

# 29/BV/071/2021

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Antrag auf Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau von Wohnungen in der Gemeinde Burow- hier Zustimmung des Fördergebietes Schulstraße 5-7

|  |  |
|--|--|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bau, Ordnung und Soziales<br><i>Verfasser:</i><br>Hendrikje Kmietzyk | <i>Datum</i><br>11.05.2021<br><i>Einreicher:</i> |
|--|--|

|   |                                 |              |
|---|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                   | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Burow (Entscheidung) | 26.05.2021                      | Ö            |

### Sachverhalt

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt den Gemeinden für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen Zuwendungen. Eine Zuwendungsvoraussetzung für die Förderung ist die räumliche Festsetzung des Umbaugebietes und die Erarbeitung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes. Die einzelnen Rückbaumaßnahmen müssen diesen Zielsetzungen entsprechen. Das Konzept wurde für die Gesamtgemeinde Burow aufgestellt unter Beteiligung der Wohnungseigentümer.

In Abstimmung zwischen dem größten Wohnungseigentümer GEWO Bau Burow GmbH und den Standortgemeinden wurden im Jahr 2011/2012 Kurz-ISEK's für alle Gemeinden erarbeitet und an den Fördergeber zur Information übergeben. Zur Information und Beschlussfassung liegt dieser Vorlage das Integrierte Entwicklungskonzept für den Stadtumbau Ost in der Gemeinde Burow bei. Hier wird neben dem Stadtumbaugebiet „Friedenstraße“ ein zweites Stadtumbaugebiet „Schulstraße 5-7“ ausgewiesen.

Auf dieser Grundlage soll der heutige Beschluss gefasst werden.

Die Gemeinde und der Begünstigte (Eigentümer des zum Rückbau vorgesehenen Gebäudes) sollen in Abstimmung die Einzelanträge für den Rückbau stellen.

### Beschlussvorschlag

1. In diesem Jahr soll der Rückbau der Schulstraße 5-7 mit 21 WE erfolgen. Das Objekt ist gemeinsam von der Gemeinde und der GEWO Bau Burow GmbH für den Rückbau vorzubereiten. Der Antrag auf Zustimmung zum Einsatz von Zuwendungen (Zuschuss) zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau der 21 WE Schulstraße 5-7 im räumlich festgelegten Fördergebiet der Gemeinde Burow ist für das Jahr 2021 zu stellen.

2. Das anliegend beigefügte Kurz-ISEK der Gemeinde Burow ist Grundlage für die Antragstellung und Umsetzung des Stadtumbaus Ost in der Gemeinde.

3. Wie in diesem Konzept vorgeschlagen werden die Fördergebiete nach § 171 a-e Baugesetzbuch bestätigt- hier Stadtumbaugebiet 2 Schulstraße 5-7 Seite: 2/2

4. In Burow, im Gemeinderaum um das Rückbauobjekt Schulstraße 5-7 werden die Grundstücke wie vorgeschlagen als zweites Stadtumbaugebiet festgesetzt und der Rückbau realisiert. Die durch den Rückbau freiwerdenden voll erschlossenen Flächen sollen wie im Kurz- ISEK dargestellt, für eine gemeindetypische Nachnutzung bereitgestellt werden.

5. Als Zwischenlösung ist die Dorffläche bei Bedarf zunächst mit einfachen Mitteln umzugestalten.

6. Bei der Vorbereitung und Durchführung der Umbaumaßnahmen ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen möglichst frühzeitig zu sichern, unter gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange

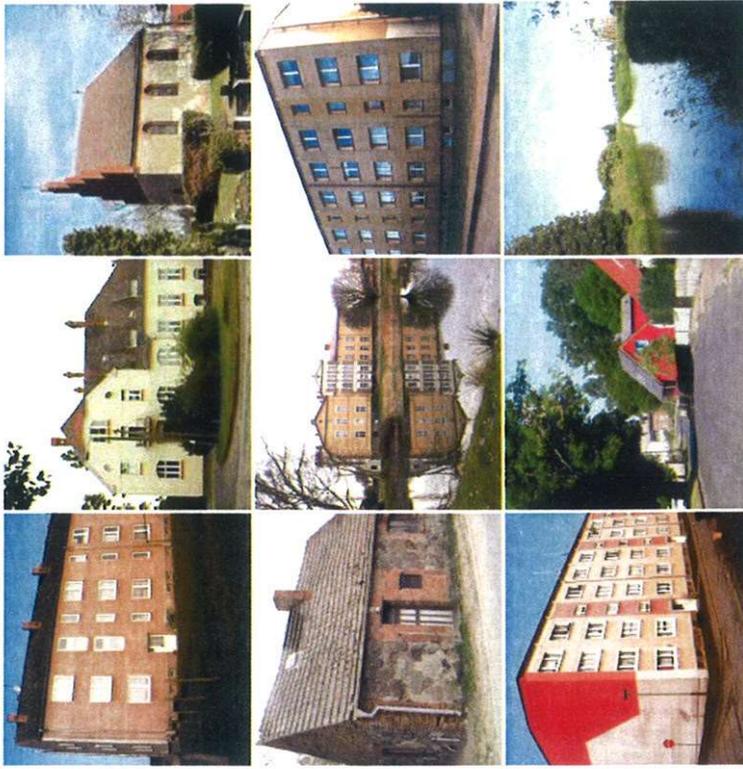


## Finanzielle Auswirkungen

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>im lfd. Haushaltsjahr:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja        |  | <b>in Folgejahren:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja<br><input type="checkbox"/> einmalig<br><input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend           |  |
| <b>Finanzielle Mittel stehen:</b>   |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter :<br><b>Produktsachkonto:</b><br><br><b>Bezeichnung:</b> |  | <input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung<br>(Deckungsvorschlag)<br><b>Produktsachkonto:</b><br><br><b>Bezeichnung:</b><br><input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung |  |
| <b>Haushaltsmittel:</b>   |  | <b>Haushaltsmittel:</b>  |  |
| <b>bisher angeordnete Mittel:</b>   |  | <b>bisher angeordnete Mittel:</b>  |  |
| <b>Maßnahmesumme:</b>   |  | <b>Maßnahmesumme:</b>  |  |
| <b>noch verfügbar:</b>  |  | <b>noch verfügbar:</b>   |  |
| <b>Erläuterungen:</b>   |  |  |  |

## Anlage/n

|   |                      |
|---|----------------------|
| 1 | Kurz Isek öffentlich |
|---|----------------------|



**STADTBAU OST  
AMT TREPTOWER TOLLENSEWINKEL  
LANDKREIS DEMMIN**

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**GEMEINDE BARTOW  
GEMEINDE BREEST  
GEMEINDE BUROW  
GEMEINDE GRAPZOW  
GEMEINDE GRISCHOW  
GEMEINDE GÜLTZ  
GEMEINDE WERDER**

KURZ-ISEK 2011

**STADTBAU OST  
AMT TREPTOWER TOLLENSEWINKEL  
LANDKREIS DEMMIN**

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
KURZ-ISEK 2011**

- GEMEINDE BARTOW** - ORTSTEILE BARTOW UND PRITZENOW
- GEMEINDE BREEST** - ORTSTEL BREEST
- GEMEINDE BURDW** - ORTSTEILE BURDW, WELTZIN UND MÜHLENHAGEN
- GEMEINDE GRAPZOW** - ORTSTEL GRAPZOW
- GEMEINDE GRISCHOW** - ORTSTEL GRISCHOW
- GEMEINDE GÜLTZ** - ORTSTEL GÜLTZ
- GEMEINDE WERDER** - ORTSTEL WERDER

Auftraggeber:  
GEWO Bau Burdw GmbH  
Jahnstraße 18  
17087 Altentreptow

Auftragnehmer:  
A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten stadplaner beratende ingenieure  
August – Milarch - Straße 1, 17033 Neubrandenburg  
Tel. 0395 / 58 102 0  
Fax. 0395 / 58 102 15  
Email: [architektur@as-neubrandenburg.de](mailto:architektur@as-neubrandenburg.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Architektin Silvia Lange

Arbeitsstand: März / November 2011

**QUELLENACHWEIS**  
(für Teil A und Teil B)

**Daten und Informationen**

- GEWO Bau Burdw GmbH
- Amt Trepower Tollensewinkel
- SIS-Online, Statistisches Informationssystem MV
- Wikipedia
- Orte-in-MV.de
- GeoPortal.MV, GAJA-MV
- meine.stadt.de
- Burgen und schlösser.de

**Bilder**

- GEWO Bau Burdw GmbH
- eigene
- Panoramo

## AMT TREPTOWER TOLLENSEWINKEL

### INHALT

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Vorbemerkungen  | 3  |
| 2.    | Porträt Amt Treptower Tollensewinkel                              | 4  |
| 2.1   | Lage im Raum / Siedlungsstruktur                                  | 4  |
| 2.2   | Regionales Raumentwicklungskonzept Mecklenburger Seenplatte       | 6  |
| 2.3   | Bevölkerung   | 7  |
| 2.3.1 | Bestand   | 7  |
| 2.3.2 | Prognose zur Bevölkerungsentwicklung                              | 7  |
| 2.4   | Wohnen  | 9  |
| 2.4.1 | Bestand   | 9  |
| 2.4.2 | Wohnungsleerstand   | 11 |
| 2.4.3 | Voraussetzung Wohnungsbedarf                                      | 11 |
| 2.4.4 | Zielsetzung Wohnungsbestand 2016 / 2020                           | 12 |
| 2.5   | Ermittlung der zwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen | 13 |

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Amt Treptower Tollensewinkel  | 4 |
| Abbildung 2: | Übersichtskarte Amt Treptower Tollensewinkel mit Kennzeichnung der Gemeinden mit Wohnungen im Eigentum der GEWO Bau GmbH und geplanten Abrissstandorten | 5 |
| Abbildung 3: | Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburger Seenplatte Entwurf 23.11.2010  | 6 |
| Abbildung 4: | Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis Demmin 2006-2030 (absolut)   | 7 |
| Abbildung 5: | Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis Demmin 2006-2030 (in %)  | 8 |
| Abbildung 6: | Bevölkerungsentwicklung im Amt Treptower Tollensewinkel mit Vorausschätzung der Entwicklung bis 2020/2030   | 8 |
| Abbildung 7: | Prognose der Gesamtsalden der Einwohnerberechnung im Landkreis Demmin (2006-2030)   | 9 |



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>GEMEINDE BUROW</b><br/>Integriertes Stadtentwicklungskonzept<br/>Kurz-ISEK "OT Burow"</p>  | <p>Auftraggeber:<br/>GEWO Bau Burow GmbH<br/>Johannstraße 16, 17087 Altenhofen</p>  | <p>Telefon:<br/>(0391) 296-0</p>                              |
|  | <p>Auftragnehmer:<br/>A &amp; S GmbH Neubrandenburg<br/>Architekten - Stadtplanner - Ingenieure<br/>August-Bebel-Straße 1, 17033 Neubrandenburg</p> | <p>Telefon:<br/>(0391) 9602-0<br/>Fax:<br/>(0391) 9602-15</p> |
| <p>Projektziele:<br/>Abriss des Wohnblocks und sonstiger baulicher Anlagen, Ausweisung der Fläche als Bauland für maximal 3 Einfamilienhäuser / Einwohner<br/>Alternative 1: integrierte Grünfläche in Zusammenhang mit Gemeindeflächen<br/>Abwägung z. Bannortfläche für Betreutes Wohnen<br/>Neubau von Einfamilienhäusern, mit Satellitdächern, traufständig zur Erschließungsstraße (verlängerte Gartenstraße)</p> |   |   |
| <p>Geplante Maßnahmen:<br/>© Landesamt für Innere Verwaltung<br/>Mikroplanung/Opportunität (July/Aug., 2009)<br/><a href="http://www.westde-ivw.de">http://www.westde-ivw.de</a></p>   |   |   |

## AMT TREPOTOWER TOLLESENWINKEL

### 1. VORBEMERKUNGEN

Der allgemeine Bevölkerungsrückgang in Mecklenburg-Vorpommern macht sich auch im Amtsbereich Trepower Tollensewinkel, speziell im Bestand der GEWO Bau Burow stark bemerkbar. Der demographische Wandel wird im ländlichen Bereich durch eine hohe Arbeitslosigkeit, wegfallende Infrastruktur in einigen Orten durch schlechte Verkehrsanbindung noch verstärkt. Insbesondere junge Leute nehmen ihren Wohnsitz dort, wo sie Arbeit finden. Aus diesem Grund wird die rückläufige Entwicklung der Bevölkerung insbesondere in Mehrfamilienhäusern auf dem Lande weiter anhalten.

