dienen hauptsächlich dazu, bereits ansässigen Gewerbebetrieben Standorterweiterungen oder auch Standortveränderungen zu ermöglichen, aber auch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu ermöglichen, um die o.g. wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Ziele verwirklichen zu können.

Leezen hat als ländlicher Zentralort eine Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. Danach ist nicht nur der Bedarf an Arbeitsplätzen in der eigenen Gemeinde, sondern auch der Bedarf für die Umlandgemeinden im Amtsbezirk zu schaffen.

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen am Ostrand der Gemeinde Leezen beeinträchtigt die Landschaft wenig, da die Landschaftsschutzgebiete sich im Westen des Ortes befinden. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen grenzen an ausgewiesene Wohnbauflächen, so dass Nutzungskonflikte durch die Festsetzung differenzierter Gewerbegebiete ausgeräumt werden können.

Im Osten des Ortes Leezen, in der Nähe des Sandhofes, liegt die Milchviehanlage der Gemeinde Leezen, die für eine Kapazität von 2.000 Milchkühen ausgelegt ist und eine Fläche von 7,5 ha umfaßt. Derzeit ist kein Bestand vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb auf diesem Gelände ist zwischenzeitlich nach Auflösung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften wieder aufgenommen worden. Die Milchviehanlage ist als landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich zulässig, weshalb keine Ausweisung als gewerbliche Baufläche oder andersartige Baufläche erfolgt. Eine Ansiedlung und auch Erweiterung der Anlage innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist baurechtlich zulässig.

Die Ausweisung dieser Milchviehanlage als Gewerbefläche wird auch deshalb nicht vorgenommen, um zu verhindern, dass der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben und eine andersartige gewerbliche Nutzung untergebracht werden kann. Diese Flächen im Außenbereich, außerhalb des Bebauungszusammenhanges von Leezen, sollen auch weiterhin landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben zur Verfügung stehen.

### **Rampe**

Im Ortsteil Rampe werden die gewerblichen Bauflächen auch auf den Grundstücken der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft dargestellt. Die Gewerbeflächen werden überwiegend bereits genutzt, weshalb sie zur Standortsicherung und Arbeitsplatzerhaltung entsprechend dargestellt worden. Eine Erweiterung über die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen hinaus ist im größeren Umfang nicht vorgesehen. Eine Ausnahme ist die Fläche



in dem Dreieck nördlich der B 104 und östlich des Mittelweges. Hier ist ein Tankstelle an der B 104 gebaut worden.

**c. Sondergebiete : Badestellen, Bootsanlegestelle und Fischereibetrieb**

**Leezen**

Im regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist der Bereich Ostufer Schweriner See ein Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Das bedeutet, hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden.

Dazu ist es notwendig in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistung bedarfsgerecht zu erweitern, qualitativ zu verbessern und vielfältiger zu gestalten, mit dem Ziel die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung der Angebote zu erreichen.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen den Fremdenverkehr störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen kann. Im Zuge der weiteren Planungen wird das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Schwerin als für den Schweriner See zuständige Wasserbehörde beteiligt. Sämtliche wassertechnischen Veränderungen in diesem Bereich müssen von dort genehmigt werden.

Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen sollen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen oder angelegt an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen. Der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen ist dabei Vorrang zu geben.

Die Gemeinde Leezen hat sich intensiv mit dem Thema Fremdenverkehr auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, Leezen als Schwerpunktbereich für den Fremdenverkehr zu fördern und hier touristische Anlagen anzulegen und zu fördern.

Ein wichtiger Schritt war in Leezen die Wittgensteiner Kuranstalt anzusiedeln und als weiterer Schritt soll in der Nähe der Wittgensteiner Kuranstalt ein Bootsanleger sein, mit einem kleinen Bootshafen sowie einer Badestelle.

Selbst für den propagierten sanften Tourismus müssen angemessene Freizeitanlagen geschaffen werden, die den heutigen Standard entsprechen.

Daher wurden von der Gemeinde Gespräche geführt mit den Betreibern der Fahrgastschiffahrt „Weiße Flotte“ Schwerin sowie mit der Landesplanungsbehörde mit dem Ergebnis das die oben genannten Einrichtungen in naher Zukunft umgesetzt werden sollen. Die geplanten Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiete gekennzeichnet.

