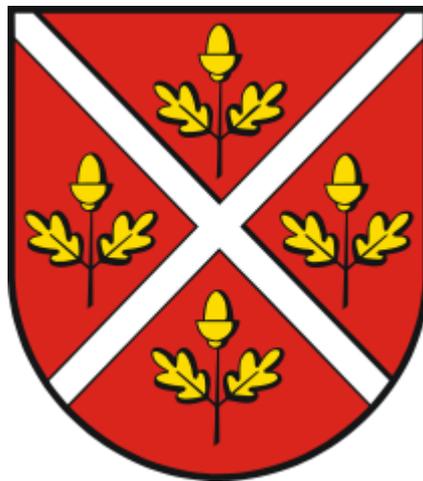


# BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen

**Gemeinde Lalendorf  
Amt Krakow am See  
Landkreis Rostock**



zum

## **Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalendorf Neuaufstellung**

**Vorentwurf**

Waren (Müritz), den 16.01.2025



**ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich**  
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090  
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage .....	4
2.	Planungsanlass .....	5
3.	Gesetzliche Grundlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	6
3.2.	Flächennutzungsplan.....	8
3.3.	Ziele der Raumordnung .....	8
4.	Inhalt des Flächennutzungsplans.....	12
4.1.	Wohnbauflächenentwicklung .....	12
4.2.	Sonderbauflächen.....	50
4.3.	Flächen für den Gemeinbedarf .....	62
4.4.	Gewerbeentwicklung .....	62
4.5.	Grünflächen .....	63
4.6.	Waldflächen.....	64
4.7.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	64
5.	Flächenbilanz .....	64
6.	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise .....	65
6.1.	Eisenbahnstrecken .....	65
6.2.	Belange der Landwirtschaft .....	66
6.3.	Belange der Forstwirtschaft .....	67
6.4.	Belange des Denkmalschutzes.....	67
6.5.	Belange des Bodenschutzes/Altlasten .....	68
6.6.	Kampfmittelbelastungen .....	69
6.7.	Belange des Immissionsschutzes .....	69
6.8.	Sonstige .....	70
7.	Auswirkungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanung .....	70
7.1.	Erschließung.....	70

---

7.2.	Trinkwasser- Abwasser- und Löschwasserversorgung .....	71
7.3.	Niederschlagswasser.....	71
7.4.	Mobilfunkversorgung .....	71
7.5.	Telekommunikation.....	71
8.	Klimaschutz/ Klimaanpassung .....	71
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	72
	Abbildungsverzeichnis.....	82

## 1. Lage

Die Gemeinde Lalendorf liegt zwischen Güstrow und Teterow. Das Gemeindegebiet umfasst rd. 139,12 km<sup>2</sup>.

Zur Gemeinde gehören folgende Ortsteile:

- Alt Krassow
- Bansow
- Bergfeld
- Carlsdorf
- Dersentin
- Friedrichshagen
- Gremmelin
- Klaber
- Krevtsee
- **Lalendorf**
- Langhagen
- Lübsee
- Mamerow
- Neu Krassow
- Neu Zierhagen
- Niegleve
- Nienhagen
- Raden
- Reinshagen
- Roggow
- Rothspalk
- Schlieffenberg
- Tolzin
- Vietgest
- Vogelsang
- Wattmannshagen

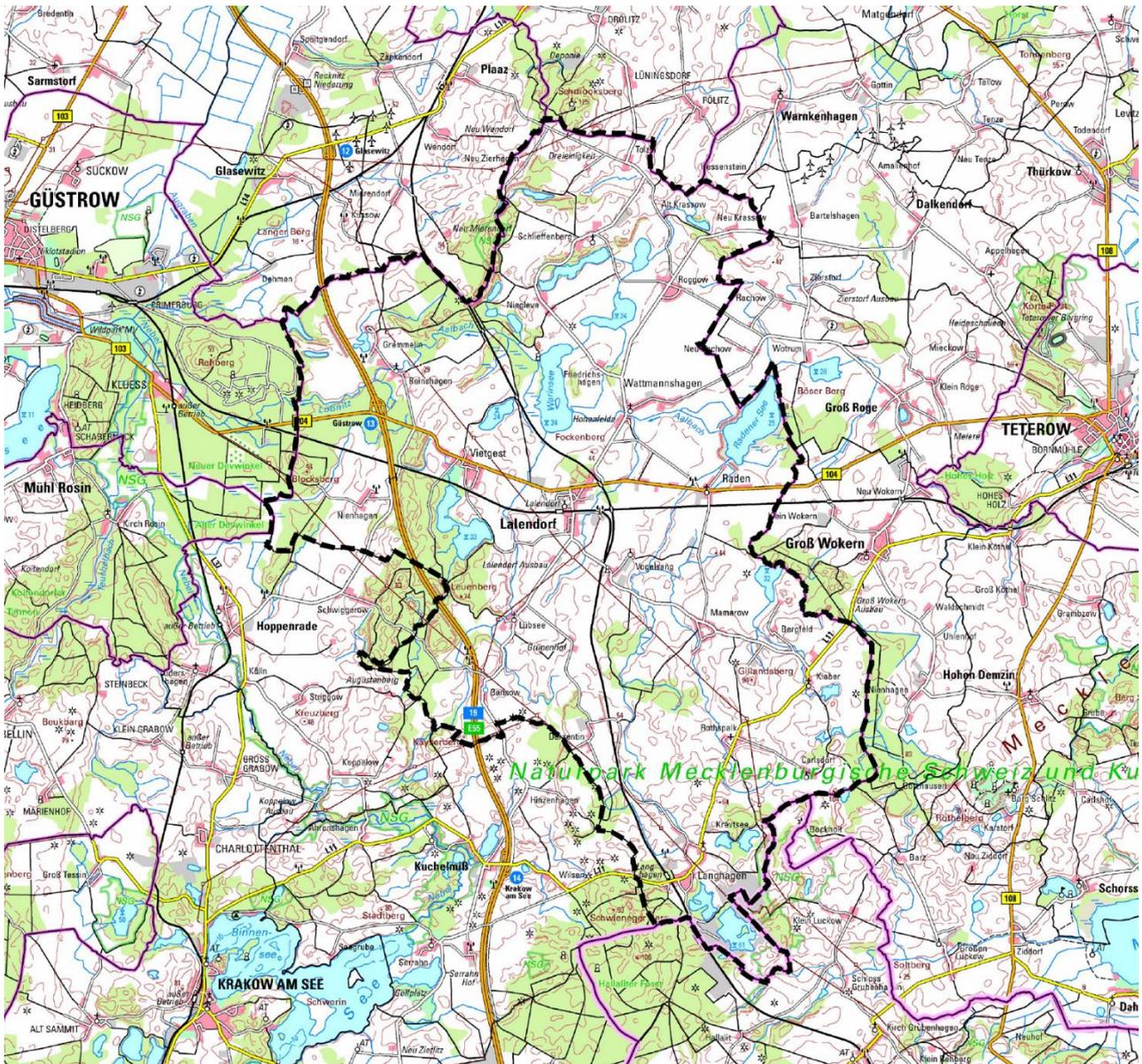


Abb. 1: Übersichtskarte

## 2. Planungsanlass

Die Gemeinde Lalendorf verfügt über zwei rechtswirksame Flächennutzungspläne. Der gemeinsame Flächennutzungsplan Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen ist seit dem 20.04.2000 wirksam. Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans umfasst neben dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen zusätzlich das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Langhagen. Zum 25.05.2014 wurde die Gemeinde Langhagen und deren Ortsteile Rothspalk, Klaber, Bergfeld und Carlsdorf in die Nachbargemeinde Lalendorf eingemeindet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Langhagen ist am 10.12.1998 in Kraft getreten.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ziele der gemeindlichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet für die nächsten Jahre abzubilden:

- Neuausweisung und Aktualisierung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen, sowie Sonderbauflächen, hier insbesondere die Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien

Weiterhin werden die Darstellungen auf Ihre Aktualität überprüft:

- Berichtigung der Darstellungen, um Änderungen abzubilden, die sich aus gemeindlichen Satzungen ergeben haben
- nachrichtliche Übernahmen wie Altlasten, Bodendenkmale, Schutzgebiete, Biotope und Geotope
- sowie Übernahme von Waldflächen, Leitungsbestände, Maßnahmenflächen und das Radwegenetz.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des § 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalendorf ersetzt vollumfänglich die Ursprungspläne FNP Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen (2000) und FNP Langhagen (1998) einschließlich ihrer rechtswirksamen Änderungen.

Für die Belange des Umweltschutzes sind insbesondere zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes eine Umweltprüfung durchzuführen, um die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Dieser wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **3. Gesetzliche Grundlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

#### **3.1. Rechtsgrundlagen**

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011)
- Fortschreibung RREP MMR– Kapitel Energie einschließlich Windenergie (Endfassung Juni 2020)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546LBA)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), § 25 neugefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Lalendorf verfügt über zwei rechtswirksame Flächennutzungspläne. Der gemeinsame Flächennutzungsplan Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen ist seit dem 20.04.2000 wirksam. Zum 25.05.2014 wurde die Gemeinde Langhagen und deren Ortsteile Rothspalk, Klaber und Carlsdorf in die Nachbargemeinde Lalendorf eingemeindet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Langhagen ist am 10.12.1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Langhagen ist seit dem 13.02.2009 wirksam und betrifft die Ortslage Krevtsee. Hier wurde ein Sondergebiet Forstbetrieb/Ferienwohnungen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Lalendorf hat 5 Änderungen erfahren.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf werden die zwei Ursprungspläne einschließlich ihrer rechtswirksamen Änderungen zusammengeführt, digitalisiert und die Darstellungen auf Aktualität und Vereinbarkeit mit den aktuellen gemeindlichen Zielen überprüft.

### **3.3. Ziele der Raumordnung**

Im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die Gemeinde Lalendorf liegt zwischen den zentralen Orten Güstrow und Teterow an der B 104 und verfügt über eine Anbindung an den Schienenverkehr. Lalendorf gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow. Der Gemeindehauptort Lalendorf ist direkt an das großräumig bedeutsame Straßenverkehrsnetz der B 104 und der A 19 sowie dem großräumigen Schienenverkehrsnetz Lübeck-Strasburg angebunden. Östlich des Gemeindehauptortes führt die Bahnverbindung Berlin - Rostock entlang, mit Haltestation in Langhagen. Im LEP M-V wird die A 19 als internationales Straßennetz ausgewiesen und die Bahnverbindungen als internationales Eisenbahnnetz.

Die Gemeinde Lalendorf ist sowohl im Landesentwicklungsprogramm M-V als auch im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

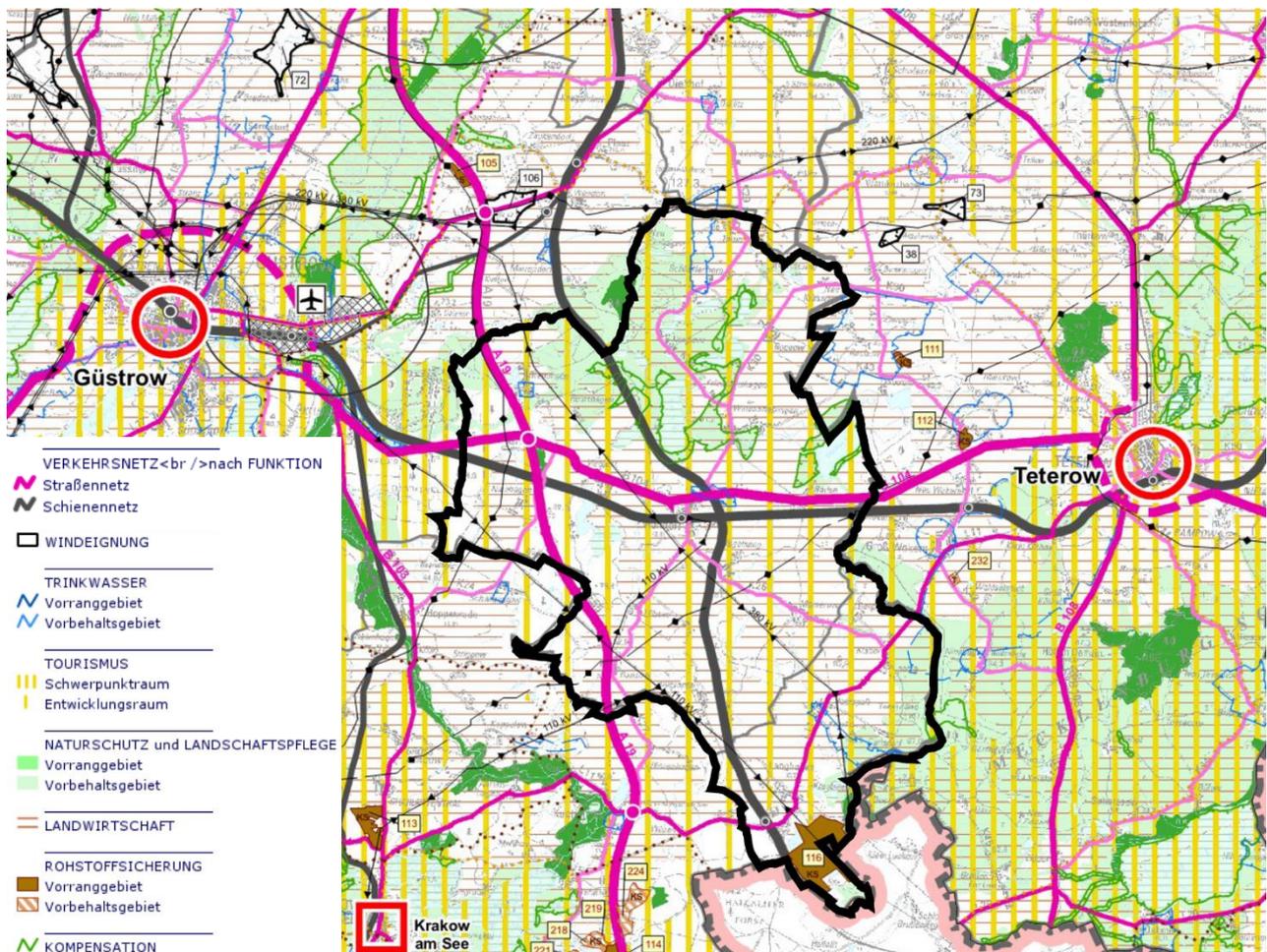


Abb. 2: Ausschnitt RREP MM/R 2011, bearbeitet: Schwarze Umgrenzung Gemeindegebiet Lalendorf

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat somit im Sinne der Eigenentwicklung in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen, insbesondere an die Siedlungsschwerpunkte Lalendorf und Langhagen.