Der Wohnungsbestand der GEWO Bau Burow befindet sich im Amtsbereich Trepower Tollensewinkel. Die GEWO Bau Burow hat 9 Gesellschafter. Das sind die Gemeinden Bartow, Burow, Brees, Grewkow, Siedenbollentin, Grapzow, Girschow, Gülitz und Wender. Neben den vorgenannten Gemeinden befinden sich noch Wohnungen der GEWO Bau in Orten und Ortschaften, diese sind Pritzenow, Mühlentagen, Weitzin und Golchen. Der Wohnungsbestand betrug zum 31.12.2010 517 Wohnungen, die sich auf vorgenannte Orte verteilen. Von den vorgenannten Wohnungen standen zum 31.12.2010 25,9 % leer.

Der Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen ist deshalb dringend geboten und soll im Zeitraum bis 2016 weiter vorangetrieben werden. Da sich der Leerstand der GEWO Bau auf die vorgenannten 13 Orte in unterschiedlicher Größe verteilt, müssen bei der Planung des Rückbaus Schwerpunkte gesetzt werden. So werden an dem Rückbauprogramm bis 2019 7 der 9 Gemeinden einbezogen werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch den notwendigen Freizug der zum Rückbau stehenden Häuser den restlichen Bestand zu stärken und die Mieter in Wohnungen der GEWO Bau unterzubringen. Dies ist besonders schwierig, da auch Häuser zum Rückbau vorgesehen werden, die auch Einzelstandorte in der Gemeinde sind, so dass die Mieter neben ihrer Wohnung auch den Ort verlassen müssen.

Bei der Auswahl der Objekte sind die bekannten Einflussfaktoren, aber auch wirtschaftliche Belange berücksichtigt worden. Bei dem relativ langen Planungszeitraum können sich nicht vorhersehbare Veränderungen ergeben, auf die im Einzelfall dann reagiert werden muss. Gegebenenfalls müssen Objekte ausgetauscht werden.

Da die Mehrfamilienhäuser/ Wohnblöcke insbesondere industrieller Bauart störend im ländlichen Bereich sind, wird der Rückbau fast immer zur Aufwertung des Dorfbildes beitragen. Die Nachnutzung der Flächen kann sehr unterschiedlich sein und wird im Einzelfall entschieden. Dabei werden die Belange der Gemeinde berücksichtigt. Da die Rückbauflächen voll erschlossen sind, stellen sie wertvolles Bauland dar, hinsichtlich ihres Standortes überwiegend innerhalb der Dorfstruktur liegend. Eine ortstypische Wiederbebauung ist vielfach aus städtebaulicher Sicht zur Aufwertung des Dorfbildes wünschenswert, wird aber von der Nachfrage abhängen.

Für das vorliegende Konzept wird der Begriff ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept verwendet, obwohl es sich um ein Entwicklungskonzept für den ländlichen Raum, für Dörfer handelt. ISEK ist ein feststehender Begriff im Förderprogramm „Stadumbau Ost“. Für den ländlichen Bereich gibt es keine gesonderte Begrifflichkeit.



|   |  |
|---|--|
| <p><b>Stadumbaugebiet</b></p> <p><b>Rückbaublock</b><br/>(Schulstraße 57)</p> <p><b>Grunderwerb im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH</b></p>   | <p><b>Stadumbaugebiet</b></p> <p><b>Rückbaublock</b><br/>(Schulstraße 57)</p> <p><b>Grunderwerb im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH</b></p>  |
| <p><b>Auszug aus dem Katasterkartennetz</b></p> <p>Art: "Trepower Tollensewinkel"</p> <p>Flächenkategorie: 1</p> <p>17007 Altsiedlerhof</p> <p>Maßstab: 1:1000, Auszug ist genehmigt</p> <p>Genehmigung: Burow</p> <p>Parzelle: 048, 231/15</p> <p>Im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH</p> <p>Datum: 16.11.2011</p> | <p><b>GEWINDE BUROW</b></p> <p><b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b></p> <p><b>Kurz-ISEK "OT Burow"</b></p> <p>Auftraggeber: GEWO Bau Burow GmbH<br/>Jornstraße 16, 17007 Altsiedlerhof</p> <p>Auftraggeber: A &amp; S GmbH Neubrandenburg<br/>Architekten · Stadtplaner · Ingenieure<br/>August-Wilhelm-Straße 1, 17033 Neukönowburg</p> <p>14 (03661) 234-0<br/>14 (03661) 234-2<br/>14 (03661) 234-3<br/>14 (03661) 234-5</p> <p><b>KATASTERKARTE mit Kennzeichnung der Rückbaublocke und Stadumbaugebietes Schulstraße</b></p> <p>Datum: 16.11.2011</p> <p>MAßSTAB: 0:1, 1:500</p> <p>PROJEKTANT: A &amp; S GmbH Neubrandenburg</p> |

## 2. PORTRÄT AMT TREPTOWER TOLLENSEWINKEL

### 2.1 Lage im Raum / Siedlungsstruktur

Das Amt Treptower Tollensewinkel liegt im Südosten des Landkreises Demmin in Mecklenburg-Vorpommern, einem ausschließlich landwirtschaftlich geprägtem Landkreis.

Im Amt Treptower Tollensewinkel sind mit Sitz in der Stadt Altenreptow 20 Gemeinden zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen. Die Verwaltung des Amtes Treptower Tollensewinkel hat ihren Sitz in 17087 Altenreptow, Rathausstraße 1.

Das Amtsgebiet hat eine Fläche von 412,08 km<sup>2</sup>. Mit Stand 31.12.2009 lebten im Amtsgebiet 15.207 Einwohner, das sind 37,8 % des Landkreises<sup>1</sup>. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 37 Einwohnern je km<sup>2</sup><sup>2</sup>.

Durch das Amtsgebiet führt die Bundesautobahn A 20. Es ist über die Anschlüsse Anklam und Altenreptow zu erreichen. Durch das Amtsgebiet verläuft die Bahnstrecke des Interregio-Eisenbahnnetzes mit Bahnhof in Altenreptow.

Durch das Amtsgebiet verlaufen die Tollense, im nordöstlichen Randbereich der Große Landgraben und der Kleine Landgraben.

Durch das Amtsgebiet führt der Neubrandenburg-Tollense-Radweg von Neubrandenburg nach Demmin (67 km lang).

Durch das Amtsgebiet verliert von 1897 bis 1945 die Kleinbahnstrecke der Demminer Kleinbahnen AG von Demmin nach Neubrandenburg.

Zum Amt Treptower Tollensewinkel gehören folgende Gemeinden: Altenhagen, Altenreptow, Bartow, Breesen, Brees, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapzow, Grischow, Groß Teetzleben, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg, Wolde. Die Gemeinden Burow, Bartow, Brees, Grapzow, Grischow, Gültz und Werder, in denen der Abriss von Wohnungen geplant ist, erstrecken sich zu beiden Seiten der Autobahn A 20 im Bereich des Amtes Treptower Tollensewinkel.

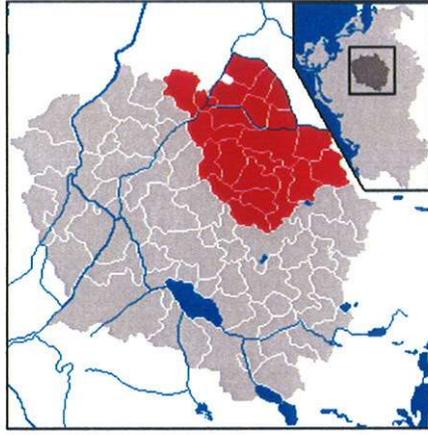


Abbildung 1: Amt Treptower Tollensewinkel im Landkreis Demmin

<sup>1</sup> Statistische Landesdaten M-V  
<sup>2</sup> Wikipedia, Stand 30. Juni 2009  
<sup>3</sup> Wikipedia mit Ergänzung der Autoren



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>Stadtbaugebiet</b><br/>Abriss der Wohnblöcke und sonstiger baulicher Anlagen. Ausweisung der Fläche als Bauland für maximal 3 Einfamilienhäuser / Einzelhäuser<br/>Neubau von Einfamilienhäusern, mit Saalbach, traufständig zur Erreichungstraße</p> | <p><b>geplante Grundstückausbau</b></p> | <p><b>GEMEINDE BUROW</b><br/>Integriertes Stadtentwicklungskonzept<br/>Kurz-ISEK "OT Burow"</p> |  |
|   |   | <p>Auftraggeber: GEWO Bau Burow GmbH<br/>Seydewitz 16, 17087 Altenreptow</p>                    | <p>Auftraggeber: A &amp; S GmbH Neubrandenburg<br/>architekten · stadtplaner · ingenieure<br/>August-Blasch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg</p> |
| <p>Info: ENTWICKLUNGSKONZEPT - Friedenstraße<br/>Siedlebauliche Entwurfsskizze mit Einordnung in die Ortsstruktur</p>   |   | <p>Standort: 52° 07' 50" N, 12° 01' 00" O</p>   | <p>Projektantrag: 11.05.2009</p>   |
| <p>Geoinformationen:<br/>© Landeskart für Innere Verwaltung<br/>Mecklenburg-Vorpommern (LAV/MV), 2009<br/>http://www.lav.mv.de</p>  |   | <p>Maßstab: 1:1000</p>  | <p>Projektantrag: 11.05.2009</p>   |

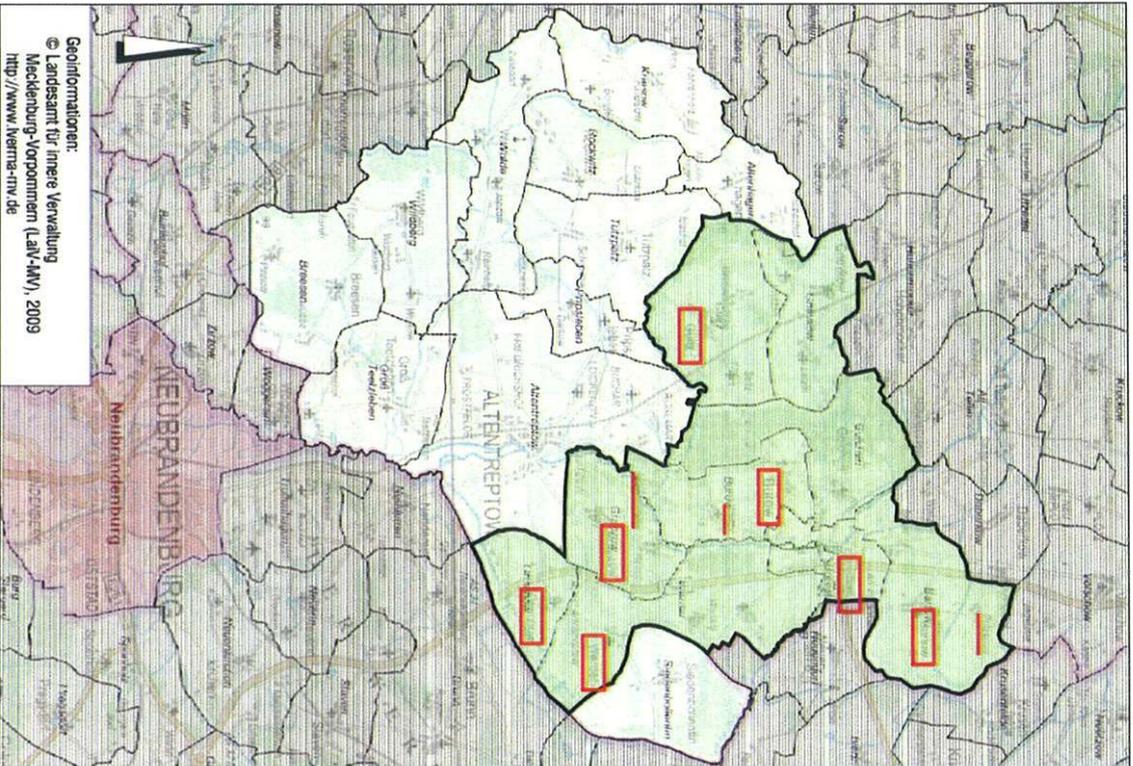


Abbildung 2: Übersichtskarte Amt Trepower Tollensewinkel mit Kennzeichnung der Gemeinden mit Wohnungen im Eigentum der GEWO Bau GmbH und geplanten Abstandsstandorten

5



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Stadtbaugebiet                              |  | Grundstück im Eigentum der GEWO Bau GmbH |
|  | Rückbaublöcke (Friedensstraße 3-5 und 6a/1) |  |  |

Auszug aus dem Katasteramtwerk  
Amt für Vermessung/Tollensewinkel  
Renaissancestraße 1  
17087 Altkirchweg  
Matrikula 1: 1000, Auszug ist genehmigt  
Gemeinde Burow  
Gemeinde Burow  
Datum: 18.01.2011  
Formale: 772 782, 784, 811-2, 8611-2, 84, 85, 8724, 9011,  
9017, 9711, 9811-4, im Eigentum der GEWO Bau GmbH

|   |  |
|---|--|
| <b>GEWENDE BUROW</b><br>Integriertes Stadtentwicklungskonzept<br>Kurz-ISEK "OT Burow"                 | Auftragnehmer:<br><b>GEWO Bau Burow GmbH</b><br>Am Alten Markt 16, 17087 Altkirchweg<br>A & S GmbH Neubrandenburg<br>erlangen-stadtliche-entwicklungsgesellschaft mbh<br>August-Müller-Straße 1, 17033 Neubrandenburg<br>Tel: (0381) 4003-0<br>Fax: (0381) 3823-19 |
| Plan:<br><b>KATASTERKARTE mit Kennzeichnung der Rückbaublöcke und Stadtbaugebietes Friedensstraße</b> | Datum: 18.01.2011<br>Blatt: 1: 1000<br>Blatt: 1: 1000  |



## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bestand

Im Amtsbereich Treptower Tollensewinkel lebten Ende Dezember 2009 15.207 Personen<sup>4</sup>.