Die Betreiber der Fahrgastschiffahrt sind sehr an einer Anlegestelle in Leezen interessiert, da Leezen in einer günstigen Lage zur Landeshauptstadt Schwerin liegt und Leezen auf mehreren Routen angefahren werden könnte.

Es besteht aus Sicht der Betreiber ein dringender Bedarf an dieser Anlegestelle die kombiniert mit attraktiven Freizeitanlagen einen regen Tagesausflugsverkehr von der Hauptstadt Schwerin in den Ort gewährleisten kann. Hier wird Tourismus entwickelt werden, der Arbeitsplätze vor Ort sichert und Einnahmen für die Bevölkerung und die Gemeindekasse bildet.

Auf der anderen Seite soll dieser Tourismus aber auch landschafts- und umweltverträglich sein. Deshalb wurden die Anlagen dort geplant, wo sie in der Örtlichkeit bereits vorhanden sind und Bestandsschutz haben.

Eine Neuplanung ist der Bootsanleger kombiniert mit einem Bootshafen für Wasserwanderer. Auch für die Wasserwanderer ist Leezen interessant. Mehrere Routen der Wasserwanderer treffen hier zusammen und somit ist ein Standort mit einem kleinem Campingplatz für Übernachtungen hier wünschenswert.

Parallel zu diesen neuen Einrichtungen werden die vorhandenen touristischen Einrichtungen Hotels, Pensionen, Gaststätten, Fahrradverleih eine gute Versorgung der Ausflügler gewährleisten.

Einer der landwirtschaftlichen Wege wird so angelegt, dass zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung die geplante Anlage mit dem Ort Leezen verbunden ist, so dass die Besucher bequem in den Ort gelangen. Von hier aus führen Fahrrad- und Fußwege in das gesamte Gemeindegebiet.

Von der vorhandenen Haltestelle der Buslinien 102,103 und 104 in Leezen können diese Anlagen bequem erreicht werden, so dass eine überörtliche Erschließung gesichert ist, die, wenn es erforderlich erscheint, auch noch erweitert werden kann.

Desweiteren will die Gemeinde touristisch attraktive Erholungspunkte schaffen und dies in einem Plan darstellen, so dass für den Gast eine Orientierung im Gemeindegebiet gegeben wird.

Die Planungen der Gemeinde sind im Einklang mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogrammes.

Im regionalem Raumordnungsprogramm gibt es die klare Aussage, dass für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt ein Netz von kleinen Sportboothäfen, Anlegestellen, Camping- und Beherbergungseinrichtungen sowie den damit verbundenen Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten zu entwickeln sei. Ohne Zweifel ist Leezen ein geeigneter Standort für Fremdenverkehrsentwicklung.

### **Zittow**

In Zittow ist eine Badestelle und das Areal des Fischereibetriebes in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Gerade im Zusammenhang mit



dem Hauptplanungsziel der Gemeinde Leezen nämlich die Entwicklung eines sanften Tourismus ist die Ausweisung dieser Sondergebiete in Zittow zu sehen. Hier werden Standorte gesichert, die der Tourist als Freizeitraum nutzen kann. Damit wird der raumordnerischen Festlegung der Gemeinde als Fremdenverkehrsschwerpunktraum auch in Zittow Rechnung getragen. Hinzuweisen bliebe noch, dass es sich bei der Badestelle und dem Fischereibetrieb um bereits vorhandene Anlagen handelt, die keine wesentlichen Erweiterungen erfahren werden.

Es sind keine größeren, zusätzlichen Freizeiteinrichtungen in Zittow vorgesehen, so dass die Bedeutung dieser zwei kleinen Anlagen besonders hervorgehoben werden muss.

Die Erfüllung der Zielvorstellung eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes können in der Gemeinde deshalb nur durch die Ausweisung kleinerer touristischer Anlagen, wie sie in den Sondergebieten dargestellt sind, vorgenommen werden. Die meisten Gäste werden die Gemeinde Leezen deshalb bevorzugen, weil hier kein Massentourismus stattfindet. Der Schwerpunkt des Tourismus wird auf Wasserwandern, Baden, Wandern und Radfahren liegen, was sich in dieser wunderschönen Landschaft geradezu aufdrängt und daher unbedingt entwickelt werden muss.

Bauliche Erweiterungen sind aus wasserrechtlicher Sicht zur Sicherung des Trinkwasserschutzes nicht zulässig. Über die Buslinie 104 ist Zittow auch überörtlich erreichbar.