Aktuell erfolgt die Neuaufstellung des RREP MM/R. Zum 1. Entwurf des RREP nahm die Gemeinde bereits Stellung zum zentrale Orte System und wies nach, dass Lalendorf die Funktionen eines zentralen Ortes übernimmt und entsprechend eine Anpassung im neuen RREP erfolgen sollte.

Lalendorf ist mit seinen Grundversorgungsstrukturen seit Jahrzehnten ein etablierter Standort der ländlichen Bevölkerung im Raum Teterow Güstrow.

Mit seinen Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgt er das große Einzugsgebiet der Gemeinde. Zu erwähnen sei, dass es sich um eine überdurchschnittlich große Gemeinde handelt (13.912 ha) mit 26 Ortslagen und 3.613 Einwohnern (03.11.2023). Der Erfüllungstatbestand wird im Folgenden begründet:

### Wirtschaft und Einzelhandel

In Lalendorf besteht ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs (Netto-Discounter, ein Getränkemarkt, Bäckereien und eine Fleischerei), Finanzdienstleistungen, wie Bankfiliale und Versicherungen (Raiffeisenbank, Sparkasse, DEVK, Wüstenroth), Postfiliale und eine Tankstelle.

### Kultur- und Bildung

Besonders wichtig für die Versorgung der ländlichen Bevölkerung ist der Schulstandort mit Grund- und Regionalschule (dabei handelt es sich nicht um eine kleine erhaltenswerte Dorfschule, sondern um einen großen Schulkomplex mit Turnhalle, Sportplatz, Bibliothek, der die schulische Bildung für zahlreiche Schüler sicherstellt. Das Einzugsgebiet erstreckt sich über die Gemeinde Lalendorf hinaus.

### Gesundheit

Mehrere Arztpraxen und eine Apotheke sowie Physiotherapeuten stellen eine wichtige Basis für die Gesundheitsversorgung in der Gemeinde dar. Insbesondere die immer älter werdende Bevölkerung ist auf eine ortsnahe Gesundheitsversorgung angewiesen. Die Einwohner müssen keine langen Wege für einen Besuch ihres Hausarztes in Kauf nehmen um dann, in völlig überlasteten Arztpraxen in den Grund- und Mittelzentren erhebliche Wartezeiten auf sich zu nehmen. Die bestehenden Strukturen der Gesundheitsversorgung sind somit auch eine Entlastung der zentralen Orte und Mittelzentren. Entscheidend ist jedoch, dass die Versorgung der ländlichen Bevölkerung und der Einwohner des Gemeindehauptortes direkt vor Ort sichergestellt ist. Weiterhin gibt es Betreuungseinrichtungen und Pflegedienste für ältere Menschen.

### Soziales und Sport

Lalendorf hat eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum und ein aktives Vereinsleben. Die KSG (kommunale Sportgemeinschaft) Lalendorf/Wattmannshagen bietet ein breites sportliches Angebot von Fußball, Tischtennis, Darts, Seniorensport, Rollstuhlhockey, Volleyball und Kindertanzen. Das Atrium der Schule wird zudem auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

### Verwaltung und Behörden

Die Gemeinde Lalendorf gehört zum Amt Krakow am See. Die Verwaltung hat eine Außenstelle in Lalendorf. Die Gemeinde Lalendorf verfügt über einen Eigenbetrieb LAW – Lalendorfer Abwasser und Wasser sowie einen Eigenbetrieb für Wohnungswirtschaft der Gemeinde Lalendorf. Die Polizeiinspektion Güstrow hat eine Polizeistation in Lalendorf.

Eine freiwillige Feuerwehr befindet sich ebenso in Lalendorf.

## Verkehr

Lalendorf hat eine Haltestelle, die einen qualifizierten ÖPNV- Knotenpunkt darstellt. Die ÖPNV-Verbindung zu den Mittelzentren Güstrow und Teterow ist durch die Lage an der Bundesstraße 104 sehr gut. Dazu kommt eine sehr gute Zugverbindung nach Güstrow und Teterow, Malchin, Neubrandenburg, die stündlich verkehrt. Die Erreichbarkeit aus den ländlichen Ortsteilen mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch den Schülerverkehr sichergestellt, dieser verkehrt an Wochentagen mehrmals täglich.

Die verschiedenen Versorgungsstrukturen und das vielfältige Angebot an Dienstleistungen, und Freizeitangeboten zeigt, dass der Gemeindeort Lalendorf die Funktionen eines zentralen Ortes mehr als erfüllt. Dieses breite Spektrum der Daseinsvorsorge ist auch Ausdruck des intakten Gemeindelebens. Auch wenn die Einwohnerzahlen nicht für eine Klassifikation als Grundzentrum sprechen, so gilt es die Zielsetzung und Anwendbarkeit dieser Orientierungswerte kritisch zu überdenken. (Laut LEP2016 ist für eine Einstufung als Grundzentrum ein Bevölkerungsstand ab ca. 2000 Einwohner und ein Nahbereich ab ca. 5000 Einwohner als Orientierungswert vorgegeben). Diese Orientierungswerte dienen dazu eine tragfähige Auslastung der Einrichtungen im jeweiligen zentralen Bezugsort zu ermöglichen. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Versorgungssparten und Einrichtungen und damit die langfristige Tragfähigkeit als zentraler Ort ist für den Ort Lalendorf nachweislich gegeben. Letztendlich übernimmt Lalendorf die Funktionen eines Grundzentrums bereits seit vielen Jahren im weitmaschigen Netz des zentralen Orte Systems. Die Gemeinde leistet einen Beitrag zu einem der wichtigsten Ziele der Raumordnung: Die Erhaltung bzw. Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen durch die Sicherung der Versorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge.

Betrachtet man den Zusammenhang zwischen dem Raumordnungsziel gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Daseinsvorsorge, muss als vermittelnder Faktor ihre Erreichbarkeit berücksichtigt werden. Hier weist das Instrument der zentralen Orte deutliche Lücken und Schwachstellen auf, in Versorgungsräumen ein angemessenes Angebot an Leistungen der Daseinsvorsorge zu zumutbaren Entfernungen zu gewährleisten. Nicht die es Einwohnerzahlen allein dürfen über die Entwicklungsmöglichkeiten und Funktionen einer Gemeinde entscheiden, sondern auch die Flächengrößen der Verfechtungsbereiche, die Mobilität und Distanzen, um den Grundgedanken der Erreichbarkeit Rechnung zu tragen. Im weitmaschigen Netz der zentralen Orte der Mittelbereiche Güstrow und Teterow werden die Erreichbarkeiten ungenügend berücksichtigt. Ein Blick auf die bestehenden Strukturen zeigt, dass Lalendorf mit seinen umfassenden Strukturen an Versorgungsleistungen im Großraum zwischen Güstrow und Teterow zwar nicht planungsrechtlich gesichert jedoch praktisch und theoretisch die Aufgabe zur Daseinsvorsorge erfüllt.

Die Einwohnerzahlen als Kriterium zur Einstufung als Grundzentrum anzunehmen (gemäß LEP 2016 gilt) mag für den dichter besiedelten Nordteil der Planregion funktionieren, nur lässt es die ländliche und weniger dicht besiedelte Südregion ungeachtet seiner infrastrukturellen Ausstattung und seines Versorgungsauftrages im Hinblick der Mobilität und Erreichbarkeiten der Bevölkerung vollkommen außer Acht. Hier wäre eine Einzelfallprüfung zur Ausweisung von Grundzentren, die mangels Einwohnerzahlen aus dem Raster fallen erforderlich oder das System der Siedlungsschwerpunkte für den Stadtumlandraum Rostock ist auf Siedlungsschwerpunkte der ländlichen Regionen zu übertragen. Hier könnte die Raumordnung den Gemeindeorten mit einer bedeutenden Versorgungsfunktion und guter verkehrlicher Anbindung eine erweiterte Entwicklung zugestehen und die Daseinsvorsorge im ländlichen dünn besiedelten Raum sicherstellen.

Angesichts der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der gegenwärtigen Änderung des RREP Region Rostock gab es einen Abstimmungstermin mit der Raumordnungsbehörde und dem Planungsamt vom Landkreis mit der Gemeinde und dem Amt Krakow am See. Die Raumordnungsbehörde stellte klar, dass das System der zentralen Orte auch durch die Änderung des RREP RR weiterhin im gleichen Umfang bestehen bleibt, aber vielleicht ein neues Instrument für ländliche Siedlungsschwerpunkte Einzug erhält. Sollte diese Entwicklung im RREP RR aufgenommen, so stellte die Behörde in Aussicht, dass Lalendorf dieser Einstufung gerecht werde und damit auch erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden.

#### **4. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan, in dem gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde darzustellen ist, beschränkt sich auf einen Prognose- und Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren.

Folgende Inhalte sind Bestandteil der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gegenüber den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen.

##### **4.1. Wohnbauflächenentwicklung**

###### **Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf**

Die Gemeinde Lalendorf hat gegenwärtig 3.613 Einwohner (Stand 03.11.2023).

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist stabil mit positivem Trend. Viele Ortsteile weisen einen Zuwachs an Einwohner auf. Die Argumente für die Zunahme liegen in der Attraktivität des Standortes, die Rückkehr von Einheimischen, die für ihre Ausbildung/Studium und Berufsstart ihren Heimatort verlassen haben, der Aufnahme von Geflüchteten, sowie durch den Zuzug von ortsfremden Personen. Die Etablierung von Homeoffice in vielen Betrieben ermöglicht es vielen Mitarbeitern in die ländlichen Gebiete zu ziehen, ohne ihre Anstellung aufzugeben oder weite Pendelstrecken zurückzulegen.

Die neu zugezogenen Familien sind für die Gemeinden ein großer Mehrgewinn. Zum einen arbeiten viele vor Ort und zum anderen beeinflussen sie die örtliche Wirtschaft und das ländliche Leben positiv. Vor allem die vorhandene Kombination aus Wohnen im ruhigen ländlichen Raum und Arbeiten, wie auch das Erleben der nahen Städte Güstrow und Teterow sowie die gute Erreichbarkeit Rostocks wird bei vielen Zugezogenen besonders hervorgehoben.

Generell muss festgehalten werden, dass die gesamte Bevölkerung immer älter wird, da immer weniger Kinder geboren werden. Somit bedarf es in Zukunft nicht nur Wohnraum für Familien, sondern auch barrierefreie, bezahlbare Wohnungen für die Bevölkerung über 65 Jahren. Diesen Anspruch hat vor allem der Gemeindehauptort zu erfüllen. Gerade Senioren benötigen barrierefreien Wohnraum und die Grundversorgung muss in unmittelbarer Nähe gegeben sein. Dies führt dazu, dass die älteren Generationen ihre Häuser auf dem Land verkaufen und in die größeren Gemeindeorte oder Städte ziehen, während auf dem Land vor allem junge Familien mit Kindern den Bau Bestand übernehmen. In vielen Ortslagen entsteht somit eine gesunde Mischung aus verschiedenen Generationen und neu Zugezogenen, die das Dorfleben bereichern. Der Wohnraum auf dem Lande ist nach wie vor sehr nachgefragt, durch die Pandemie und Homeoffice-Möglichkeiten ist dieser Trend deutlich gestiegen, wenngleich durch die aktuelle finanzielle und wirtschaftliche Lage der Eigenheimbau im Vergleich zu den Vorjahren eingebrochen ist.

Die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnraumbedarf, werden im Folgenden für die einzelnen Ortslagen noch einmal näher dargelegt. In einem weiteren Schritt werden die Innenentwicklungspotentiale durch städtebauliche Satzungen und Bebauungspläne sowie Entwicklungspotentiale durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan identifiziert und bewertet. Zudem wird die Neuaufnahme von Bauflächen als Planungswille der Gemeinde erläutert und begründet. Für Ortslagen, die keine oder nur sehr geringe Neuausweisungen im Flächennutzungsplan aufweisen, da bereits genügend Potentialflächen für eine gemeindliche Entwicklung vorhanden sind, entfällt eine weitere Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung.

Grundlagen für die nachfolgende Untersuchung unter Punkt 4.1 sind:

- Altersgruppenstatistik Stichtag 31.12.2014; 03.11.2023
- Bestandsstatistik Stichtag 31.12.2014; 31.12.2017; 31.12.2020; 03.11.2023
- Städtebauliche Satzungen und Bebauungspläne der Gemeinde Lalendorf
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalendorf

## **Lalendorf**

Der Gemeindeort Lalendorf ist Hauptort der Gemeinde und infrastrukturell entsprechend gut ausgestattet. Es gibt einen Bahnhof mit einem stündlich verkehrenden Zug nach Güstrow und Neubrandenburg, sodass der Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr gegeben ist. Weiterhin verkehren regelmäßig Buslinien, mit verschiedenen Anschlussmöglichkeiten. Die Lage an der B 104 sowie der Anschluss an die A 19 bringt vor allem Vorteile für Berufspendler. Es gibt einen Nahversorger (Netto und Getränkemarkt), Bäcker, Fleischer, Ärzte, eine Apotheke, Physiotherapeuten, Banken und eine Postfiliale sowie eine Grund- und Regionalschule, eine Seniorenresidenz und ein Gemeindehaus. Der Betrieb der Kindertageseinrichtung wurde aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen aktuell auf den Standort Mamerow verlegt. Die Kindertagesstätte Lalendorf wird neu gebaut. Auch wirtschaftlich ist Lalendorf durch die Ansässigkeit einiger Gewerbeunternehmen gut ausgestattet, zB. DB Schenker, Blunk - Dienstleister Agrar und Umwelt, PPR Flüssiggas GmbH & Co. Handels KG und weitere Kleinunternehmen, die für Arbeitsplätze und für die finanzielle Sicherheit der Gemeinde sorgen.