Das Amt Treptower Tollensewinkel hat im Zeitraum 31.12.2008 bis 31.12.2009 117 Personen (-0,8 %) verloren. Seit 1994 betrug der Einwohnerrückgang gesamt 2.920 Einwohner (-16,0 %), das waren pro Jahr durchschnittlich 199 Einwohner. Vergleichsweise zur Entwicklung im Landkreis Demmin im Zeitraum 1999 bis 2009 (-15,9 %) liegt der Einwohnerrückgang im Amt Treptower Tollensewinkel im gleichen Zeitraum mit -15,8 % minimal unter dem Durchschnitt des Landkreises.

### 2.3.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung<sup>5</sup>

Bevölkerungsentwicklungsprognosen liegen lediglich für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vor, nicht kleinräumiger für die einzelnen Amtsbereiche oder Gemeinden.

Für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte, bestehend aus den Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der Stadt Neubrandenburg wir für den Zeitraum 31.12.2006 – 31.12.2030 ein Verlust von ca. 28,7 % Einwohnern prognostiziert.

Obwohl alle Gebietskörperschaften generell von einem Rückgang der Einwohnerzahl betroffen sein werden, unterscheidet sich dessen Intensität sowie dessen Ursachen zwischen den Landkreisen zum Teil deutlich voneinander.

Der Landkreis Demmin hat mit -38,3 % (-32.675 Personen) sowohl den absolut als auch prozentual höchsten Bevölkerungswertverlust zwischen 2006 und 2030 zu verzeichnen.

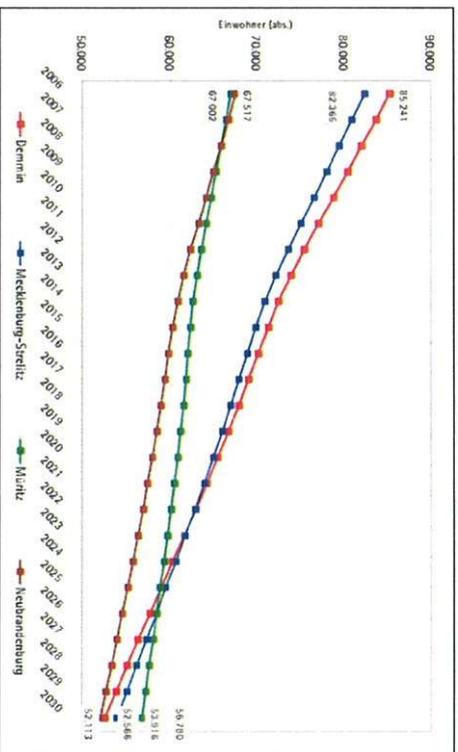


Abbildung 4: Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis Demmin 2006-2030 (absolut)

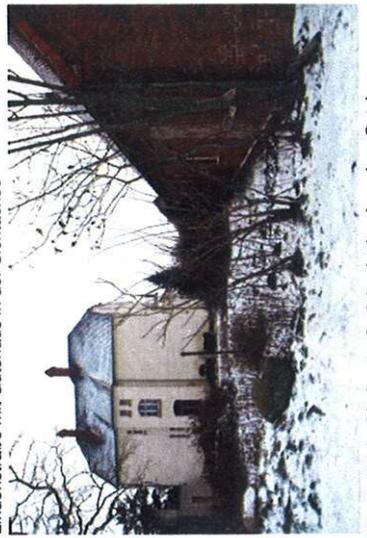
<sup>4</sup> Statistische Landesdaten M.V.

<sup>5</sup> 4. Landespapgnose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030. Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte

## 5. ERKLÄRUNG DER GEMEINDE ZUM RÜCKBAU



Lindenstraße mit Gutshaus in der Sichtachse



Die Hoffläche Lindenstraße 6 (rechts) neben dem Gutshaus



Wohngebäude nördlich der Lindenstraße 6 (rechts)

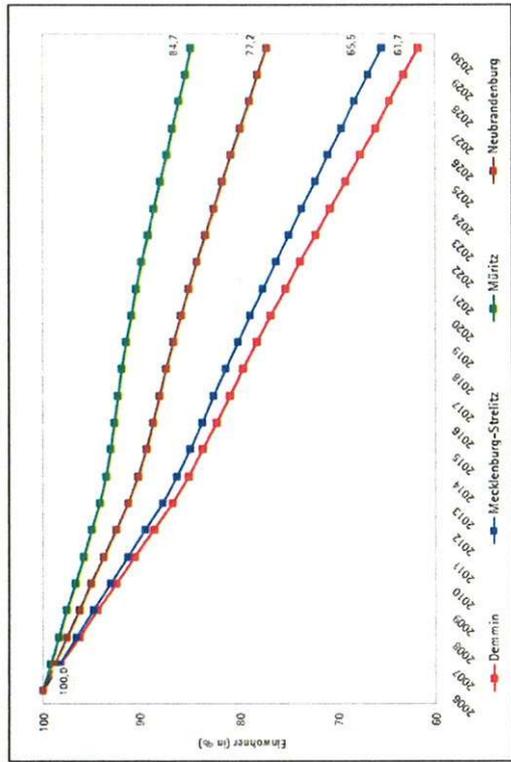


Abbildung 5: Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis Demmin 2006-2030 (in %)

Überträgt man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklungskurve für den Landkreis Demmin auf die Entwicklung der Einwohner des Amtsbereiches Treptower Tollensewinkel, werden im Jahr 2015/2020 noch ca. 13.490/12.285 Einwohner in diesem Amtsbereich leben, im Jahr 2030 noch ca. 9.876 Einwohner. Ohne die Stadt Allentrop werden es im Jahr 2015/2020 ca. 8.321/7.578 Einwohner sein, im Jahr 2030 ca. 6.092 Einwohner.

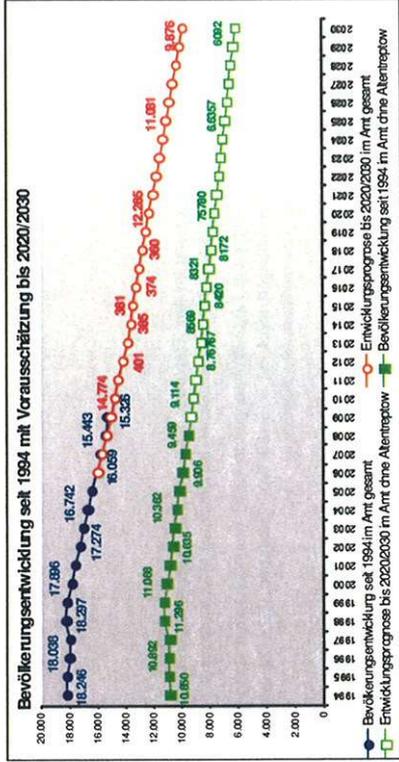


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Amt Treptower Tollensewinkel mit Vorausschätzung der Entwicklung bis 2020/2030\*

\* Entwicklungskurve in Anlehnung an die Bevölkerungsentwicklungsprognose für den Landkreis Demmin

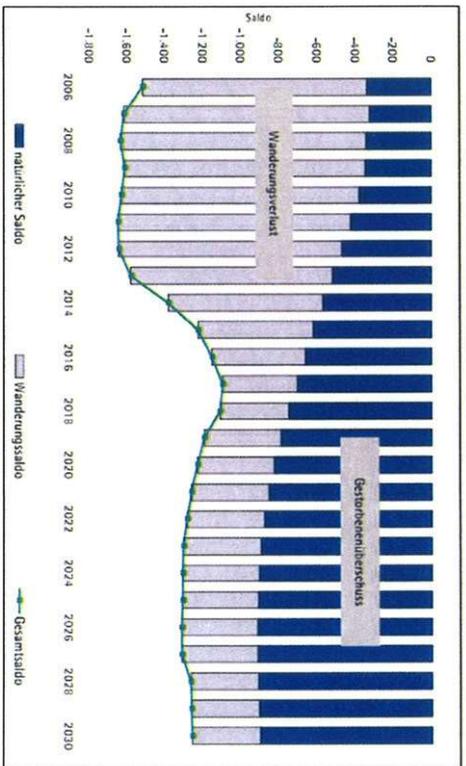


Abbildung 7: Prognose der Gesamtsalden der Einwohnerberechnung im Landkreis Demmin (2006-2030)

Im Zeitraum bis zum Jahr 2016 ist der Bevölkerungsverlust zu einem überwiegenden Teil auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen, während der Gestorbenenüberschuss in etwa zu einem Drittel zum Rückgang beiträgt. Im anschließenden Betrachtungszeitraum bis 2030 kann der anhaltende Einwohnerückgang durch die negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet werden, die von einem Gestorbenenüberschuss geprägt ist.

Der Landkreis Demmin weist eine der negativsten natürlichen Bevölkerungsentwicklungen der Region Mecklenburgische Seenplatte auf. Es ist davon auszugehen, dass der Landkreis Demmin die höchsten Wanderungsverluste verzeichnen wird.

## 2.4 Wohnen

### 2.4.1 Bestand

Über den Wohnungsbestand im Amt Trepower Tollensewinkel gesamt liegen keine Amtsdaten vor: Die nachfolgenden Daten sind den Statistischen Landesdaten M-V entnommen.

Im Amtsbereich sind insgesamt 7.832 Wohnungen in 4.622 Wohngebäuden vorhanden. Davon befinden sich 4.730 Wohnungen (60,4 %) in 3.163 Wohngebäuden (68,4 %) in den ländlich geprägten Gemeinden (ohne die Stadt Altentreptow).

Der Wohngebäudebestand setzt sich im Amtsbereich Trepower Tollensewinkel wie folgt zusammen:

| Amt Trepower Tollensewinkel  |                         |                        |  |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|--|
| EFH/ DH/ ZFH/HH <sup>7</sup> | 4.124 Gebäude ( 89,2 %) | mit 4.641 WE ( 59,3 %) |  |
| MFH <sup>2</sup>             | 498 Gebäude ( 10,8 %)   | mit 3.191 WE ( 40,7 %) |  |
| gesamt                       | 4.622 Gebäude (100,0 %) | mit 7.832 WE (100,0 %) |  |

<sup>7</sup> EFH – Einfamilienhaus, DH ZFH – Zweifamilienhaus – Doppelhaus, . RH – Reihenhhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

## 4.5 Fotodokumentation Weltzin



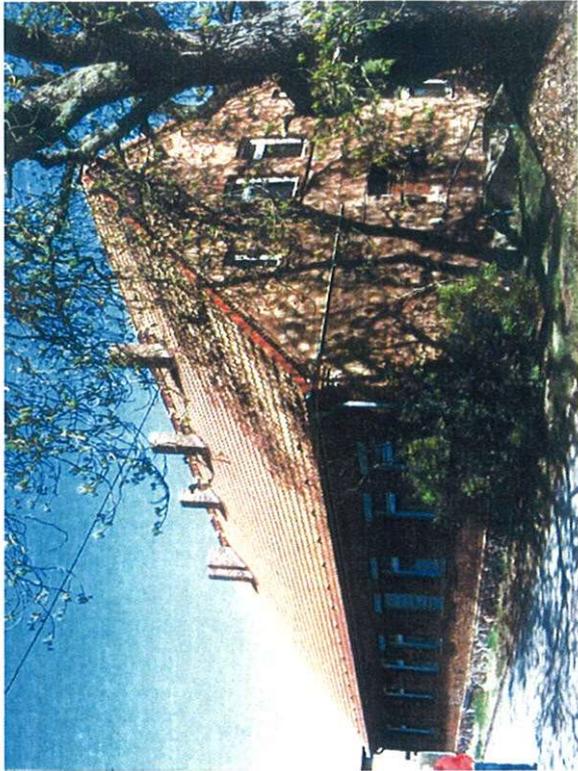
Lindenstraße 6, Straßenseite



Lindenstraße 6, Südgiebel



Lindenstraße 6, Hofseite



Weltzin, Lindenstraße 6

#### 4.4.1 Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbaufläche

Nach Abriss des Gebäudes Lindenstraße 6 einschließlich der zugehörigen Nebengebäude wird das freiwerdende Grundstück als gestaltete Grünfläche dem angrenzenden Gutsпарк zugeordnet. Der Großbaumbestand wird erhalten, neue Großbäume werden angepflanzt. Diese neu gestaltete Fläche soll die „grüne Grenze“ bilden zwischen der Gutshausanlage und den nördlich gelegenen Eigenheimen.