### **Rampe**

In Rampe ist auch eine kleine Badestelle vorgesehen. Hier soll durch die Anlage einer geordneten Badestelle, die „wilden“ Badestellen entlang des Ramper Ufers unterbunden werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, sowie mit dem StAUN, Lübz ist eine geeignete Fläche gefunden worden. Hier soll ausschließlich Baden möglich sein, „wildes Campen“ soll zukünftig unterbunden werden. Auch in diesem Fall ist das StAUN, Schwerin zu beteiligen, da wassertechnische Veränderungen am Schweriner See von dort genehmigt werden müssen.

Rampe wird von der Buslinie 102 überörtlich bedient.

#### **d. Sondergebiet "Klinik" in Leezen**

In Leezen ist am Westrand des Ortes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt worden, da hier die Wittgensteiner Kuranstalt, eine Rehabilitationsklinik für Unfall- und Kreislaufgeschädigte, angesiedelt wurde. Es ist ein größerer Komplex mit allen nötigen Klinik- und Wohngebäuden.

Da es sich bei einer Rehabilitationsklinik um eine "stille", landschafts- und umweltschonende Nutzung mit Arbeitsplätzen für die Gemeinde handelt, ist diese Kureinrichtung für die Gemeinde Leezen sehr wünschenswert. Sie läßt sich gut mit einem dörflichen Gepräge der Gemeinde und auch dem angestrebten "stillen Tourismus" vereinbaren. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde durch viele Grünfestsetzungen und genau detaillierte An-

pflanzungsvorschriften in dem bereits aufgestellten Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen.

e. **Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"**

Im Ortsteil Zittow liegt oberhalb der Seeufer, eine Wochenendhaussiedlung, die direkt an das Dorf anschließt und sich deshalb kaum von der dörflichen Bebauung abhebt. Eine Erweiterung dieser Siedlung ist nicht geplant und auch aus wasserrechtlicher Sicht zur Sicherung des Trinkwasserschutzes nicht zulässig. Um nicht in den Naturhaushalt des Cambser Sees und seiner Uferbereiche einzugreifen, muss die Fläche vor dem See von jeglicher Bebauung, auch von Wochenendhausbebauung, freigehalten werden. Im Rahmen der Förderung des sanften Tourismus kann die vorhandene Wochenendhaussiedlung daher nur ohne Erweiterungsflächen dargestellt werden. Da die Gemeinde Leezen gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum liegt, in dem der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden soll, ist eine Darstellung des Wochenendhausgebietes auf der anderen Seite zur Erfüllung dieses raumordnerischen Strukturzieles sinnvoll. Da das vorhandene Wochenendhausgebiet die Landschaft und die Freiräume nur wenig beeinträchtigt, da es sich unmittelbar an die Bebauungszusammenhänge des Ortsteiles anfügt, ist dieser Standort für eine Freizeitwohnanlage gut geeignet. Die Kapazität der dörflichen Infrastruktur ist auch ausreichend, um die relativ kleine Wochenendhausanlage mit zu ver- und entsorgen.

Die schadlose Abwasserentsorgung kann nur über den Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation in Zittow gewährleistet werden. Als Übergangslösung ist die Nutzung und Errichtung von abflusslosen und gedichteten Sammelgruben zulässig.

Den raumordnerischen Forderungen nach Verhinderung einer späteren Umnutzung der Wochenendhäuser in Dauerwohnungen wird dadurch entgegen gewirkt werden, dass die Gemeinde in Kürze für das Gebiete einen Bebauungsplan aufstellen wird, in der z. B. die Grundfläche pro Einheit auf ca. maximal 50 m<sup>2</sup> pro Wochenendhauseinheit begrenzt wird. Dieser Bauleitplan wird außerdem eine umfangreiche Gestaltungssatzung erhalten, um zu gewährleisten, dass sich die Wochenendhäuser dem Landschafts- und Ortsbild einfügen und nicht wie Fremdkörper in der Landschaft wirken.

f. **Sondergebiet "Einkaufszentrum"**

Östlich der L 101, am Ortseingang, nördlich der alten Ortslage des Ortes Leezen, ist zur Versorgung der Gemeinde ein Einkaufszentrum geplant. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Wäldchen“ sieht dort eine zweigeschossige Kaufhalle mit einer max. Grundfläche von 1800 m<sup>2</sup> vor. Diese Ausnutzung wurde derart ausgelegt, um die Versorgungskapazität, die ein ländlicher Zentralort erfüllen soll, zu entsprechen.