### Einwohnerentwicklung

Der Gemeindehauptort Lalendorf hat gegenwärtig eine Einwohnerzahl von 815 EW (Stand 3.11.2023). Der Anteil der Einwohner des Hauptortes macht 22,6 % und damit den Hauptanteil der Bevölkerungszahl der Gemeinde Lalendorf aus, gefolgt von Langhagen mit 378 Einwohnern (10,5%).

Im Vergleich der Einwohnerzahlen von Lalendorf vom 31.12.2014 mit 819 EW zeigt sich, dass der Gemeindehauptort konstante Einwohnerzahlen ausweist. Im Detail ist ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zwischen 2017 und 2023 durch Geflüchtete zu verzeichnen mit gleichzeitig sinkender Geburtenzahl und dem Fortzug junger Erwachsener. Gab es im Jahr 2014 noch 20 Kinder in der Altersklasse der 0-3-Jährigen, waren es 2023 nur noch 9. Während ein Vergleich der Altersklasse 25 – 35 im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 30 Einwohner aufzeigt, steigen die Einwohnerzahlen in der Gruppe der 35 – 45-Jährigen mit einem Zuwachs von 21 Einwohnern.

Diese Entwicklung ist klassisch für ländlich geprägte Räume. Junge Erwachsene ziehen fort für ihre berufliche Entwicklung und Lebenserfahrung, während die 35 – 45-Jährigen sich bevorzugt in ländlichen Räumen häuslich mit ihren Familien oder Partner niederlassen oder eine Familie gründen. Häufig handelt es sich dabei um Fortgezogene, die nun zurückkehren, um eine Familie zu gründen oder zurück in die Nähe ihrer Familie ziehen wollen. Durch eine sehr gute Anbindung an den Fernverkehr und die zentrale Lage in MV ist das berufliche Pendeln sehr gut möglich, insbesondere die Verbindung nach Güstrow und nach Rostock spielen eine wichtige Rolle. Weiterhin bestehen durch ortsansässige Gewerbeunternehmen zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten. Das zunehmend etablierte Homeofficeangebot gibt dem Wunsch nach ländlichem Wohnen,

Ruhe, Naturnähe und eigener Häuslichkeit einen zusätzlichen Aufschwung seit der Coronapandemie. In der Altersklasse der 65–75-Jährigen ist ein deutlicher Zuwachs von 51 Einwohnern im Vergleich von 2014 und 2023 zu verzeichnen.

#### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Innerhalb der Gemeinde bestehen keine Möglichkeiten für eine positive Einwohnerentwicklung, da die Innenentwicklungspotentiale bereits ausgeschöpft wurden. So sind die Baugebiete in der Gemeinde vollständig entwickelt, Baulücken bestehen nicht. Die im Luftbild noch sichtbaren Baulücken im Wohngebiet „Am Berge“ sind mittlerweile bebaut.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaussegment, insbesondere für größere Haushaltsgrößen, kann nicht bedient werden. Angebote für alternative Wohnkonzepte, wie Mehrgenerationenwohnen, Tiny Houses oder ähnliches bestehen nicht.

Lalendorf kann dem steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen nicht gerecht werden, da der Hauptort im Wesentlichen Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten aufweist. Freie Bauplätze für barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen und andere Wohnkonzepte sind nicht vorhanden.

Lalendorf verfügt gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan noch über Flächenpotentiale für eine Wohnraumentwicklung. Sie sind in der folgenden Abbildung schräg rot schraffiert dargestellt. Für die größere Fläche südlich der Bahngleise wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 5 \*Wohngebiet Am Berge 2.BA\* aufgestellt. Gemäß B-Plan-Vorentwurf aktiviert die Gemeinde im nächsten Jahr ein Kontingent von 21 Wohneinheiten. Die südliche Erweiterungsfläche hält ein weiteres Entwicklungspotential von 5 WE vor.

*Das kurzfristig aktivierbare Wohnbaupotential liegt damit bei 26 WE.*

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde zukunftsorientiert ein neues Baugebiet erschließen und nimmt im Norden der Kleingärten eine weitere Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan auf. Sie umfasst rd. 4.770 m<sup>2</sup> und schafft ein neues Entwicklungspotential von 4 Wohneinheiten. Die blau schraffierte Fläche wird entsprechend dem bebauten Bestand als Wohnbaufläche aufgenommen, um den Eigentümern weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu offerieren, jedoch ergibt sich hieraus kein neues Wohnbaukontingent.

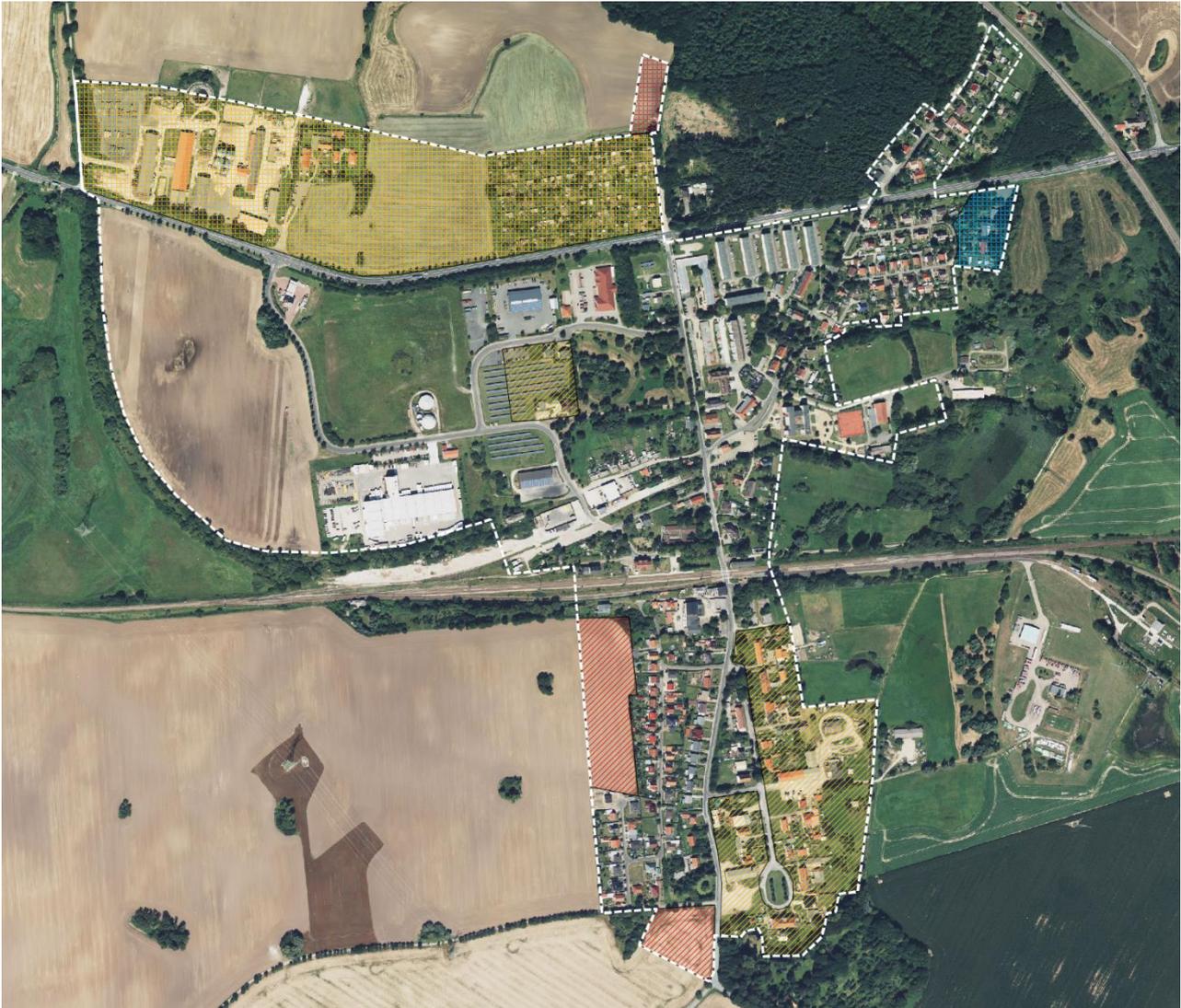


Abb. 3: Lalendorf: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Wohnbaupotential gemäß rechtswirksamem FNP – 26 WE (rot schräg schraffiert); durch Neuaufstellung FNP – 4 WE (rot kariert) + 50 WE (orange kariert)

Im Norden der Bundesstraße soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden, sie umfasst die Kleingartenanlage, den Landwirtschaftsbetrieb, das Hotel und Restaurant „Im Wiesengrund“ sowie die dazwischen liegende Freifläche. Im Bereich der Kleingartenanlage (ca. 3,98 ha) und der Ackerfläche (ca. 4,88 ha) sollen sich Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes oder Dorfgebietes ansiedeln können. Wird ein Verhältnis von Wohneinheit zu Fläche von 10 WE pro ha angenommen, so entsteht auf der Kleingartenanlage ein Potential von rd. 40 WE und auf der Ackerfläche ebenfalls ein Potential von 48 WE. Dies entspricht einer Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser von durchschnittlich ca. 1.000 m<sup>2</sup> und berücksichtigt den erforderlichen Anteil für die Erschließungsanlagen sowie Flächen für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen und Spielplätze. Dieser Richtwert ist für die Herleitung von Wohneinheiten im ländlichen Raum charakteristisch. Da sich in einem Mischgebiet anteilig 50 % Gewerbe ansiedeln soll und auch die Grundstücksgrößen für Gewerbe tendenziell größer ausfallen, je nach Nutzung, wird das ermittelte

Wohnraumpotential von 88 WE auf 50 WE reduziert. Berücksichtigt werden muss auch, dass eine Wohnnutzung unmittelbar an der Bundesstraße aus Immissionsschutzgründen nur bedingt zulässig ist. Lärmschutzwände oder Wälle führen zu einer weiteren Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche.

Die Gemeinde nutzt ihr Erweiterungspotential im Norden, integriert die bestehenden Nutzungen in die Ortslage und rundet diese mit Ergänzungsflächen ab. Der Standort ist durch die Bundesstraße vorbelastet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden verkehrstechnische und immissionstechnische Untersuchungen erfolgen müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Gewerbegebiet Lalendorf wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (rechtskräftig seit dem 08.07.1999) ein Teilbereich des jetzigen Photovoltaikparks und des Apothekenstandortes Lalendorfs als Mischgebiet festgesetzt. Die Berichtigung der Darstellung als gemischte Baufläche wird mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Der Südostteil von Lalendorf entlang der Gutshausachse/ Kastanienstraße wird ebenfalls berichtigend als gemischte Baufläche dargestellt (Ausweisung im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche). Hier bestehen neben der Wohnnutzung unter anderem gewerbliche Nutzungen wie ein Maschinenservice/KFZ-Service, Friseur und das Jagdschloss mit Hotel, Restaurant und Jagdschule.

Die Flächen sind in Privatbesitz und werden genutzt, eine weitere Wohnentwicklung ist aufgrund der Lage und geringen Größe vorhandener Freiflächen nicht zu erwarten.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde somit ein langfristiges Entwicklungspotential von 54 WE, wobei der Flächenanteil der Kleingartenanlage nur bei Aufgabe der Gartennutzung entwickelt werden kann, und keine Priorisierung darstellt. Perspektivisch wäre auch eine Reduzierung des Flächenanteils der Kleingartenanlage denkbar.

### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Der Gemeindehauptort ist durch die Bundesstraße und die Bahntrassen in 3 Bereiche gegliedert. Der mittlere Bereich, südlich der Bundesstraße und nördlich der Bahntrasse ist vollständig entwickelt und geprägt durch Gewerbegebiete, Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen, Schule, Kita, Verwaltung, Feuerwehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Grundversorgung. Eine weitere Ausdehnung nach Westen und Osten ist aufgrund des gewerblichen Schwerpunktes der Randbereiche nicht zielführend. Zudem sind die Immissionsbelastungen im Norden durch die Bundesstraße, im Süden und im Osten durch die Bahntrasse gegeben. Die Erweiterung von Wohnbauflächen im Süden der Ortslage ist städtebaulich am sinnvollsten. Hier herrscht eine Wohnnutzung vor und der Verkehr stellt keine Belastung da. Jedoch sind die Bodenwertzahlen über 50, sodass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen hier nicht erfolgen

kann. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist hier noch Potentialflächen aus, von zusätzlicher Siedlungserweiterung im Bereich ertragsreicher wertvoller Böden sieht die Gemeinde jedoch ab. Vor dem Hintergrund, dass moderne Wohngebäude und Wohnformen (Flachdach, Mehrfamilienhäuser etc.) sich nicht in das hier vorherrschende Siedlungsbild einfügen, welches durch das Gutshaus, und Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern geprägt ist, können Wohnkonzepte und Projekte im Mehrfamiliensegment, die auf Wohnraum für Senioren, Familien mit einem größeren Wohnraumbedarf abzielen, hier nicht realisiert werden. Damit liegt die Wahl der neuen Bauflächenausweisung im Norden der Gemeinde. Hier liegen die Bodenwertzahlen bei 36-38, das Ortszentrum ist auf kurzem Wege zu erreichen. Die Trennungswirkung und Immissionen durch die Bundesstraße sind in besonderer Weise auf der Ebene des Bebauungsplanes zu begegnen. Durch diesen Entwicklungsschritt vermeidet die Gemeinde jedoch die Siedlungserweiterung in sensible Natur und Freilandbereiche. Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt und das Landschaftsbild werden durch die Standortwahl vermieden.