Das Rückbaugrundstück (Flur 7, Flurstück 86) hat eine Fläche von 3.848 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen

Im Rahmen der Konzeption wird lediglich die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ermittelt. Gemäß der Ersten Änderung der Rückbaurechtlinie-Stadtbau Ost vom 25. März 2007 Punkt 4 Absatz 5.2 wird „für jeden m<sup>2</sup> rückgebaute Wohnfläche bei Gebäuden ... eine Zuwendung in Höhe von 50 Euro ... als Festbeitrag gewährt“.

Als zuwendungsfähige Ausgaben werden für den geplanten Rückbau des Gebäudes Lindenstraße 6 in Weltzin 212,90 m<sup>2</sup> x 50,00 €/m<sup>2</sup> = 10.645,00 € ermittelt.

#### Amt Treptower Tollensewinkel ohne die Stadt Altentreptow

|                  |                         |                        |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| EFH/ DH/ ZFH/ RH | 2.921 Gebäude ( 92,3 %) | mit 3.245 WE ( 68,6 %) |
| MFH              | 242 Gebäude ( 7,7 %)    | mit 1.485 WE ( 31,4 %) |
| gesamt           | 3.163 Gebäude (100,0 %) | mit 4.730 WE (100,0 %) |

Der größte Teil der Mietwohnungen im Ortsbereich befindet sich im Eigentum von drei Unternehmen: Der GEWO Bau GmbH, der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See und der TLG Immobilien GmbH Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern. Lediglich für den Wohnungsbestand im Eigentum der GEWO Bau GmbH liegen Angaben zum Wohnungsbestand vor.

Die GEWO Bau GmbH besitzt im Bereich des Amtes Treptower Tollensewinkel 518 Wohnungen in 47 Gebäuden. Es handelt sich dabei um Wohnungen in den Gemeinden Bartow, Burow, Breest, Gnevekow, Golchen, Grapzow, Grischow, Gültz und Werder.

Die 47 Wohngebäude im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH befinden sich in 9 Gemeinden und 13 Ortsteilen:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Gemeinde Bartow          | Ortsteile Bartow und Pritzenow           |
| Gemeinde Breest          | Ortsteil Breest                          |
| Gemeinde Burow           | Ortsteile Burow, Mühlentagen und Weltzin |
| Gemeinde Gnevkow         | Ortsteil Gnevkow                         |
| Gemeinde Golchen         | Ortsteil Golchen                         |
| Gemeinde Grapzow         | Ortsteil Grapzow                         |
| Gemeinde Grischow        | Ortsteil Grischow                        |
| Gemeinde Gültz           | Ortsteil Gültz                           |
| Gemeinde Siedenbollentin | Ortsteil Siedenbollentin                 |
| Gemeinde Werder          | Ortsteil Werder                          |

Diese Wohngebäude im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH beinhalten von 1 bis 24 Wohnungen. Es handelt sich dabei um Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungen in Nichtwohngebäuden:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser                      | 4 Gebäude ( 8,5 %)   |
| Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 WE               | 3 Gebäude ( 6,4 %)   |
| Mehrfamilienhäuser mit 6 oder 7 WE (Wohnblöcke)  | 15 Gebäude ( 31,9 %) |
| Mehrfamilienhäuser mit 10 bis 14 WE (Wohnblöcke) | 13 Gebäude ( 27,7 %) |
| Mehrfamilienhäuser mit 17 bis 24 WE (Wohnblöcke) | 11 Gebäude ( 23,4 %) |
| Nichtwohngebäude                                 | 1 Gebäude ( 2,1 %)   |
| gesamt:  | 47 Gebäude (100,0 %) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                      | 7 WE ( 1,4 %)        |
| Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 WE               | 11 WE ( 2,1 %)       |
| Mehrfamilienhäuser mit 6 oder 7 WE (Wohnblöcke)  | 93 WE ( 18,0 %)      |
| Mehrfamilienhäuser mit 10 bis 14 WE (Wohnblöcke) | 153 WE ( 29,5 %)     |
| Mehrfamilienhäuser mit 17 bis 24 WE (Wohnblöcke) | 253 WE ( 48,8 %)     |
| Nichtwohngebäude                                 | 1 WE ( 0,2 %)        |
| gesamt:  | 518 WE (100,0 %)     |

Die Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr WE machen mit 39 Gebäuden (83,0 %) und 499 Wohnungen (96,3 %) den weitaus größten Anteil im Wohnungsbestand im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH aus.

Über den Modernisierungsstand der Wohnungen/ Wohngebäude im Amtsgebiet liegen keine Angaben vor.

#### 2.4.2 Wohnungsleerstand

Leerstand an Wohnungen besteht vorrangig und zunehmend in den Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr WE.

Mit Stand Oktober 2010 beträgt der Leerstand an Wohnungen im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH mit 132 Wohnungen 25,0 %. Innerhalb eines Jahres ist er von 21,9 % im November 2009 um 3,1 % angestiegen. In den Ortsteilen Grapzow und Wender stehen zwei Gebäude mit 6 WE bzw. 7 WE komplett leer (Stand 03.12.2010). Im Ortsteil Pritzenow stehen in einem 6 WE-Gebäude 4 WE leer.

Der Leerstand an Wohnungen verteilt sich auf die einzelnen Ortsteile wie folgt (Stand 10/2010):

|                 |        |       |                       |
|-----------------|--------|-------|-----------------------|
| Barow           | 29 WE  | davon | 4 WE leer (13,8 %)    |
| Breest          | 24 WE  | davon | 11 WE leer (45,8 %)   |
| Pritzenow       | 6 WE   | davon | 3 WE leer (50,0 %)    |
| Burow           | 168 WE | davon | 42 WE leer (25,1 %)   |
| Mühlenhagen     | 7 WE   | davon | 2 WE leer (28,6 %)    |
| Wetzlin         | 28 WE  | davon | 11 WE leer (40,0 %)   |
| Ganckow         | 25 WE  | davon | 3 WE leer (12,0 %)    |
| Golzow          | 24 WE  | davon | 5 WE leer (20,8 %)    |
| Grapzow         | 33 WE  | davon | 10 WE leer (30,3 %)   |
| Grischow        | 14 WE  | davon | 7 WE leer (50,0 %)    |
| Gäitz           | 61 WE  | davon | 13 WE leer (21,0 %)   |
| Siedenbollentin | 48 WE  | davon | 0 WE leer (0,0 %)     |
| Wender          | 51 WE  | davon | 18 WE leer (34,6 %)   |
| gesamt:         | 518 WE | davon | 132 WE leer (100,0 %) |

#### 2.4.3 Vorausschätzung Wohnungsbedarf

Eine Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs im Amtsgebiet ist auf Grund des Fehlens von Angaben zum Wohnungsleerstand und zu Haushaltsgrößen im Amtsgebiet nur bedingt und unverbundlich möglich, sie dient nur als Orientierungsgröße. Sie basiert auf der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,0 Personen je Haushalt beträgt und sich bis 2020/2030 nicht verändert.

Im Jahr 2009 leben im Amtsgebiet Trepower Tollensewinkel ca. 15.329 Personen in etwa 7.832 Wohnungen. Da keine Angaben zum Wohnungsleerstand vorliegen, kann die Haushaltsgröße nicht ermittelt werden.

Bei einer angenommenen konstanten Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt sowie 1HH = 1 bewohnte WE wird sich der Wohnungsbedarf im Amt Trepower Tollensewinkel gesamt voraussichtlich wie folgt entwickeln (ohne Neubau und ohne Abriss von Wohnungen):

|      |           |             |                      |
|------|-----------|-------------|----------------------|
| 2015 | 13.490 EW | in 6.745 WE | = 1.087 WE Leerstand |
| 2020 | 12.288 EW | in 6.143 WE | = 1.689 WE Leerstand |
| 2030 | 9.876 EW  | in 4.938 WE | = 2.894 WE Leerstand |

Es muss in diesem Bereich östlich des Dorfes Wetzlin in vorgeschichtlicher und geschichtlicher Zeit Furchen für Handelswege gegeben haben, die noch in slawischer, bzw. hochmittelalterlicher Zeit durch die östlich der Tollense gelegenen Burgen Cornerow und Klempenow geschützt worden sind.

Eine erste schriftliche Nennung des Ortes stammt von 1286, als Herzog Barnim I. dem Kloster Rainfeld bei Lübeck das Dorf Wetzlin schenkt.

Das Gutshaus von Wetzlin, ein Putzbau aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts, gehört zu den bauhistorisch weniger interessanten Gebäuden und genießt daher auch nicht den Schutz als Baudenkmal.

Die Erbauungszeit der kleinen Backsteinkirche mit eingespargelten Feldsteinen liegt im 15. Jahrhundert. Erneuerung der Schiffslängswände und des hölzernen Westturmes mit spitzem Helm im 17./18. Jahrhundert.

#### 4.2 Städtebauliche Planungen

Für die Gemeinde Burow Ortsteil Wetzlin besteht der Bebauungsplan Nr. 6 „Schiefplatz Burow“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes berührt nicht das geplante Stadtumbaugebiet.

#### 4.3 Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele

Die zweigeschossigen Wohnblöcke bilden im Dorfgebiet aus städtebaulicher Sicht einen städtebaulichen Missstand. Schrittweise und zehnrat mit dem zu erwartenden zunehmenden Wohnungsleerstand sollen die Wohnblöcke beseitigt werden. Der hohe Anteil an Mietwohnungen wird zugunsten des privaten Anteiles an dorftypischen Ein- und Zweifamilienhäusern reduziert.

Das langjährig weitgehend leer stehende Gutshaus soll privatisiert und wieder in Nutzung genommen werden. Sein Umfeld ist angemessen aufzuwerten, der ehemalige Gutspark soll als Parkanlage von störenden baulichen Anlagen entkernt, in seinem Großbaumbestand saniert und ergänzt werden.

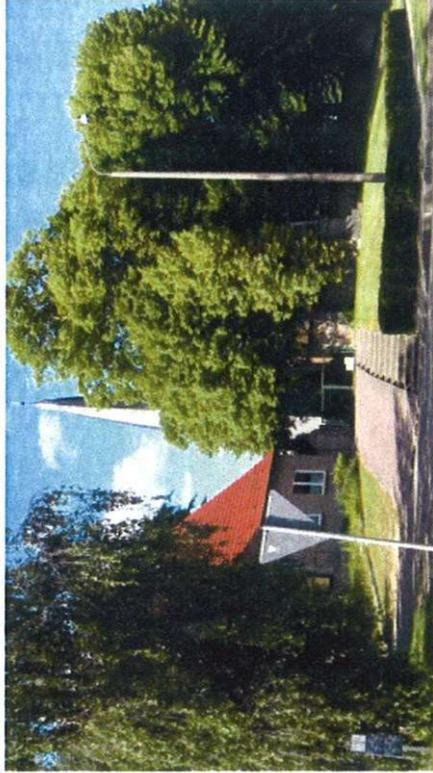
#### 4.4 Stadtumbaugebiet Wetzlin

Für den Abriss vorgesehen ist das Wohngebäude Lindenstraße 6. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges ziegelichtiges Gebäude mit Satteldach. In dem Gebäude befinden sich 4 Wohnungen mit insgesamt 212,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebäude Lindenstraße 6 liegt im Osten der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft, im Vorfeld des Wetzliner Gutshaus. Von der städtebaulichen Struktur einer klassischen, symmetrischen mecklenburgischen Gutshausanlage ist an der mittleren Zufahrt mit Wendepplatz vor dem Gutshaus auf einer Seite die vorgelagerte Stallanlage erhalten. Auf der anderen Seite befinden sich Einfamilienhäuser bzw. deren Hausgärten. Der dauerhafte Bestand des Wohnhauses Lindenstraße 6 ist städtebaulich als Ensemblebestandteil nicht begründbar.

Das Gebäude Lindenstraße 6 sieht seit längerem leer. Mit dem Leerstand hat sich der Zustand des Gebäudes weiter verschlechtert. Eine Sanierung dieses Gebäudes erscheint sehr aufwendig und ist städtebaulich nicht begründbar.

Das Grundstück Lindenstraße 6 wird als Stadtumbaugebiet ausgewiesen.