### **Langhagen**

Langhagen wurde am 25. Mai 2014 in die Gemeinde Lalendorf eingemeindet. Der Ortsteil ist als ehemalige eigenständige Gemeinde entsprechend infrastrukturell gut ausgestattet. Es gibt eine evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe, eine Dorfkirche und eine Feuerwehr. Durch Langhagen führt die Landstraße Teterow/ Krakow am See. Der Ort hat einen Bahnhof und ist durch die Anbindung an den Schienenverkehr Berlin-Rostock infrastrukturell sehr gut angeschlossen. Im Gemeindegebiet Lalendorf zeichnet sich Langhagen insbesondere als Wirtschaftsstandort aus. In Langhagen befinden sich mehrere Baggerseen mit aktivem Kiesabbau, einem Kieswerk und einem Asphaltmischwerk. Darüber hinaus besitzt Langhagen als Standort für die Recyclingindustrie überregionale Bedeutung, so befindet sich im Ort eine Bodenreinigungsanlage, eine Kühlschrankschredderanlage und eine Sortieranlage für Elektro- und Elektronikschrott. Weiterhin befinden sich einige Handwerksfirmen und eine Agrargenossenschaft vor Ort.

### Einwohnerentwicklung

Mit 378 Einwohnern trägt Langhagen einen 10,5 %- Anteil der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Lalendorf und ist nach Lalendorf selbst der Einwohnerstärkste Ortsteil. Im Jahr 2014 wies Langhagen noch 389 Einwohner auf. Ein Blick auf die Einwohnerentwicklung zeigt, dass die Geburtenzahl etwas zurückgegangen ist, während die Einwohnerzahlen von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 35 jedoch konstant sind. Ein deutlicher Zuwachs zeigt sich in den Altersklassen 35-75 Jahren. In der Altersklasse der 35-45-Jährige waren es im Jahr 2014 33 Einwohner, 2023 schon 51 Einwohner. Ein vergleichbarer Zuwachs zwischen 13 und 18 Einwohnern bildet sich auch in den nachfolgenden Altersgruppen bis 75 ab. In der Altersklasse >75 Jahre ist ein Abfall der Einwohnerzahlen von 42 EW (2014) auf 29 EW (2023) sichtbar und damit

ein Rückgang um 13 Einwohner. Obwohl die Einwohnerentwicklung im Bereich Kinder und Jugendliche und junge Erwachsene konstant ist und die mittleren Altersklassen und älteren Bewohner einen Zuwachs an Einwohnerzahlen aufweisen, ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt leicht rückläufig. Dieses liegt begründet im Verhältnis zwischen der abnehmenden Geburtenzahl und den Sterbefällen.

#### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass der Gemeindeort sowohl für Familien als auch für Senioren und junge Erwachsene „funktioniert“, dabei spielt die Wirtschaftsfunktion des Ortes eine wesentliche Rolle. Um diese positive Entwicklung nachhaltig zu sichern, müssen in der Ortslage nicht nur Bauplätze für Einfamilienhäuser, sondern auch Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung stehen. Die örtlichen Unternehmen brauchen Arbeitskräfte zur dauerhaften Sicherung der Wirtschaftskraft, der perspektivisch steigende Anteil an Senioren benötigt barrierefreien Wohnraum, der sich vielleicht auch durch Wohngruppen oder anderen Wohnformen organisieren lässt. Außerdem muss die Attraktivität des Wohnraumangebotes für Familien mit Kindern gesteigert werden.

Die Ortslage ist durch eine Freileitung und die Bahntrasse in 3 Bereiche unterteilt und bildet kein zusammenhängendes Ortsbild. Langhagen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der große Flächen als Wohnbauflächen, gemischte Flächen und gewerbliche Flächen ausweist. Diese Ausweisungen werden zum Teil an die aktuellen Planungsziele und den bestehenden Strukturen der Gemeinde angepasst.

Seit 1997 gibt es eine Abrundungssatzung. Die Grenzen der Abrundungssatzung sind in der Ausweisung der Bauflächen im vorliegenden FNP berücksichtigt worden. Die Innenbereichspotentiale dieser Satzung sind in der folgenden Abbildung weiß kariert dargestellt und belaufen sich auf ca. 7 WE (5 WE im Nordteil Abb. 4a und 2 WE Südteil Abb.4b). Gerade im Nordteil gibt es noch Freiflächen, die zur Bebauung anstehen.

Im rechtswirksamen FNP sind im Nordteil Langhagens noch weitere größere Bauflächen ausgewiesen (schwarz schraffiert). Diese werden nicht übernommen, sodass ca. 12 WE entfallen (vgl. Abb. 4a Nordteil Langhagen). Entlang der östlichen Bahngleise entfallen im rechtswirksamen FNP ausgewiesene gemischte Bauflächen mit einem Potential für ca. 2 WE (vgl. Abb. 4b Südteil Langhagen).

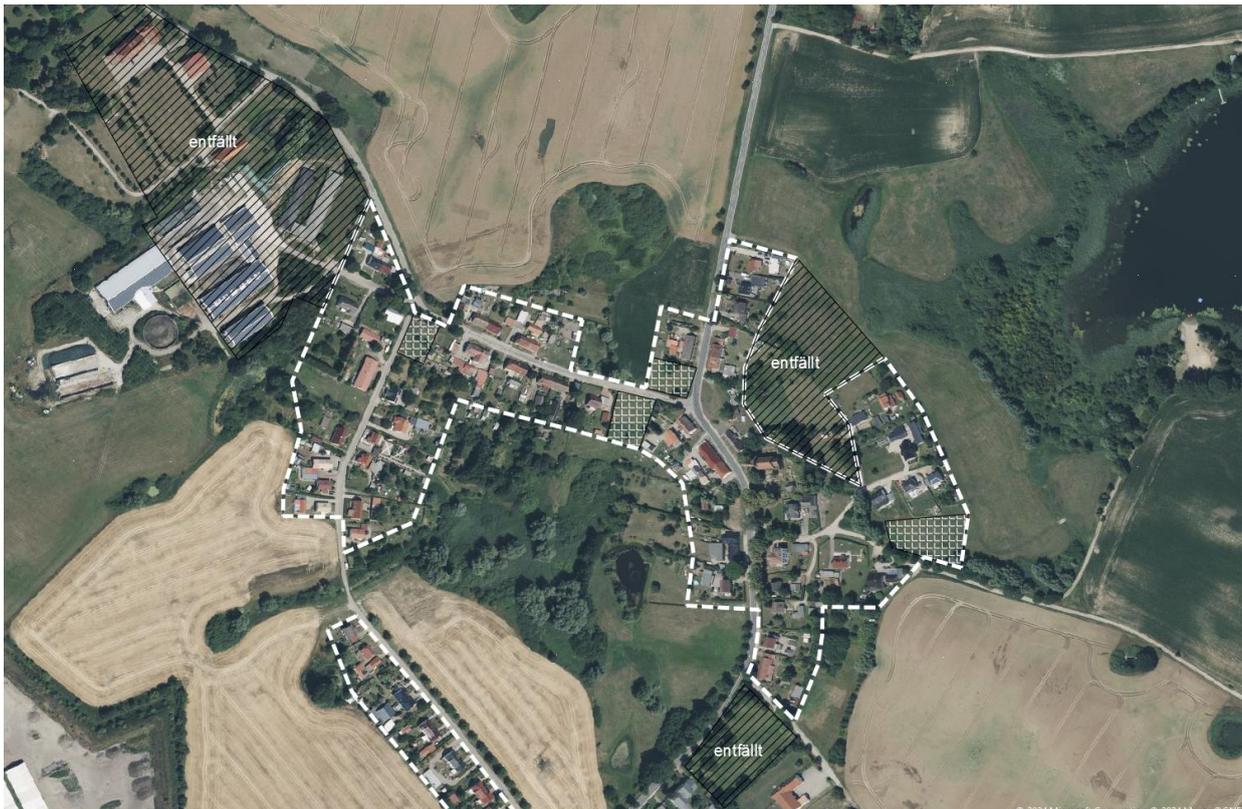


Abb. 4a: Langhagen: Innenentwicklungspotential gemäß Abrundungssatzung – 5 WE (weiß kariert); 12 WE gemäß rechtswirksamen FNP entfallen (schwarz schräg schraffiert)

Die Gemeinde möchte jedoch die Siedlungsentwicklung auf das Ortszentrum lenken und weist anstelle der unbebauten gemischten Flächen und Wohnbauflächen im Nordteil Langhagens neue Bauflächen im Ortszentrum und im Westen Langhagens aus. Bus und Bahn sowie die Schule sind fußläufig sehr gut zu erreichen. Das Ortszentrum soll zu einem kompakten Wohnort entwickelt werden und die Attraktivität des Standortes gesteigert werden, dies gilt insbesondere für das Umfeld der Geschosswohnungsbauten sowie der Entwicklungsfläche am Bahnhof. Die zentrale Freifläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen (schräg rot schraffiert). Hier soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung erfolgen. Aufgrund der zentralen Lage, der Flächengröße und des idealen Anschlusses an den überregionalen Schienenverkehr ließen sich größere Bauungsprojekte oder kreative Nutzungskonzepte umsetzen: Seniorenwohnen, Beherbergung, Co-Workingspaces, Tiny House-Park u.a. Für die Bewertung des Wohnraumpotentials wird ein Wert von 12 WE angenommen.

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Im Nordteil bestehen genügend Potentiale zur Nachverdichtung gemäß der Abrundungssatzung.

Hier werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Flächen ausgewiesen. Im Westen der Bahntrasse soll mit der vorliegenden Neuaufstellung der Bebauungsbestand gesichert werden und weitere Wohnbauflächen ergänzt werden. Der rechtswirksame FNP trifft in diesem Areal lediglich die Darstellung einer Post und eines Sportplatzes. Die Sportfläche wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt, da die Schule in Langhagen mit einem Sportplatz ausgestattet ist. Als Nachnutzung sieht die Gemeinde eine Wohnbaufläche vor.

Weiterhin sieht die Gemeinde Wohnraumpotential zwischen der Straße Am Wald und den Bahngleisen. Für den westlichen Ortsteil entsteht ein Wohnraumpotential von insgesamt 7 WE.

Im Ortszentrum möchte die Gemeinde die östlichen Freiflächen entlang der Brunnenstraße als neue Wohnbauflächen ausweisen und den Ortskern abrunden (7 WE). Entlang der Brunnenstraße befinden sich noch 2 Innenentwicklungspotentiale gemäß Abrundungssatzung.

Der nördliche Bereich an der Teterower Chaussee, siehe orange karierte Fläche, ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche dargestellt. Da für dieses Areal der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 \*Reitplatz Langhagen\* (rechtskräftig seit dem 19.10.2019) aufgestellt wurde, soll das Gebiet mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche berichtigend dargestellt werden. Die orange karierte Fläche nördlich der Teterower Straße und östlich des Bahnhofes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Parkplatz ausgewiesen und soll nun in gemischte Baufläche umgewandelt werden. Dieses Areal soll als Entwicklungsgebiet Bahnhof Langhagen planungsrechtlich vorbereitet werden, neben einer Stellplatzanlage sind auch bauliche Nutzungen für den Bahnhof perspektivisch vorzubereiten. Hier wäre auch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen sinnvoll. Wohnbaupotentiale werden aufgrund der Nutzung der Mischgebietsflächen nicht angesetzt.



Abb. 4b: Langhagen: Innenentwicklungspotential gemäß Abrundungssatzung – 2 WE (weiß kariert); Wohnraumpotential durch rechtswirksamen FNP – 12 WE (schräg rot schraffiert); 2 WE gemäß rechtswirksamen FNP entfallen (schwarz schräg schraffiert); Wohnraumpotential durch Neuaufstellung + 14 WE (rot kariert)

Änderungen der Art der baulichen Nutzung: Insgesamt wird die Ausweisung von gemischten Bauflächen auf die nördliche Bebauung an der Teterower Chaussee reduziert und die weiteren Baugebiete als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Durch die neu ausgewiesenen Bauflächen in der vorliegenden Neuaufstellung kommt es nicht zur Erhöhung des Wohnraumpotentials durch die vorbereitende Bauleitplanung, da gleichzeitig mehrere Bauflächen aus dem rechtswirksamen FNP entfallen. Es handelt sich sozusagen um eine Umverteilung des Wohnraumpotentials von 14 WE.

#### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die westlichen Entwicklungsflächen Sportplatz und östlich der Straße Am Wald weisen Ackerwertzahlen von 15 - 20 auf. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor. Eine Flächeninanspruchnahme bietet sich an.

Wesentliches Planungsziel ist jedoch die planungsrechtliche Vorbereitung zur Entwicklung eines geschlossenen Ortszentrums im Bereich Gartenstraße/ Brunnenstraße. Auf den Flächen ließen sich verschiedene Bebauungskonzepte umsetzen, die das Wohnraumangebot ergänzen und ver-

bessern und vor allem die Attraktivität der Ortslage insgesamt steigern. Alte Bebauungsstrukturen an der Ringstraße können überplant werden, ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und die Potentiale der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen können ausgeschöpft werden. Da hier insbesondere auch die Ansiedlung von Nutzungsstrukturen für die Sicherung der Grundversorgung, wie kleine Handwerksbetriebe oder nicht störendes Gewerbe sowie kulturelle, freizeitleiche, Gesundheits- oder gemeinschaftliche Nutzungen möglich wären, ist die zentrale Lage im Ort entscheidend.

### **Wattmannshagen**

Wattmannshagen liegt nördlich der Bundesstraße und verfügt über eine Kirche und eine Feuerwehr.