## 4. ORTSTEIL WELTZIN

### 4.1 Ortsporträt Weltzin

Das alte Dorf Weltzin lag westlich des Tollense-Tales, belegt durch bronzezeitliche Funde datiert um 1350 oder 1250 v. Zr. (bronzezeitliche Schlicht) östlich von Weltzin an der Tollense. Ausgrabungen zu einer bronzezeitlichen Schlicht in Mecklenburg an der Tollense acht Kilometer nördlich der Stadt Altentreptow bei dem Dorf Weltzin um 1350 oder 1250 v. Zr. Etwa 200 Meter flussaufwärts (der Burgruine Conerow) auf dem Westufer der Tollense fand 2009 ein Amateurarchäologe aus Burow ein bronzezeitliches (erste Schätzung 1350 v. Chr.) Schlichtfeld, das ab 2010 ausgegraben werden soll. Bisherige Sondierungsgrabungen brachten Knochen von etwa 80 Toten zu Tage. Ob die auf dem Westufer der Tollense fast gegenüber der Burg liegende Ansammlung von Findlingen auf eine frühe Besiedlung im Megalithikum hindeutet, ist noch nicht erkundet. Etwa 500 Meter südlich im Wodarger Wald, östlich der Tollense, befinden sich zwei Megalithgräber. Die Funde erstrecken sich mehr als vier Kilometer entlang des Flusslaufes der kleinen Tollense in 1 m Tiefe. Taucher fanden im letzten Sommer auch am Grund der Tollense menschliche Überreste, die durch die Strömung freigespült wurden. Naturwissenschaftliche Datierungsverfahren ergaben, dass die Überreste entlang der Tollense alle gleich alt sind. Im Jahre 1320 v. Chr. muss dieses Ereignis stattgefunden haben, also in der Bronzezeit.

Die in den örtlichen Dörfern aufgestellten Wandertafeln zeigen, daß die Gegend auch sonst ein vorgeschichtlich recht reichhaltiges Gebiet ist, etwa viele Anlagen von Megalithgräbern.

Nur wenige Kilometer flussabwärts (von der Burg Conerow) befindet sich die Burg Klempenow. Vielleicht waren beide Burgen eine Art Grenzposten, die sich an Furten von damals wichtigen Handelswegen über die Tollense befanden. (...) Das 2009 gefundene bronzezeitliche Schlichtfeld an der Tollense steht möglicherweise in Zusammenhang mit einer solchen Furt.

Bei einer angenommenen konstanten Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt wird sich der Wohnungsbedarf im Amt Treptower Tollensewinkel ohne die Stadt Altentreptow voraussichtlich wie folgt entwickeln (ohne Neubau und ohne Abriss von Wohnungen):

|      |          |             |             |                               |
|------|----------|-------------|-------------|-------------------------------|
| 2015 | 8.321 EW | in 4.161 HH | in 4.730 WE | = 569 WE Leerstand (12,0 %)   |
| 2020 | 7.578 EW | in 3.789 HH | in 4.730 WE | = 941 WE Leerstand (19,9 %)   |
| 2030 | 6.092 EW | in 3.046 HH | in 4.730 WE | = 1.684 WE Leerstand (35,6 %) |

Bei einem Bestand im Jahr 2009 von 3.245 Wohnungen in privaten EFH/ ZFH/ DH/ RH im Amtsbereich ohne die Stadt Altentreptow ist nach dem Jahr 2020 voraussichtlich nicht nur mit umfangreichem Leerstand in den Mietwohnungen der Mehrfamilienhäuser, sondern auch in den privaten EFH/ ZFH/ DH/ RH zu rechnen.

### 2.4.4 Zielsetzung Wohnungsbestand 2016 / 2020

Umfänglich bestehende und sich entwickelnde dauerhaft leer stehende Wohnungen sollen beseitigt werden. Sie sind betriebswirtschaftlich nicht tragfähig, zudem beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ. Im Planungsgebiet wird grundsätzlich der Komplettabriss von Gebäuden vorgesehen. Geschosswise oder sektionsweiser Rückbau ist angesichts der ländlichen Baustrukturen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht angemessen. Aus städtebaulicher Sicht sind vorrangig die dorftypischen Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser abzureißen, sofern sie vom Wohnungsleerstand betroffen sind. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht werden für den Abriss vorrangig unmodernisierte und bereits leer stehende Gebäude vorgesehen.

Bis zum Jahr 2016 ist der Abriss von 209 Wohnungen in 15 Wohnblöcken/ Mehrfamilienhäusern durch die GEWO Bau Burow GmbH und die Gemeinde Grischow vorgesehen:

|             |        |  |
|-------------|--------|--|
| Barow       | 12 WE  | mit 780,93 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Breest      | 24 WE  | mit 1.245,60 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Pritzenow   | 6 WE   | mit 287,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Burow       | 93 WE  | mit 2.536,82 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Mühlentagen | 7 WE   | mit 483,55 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Weltzin     | 4 WE   | mit 212,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Grapzow     | 6 WE   | mit 325,47 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Grischow    | 15 WE  | mit 853,98 m <sup>2</sup> Wohnfläche (dav. 1 WE im Eigentum der Gemeinde Grischow) |
| Gültz       | 36 WE  | mit 1.260,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Werder      | 7 WE   | mit 317,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Gesamt:     | 210 WE | mit 11.389,65 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |

Mit den geplanten Abrissen wird in den 4 Ortsteilen Breest, Pritzenow, Mühlentagen und Grischow der gesamte Wohnungsbestand im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH aufgegeben.

In den Folgejahren bis 2020/ 2030 wird ggfs. je nach der weiteren Entwicklung der Wohnungsbelegungen weiterer Abriss durch die GEWO Bau Burow GmbH erfolgen. Dazu können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.

Zu eventuell geplanten Rückbaumaßnahmen im privaten Bereich liegen keine Aussagen vor.

## 2.5 Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen

Im Rahmen der Konzeption wird lediglich die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ermittelt. Gemäß der Ersten Änderung der Rückbaurichtlinie-Stadtbau Ost vom 25. März 2007 Punkt 4 Absatz 5.2 wird „für jeden m<sup>2</sup> rückgebaute Wohnfläche bei Gebäuden ... eine Zuwendung in Höhe von 50 Euro ... als Festbetrag gewährt“.

Als zuwendungsfähige Ausgaben werden für den geplanten Rückbau des Gebäude im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH und der Gemeinde Grischow in Gebäuden in den o. g. Ortschaften mit 210 Wohnungen  $11.389,65 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 569.482,50 \text{ €}$  ermittelt (Detaillierte Angaben siehe nachfolgende Kurz-ISEK für die geplanten einzelnen Rückbaustandorte).



Dorfstraße 21 mit neuer Nachbarbebauung



Reiterhof „Colling-Ranch“ am Ende der Dorfstraße



Reiterhof am Ende der Dorfstraße



Dorfstraße 21, Nordwestgiebel



Dorfstraße 21, die Holzzufahrt am Südostgiebel



Dorfstraße 21, die Holzzufahrt, Blick auf ein Nachbargebäude



**STADTBAU OST**  
**GEMEINDE BUROW**  
LANDKREIS DEMMIN

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT**  
**ORTSTEIL BUROW**  
**ORTSTEIL MÜHLENHAGEN**  
**ORTSTEIL WELTZIN**  
KURZ-ISEK 2011

## INHALT

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Gemeinde Burow  | 4  |
| 1.1   | Porträt Gemeinde Burow  | 4  |
| 1.1.1 | Lage im Raum  | 4  |
| 1.1.2 | Siedlungsstruktur   | 4  |
| 1.1.3 | Städtebauliche Planungen  | 4  |
| 1.2   | Bevölkerung   | 6  |
| 1.2.1 | Bestand   | 6  |
| 1.2.2 | Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung                                       | 7  |
| 1.3   | Wohnen  | 7  |
| 1.3.1 | Bestand   | 7  |
| 1.3.2 | Vorausschätzung Wohnungsbedarf / Wohnungsbedarfsprognose                          | 8  |
| 1.3.3 | Zielsetzung Wohnungsbestand 2020  | 9  |
| 2.    | Ortsstell Burow   | 10 |
| 2.1   | Ortsporträt Burow   | 10 |
| 2.2   | Städtebauliche Planungen  | 11 |
| 2.3   | Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele                                 | 11 |
| 2.4   | Stadtlumbaugebiet 1 - Burow Friedensstraße  | 11 |
| 2.4.1 | Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen Friedensstraße                   | 11 |
| 2.4.2 | Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen Friedensstraße | 13 |
| 2.5   | Stadtlumbaugebiet 2 - Burow Schulstraße   | 14 |
| 2.5.1 | Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen                                  | 14 |
| 2.5.2 | Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen Schulstraße    | 15 |
| 2.5   | Fotodokumentation Burow   | 16 |
| 3.    | Ortsstell Mühlenhagen   | 17 |
| 3.1   | Ortsporträt   | 24 |
| 3.2   | Städtebauliche Planungen  | 24 |
| 3.3   | Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele                                 | 24 |
| 3.4   | Stadtlumbaugebiet Mühlenhagen   | 24 |
| 3.4.1 | Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen                                  | 25 |
| 3.4.2 | Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen                | 26 |
| 3.5   | Fotodokumentation Mühlenhagen   | 27 |
| 4.    | Ortsstell Weitzin   | 30 |
| 4.1   | Ortsporträt Weitzin   | 30 |
| 4.2   | Städtebauliche Planungen  | 30 |
| 4.3   | Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele                                 | 31 |
| 4.4   | Stadtlumbaugebiet Weitzin   | 31 |
| 4.4.1 | Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbaufläche                                   | 31 |
| 4.4.2 | Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen                | 32 |
| 4.5   | Fotodokumentation Weitzin   | 32 |
| 5.    | Erklärung der Gemeinde zum Rückbau  | 33 |
|       |   | 35 |

2

### 3.5 Fotodokumentation Mühlenhagen



Dorfstraße 21, Sträßenseite



Dorfstraße 21, Hofseite



Dorfstraße 21, Sträßenseite – am Ende der Dorfstraße

27

### 3.4.1 Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen

Nach Abriss des Gebäudes Dorfstraße 21 soll die freierwerdende, voll erschlossene Fläche bei Bedarf als Bauland für Eigenheime ausgewiesen. Alternativ ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Reiterhof auch die Errichtung von Ferienhäusern möglich. Die künftige Bebauung soll in jedem Fall kleinteilig mit dorftypischer Gestaltung erfolgen.

In Weiterführung der traditionellen kleinteiligen Einzelhausbebauung kann die Neubebauung durch maximal 2 Einzelhäuser / Einfamilienhäuser erfolgen, mit Satteldach, traufständig zur Dorfstraße. Davon ist eines der beiden Gebäudeaus städtebaulicher Sicht in der Sichtachse der Dorfstraße anzuordnen. Die Bauflucht der beiden möglichen Neubauten liegt ca. 3,00 m hinter der Dorfstraße. Im Nordwesten des Rückbaugrundstückes ist der vorhandene Weg von Bebauung frei zu halten und bei Bedarf aus der Grundstücksfläche auszuklammern. Die Großbäume auf dem Rückbaugrundstück sind zu erhalten.

Das Rückbaugrundstück (Flur 4, Flurstück 28 hat eine Fläche von 3.473 m<sup>2</sup>. Für die 2 Baugrundstücke stehen bei Erhalt des nordwestlichen Weges im Durchschnitt ca. 1.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### 3.4.2 Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen

Im Rahmen der Konzeption wird lediglich die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ermittelt. Gemäß der Ersten Änderung der Rückbaulichlinie-Stadumbau Ost vom 25. März 2007 Punkt 4 Absatz 5.2 wird „für jeden m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche bei Gebäuden ... eine Zuwendung in Höhe von 50 Euro ... als Festbeitrag gewährt“.

Als zuwendungsfähige Ausgaben werden für den geplanten Rückbau des Gebäudes Dorfstraße 21 in Mühlentagen  $483,55 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 24.177,50 \text{ €}$  ermittelt.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Amt Treptower Tollensewinkel mit Gemeinde Burow im Landkreis Demmin       | 4 |
| Abbildung 2: Übersichtskarte Gemeinde Burow, M. ca. 1 : 50.000                         | 5 |
| Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Vorausschätzung der Entwicklung bis 2020/2030 | 7 |

## PLÄNE

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Ortsteil Burow</b>  |                 |
| Blatt 1: Übersichtskarte mit Lage des Stadlumbaugebietes   | M. ca. 1 : 5000 |
| Blatt 2: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Rückbauobjektes und Stadlumbaugebietes Friedensstraße | M. ca. 1 : 1000 |
| Blatt 3: Entwicklungskonzept - Friedensstraße  | M. ca. 1 : 1000 |
| Blatt 4: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Rückbauobjektes und Stadlumbaugebietes Schulstraße    | M. ca. 1 : 1000 |
| Blatt 5: Städtebauliche Entwicklungskonzept - Schulstraße  | M. ca. 1 : 1000 |
| <b>Ortsteil Mühlentagen</b>  |                 |
| Blatt 1: Übersichtskarte mit Lage des Stadlumbaugebietes   | M. ca. 1 : 5000 |
| Blatt 2: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Rückbauobjektes und Stadlumbaugebietes                | M. ca. 1 : 1000 |
| Blatt 3: Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Einordnung in die Ortsstruktur                     | M. ca. 1 : 1000 |
| <b>Ortsteil Weitzin</b>  |                 |
| Blatt 1: Übersichtskarte mit Lage des Stadlumbaugebietes   | M. ca. 1 : 5000 |
| Blatt 2: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Rückbauobjektes und Stadlumbaugebietes                | M. ca. 1 : 1000 |
| Blatt 3: Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Einordnung in die Ortsstruktur                     | M. ca. 1 : 1000 |

## 1. GEMEINDE BUROW

### 1.1 Porträt Gemeinde Burow

#### 1.1.1 Lage im Raum

Burow ist eine Gemeinde im Südosten des Landkreises Demmin. Die Gemeinde liegt nördlich von Neubrandenburg. Die Gemeinde ist Teil des Amtes Treptower Tollensewinkel. Die Verwaltung des Amtes Treptower Tollensewinkel hat ihren Sitz in 17087 Alentrepow, Rathausstr. 1.

Der Ort Burow liegt ca. 10 km nördlich von Alentrepow. Die Landesstraße 35, ehemals B 96, verläuft durch den Ort. Die A 20 ist über den Anschluss *Anklam* zu erreichen. Durch den Südosten der Gemeinde fließt die Tollense. Die Höhe des Gemeindegebietes liegt bei 35 m ü NN.

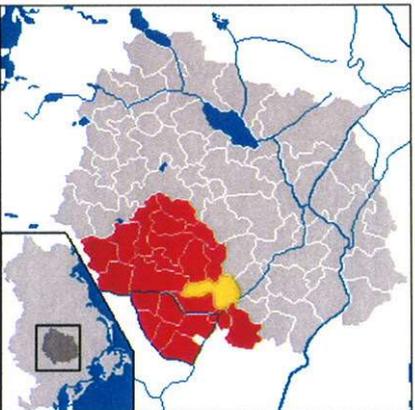


Abbildung 1: Amt Treptower Tollensewinkel mit Gemeinde Burow im Landkreis Demmin<sup>1</sup>

#### 1.1.2 Siedlungsstruktur

Zu der Gemeinde Burow gehören die drei Ortsteile Burow, Mühlentagen und Weltzin. Alle drei Orte liegen zwischen der Landesstraße 35 (ehemals B 96) und der Tollense.

Die Gemeinde Burow hatte mit Stand vom 31.12.2010 1.055 Einwohner, davon der Ortsteil Burow 738 Einwohner, der Ortsteil Mühlentagen 71 Einwohner und der Ortsteil Weltzin 246 Einwohner<sup>2</sup>.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 17,33 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt 62 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Gemeinde ist ländlich geprägt.

#### 1.1.3 Städtebauliche Planungen

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Burow liegt nicht vor. Die Gemeinde Burow hat 7 Bebauungspläne aufgestellt, davon 5 für den Ortsteil Burow und je einen für die Ortsteile Mühlentagen und Weltzin.

<sup>1</sup> Wikipedia mit Ergänzung der Autoren  
<sup>2</sup> Einwohnermeldedienst Amt Treptower Tollensewinkel  
<sup>3</sup> Wikipedia, Stand 31.12.2009

### 3.4 Stadtlumbaugebiet Mühlentagen



Mühlentagen, Dorfstraße 21

Für den Abriss vorgesehen ist das Wohngebäude Dorfstraße 21. Es handelt sich dabei um ein ein- und zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, errichtet in traditioneller Ziegelbauweise mit ausgebautem Sattel- und Krüppelwalmdach. In dem Gebäude befinden sich 7 Wohnungen mit insgesamt 483,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

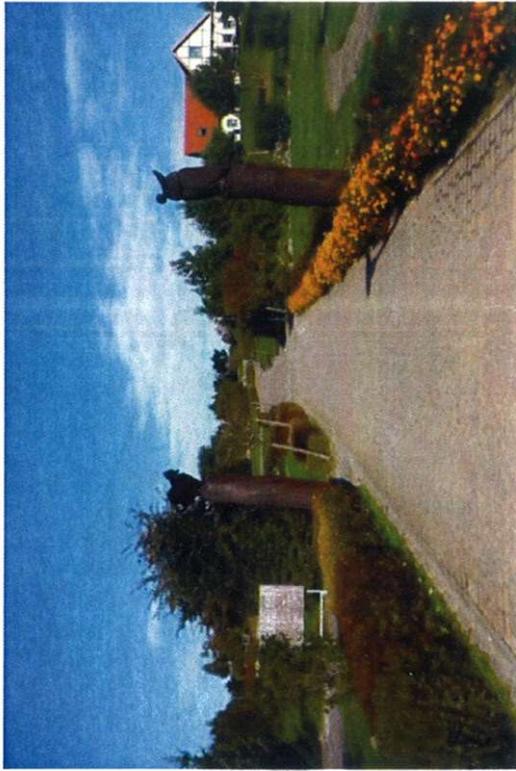
Das Wohngebäude Dorfstraße 21 liegt am Orstrand. An das Grundstück grenzen Kleingartenflächen und Garagen.

Das Wohngebäude Dorfstraße 21 ist bereits weitgehend unbewohnt. Der Wiederbezug der Wohnungen und die erforderliche Sanierung des bisher unsanierten Gebäudes erscheinen in Anbetracht der Prognose zur Einwohnerentwicklung und des damit verbundenen zunehmenden Wohnungsleerstandes unrealistisch. Deshalb soll dieses Gebäude komplett abgerissen werden.

Der geplante Abbruch des Mehrfamilienhauses trägt zur Minderung der städtebaulichen Missstände bei, verringert den zu erwartenden zunehmenden Wohnungsleerstand.

In Mühlentagen befinden sich keine weiteren Wohngebäude im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH.

Das Grundstück Dorfstraße 21 in Mühlentagen wird als Stadtlumbaugebiet ausgewiesen.



### 3. ORTSTEIL MÜHLENHAGEN

#### 3.1 Ortsporträt

Mühlenhagen ist eine Streusiedlung aus mehreren alten Bauerngehöften.

Der 40 ha große Naturerlebnispark Mühlenhagen im Tollensetal ist ein Familienreisziel besonderer Art. Besucher finden hier neben 600 einheimischen Tieren auch verschiedene Biotope von Teichen bis zu Fließgewässern, Duftgarten, Irrgarten, Spielplätze, Picknickstellen und Grillplätze. Ein Haus der Begegnung beinhaltet ein Café.

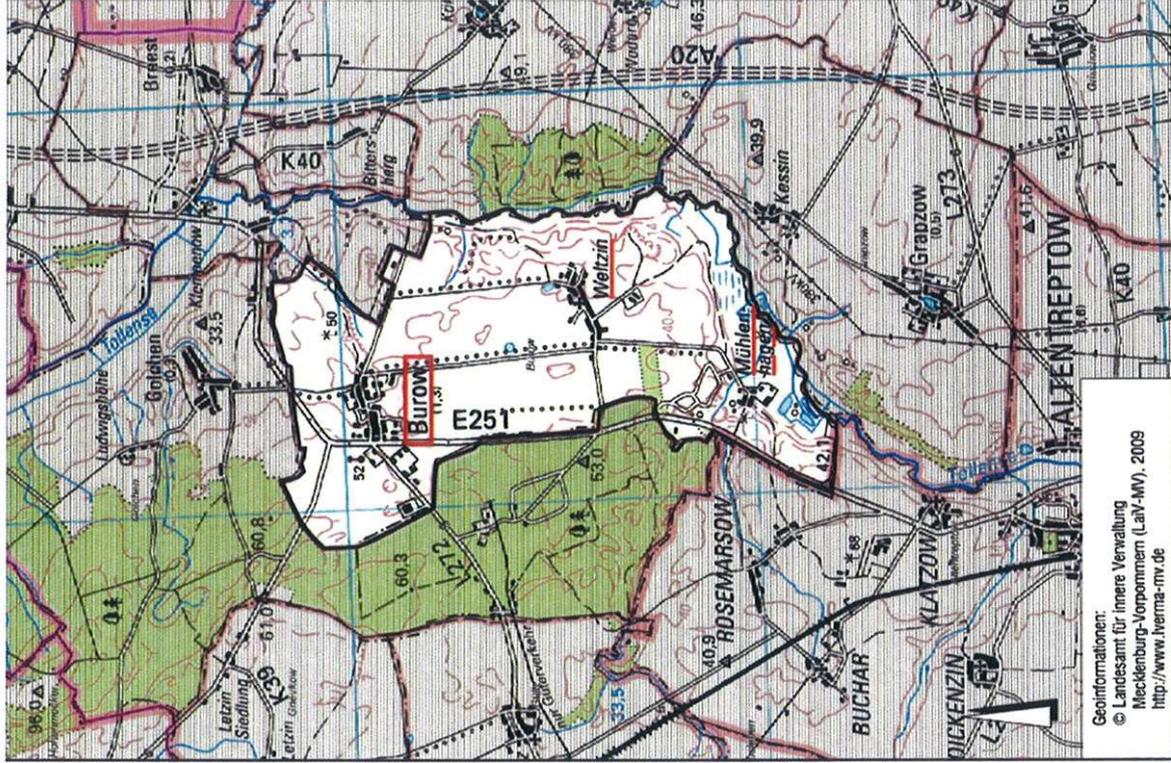
In Mühlenhagen gibt es einen Pferdehof mit kleinem Salon mit Country- und Westernflair.

#### 3.2 Städtebauliche Planungen

Für den Ortsteil Mühlenhagen besteht der Bebauungsplan Nr. 5 „Waldgut Mühlenhagen – Friedenthal“ im Gebiet des Naturerlebnisparks Tollendetal aus dem Jahr 1995.

#### 3.3 Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele

Der rückläufige Wohnungsbedarf manifestiert sich vorrangig im Mietwohnungsbau. Schrittweise und zeitnah mit dem zu erwartenden Wohnungsleerstand sollen dauerhaft leer stehende Gebäude abgerissen werden. Der Anteil der Mietwohnungen wird zugunsten des Privateigentums reduziert.



Geoinformationen:  
© Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV), 2009  
<http://www.lverm-mv.de>

Abbildung 2: Übersichtskarte Gemeinde Burow, M. ca. 1 : 50.000

## 1.2 Bevölkerung

### 1.2.1 Bestand

In der Gemeinde Burow lebten Ende des Jahres 2010 1.055<sup>4</sup>, Ende des Jahres 2009 waren es 1.044 Personen<sup>5</sup> bzw. 1.072 Personen<sup>6</sup>. Auf Grund der Differenz der Zahlen zwischen Einwohnermeldeamt und Statistischen Landesdaten M-V wird im Folgenden auf die statistischen Landesdaten und Zahlenreihen M-V zurückgegriffen. Daten zum 31.12.2010 sind dort zum Konzeptstandsstand Februar 2011 noch nicht veröffentlicht.

Die Gemeinde Burow hat im Zeitraum 31.12.2008 bis 31.12.2009 19 Personen (-1,7 %) verloren. Seit 1994 betrug der Einwohnerrückgang gesamt 315 Einwohner (22,7 %), das waren pro Jahr durchschnittlich 21 Einwohner. Vergleichsweise zur Entwicklung im Landkreis Demmin im Zeitraum 1999 bis 2009 (-15,9 %) liegt der Einwohnerrückgang in der Gemeinde Burow mit 19,8 % über dem Durchschnitt des Landkreises.

Die Altersstruktur der Bevölkerung sah Ende des Jahres 2008 wie folgt aus:

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| unter 6 Jahre      | 43 Personen ( 3,9 %)     |
| 6 bis 15 Jahre     | 80 Personen ( 7,3 %)     |
| 15 bis 25 Jahre    | 113 Personen ( 10,4 %)   |
| 25 bis 65 Jahre    | 639 Personen ( 57,6 %)   |
| 65 Jahre und älter | 216 Personen ( 19,8 %)   |
| gesamt:            | 1.091 Personen (100,0 %) |

In der Entwicklung der Altersstruktur seit 1994 ist mit Ausnahme der Altersgruppe über 65 Jahre ein Rückgang der Bewohner in allen übrigen Altersgruppen unter 6 Jahre (-46,9 %), 6-15 (-62,4 %), 15-25 (-43,2 %) und 25 – 65 (-15,9 %) Jahre zu verzeichnen. Der stärkste Rückgang vollzog sich in der Gruppe der Schüler (6-15 Jahre), der Kinder unter 6 Jahre und der Jugendlichen (15-25 Jahre). In der Altersgruppe der Senioren ist seit 1994 die stärkste Veränderung erfolgt mit einem Zuwachs von 82 Personen (+61,2 %).