### Einwohnerentwicklung

Mit 343 Einwohnern ist Wattmannshagen der drittstärkste Ortsteil der Gemeinde Lalendorf, mit einem Bevölkerungsanteil von 9,5%.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die Einwohnerzahlen im Zeitraum zwischen 2014 und 2017 von 334 EW zunächst um 25 Einwohner fielen und seitdem wieder ein Zuwachs um 34 Einwohner zu verzeichnen war, sodass die Einwohnerentwicklung insgesamt einen positiven Trend aufzeigt. Während andere Ortsteile mit sinkenden Geburtenzahlen und weniger Kindern zu kämpfen haben, ist dies in Wattmannshagen positiv bis konstant geblieben. Ähnlich wie in anderen Gemeinden zeichnen sich die Bevölkerungszahlen jedoch darin aus, dass die Altersklasse 25-35 abnehmen (Verlust um 18 Einwohner im Vergleich von 2014 zu 2023), während die älteren Generationen merklich steigen (Altersklasse 60 -75 verzeichnete 2014 insgesamt 49 Einwohner und 2023 liegen die Einwohnerzahlen bei 74).

### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Diese Einwohnerentwicklung steht für ein klassisches Dorfleben, welches aus Einfamilienhäusern besteht. Junge Erwachsene ziehen aus beruflichen und privaten Gründen fort, zumal es keinen bis selten Wohnraum für Singles oder Paare mit geringem Einkommen gibt. Dafür leben viele Familien mit Kindern auf dem Land sowie Paare und Eheleute, die ihre Lebensmitte und Rente hier verbringen. Die großen Grundstücke bieten Platz für die persönliche Entfaltung, für die eigene häusliche Wirtschaft, Gärtnern und Tierhaltung.

Im April 2004 ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wattmannshagen in Kraft getreten. Es besteht nur noch 1 Wohnbaupotential innerhalb der Satzung. Dieses Grundstück (im folgenden Luftbild weiß kariert dargestellt), ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Nordwesten der Gemeinde weist der Flächennutzungsplan noch eine größere Wohnbaufläche in zweiter Reihe aus. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum

und die Erschließung ist nicht gesichert, sodass sich in den letzten Jahren trotz positiver Einwohnerentwicklung und konstanter Wohnraumnachfrage keine neuen Bauflächen etabliert haben.

### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde auf die zuletzt genannte Flächenausweisung verzichten (schwarz schräg schraffierte Fläche) und das Wohnbauentwicklungspotential auf die rot karierten Flächen verlagern. Entwicklungspotential sieht die Gemeinde entlang der Hohenfelder Straße am südlichen Ortsausgang/Ortseingang mit 6 WE und entlang der Rachower Straße am östlichen Ortsausgang/Ortseingang mit ebenfalls 6 WE. Die Bauflächen sind bereits erschlossen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht bereits ein baulicher Zusammenhang, sodass die Ortslage abgerundet wird.



Abb. 5: Wattmannshagen: Innenbereichspotential gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (1 WE weiß kariert) Wohnbaupotential durch Neuaufstellung FNP – 12 WE (rot kariert); 10 WE gemäß rechtswirksamen FNP schwarz schraffiert entfällt

### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die Gemeinde entscheidet sich bei der Aktivierung von Entwicklungsflächen gegen eine Bebauung in zweiter Reihe. Damit kommen als Ergänzungsflächen lediglich die Planflächen in Frage. Durch die gegenüberliegende Bebauung und die direkte Anbindung an den Straßenbestand entsteht ein harmonisches Dorfbild. Eine zusätzliche Versiegelung und Kosten durch eine neue Erschließungsstraße können vermieden werden. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich 44/58 und 56. Jedoch bestehen angrenzend an die Ortslage Wattmannshagen keine Alternativflächen mit

geringeren Bodenwertzahlen, da hier insgesamt ertragreiche Lehmböden vorkommen. Zudem liegen weite Überflutungsflächen im Westen und im Süden des Ortsteils.

### **Vietgest**

Der Ortsteil Vietgest liegt wie Lalendorf verkehrsgünstig an der Bundesstraße mit sehr guter Anbindung zur Autobahn. Im Ort befindet sich eine Kindertagesstätte und ein Schloss mit Park, welches als Hotelbetrieb mit Veranstaltungen, Seminaren und kulturellem Programm genutzt wird.

### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung von Vietgest ist stabil, 2014 waren es 288 Einwohner und aktuell 2023 sind es 296 Einwohner.

Der leichte Anstieg der Bevölkerung ist in der Aufnahme von Geflüchteten begründet. Auch in Vietgest zeigt die Einwohnerentwicklung deutlich ein gestiegenes Durchschnittsalter. Während die Einwohnerzahlen bei den Kindern und Jugendlichen nur geringe Schwankungen aufweisen, verzeichnet der Ort 2014 in der Altersklasse der 65 – 75-Jährigen 24 Einwohner und 2023 bereits 42 Einwohner.

### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Eine Abrundungssatzung von 1997 definiert den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vietgest. Die in der folgenden Abbildung blau karierten Flächen liegen im Wesentlichen innerhalb der Abrundungssatzung, sind jedoch im rechtswirksamen FNP nicht als Bauflächen aufgenommen. Sie sind bebaut oder in Nutzung der angrenzenden Bebauung. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt und ihre Nutzung gesichert. Ein Potential an Wohneinheiten ergibt sich nicht. Innerhalb der Abrundungssatzung liegen jedoch noch Freiflächen, die ein aktuelles Innenentwicklungspotential von 5 WE darstellen. Die Flächen sind im Luftbild weiß kariert.

Vietgest weist gemäß rechtswirksamem FNP Mischgebietsflächen aus, die im Bestand noch nicht entwickelt sind (orange kariert).

Das Wohnbaupotential wird mit 2 WE angesetzt, da flächenanteilig ebenso die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen berücksichtigt wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Osten von Vietgest zwei Wohngrundstücke ausgewiesen (schräg schraffiert rot).

Damit ergibt sich ein kurzfristig zu aktivierendes Wohnbaupotential von 9 Wohneinheiten.

### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Perspektivisch möchte die Gemeinde jedoch noch weitere Entwicklungsflächen aufnehmen. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen entlang der Stichstraße am östlichen Ortsrand sollen erweitert werden und das Einzelgehöft in den Ortsteil integrieren und somit die Ortslage abrunden (rot kariert). Hier entsteht ein neues Entwicklungspotential von 3 WE.

Weiterhin soll die Grünfläche im Süden der Bundesstraße als Wohnbaufläche aufgenommen werden, als bauliche Verbindung des östlichen und westlichen Siedlungsbereiches von Vietgest mit 3 potenziellen Wohneinheiten.

Langfristig entstehen somit Potentialflächen für 6 Wohneinheiten.



Abb. 6: Vietgest: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Wohnbaupotential gemäß Abrundungssatzung (5 WE weiß kariert) und rechtswirksamen FNP (4 WE rot schräg schraffiert und orange kariert) sowie durch Neuaufstellung FNP – 6 WE (rot kariert)

### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die Planungsalternativen sind zum einen durch die Bundesstraße begrenzt. Eine Bebauung in zweiter Reihe entspricht nicht dem Ortsbild. Mit der gezielten Ausweisung von zwei weiteren Teilflächen in direktem Anschluss an bereits bestehende Straßen, können Eingriffe durch eine notwendige neue Erschließungsstraße vermieden werden. Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 46.

### **Raden**

Raden erstreckt sich entlang der Bundesstraße und besteht aus einem Ortskern und etlichen Einzelgehöften entlang der Bundesstraße. Der Ortskern von Raden besteht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus einer nördlich der B 104 gelegenen Wohnbaufläche und dem Südteil, der als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung soll der Ortskern einheitlich als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt werden. Im Süden befinden sich landwirtschaftsbetriebliche Bebauungsstrukturen und im Norden gibt es den Wildhandel Bischoff, einschließlich dem angrenzenden Dammwildgehege sowie der Landgasthof Raden mit Festsaal. Weiterhin gibt es eine Dorfkirche sowie weitere gewerblich/ landwirtschaftlich genutzte Hallen im Ortsteil.

#### Einwohnerentwicklung

Die Ortslage Raden hat gegenwärtig 250 Einwohner, 2014 waren es noch 226 Einwohner. Raden verzeichnet im Vergleich aller Ortsteile der Gemeinde Lalendorf den größten Einwohnerzuwachs in den letzten 10 Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs von 24 Einwohnern. Auch in Raden sind die Anzahl der Kinder aller Altersstufen über die Jahre stabil bis zunehmend. So sind es 2023 18 Kinder und Jugendliche (Alter 0 – 18 J.) mehr als 2014. Ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen ist bei den jungen Erwachsenen ab 18 Jahren zu verzeichnen. Die Einwohnerzahlen im mittleren Alter sind konstant und die älteren Altersklassen steigen an.

#### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Raden verfügt über eine Innenbereichssatzung von 1997. Sie hält noch ein Wohnraumpotential von etwa 5 WE vor (weiß kariert), wobei die Flächen im Privateigentum liegen, und andere Nutzungen bestehen, sodass dieses Innenentwicklungspotential die gemeindliche Nachfrage nicht abdecken kann.

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Die Gemeinde möchte diese positive Bevölkerungsentwicklung stärken und neue Bauflächen ausweisen (orange kariert). Im Nordteil entlang der Seestraße sollen zusätzlich 6 WE planungsrechtlich vorbereitet werden, und die Ortslage im Süden bis zu den Bahngleisen und um eine Einzelfläche im Westen erweitert werden. Hier sind bereits einige bauliche Anlagen und Nutzungen vorhanden. Die Gemeinde möchte durch diese Flächenausweisung auch die gewerblichen oder landwirtschaftlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten fördern. Dazu bieten sich insbesondere die südwestlichen Flächen an, sodass hier kein zusätzliches Wohnraumpotential angesetzt wird.

#### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die Gemeinde weist neue Bauflächen aus, sodass ein zusammenhängender Ortskern entsteht. Die natürlichen Grenzen sind zum einen die Bahntrasse sowie die nordöstlich verlaufende Biotopstruktur. Die Bodenwertzahlen der nördlichen und westlichen Ergänzungsfläche liegen bei 38. Die südliche Flächenausweisung weist Bodenwertzahlen um die 37/30 auf. Ein Konflikt mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden entsteht nicht.



Abb. 7: Raden: Wohnbaupotential gemäß Innenbereichssatzung (5 WE weiß kariert); durch Neuaufstellung FNP – 6 WE (orange kariert)

## Roggow

### Einwohnerentwicklung

Roggow hat gegenwärtig 156 Einwohner, die Einwohnerzahlen sind konstant, wenngleich ein Blick auf die Altersklassen einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen bei den 18–55-Jährigen zeigt, mit einem starken Zuwachs bei den über 55-Jährigen. Die Bevölkerungszahlen bei Kindern und Jugendlichen sind stabil bis leicht fallend.

### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Für ein funktionierendes Dorfleben und eine stabile Einwohnerentwicklung ist der Zuzug von Erwachsenen der mittleren Altersklassen bzw. Familien mit Kindern durch ein neues ergänzendes Wohnraumangebot zu begünstigen.

Roggow hat seit 2000 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Diese stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Es bestehen noch 2 Innenbereichspotentialflächen innerhalb der Satzung. Sie sind im Luftbild weiß kariert dargestellt.



Abb. 8: Roggow: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Wohnbaupotential gemäß Innenbereichssatzung (2 WE weiß kariert); durch Neuaufstellung FNP – 7 WE (rot kariert)

### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Die blau karierte Fläche im Norden der Ortslage ist bebaut und wird in den Siedlungszusammenhang im FNP aufgenommen.

Der Ort zeichnet sich durch große Grundstücke und seine Naturnähe aus, sodass die Gemeinde perspektivisch neue Wohnbauflächen ausweisen möchte. Entlang der Teterower Straße sieht die Gemeinde das Potential durch neue Wohnbauflächenausweisung das Ortsbild abzurunden und Wohnbauflächen im Umfang von 7 WE zur Verfügung zu stellen. Der Schutz der Baumreihe entlang der Teterower Straße ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die Bodenwertzahlen der Planflächen sind mit 25 sehr niedrig. Die Flächenausweisung erfolgt in Anbindung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild erscheint harmonisch abgerundet. Eine Bebauung in 2. Reihe entspricht nicht dem Ortscharakter und stellt damit keine Planungsalternative dar.

#### **Gremmelin**

Gremmelin liegt im Osten der A 19. Hier liegt eine Gutsanlage mit Park direkt am See. Das Gutshaus wird als Hotelbetrieb mit Restaurant, für Veranstaltungen und Tagungen sowie für Teamevents genutzt.

#### Einwohnerentwicklung

Gremmelin hat derzeit 177 Einwohner. 2014 waren noch 198 Einwohner gemeldet, jedoch davon 38 Flüchtlinge, welche statistisch gesehen 2017 nicht mehr verzeichnet sind. Die Einwohnerzahl lag hier bei 156 Einwohnern, sodass die Ortslage von 2017 bis heute einen Zuwachs von 21 Einwohnern verzeichnet. Gremmelin weist damit nach Raden den größten Einwohnerzuwachs in der Gemeinde auf.

Die Auswertung der Altersentwicklung zeigt das klassische Bild im ländlichen Raum in der Zunahme der älteren Generationen und im Rückgang der jungen Erwachsenen.

#### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Gremmelin hat eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (rechtskräftig seit 2000).

Im Luftbild sind Innenbereichspotentiale (4 WE) gemäß der Satzung weiß kariert dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht ebenfalls noch ein Entwicklungspotential westlich der Straße am Hofsee vor (2 WE, schräg rot schraffiert).

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden alle Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgenommen und auch Bestandsbebauungen einbezogen. Diese Berichtigungen sind blau kariert dargestellt. Die Gemeinde möchte weitere Wohnbauflächen ausweisen und die Ortslage im Bereich Birkenstraße/ Lindenstraße abrunden. (7WE). Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2024 die Einleitung des Vergabeverfahrens für die

Vergabe der Planungsleistung zur Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gremmelin und zugleich Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gremmelin aus dem Jahr 2000 beschlossen. Die geplanten geplanten Ergänzungsflächen sind in der vorliegenden Änderung des FNP's berücksichtigt.