Die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Burow entspricht damit grundsätzlich dem generellen Trend im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

<sup>4</sup> Einwohnermeldeamt Amt Troopower Tolensewinkel  
<sup>5</sup> Statistische Landesdaten M-V



Burow, Schulstraße 5-7, Hofseite mit Schule in der Nachbarschaft



Burow, Schulstraße 5-7 links im Hintergrund, davor das Gemeindehaus



Burow, Schulstraße 5-7, Siraßenseite aus Richtung Norden mit Trato und Schallschrank am Giebel



Burow, Schulstraße 5-7, Hofseite



Burow, Schulstraße 5-7, Garagen auf der Hofseite

### 1.2.2 Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung

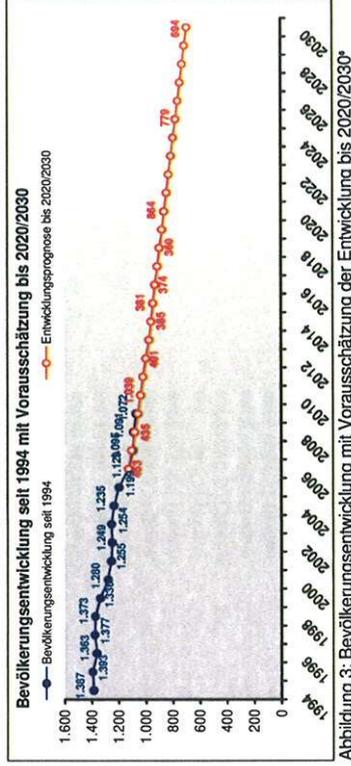


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Vorausschätzung der Entwicklung bis 2020/2030\*

Überträgt man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklungskurve für den Landkreis Demmin\* auf die Entwicklung der Einwohner der Gemeinde Burow, werden im Jahr 2015/2020 noch ca. 948/864 Einwohner in dieser Gemeinde leben, im Jahr 2030 noch ca. 694 Einwohner.

Der Rückgang an Einwohnern zukünftig nicht vorrangig auf die Wanderungsbewegungen sondern zunehmend mehr auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen sein.

### 1.3 Wohnen

#### 1.3.1 Bestand

Über den Wohnungsbestand der Gemeinde Burow liegen keine Amisdaten vor. Die nachfolgenden Daten sind den Statistischen Landesdaten M-V entnommen.

In der Gemeinde Burow befinden sich mit Stand 31.12.2019 549 Wohnungen in 308 Wohngebäuden. Davon befinden sich 282 WE (51,4 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Weitere 267 WE (48,6 %) befinden sich in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

In der Gemeinde Burow gibt es 308 Wohngebäude, davon sind 269 Gebäude (87,3 %) Ein- und Zweifamilienhäuser und 39 Gebäude (12,7 %) Mehrfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude. Seit dem Jahr 2002 sind 13 Wohngebäude mit 14 Wohnungen neu errichtet worden, alles Ein- und Zweifamilienhäuser.

\* Bevölkerungsvorausberechnung in den Kreisen der Mecklenburger Seenplatte bis zum Jahr 2030, Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, November 2009

Im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH befinden sich in der Gemeinde Burow insgesamt 19 Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser mit gesamt 203 Wohnungen:

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| - Friedensstraße 3-5        | mit 23 WE (OT Burow)      |
| - Friedensstraße 6a, 6b, 6c | mit 24 WE (OT Burow)      |
| - Friedensstraße 6d, 6e, 6f | mit 24 WE (OT Burow)      |
| - Friedensstraße 9-11       | mit 10 WE (OT Burow)      |
| - Friedensstraße 14-15      | mit 10 WE (OT Burow)      |
| - Friedensstraße 6-8        | mit 24 WE (OT Burow)      |
| - Neue Straße 7             | mit 7 WE (OT Burow)       |
| - Selzter Straße 2          | mit 1 WE (OT Burow)       |
| - Schulstraße 5-7           | mit 21 WE (OT Burow)      |
| - Alle Dorfstraße 8a        | mit 6 WE (OT Burow)       |
| - Alle Dorfstraße 8b        | mit 6 WE (OT Burow)       |
| - Lindenstraße 6            | mit 4 WE (OT Weltzin)     |
| - Lindenstraße 5            | mit 10 WE (OT Weltzin)    |
| - Lange Straße 54-56        | mit 2 WE (OT Weltzin)     |
| - Lange Straße 48-51        | mit 4 WE (OT Weltzin)     |
| - Lange Straße 45           | mit 6 WE (OT Weltzin)     |
| - Lange Straße 34-35        | mit 2 WE (OT Weltzin)     |
| - Dorfstraße 21             | mit 7 WE (OT Mühlenhagen) |

Der Leerstand der Wohnungen im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH beträgt mit Stand Oktober 2010 in der Gemeinde Burow mit 51 WE 25,1 %. Der Leerstand verteilt sich auf die Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser. Über Leerstände der übrigen Wohnungen in der Gemeinde liegen keine Angaben vor.

### 1.3.2 Vorausschätzung Wohnungsbedarf / Wohnungsbedarfsprognose

Eine Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Burow ist auf Grund des Fehlens von Angaben zum Wohnungsleerstand und zu den Haushaltsgrößen nur bedingt und unverbundlich möglich. Die nachfolgende Vorausschätzung dient nur als Orientierungsgröße. Die nachfolgende Vorausschätzung dient nur als Orientierungsgröße, sie stellt keine wissenschaftlich fundierte Wohnungsbedarfsprognose dar. Sie basiert auf der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,0 Personen je Haushalt beträgt und bis zum Jahr 2020/2030 unverändert bleibt.

Im Jahr 2009 lebten in der Gemeinde Burow 1.072 Personen<sup>7</sup> in 549 Wohnungen<sup>7</sup>. Da keine Angaben zum Wohnungsleerstand gesamt vorliegen, kann die Haushaltsgröße nicht ermittelt werden.

Bei einer angenommenen konstanten Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt wird sich der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Burow voraussichtlich wie folgt entwickeln (Ohne Neubau und Abriss von Wohnungen):

|      |        |           |           |                             |
|------|--------|-----------|-----------|-----------------------------|
| 2015 | 948 EW | in 474 HH | in 549 WE | = 75 WE Leerstand (13,7 %)  |
| 2020 | 864 EW | in 432 HH | in 549 WE | = 117 WE Leerstand (21,3 %) |
| 2030 | 694 EW | in 347 HH | in 549 WE | = 202 WE Leerstand (36,8 %) |

<sup>7</sup> Statistische Landesdaten M-V



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 d-f (im Hintergrund), Fußweg zum Nordgiebel



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 a-c (links), Blick auf die Bebauung südlich der Neuen Straße



Burow, Schulstraße 5-7, Straßenseite aus Richtung Süden



Burow, Wohnblöcke Friedensstraße 6 a-c und d-f, Wohnhof



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 d-f,  
Holseite mit angrenzender Bebauung



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 d-f, Wohnhof

Bei einem Bestand von 267 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2009) ist in der Gemeinde Burow überwiegend mit dem umfangreichen Leerstand in den Mietwohnungen der Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser zu rechnen, weniger in den privaten Ein- und Zweifamilienhäusern.

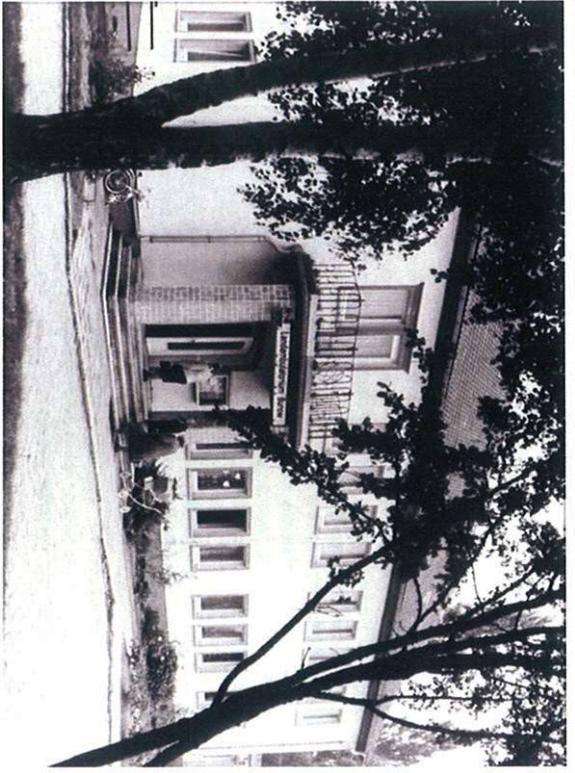
### 1.3.3 Zielsetzung Wohnungsbestand 2020

Umfänglich bestehende und sich entwickelnde dauerhaft leer stehende Wohnungen sollen beseitigt werden. Sie sind betriebswirtschaftlich nicht tragfähig, zudem beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ. Im Gemeindegebiet wird grundsätzlich der Komplettabriss von Gebäuden vorgesehen. Geschossweiser oder sektionsweiser Rückbau ist angesichts der ländlichen Baustrukturen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht angemessen. Aus städtebaulicher Sicht sind vorrangig die dortypischen Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser abzureißen, sofern sie vom Wohnungsleerstand betroffen sind. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht werden für den Abriss vorrangig unmodernisierte und bereits leer stehende Gebäude vorgesehen.

Bis zum Jahr 2016 ist in der Gemeinde Burow der Abriss von insgesamt 104 Wohnungen in 6 Wohnblöcken / Mehrfamilienhäusern in den Ortsteilen Burow, Mühlentagen und Weitzin durch die GEWO Bau Burow GmbH vorgesehen.

In den Folgejahren bis 2020/2030 wird ggfs. je nach der weiteren Entwicklung der Wohnungsbelegungen weiterer Abriss durch die GEWO Bau Burow GmbH erfolgen. Dazu können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.

Zu eventuell geplanten Rückbaumaßnahmen im privaten Bereich liegen keine Aussagen vor.



## 2. ORTSTEIL BUROW

### 2.1 Ortsort Burow

Der Ort Burow ist mehr als 750 Jahre alt. Burow war eine Domäne mit einer Größe von 481 ha. 1939 im Preussischen Staat war Pächter Walter Wustenberg.

Das ehemalige Gutshaus existiert nicht mehr, wurde 1998 abgebrochen, war im Besitz der Gemeinde Burow, zuvor des Klosters Verchen seit 1208.

Der Ort Burow wurde im Zusammenhang mit dem NVA-Standort Burow-Seltz (heute Bundeswehr) zu einem Zentrallort ausgebaut. Es wurden das Landambulatorium und die Schule gebaut. Für die notwendigen Wohnungen wurden zahlreiche 2- bis 4-geschossige Wohnblöcke errichtet. Diese befinden sich heute im Eigentum der TLG und der GEWO Bau mbH.

Burow ist ein Ort mit ca. 1000 Einwohnern an der Landesstraße L 35 (ehemals B 96), ca. 5 km von der Bundesautobahn A 20 entfernt.

Burow ist neben der Stadt Altenreptow der bevölkerungsstärkste Ort im Amt Treptower Tollenwinkel. Burow ist als Gemeindehauptort gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum. Er soll ergänzend zu dem Zentralen Ort Altenreptow ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge wahrnehmen. Im Ort gibt es Einkauf- und Freizeitmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Grundschule, Arzt/Apotheke.

Städtebaulich bemerkenswert ist im Ort Burow der Bereich des ehemaligen Gutshauses mit Park.



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 a-c, Straßenseite



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 d-f, Straßenseite



Burow, Wohnblock Friedensstraße 6 d-f, Hofseite



Burow, Wohnblock Friedensstraße 3-5 (links), Hofseite



Burow, Wohnblock Friedensstraße 3-5, Hofseite



Burow, Wohnblock Friedensstraße 3-5, Hofseite

## 2.2 Städtebauliche Planungen

Für den Ortsteil Burow gibt es 6 Bebauungspläne. Das geplante Stadumbauegebiet ist durch die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne nicht berührt.

## 2.3 Städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsziele

Die zwei- und viergeschossigen Wohnblöcke bilden im Dorfgebiet aus städtebaulicher Sicht einen städtebaulichen Missstand. Schrittweise und zeitnah mit dem zu erwartenden zunehmenden Wohnungsleerstand sollen zumindest alle viergeschossigen Wohnblöcke komplett beseitigt werden. Der hohe Anteil an Mietwohnungen wird zugunsten des privaten Anteiles an dorftypischen Eigenheimen reduziert.

## 2.4 Stadumbauegebiet 1 - Burow Friedensstraße

Für den Abriss vorgesehen sind die drei Wohnblöcke Friedensstraße 3-5, Friedensstraße 6a-c und 6d-f. Es handelt sich dabei jeweils um einen viergeschossigen Wohnblock, errichtet in Großblockbauweise 0,8 MP vom Typ Brandenburg/ O6 mit leicht geneigtem Satteldach. In den drei Gebäuden befinden sich jeweils 24 Wohnungen mit 1.268,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt (Friedensstraße 3-5 und 6a-c) und mit 1.268,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt (Friedensstraße 6d-f).

Die Wohnblöcke Friedensstraße 3-5, 6a-c und 6d-f liegen im Westen der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer Wohnblöcke. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude bilden mit einem weiteren viergeschossigen Wohnblock einen dreiseitig umbauten Hof. Die drei Wohnblöcke stehen parallel zueinander und werden jeweils von der Ostseite erschlossen. Die beiden Wohnblöcke Nr. 6a-c und 6d-f stehen in einer Reihe mit den Giebeln aneinander. Zwischen den drei Wohnblöcken erstreckt sich der gemeinsame Wohnhof. An die Vorderseite des Wohnblockes Nr. 3-5 und an die offene Hofhofseite schließen die Hausgärten der Grundstücke an der Alten Dorfstraße und Reihengaragen an. An die Hofseite des Wohnblockes Nr. 6 d-f schließt ein Wohngrundstück mit einem eingeschossigen älteren Bauernhaus mit Hausgarten an. Der Wohnhof hinter dem Wohnblock Nr. 6 d-f ist sehr eng. Die Hofseite des Wohnblockes Nr. 6a-c wird begrenzt durch einen Erschließungsweg für Nebengebäude. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude liegen im Hinterland des Hauptstraßennetzes und werden jeweils durch zwei Stichstraßen erschlossen.