Abb. 9: Gremmelin: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Innenbereichspotential gemäß Klarstellungssatzung 4 WE (weiß kariert); Wohnbaupotential gemäß rechtswirksamen FNP – 2 WE (schräg rot schraffiert) und 7 WE Neuausweisung durch Neuaufstellung FNP (rot kariert)

### Flächenbewertung und Planungsalternativen

Die Bodenwertzahlen der Planflächen liegen zwischen 27 und 55. Die Umlandflächen weisen insgesamt hohe Bodenwertzahlen um die 50 auf. Die Flächenausweisung erfolgt entlang der Linden und Birkenstraße im Sinne der Lückenbebauung, eine Ausdehnung des Ortes in die freie Landschaft erfolgt nicht. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild erscheint harmonisch abgerundet. Eine Bebauung in zweiter Reihe entspricht nicht dem Ortscharakter und stellt damit keine Planungsalternative dar. Der Aalbach ist die südliche natürliche Grenze. Die Grünflächen

der historischen Gutsanlage sowie der Sportplatz des Ortes sind ebenfalls keine Alternativflächen.

### Reinshagen

Im Süden von Gremmelin liegt Reinshagen mit einer Dorfkirche und einem Friedhof. Der Aalbach trennt die beiden Ortslagen voneinander. Die Einwohnerzahlen sind konstant. Es gibt keine städtebauliche Satzung, die den Innenbereich klar definiert und eine weitere Wohnbebauung ermöglicht. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden um die blau karierten Flächen mit Bestandsbebauungen ergänzt. Die Ortslage wird als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan hält noch ein Entwicklungspotential im Osten der Ortslage vor. Durch die vorliegende Neuaufstellung soll ein weitere Entwicklungsfläche (rot kariert) aufgenommen werden.



Abb. 10: Reinshagen: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Wohnbaupotential gemäß rechtswirksamen FNP – 1 WE (rot schräg schraffiert) und 1 WE Neuausweisung durch Neuaufstellung FNP (rot kariert)

### Mamerow

Gegenwärtig befindet sich die Kita Lalendorf aufgrund des geplanten Neubaus am Standort Mamerow, zentral in der Ortslage gelegen.

### Einwohnerentwicklung

Mamerow hat gegenwärtig 158 Einwohner und konnte seit 2014 einen Zuwachs von 13 Einwohnern melden. Eine positive Entwicklung zeigt sich bei den Geburten sowie den Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre. 2014 waren dieser Altersgruppe 21 Einwohner zugeordnet, 2023 sind es 29. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt ansonsten ein ähnliches Bild wie die Ortsteile Lalendorfs, Rückgang der Einwohnerzahlen junger Erwachsener und steigende Zahlen der Senioren und Rentner. Mamerow weist allerdings konstante Zahlen bei den Einwohnern im mittleren Alter auf. Die Ortslage Mamerow verzeichnet in den letzten 10 Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, die weiter gestärkt werden soll.

#### Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotentialanalyse

Im Januar 2004 wurde die Ergänzungssatzung des Ortsteils Mamerow rechtskräftig. Die Innenbereichssatzung hält noch ein Wohnbaupotential von 7 WE vor (weiß kariert), während die Wohnbauflächenausweisung des rechtswirksamen FNP ein weiteres Potential von 2 WE ausweist (schräg rot karierte Flächen).

Die Wohnbauflächenausweisung des rechtswirksamen FNP und der bebaubare Siedlungsbereich der Innenbereichssatzung unterscheiden sich in einigen Flächen.

#### Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernimmt sowohl den definierten Siedlungsbereich durch die Satzung sowie die definierten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan, sodass die Ortslage als eine einheitliche und kompakte Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Auch die zentrale Grünfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier verläuft unter anderen eine Freileitung und schränkt die Bebaubarkeit deutlich ein. Durch die Neuaufstellung des FNP entsteht ein zusätzliches Wohnbaupotential von ca. 3 WE.



Abb. 11: Mamerow: Innenbereichspotential gemäß Ergänzungssatzung 7 WE (weiß kariert); Wohnbaupotential gemäß rechtswirksamem FNP – 2 WE (rot schräg schraffiert) und 3 WE Neuausweisung durch Neuaufstellung FNP (rot kariert)

## Niegleve

Niegleve verzeichnet in den letzten 10 Jahren eine konstant positive Einwohnerentwicklung. Im Ortsteil Niegleve gibt es noch Bebauungspotentiale: Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2000 liegen etwa 4 potenzielle Wohngrundstücke (weiß kariert, relativ zentral). Im Nordosten liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Schlieffenberger See“, der seit Juli 2001 rechtskräftig ist. Hier befindet sich noch ein freies Wohngrundstück (weiß kariert nordöstlich). Die östliche Freifläche ist bereits bebaut. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im Nordwesten eine Erweiterungsfläche vor, sodass auch hier noch Entwicklungspotential für 3 WE besteht. Die vorliegende Flächennutzungsplanneuaufstellung zielt darauf ab, die Ortslage in ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Ausdehnung neu zu definieren. Die wesentlichen Ergänzungsflächen sind auf dem Luftbild blau kariert dargestellt. Weiterhin soll die Gebietsbezeichnung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche umgewandelt werden, da der Charakter der Ortslage einem Dorfgebiet entspricht. Dem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb sollen durch eine geringe Bauflächenerweiterung Entwicklungspotentiale ermöglicht werden (orange kariert)



Abb. 12: Niegleve: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Innenbereichspotential gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und Bebauungsplan (5 WE weiß kariert) Wohnbaupotential durch rechtswirksamen FNP – 3 WE (rot schraffiert); orange kariert: Erweiterungspotential Agrarbetrieb 0 WE

### Schlieffenberg

Schlieffenberg besitzt eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit September 2000. Innerhalb der Klarstellungssatzung liegen noch Freiflächen mit einem Wohnbaupotential von 4 WE (weiß kariert). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist weiteres Wohnbaupotential von 3 WE aus (schräg schraffierte Flächen). Das Wohnbaupotential entlang der Dorfstraße (rot schräg schraffiert) bleibt Bestandteil des Flächennutzungsplanes, während das Wohnbaupotential im Norden (schwarz schraffiert) entfällt. Dafür wird die Baulücke am Dorfplatz nördlich des Teiches als neue Wohnbaufläche aufgenommen und das Ortsbild abgerundet.

Ein weiterer Bestandteil der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Übernahme des baulichen Bestandes im Südwesten.



Abb. 13: Schlieffenberg: Innenbereichspotential gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (4 WE weiß kariert); Wohnbaupotential durch rechtswirksamen FNP– 3 WE (schräg rot schraffiert), davon entfällt 1 WE (schwarz schraffiert), Neuausweisung durch Neuaufstellung FNP 1 WE (rot kariert)

### Tolzin

Tolzin hat konstante Einwohnerzahlen. Die Ortslage besitzt gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan Wohnbaupotentiale entlang der Plaazer Straße. Drei dieser Wohnbaupotentiale bleiben Bestandteil der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Osten ist eine Fläche im Umfang von 0,88 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche entfällt, da für die kleine Ortslage genügend Entwicklungspotentiale zur Verfügung stehen. Die Grünfläche an der Straße Zur Festwiese wird mit der Neuaufstellung des FNP als Baufläche aufgenommen. Ein neues Wohnbaupotential entsteht.



Abb. 14: Tolzin: Wohnbaupotential gemäß rechtswirksamen FNP – 3 WE (rot schräg schraffiert) und 6 WE (schwarz schraffiert), die entfallen; durch Neuaufstellung FNP - 1 WE (rot kariert)

Zu Tolzin gehören noch die Außenbereichslagen Neu Zierhagen und Dreieinigkeit:

Die Siedlungssplitter Neu Zierhagen und Dreieinigkeit werden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bestandsichernd aufgenommen. Weiteres Entwicklungspotential entsteht nicht.

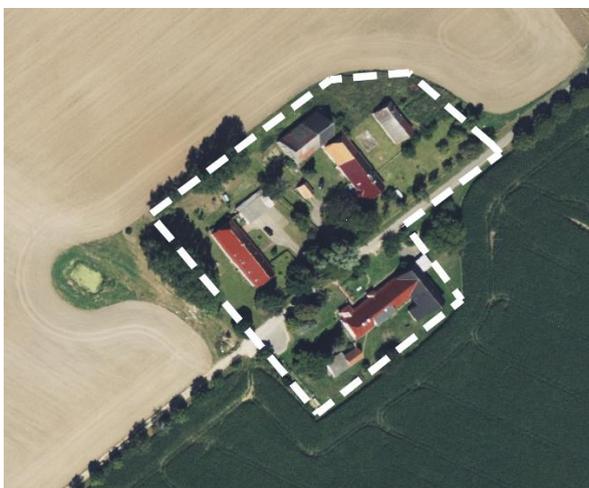


Abb. 15: Dreieinigkeit

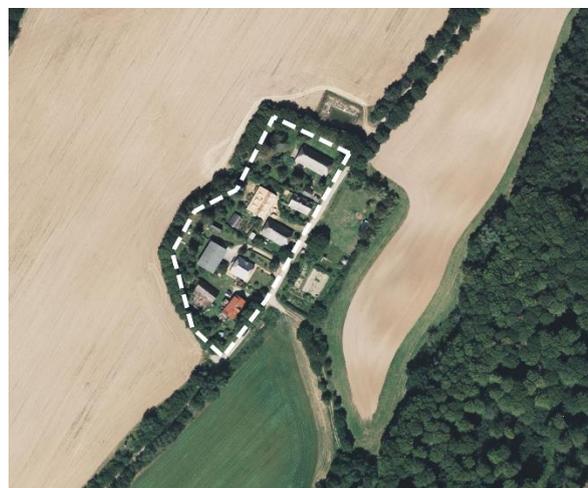


Abb. 16: Neu Zierhagen

### **Friedrichshagen**

Friedrichshagen verfügt seit September 2000 über eine Außenbereichssatzung. Im rechtswirksamen FNP ist die Ortslage nicht dargestellt. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der bebaute Bestand als gemischte Baufläche im Sinne einer dörflichen Mischnutzung dargestellt werden. Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung ist nicht beabsichtigt. Der Ort hat ein Kinder- und Jugendheim.



Abb. 17: Friedrichshagen

### **Alt Krassow und Neu Krassow**

Neu Krassow und Alt Krassow sind kleine Siedlungsbereiche im Außenbereich. Sie haben keine Außenbereichssatzung und sind auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des FNP soll der Siedlungszusammenhang bestandsichernd in den FNP aufgenommen werden als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes. Die Einwohnerzahlen von Neu Krassow sind konstant und von Alt Krassow leicht rückläufig.



Abb. 18: Alt Krassow



Abb. 19: Neu Krassow

### Nienhagen

Die Einwohnerentwicklung von Nienhagen ist positiv. Nienhagen hat eine Ergänzungssatzung, die 2004 rechtskräftig geworden ist. In der Ortslage bestehen innerhalb der Satzung noch 5 Grundstücke mit Innenentwicklungspotential. Die Grenzen der Ortslage sind im rechtswirksamen FNP definiert und die Ortslage ist als entwickelt anzusehen. Weitere Ausweisungen erfolgen nicht.



Abb. 20: Nienhagen: Innenbereichspotential gemäß Ergänzungssatzung – 5 WE (weiß kariert)

## Lübsee

Die Einwohnerentwicklung von Lübsee ist stabil. Seit 1999 verfügt die Ortslage über eine Innenbereichssatzung, die 2010 im Bereich des Gutshauses eine Änderung erfahren hat.

Weiterhin gibt es am südlichen Ortsrand Lübsees, westlich der Bansower Straße, eine Satzung der Gemeinde über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1, rechtskräftig seit Januar 2001. Dieses Vorhaben wurde jedoch seither nicht realisiert. Lübsee verfügt über ein Innenentwicklungspotential von 3 WE (vgl. weiß karierte Flächen).

Die Innenbereichssatzung umfasst nicht die nördliche Bebauung von Lübsee. Diese ist jedoch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen und hält ein Entwicklungspotential von 2 WE vor (schräg rot schraffiert). Die blau karierten Flächen sind nicht Bestandteil des rechtswirksamen FNP und werden nun mit der vorliegenden Neuaufstellung als Wohnbaufläche aufgenommen und in den Bebauungszusammenhang integriert, da sie bereits bebaut sind.



Abb. 21: Lübsee: Berichtigungen durch Bestand blau kariert; Innenbereichspotential gemäß Satzungen 4 WE (weiß kariert); und Wohnbauflächenentwicklungspotential durch rechtswirksamen FNP 2 WE (rot schraffiert)

## Vogelsang

Die Ortslage Vogelsang gliedert sich in einen Nordteil und einen Südteil, getrennt sind die Bereiche durch den Sportplatz und die Kläranlage.

Die Grenze des Bebauungszusammenhangs der südlichen Ortslage ist über eine Ergänzungssatzung definiert (Rechtskraft seit 2004). Es besteht ein Innenentwicklungspotential für 3 Wohneinheiten. Der nördliche Bereich ist geprägt durch das Gutshaus Vogelsang und die Nebengebäude. Das Gutshaus wird für Veranstaltungen genutzt, weiterhin sind im Norden Ferienwohnungen und eine Sporthalle vorhanden. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der gesamte nördliche bebaute Bereich einschließlich der ehemaligen Gutsanlage als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes neu ausgewiesen. Bebauungspotentiale entstehen auf den zwei orange-karierten Flächen.



Abb. 22: Vogelsang: Innenbereichspotential gemäß Ergänzungssatzung 3 WE (weiß kariert); und 3 WE Neuausweisung durch Neuaufstellung FNP (orange kariert)

## Bansow



Abb. 23: Bansow: Wohnbaupotential durch Neuaufstellung FNP - 4WE (rot kariert)

Bansow ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Lalendorf östlich der A 19.

Die Einwohnerzahlen sind konstant bis gering rückläufig. Innenbereichspotentiale sind nicht vorhanden, es gibt keine freien Bauplätze. Die Gemeinde möchte am südlichen und nordöstlichen Siedlungsrand neue Wohnbauflächen ausweisen. Hier standen ehemals Gebäude und die Flächen sind noch mit Abbruchresten belastet. Eine Entsorgung des Gebäudeabbruchs und Aufwertung des Ortsbildes kann mit einer möglichen Neubebauung erreicht werden. Die Gemeinde weist somit im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 4 potenzielle Entwicklungsflächen von ca. 4 WE aus (rot karierte Flächen).

## Dersentin

Dersentin hat eine Gutsanlage, die als Hotelbetrieb sowie für Veranstaltungen genutzt wird.

Die Einwohnerzahlen von Dersentin sind konstant bis gering rückläufig. Gegenwärtig gibt es 76 Einwohner. Ziel der Gemeinde ist es, die Ortslage attraktiver zu gestalten, die Aufnahme des nordwestlichen Areals in den Flächennutzungsplan, spielt dabei eine große Rolle. Mit der

planungsrechtlichen Vorbereitung ist es für Projektentwickler und Investoren lukrativer diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Seit Dezember 2002 hat Dersentin eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Satzung umfasst die gesamte bebaute Ortslage, einschließlich der Gutsanlage und des westlich angrenzenden Geländes, welches brach liegt. Teilbereiche der Satzung entlang der Dersentiner Allee und der Feldstraße sind nicht Bestandteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, sodass hier eine Berichtigung vorgenommen wird. Innenbereichspotentiale sind im Satzungsbereich vorhanden (weiß kariert dargestellt). Das Potential liegt bei rund 3 WE. Die südliche Ortslage wird als Wohnbaufläche ausgewiesen, während der Rest der Ortslage im Sinne eines Dorfgebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Insbesondere die Entwicklung der verfallenen, brachliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte wäre wünschenswert. Aufgrund des Umfangs und der Entsorgungskosten und des Flächenzugriffs sowie einer prognostizierten gewerblichen Nachnutzung wird für diese Fläche kein Wohnbaupotential ausgewiesen. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde im Osten der Dersentiner Allee weitere gemischte Bauflächen aus mit einem Entwicklungspotential von rund 4 WE. Um eine nachhaltige Entwicklung der Ortschaft zu gewährleisten, ist der Zuzug junger Familien erforderlich.



Abb. 24: Dersentin: Innenbereichspotential gemäß Innenbereichssatzung 3 WE (weiß kariert);  
Wohnbaupotential Neuaufstellung FNP 3 WE (rot kariert)

### **Rothspalk**

Die Ortslage Rothspalk gehört zur Altgemeinde Langhagen. Die Ortslage ist als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Neuaufstellung wird die Ortslage als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes ausgewiesen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich am Bebauungsbestand sowie dem räumlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Gemeinde Langhagen von 1997. Die Bauflächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Einwohnerzahlen von Rothspalk sind konstant, wenngleich die Ortslage noch ein Innenentwicklungspotential von rund 9 WE bereithält.



Abb. 25: Rothspalk: Innenbereichspotential gemäß Abrundungssatzung 9 WE (weiß kariert)

### Klaber

Die Ortslage Klaber gehört zur Altgemeinde Langhagen. Im Süden der Gemeinde steht ein Gutshaus. Die Ortslage hat eine Kirche und einen Friedhof, sowie eine Schmiede. Die Grundstücke sind groß und ländlich geprägt. Klaber hat 65 Einwohner. Die Einwohnerzahl unterlag in den letzten 10 Jahren kaum Schwankungen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist ein Dorfgebiet für die Ortslage mit 3 Wohnbaupotentialen aus, davon liegt eine Fläche innerhalb der Abrundungssatzung der Gemeinde Langhagen von 1997 für den Ortsteil Klaber. (weiß kariert). Die Ortslage wird mit der Neuaufstellung ebenfalls als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes ausgewiesen. Die Darstellung der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan orientiert sich am Bebauungsbestand sowie dem räumlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung und den Ausweisungen im rechtswirksamen FNP. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung werden jedoch auch Zwischenflächen als weitere Potentialflächen ausgewiesen. Sie dienen der Abrundung des Ortes. Es wird ein zusätzliches Wohnraumpotential von 5 WE angesetzt.



Abb. 26: Klaber: Innenbereichspotential gemäß Abrundungssatzung 1 WE (weiß kariert); Wohnbauentwicklungspotential durch rechtswirksamen FNP 2 WE (schräg rot schraffiert), Wohnbaupotential durch Neuaufstellung FNP 5 WE (orange kariert)

### **Carlsdorf**

Carlsdorf gehört zur Altgemeinde Langhagen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht ein Entwicklungspotential von 1 WE. Seit April 1998 liegt eine Außenbereichssatzung auf der Ortslage. Innerhalb der Außenbereichssatzung gibt es keine Entwicklungspotentiale. Nicht Bestandteil der Satzung ist der östliche Bebauungsbereich bestehend aus dem Gutshaus und angegliederten Nebenanlagen. Dieser östliche Bereich der Ortslage ist als Sondergebiet Ausbildungsstätte im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Anlage wird als Pferdezucht genutzt. Im Flächennutzungsplan wird die Ortslage als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes ausgewiesen und umfasst

nicht nur den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, sondern auch den baulichen Bestand der Gutsanlage.



Abb. 27: Carlsdorf: Wohnbauentwicklungspotential durch rechtswirksamen FNP 1 WE (rot schraffiert)

### **Bergfeld**

Bergfeld gehört zur Altgemeinde Langhagen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan trifft keine Ausweisung für Bauflächen. Der Bebauungszusammenhang wird durch eine Außenbereichssatzung aus dem Jahr 1998 festgesetzt. Die Flächen südlich der Straße Bergfeld sind nicht Bestandteil der Außenbereichssatzung, im Flächennutzungsplan fließen sie in den darzustellenden Siedlungszusammenhang ein. Die zentral gelegenen Freiflächen sind als Grünflächen festgesetzt oder mit Teichen und anderen Biotopstrukturen versehen. Ein Wohnbaupotential wird hier nicht angesetzt. Die Ortslage ist als entwickelt anzusehen, die Einwohnerzahlen sind leicht abfallend. Die Grundstücke sind große Hofstellen mit größeren Nebengebäuden, sodass das Gebiet als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt wird.



Abb. 28: Bergfeld

## Kontingentierung und Priorisierung der Wohnbauentwicklung

### Kontingentierung

Die Betrachtung der Innenbereichspotentiale und der Flächenreserven durch den rechtswirksamen FNP zeigt, dass viele Ortsteile noch genügend Entwicklungspotential besitzen. Andererseits liegen diese Flächen häufig in Privatbesitz und die Eigentümer wünschen keine Umnutzung und Entwicklung, sodass diese Flächenpotentiale nicht vollumfänglich für die Deckung des gemeindlichen Wohnraumbedarfes zur Verfügung stehen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde zukunftsorientiert neue Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausweisen. Die folgende Tabelle fasst die überschlägig ermittelten Wohneinheiten zusammen:

Ortsteil	Einwohnerzahlen 03.11.23	Bestehendes Innenentwicklungspotenzial	Bestehendes Entwicklungspotential durch rechtswirksame FNP	Neuausweisung Wohnbaufläche im FNP	Gesamtpotential WE
		<i>Gemäß § 34 BauGB oder durch B-Pläne, § 13a etc.</i>	<i>(Vorbereitendes Baurecht, gesichert)</i>	<i>(Vorbereitendes Baurecht)</i>	
Lalendorf	815	-	26	54	80
Langhagen	378	7	26	0	33
Wattmannshagen	343	1	-	12	13
Vietgest	296	5	4	6	15
Raden	250	5	-	6	11
Gremmelin	177	4	2	7	13
Mamerow	158	7	2	3	12
Roggow	156	2	-	7	9
Vogelsang	144	3	-	3	6
Niegleve	115	5	3		8
Nienhagen	112	5	-	-	5
Schlieffenberg	104	4	3	0	7

Lübsee	80	3	2	-	5
Dersentin	76	3	-	3	6
Tolzin	74	-	9	-5	4
Klaber	65	1	2	5	8
Friedrichshagen	60	-	-	-	0
Bansow	47	-	-	4	4
Reinshagen	45	-	1	1	2
Rothspalk	39	9	-		9
Carlsdorf	26	-	1	-	1
Bergfeld	19	-	-	-	0
Neu Krassow	19	-	-	-	0
Alt Krassow	13	-	-	-	
Krevtsee	2	-	-	-	0
<b>Summe</b>	<b>3.613</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>106</b>	<b>251</b>

Da in einigen Ortsteilen, wie zB. Langhagen Bauflächen mit Wohnbaupotentialen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entfallen, werden diese Kapazitäten von den neu generierten potentiellen Wohneinheiten abgezogen. Sie tauchen in der Spalte nicht separat auf, da es sich um eine Umverteilung des Wohnbaukontingents handelt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt die Weichen, um weitere Entwicklungspotentiale für Wohnraum im Gemeindegebiet auszuweisen. Die Ausweisung neuer Baugebiete bildet die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre ab. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeinde angemessen auf die prognostizierten Wohnraumanforderungen in der Gemeinde reagieren.

### Priorisierung

Aus raumordnerischer Sicht wird eine Priorisierung der Wohnbauflächen nach kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfsdeckung für eine periodisch auf die Nachfrage abgestimmte abschnittsweise Realisierung empfohlen.

Um ein langfristig klimaangepasstes Wohnen im ländlichen Raum zu ermöglichen ist eine fußläufige Nähe zu einem Schienenpersonennahverkehr-Haltepunkt unerlässlich, weshalb die Potenzialflächen mit den meisten Wohneinheiten im Hauptort Lalendorf und Langhagen liegen. Diese Standorte sollen bevorzugt entwickelt werden, da hier die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung rund um den SPNV-Zugangspunkt integriert gedacht werden kann (transit oriented development). Im Unterschied zu anderen Ortsteilen gibt es das hervorragende Potenzial für die Ortsteile Lalendorf und Langhagen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr auf kommunaler Ebene zu entwickeln, da wesentliche Teile des Siedlungszusammenhangs dieser Ortsteile fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Insbesondere Lalendorf erfüllt alle wesentlichen Merkmale der Grundversorgung, sodass die Siedlungsentwicklung vornehmlich im Gemeindehauptort erfolgen soll.

Wie bereits im Kapitel 3.3. erläutert, erfüllt der Gemeindehauptort die Kriterien zur Einstufung als Grundzentrum, damit stünde Lalendorf ein Entwicklungskontingent über den Eigenbedarf hinaus zu.

Die Gemeinde priorisiert somit die Flächenentwicklungen in Lalendorf und Langhagen, gefolgt von den wachsenden Ortsteilen mit einer deutlich positiven Einwohnerentwicklung, wie Raden, Vietgest, Wattmannshagen, Gremmelin und Mamerow.

Die kleineren Wohnbauflächen- Ausweisungen ermöglichen vielmehr bestehende Entwicklungsmöglichkeiten im geringen Umfang zu nutzen und den Privateigentümern aufzuzeigen, Flächenreserven zu nutzen und auch kleine Wohnbauflächen zu generieren, um die Deckung des gemeindlichen Wohnraumbedarfs zu unterstützen.

## 4.2. Sonderbauflächen

### Sonderbauflächen Ferienhausgebiet und Bungalowsiedlung

Auch der Tourismus entwickelte sich im Gemeindegebiet seit der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes – so entstand am Flachen Ziest eine Ferienhaussiedlung (Nienhäger Hütte). Diese wird berichtigend im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet dargestellt. Östlich am Tiefer Ziest wird eine Sonderbaufläche Bungalowsiedlung dargestellt. Eine Ergänzung des baulichen Bestandes ist nicht beabsichtigt.

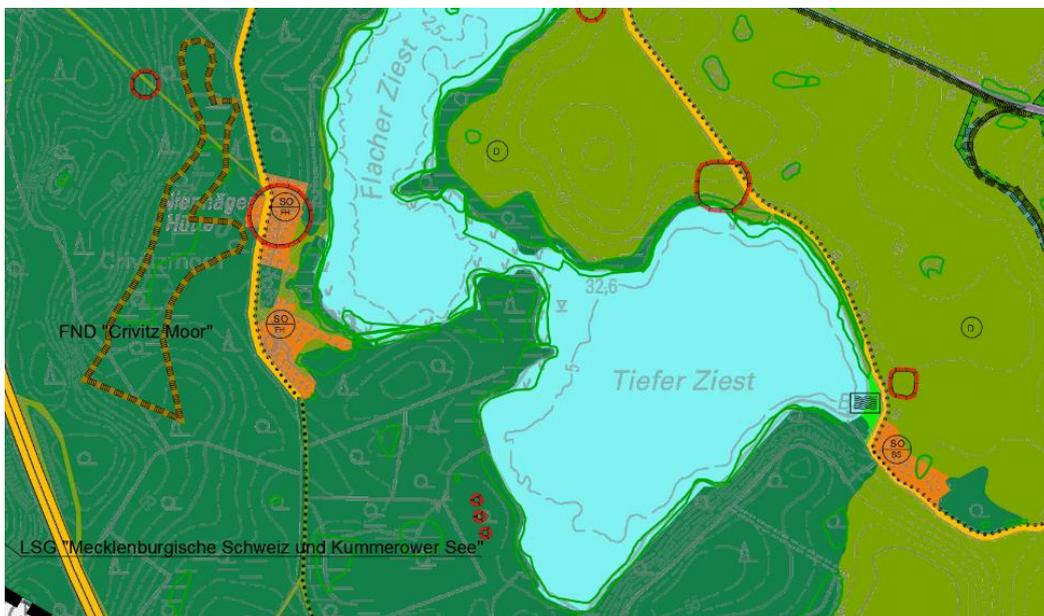


Abb. 29: Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

### Sonderbaufläche Fremdenbeherbergung

Krevtsee wird als Sonderbaufläche Fremdenbeherbergung dargestellt. Hier befindet sich eine Pension mit Festscheune. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Forstbetrieb/ Ferienwohnungen ausgewiesen.