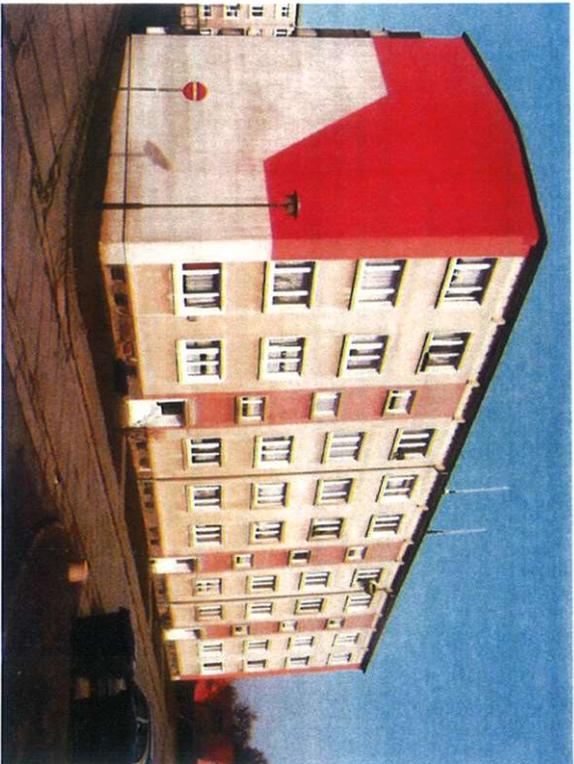
Die zum Abriss vorgesehenen drei Wohnblöcke weisen bereits einen hohen Leerstand auf. Die erforderliche Sanierung der bisher teilsanierten Gebäude erscheint in Anbetracht der Prognose zur Einwohnerentwicklung und des damit verbundenen zunehmenden Wohnungsleerstandes unangemessen.

Der geplante Abbruch der viergeschossigen Wohnblöcke Friedensstraße 3-5, 6a-c und 6d-f ist im Sinne der städtebaulichen und gemeindlichen Entwicklungsziele und trägt zur Minderung der städtebaulichen Missstände bei.

Der andere viergeschossige Wohnblock am Standort (Friedensstraße 6-8) mit 24 Wohnungen befindet sich auch im Eigentum der GEWO Bau mbH.

In Burow gibt es insgesamt 11 Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH und 28 Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser sonstiger Eigentümer.

Die Grundstücke Friedensstraße 3-5, 6a-c und 6d-f in Burow werden als Stadumbauegebiet ausgewiesen.



Burow, Friedensstraße 3-5



Burow, Friedensstraße 6a-c

## 2.5 Fotodokumentation Burow



Burow, Neue Straße, rechts die Aufbindung Friedensstraße



Burow, Wohnblock Friedensstraße 3-5



Burow, Wohnblock Friedensstraße 3-5, Straßenseite mit Zufahrt

In Weiterführung der traditionellen kleinteiligen Einzelhausbebauung kann die Neubebauung an der Schulstraße durch traufständige Einzelhäuser erfolgen, mit Satteldach. Die Bauflucht liegt in Verlängerung der rückwärtigen Außenwand des Gebäudeflügels der Schule an der Schulstraße.

Das ausgewiesene Stadtlumbaugebiet hat eine Fläche von ca. 3.835 m<sup>2</sup>. Davon umfasst die ausgewiesene Grundstücksfläche für die geplante Neubebauung eine Fläche von ca. 2.270 m<sup>2</sup>. Für die zwei Eigenheim-Baugrundstücke steht im Durchschnitt ca. 1.135 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung.

## 2.5.2 Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen Schulstraße

Im Rahmen der Konzeption wird lediglich die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ermittelt. Gemäß der Ersten Änderung der Rückbaurichtlinie-Stadtlumbau Ost vom 25. März 2007 Punkt 4 Absatz 5.2 wird „für jeden m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche bei Gebäuden ... eine Zuwendung in Höhe von 50 Euro ... als Festbetrag gewährt“.

Als zuwendungsfähige Ausgaben werden für den geplanten Rückbau des Gebäudes Schulstraße 5-7 in Burow mit 21 Wohnungen 1.210,60 m<sup>2</sup> x 50,00 €/ m<sup>2</sup> = 60.530,00 € ermittelt.



Burow, Friedensstraße 6d-f

## 2.4.1 Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen Friedensstraße

Nach Abriss der drei Gebäude Friedensstraße 3-5, 6a-c und 6 d-f sollen die freiwerdenden, voll erschlossenen Flächen zu beiden Seiten der bestehenden Erschließungs-Sichstrassen angesichts der Bedeutung des Ortes als Siedlungsschwerpunkt\* bei Bedarf als Bauland für Eigenheime ausgewiesen werden. Gegenwärtig verfügt allerdings der Ortsteil Burow an den zwei Bausandorten „Am Park“ und „Wiesengrund“ noch über freie Bauplätze. Alternativ zu einer eventuellen kleinteiligen Wiederbebauung wird je nach Entwicklung der Nachfrage nach Bausandorten an dieser Stelle die Anlage eines ortszentralen Spielplatzes vorgesehen. Dieser befindet sich gegenwärtig am südöstlichen Ortsrand und soll mit dem geplanten Umbau eines bestehenden Gebäudes zur Seniorenwohnanlage / Betreuten Wohnen verlagert werden.

Das Rückbaugrundstück Friedensstraße 3-5 setzt sich in der Flur 1 aus 11 kleineren Flurstücken zusammen: Flurstück 77/2, 78/2, 79/4, 81/1-81/2, 84, 85, 86/1-86/2 und 87/3-87/4. Die Fläche beträgt insgesamt 2.125 m<sup>2</sup>. Das Rückbaugrundstück Friedensstraße 6a-c wird in der Flur 1 aus dem Flurstück 93/17 gebildet. Das Rückbaugrundstück 6 d-f setzt sich in der Flur 1 aus folgenden Flurstücken zusammen: Flurstück 93/11, 93/17, 97/1, 98/1-6.

Die Grundstücksflächen für die maximal 5 geplanten Eigenheim-Standorte bildet nur eine Teilfläche des gesamten Rückbaugrundstückes. Im Norden ist ein Streifen von durchschnittlich ca. 4,25 m für die bestehende Fußwegeverbindung und damit für eine öffentliche Nutzung zu sichern und nicht zu überbauen. Gleiches gilt für die beiden Zufahrten und die Fußwegeverbindung im Osten des Rückbaugrundstückes. Die Zufahrten sollen als Erschließung für die vier neuen Eigenheimgrundstücke genutzt werden. (Die Teilbereiche Fußwegeverbindung und östliche Zufahrtsstraße befinden sich im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH und wurden aus dem

\* Landesraumentwicklungsprogramm M-V: „Die Wohnflächenentwicklung ist auf die ... Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

dargestellten Stadtlumbaugebiet ausgeklammert.) Die westliche Straße ist Bestandteil des Stadtlumbaugebietes. Die Fläche des mittleren Eigenheimgrundstückes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Nach Süden der geplanten Baugrundstücke wird ein Innenhofteil für die beiden verbleibenden Wohnblöcke erhalten.

In Weiterführung der traditionellen kleinteiligen Einzelhausbebauung kann die Neubebauung bei Erhalt des nach erfolgtem Abbruch noch bestehenden Wohnblockes durch maximal 5 Einfamilienhäuser als Einzelhäuser erfolgen, mit Satteldach, traufständig zu den Erschließungsstraßen. Die Bauflucht liegt jeweils ca. 3,00 bzw. 6,00 m hinter den strabenseitigen Grundstücksgrenzen.

Das ausgewiesene Stadtlumbaugebiet hat eine Fläche von ca. 6.450 m<sup>2</sup>. Davon umfasst die ausgewiesene Grundstücksfläche für die geplante Neubebauung eine Fläche von ca. 4.780 m<sup>2</sup>. Für die für Eigenheim-Baugrundstücke stehen im Durchschnitt ca. 955 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung.

## 2.4.2 Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Rückbaumaßnahmen Friedensstraße

Im Rahmen der Konzeption wird lediglich die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ermittelt. Gemäß der Ersten Änderung der Rückbaurichtlinie-Stadtlumbau Ost vom 25. März 2007 Punkt 4 Absatz 5.2 wird „für jeden m<sup>2</sup> rückgebaubarer Wohnfläche bei Gebäuden ... eine Zuwendung in Höhe von 50 Euro ... als Festbetrag gewährt“.

Als zuwendungsfähige Ausgaben werden für den geplanten Rückbau der drei Gebäude Friedensstraße 3-5, 6a-c und 6d-f in Burow mit insgesamt 3 x 24 = 72 Wohnungen mit 3.805,22 m<sup>2</sup> x 50,00 €/m<sup>2</sup> = 190.261,00 € ermittelt.

## 2.5 Stadtlumbaugebiet 2 - Burow Schulstraße

Nachrangig zum Stadtlumbaugebiet „Friedensstraße“ wird ein zweites Stadtlumbaugebiet in der Schulstraße ausgewiesen. Für den Abriss vorgesehen ist der Wohnblock Schulstraße 5-7. Es handelt sich dabei um einen dreigeschossigen Wohnblock, errichtet in Großblockbauweise 0,8 MP vom Typ Brandenburg/06 mit Satteldach und ausgebauletem Dachgeschoss. In diesem Gebäude befinden sich 21 Wohnungen mit 1.210,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt.

Der Wohnblock Schulstraße 5-7 liegt im Osten der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer Wohnblöcke und der Schule. Das zum Abriss vorgesehene Gebäude steht in Nord-Süd-Ausrichtung und verfügt über keine Balkone. Der Wohnhof befindet sich östlich des Gebäudes und wird begrenzt durch einen Garagentrakt (sanierungsbedürftig) und Kleingärten der Mieter. Daran schließen sich im Norden die Freifläche des Gemeindehauses (Kirchgemeinde, Jugendhaus) und der Feuerwache an. Erschlossen wird der Wohnblock auf der Westseite über die Schulstraße. Im Süden des Wohnblockes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Schule des Ortes.

Der zum Abriss vorgesehenen Wohnblock weisen bereits einen zunehmenden Leerstand auf. Die erforderliche Sanierung des bisher teilweisen Gebäudes erscheint in Anbetracht der Prognose zur Einwohnerentwicklung und des damit verbundenen zunehmenden Wohnungsleerstandes unangemessen.

Der geplante Abbruch des dreigeschossigen Wohnblockes Schulstraße 5-7 ist im Sinne der städtebaulichen und gemeindlichen Entwicklungsziele und trägt zur Minderung der städtebaulichen Missstände bei.

In Burow gibt es insgesamt 11 Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser im Eigentum der GEWO Bau Burow GmbH und 28 Wohnblöcke/ Mehrfamilienhäuser sonstiger Eigentümer.

Das Grundstück Schulstraße 5-7 in Burow werden als Stadtlumbaugebiet 2 „Schulstraße“ ausgewiesen.



Burow, Schulstraße 5-7

### 2.5.1 Zukünftige Grundstücksnutzung der Rückbauflächen

Nach Abriss des Gebäudes Schulstraße 5-7 steht die voll erschlossene Fläche als Bauland zur Verfügung, angesichts der Bedeutung des Ortes als Siedlungsschwerpunkt bei Bedarf als Bauland für Eigenheime. Gegenwärtig verfügt allerdings der Ortsteil Burow an den zwei Baustandorten „Am Park“ und „Wiesengrund“ noch über freie Bauplätze. Alternativ zu einer eventuellen kleinteiligen Wiederbebauung des Grundstückes wird je nach Entwicklung der Nachfrage nach Baustandorten an dieser Stelle die Anlage eines zentralen Spielplatzes vorgesehen. Dieser befindet sich gegenwärtig am südöstlichen Orstrand und soll mit dem geplanten Umbau eines bestehenden Gebäudes zur Seniorenwohnanlage / Betreuten Wohnen verlagert werden.

Das Rückbaugrundstück Schulstraße 5-7 wird in der Flur 1 aus den Flurstücken 69/8 und 331/15 gebildet.

Die Grundstücksflächen für die maximal 2 geplanten Eigenheim-Standorte bilden nur eine Teilfläche des gesamten Rückbaugrundstückes. Im Norden sind die Standorte von Trafostation und Schallschrank an der Schulstraße ausgeklammert. In Ergänzung dieser Bebauung kann auf dem angrenzenden Grundstück an der Feldstraße ein weiteres Eigenheim errichtet werden.

<sup>9</sup> Landesraumentwicklungsprogramm M.V.: Die Wohnflächenentwicklung ist auf die ... Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“