### **Sonderbauflächen Einzelhandel**

Lalendorf hat einen Discounter und einen Getränkemarkt. Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Dieser Bereich wird nunmehr als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt.

### **Sonderbaufläche Landwirtschaft und Wohnen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/1 „Landwirtschaftsbetrieb Krause Wattmannshagen“ wurde im Juni 2016 rechtskräftig und setzt eine Sondergebietsfläche Landwirtschaft und Wohnen fest. Die Ausweisung als Sonderbaufläche wird in den Flächennutzungsplan berichtigend übernommen.

### **Sondergebiete erneuerbare Energien**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern möchte den Ausbau der erneuerbaren Energien voranbringen. Nach dem Strategiepapier „Energiland 2020“ (Regionale Innovationsstrategie 2020 für das Land Mecklenburg-Vorpommern) ist der Ausbau der erneuerbaren Energien ein politischer Schwerpunkt der Landesregierung. Konventionelle Energieträger sollen kontinuierlich durch alternative Energien ersetzt werden. Gemäß LEP-Programmsatz 5.3 (9) sollen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde Lalendorf möchte die Energiewende aktiv mitgestalten und weist Standorte für erneuerbare Energien im Gemeindegebiet aus:

Festgelegte Windeignungsgebiete befinden sich derzeit nicht im Gemeindegebiet, sodass sich die Gemeinde bei der Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien auf Photovoltaik konzentriert. Für einige Standorte wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, da es konkrete Planungsabsichten gibt, weitere Potentialflächen wurden identifiziert und ausgewiesen. Im Folgenden werden die einzelnen Standorte dargestellt und inhaltlich überprüft auf die gesetzlichen Grundlagen und ihr Konfliktpotential. Daraus abgeleitet werden Empfehlungen zum erforderlichen Untersuchungsumfang für die Bauleitplanung. Detailliertere Aussagen folgen unter anderem im Umweltbericht zum Entwurfstand des Verfahrens.

### **Folgende gesetzliche Grundlagen dienen der planungsrechtlichen Beurteilung:**

a) Bewertung gemäß Raumordnung und Landesplanung, Grundlage LEP 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) regelt, dass Solarparks verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden sollen. Geeignete Konversionsflächen liegen der Gemeinde nicht vor.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen in Anspruch genommen werden (Vgl. Kapitel 5.3 (9)). Von dieser Flächenkulisse kann durch Einreichung eines Zielabweichungsverfahrens abgewichen werden. Das Landesraumentwicklungsprogramm berücksichtigt noch nicht die Bedeutung, die dem Ausbau der erneuerbaren Energien mittlerweile beigemessen wird, insbesondere durch die Gesetzeslage nach § 2 EEG 2023. Damit liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung in Deutschland nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Eine Anpassung und Aktualisierung der Raumordnungspläne erfolgen gegenwärtig.

b) Baugesetzbuch (BauGB)

Am 11. Januar 2023 ist das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht in Kraft getreten (BGBl 2023 I Nr. 6). Dieses sieht eine Aufnahme solcher Solarparks in die Liste der privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB vor, die sich auf einer Fläche längs von Autobahnen oder zweigleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes nach § 2b AEG und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m befinden. Damit sind Solarparks an diesen Standorten grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Dadurch entstehen Möglichkeiten, mit einer wesentlichen Zeit- und Kostenersparnis die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Solarparks herbeizuführen. Die Gemeinde möchte insbesondere die nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) Baugesetzbuch privilegierten Flächen im Außenbereich ausweisen. Potentialflächen liegen im 200m Korridor der A 19 sowie der überregionalen zweigleisigen Bahnstrecke Rostock-Berlin.

c) Erneuerbaren- Energien- Gesetzes (EEG 2023)

Mit der Novellierung des Erneuerbaren- Energien- Gesetzes (01.01.2023 in Kraft getreten) wurde der Korridor an Autobahnen und Schienenwegen von bisher 200 m auf 500 m erweitert.

Durch die Gemeinde verläuft die Bundesautobahn A 19 sowie die Bahntrasse Güstrow-Neubrandenburg, sowie Rostock-Berlin, sodass einige Potentialflächen geprüft und bestätigt werden konnten.

Mit der Änderung des EEG liegen die erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse. Durch diesen Grundsatz soll der Vorrang des Ausbaus der erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen sichergestellt und der Ausbau somit erleichtert und beschleunigt werden. So ist die Lage der PV- Flächen im Landschaftsschutzgebiet kein generelles Ausschlusskriterium und bedarf einer Einzelfallprüfung.

Durch folgendes Prüfschema soll auf ein erhöhtes Konfliktpotential hingewiesen werden und einen höheren Untersuchungsbedarf:

- Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000)
- Beeinträchtigung sonstiger Schutzgebietskategorien
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit Bodenwertzahlen >50
- Betroffenheit von Waldflächen, inklusive 30m Waldabstand sowie von gesetzlich geschützten Biotopen
- Allgemein gilt die Anforderung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch einen Artenschutzfachbeitrag mit Kartierung sowie die Untersuchung von Blendwirkungen auf Verkehr und angrenzender Wohnbebauung
- Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt im Umweltbericht

### Die Sonderbaufläche für Photovoltaik nordwestlich von Gremmelin, östlich der A 19.

Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Das Sondergebiet PV umfasst 18,86 ha. Der Flächennutzungsplan weist die privilegierte Fläche gemäß BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 8 mit einem Korridor von 200 m aus. Für den gemäß Raumordnung und Landesplanung privilegierten Korridor von 110 m hat die Gemeinde bereits am 09.11.2022 einen Aufstellungsbeschluss über den *Bebauungsplan Nr. 6 \*Photovoltaikanlage Gremmelin\** gefasst. Schutzgebiete sind nicht



Abb. 30: Sonderbauflächen PV Gremmelin; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

betroffen. Der Nordteil der Sonderbaufläche weist geringe Bodenwertzahlen im Bereich 19- 24 auf, im mittleren bis südlichen Bereich liegen die Werte bei 30 - 49 und zum geringen Anteil sind im Süden Bodenwertzahlen bis 54 zu finden. Gesetzlich geschützte Biotop sind in der konkreten Planung zu berücksichtigen. Blendwirkungen auf die Autobahn sind gutachterlich zu untersuchen und auszuschließen. Ist eine Modulbelegung innerhalb der 40 m Anbauverbotszone entlang von Bundesautobahnen beabsichtigt, ist beim Bundes-Fernstraßenamt eine Ausnahmegenehmigung zu stellen.

### **Sonderbauflächen westlich von Bansow und der A 19**

Als weitere Potentialfläche in diesem Sinne hat die Gemeinde **Sonderbauflächen für PV bei Bansow** identifiziert.

Die Flächengröße umfasst 113,25 ha. Der östliche Bereich grenzt an die Autobahn und liegt damit teilweise in den privilegierten Korridoren (110 m LEP; 200m BauGB und 500m EEG). Die Gemeinde weist jedoch großflächig weitere Flächen darüber hinaus aus, da die Bodenwertzahlen stark schwanken von 23 – 54 und Grünlandbereich mit Graben (Gewässer 2. Ordnung) sowie eine Freileitungstrasse die Fläche durchqueren. Auf der Ebene des Vorentwurfes im FNP kann noch keine Aussage getroffen werden, welche Flächen tatsächlich für PV-Freiflächenmodule zur Verfügung stehen sollen und welche Bereiche für Kompensationsmaßnahmen. Da die Flächen jedoch weitgehend im Gemeindeeigentum liegen und die Bewirtschaftung wenig lohnend ist, sieht die Gemeinde eine Nutzung durch PV für zielführend.

Bei der Modulbelegung sind insbesondere die umliegenden Waldflächen, die Gräben und die Freileitung zu berücksichtigen.

Die Sonderbauflächen bei Bansow sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Die Sonderbauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und Naturparkes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Hier sind vertiefend die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen der Verordnungen zu prüfen und eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung zu stellen. Die Bereiche der Gräben innerhalb der Sonderbauflächen sind in den Karten zum vorsorgenden Bodenschutz als Moorböden ausgewiesen. Eine mögliche Wiedervernässung von Mooren mit gleichzeitiger Nutzung von Photovoltaik könnte hier projektspezifisch geprüft werden.

Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Januar 2023 ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) auf entwässerten und landwirtschaftlich genutzten Moorböden förderfähig, sofern diese Flächen dauerhaft wieder vernässt werden.

Eine Wiedervernässung landwirtschaftlich genutzter Moorböden ist erforderlich, um die Klimaschutzziele im Landwirtschaftssektor zu erreichen. Wenn auf diesen Flächen zugleich PV-FFA installiert würden, könnte dies eine Einkommensalternative zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bieten und somit in doppeltem Sinne zum Klimaschutz beitragen.

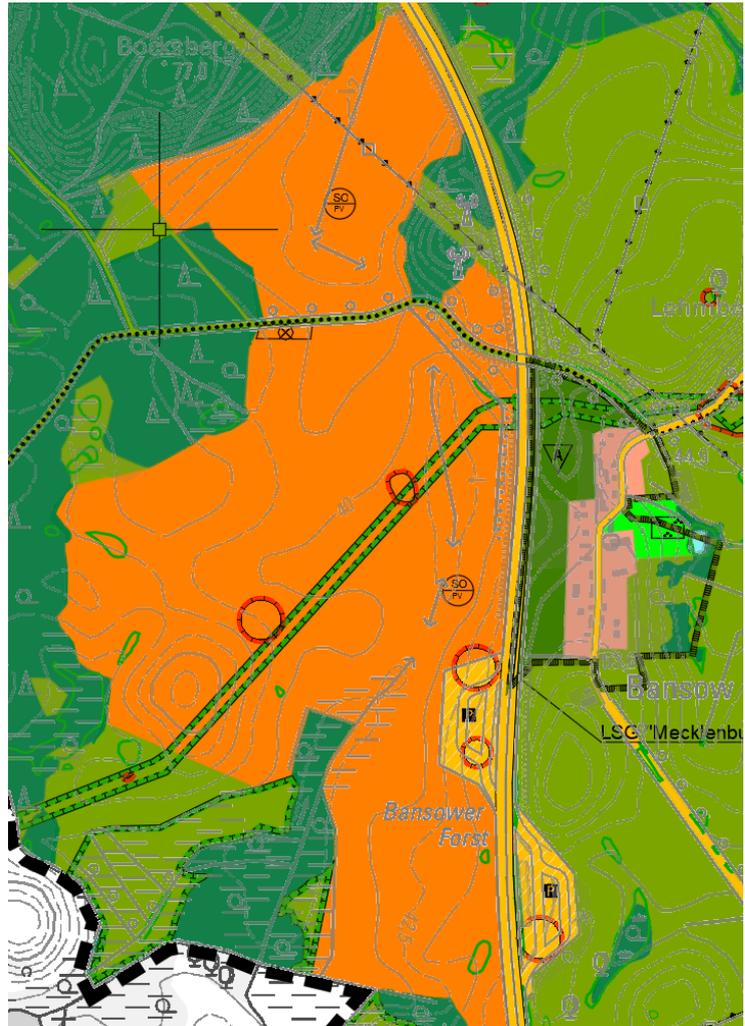


Abb. 31: Sonderbauflächen PV Bansow; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

Die ausgewiesene **Sonderbaufläche für PV im Norden von Nienhagen** erstreckt sich im 200m Korridor südlich der Bahnstrecke Schwerin-Güstrow-Neubrandenburg und knickt im Bereich der A 19 nach Süden ab. Die Sonderbaufläche umfasst rund 29 ha. Die Gemeinde sieht ein sehr gutes Potential in der Ausweisung für erneuerbare Energien, wenngleich die Bahntrasse eingleisig ist und damit die gesetzliche Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB



Abb. 32: Sonderbauflächen PV Nienhagen; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

nicht greift, mit Ausnahme des 200m Korridors entlang der A 19. Für den Korridor von 110 m entlang der Verkehrslinien fasste die Gemeinde am 09.11.22 den Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 7 \*Photovoltaikanlage Nienhagen\** für den Teilbereich der Fläche, der entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung priorisiert ist. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt jedoch vollumfänglich im förderfähigen Bereich gemäß EEG. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Sonderbaufläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Das Gebiet liegt in keiner Schutzgebietskategorie. Östlich der Autobahn beginnt das Landschaftsschutzgebiet und der Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Im westlichen Bereich liegen die Bodenwertzahlen im niedrigen Bereich bei 20-36, im überwiegenden Teil jedoch im Bereich 40-46 mit kleineren Bereichen von 53 und 54, entlang der Autobahn dominieren Bodenwerte im Bereich 36.

### Sonderbauflächen PV am Bahnkreuz Lalendorf

Eine weitere Flächenausweisung erfolgt östlich von Lalendorf im Bereich des Bahnkreuzes Güstow-Neubrandenburg; Rostock-Berlin. Hier wird ebenfalls ein Korridor von 200m südlich und östlich der Bahntrassen ausgewiesen.

Für den 110 m- Korridor gemäß LEP M-V 2016 hat die Gemeinde am 09.11.2022 die Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 8*

*\*Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn Lalendorf\** be-

schlossen. Die Sonderbaufläche umfasst rund 27,13 ha. Der 200 m Korridor im Bereich der zweigleisigen Bahnstrecke Rostock-Berlin ist gemäß BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 8 priorisiert. Die gesamte Fläche des Sondergebietes entspricht den Vorgaben gemäß EEG. Die Sonderbaufläche liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien des Naturschutzrechts. Die Bodenwertzahlen liegen um die 46-55.



Abb. 33: Sonderbauflächen PV Lalendorf; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

### Sonderbaufläche Reinshagen Ausbau

Am 07.06.2022 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 13 \*Photovoltaik-Freiflächenanlage Reinshagen-Ausbau\**.

Der Nordteil der Sonderbaufläche umfasst rund 18,36 ha und der Südteil 21,48 ha. Die Flächen liegen außerhalb der Präferenzflächen gemäß Raumordnung, BauGB und EEG.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm

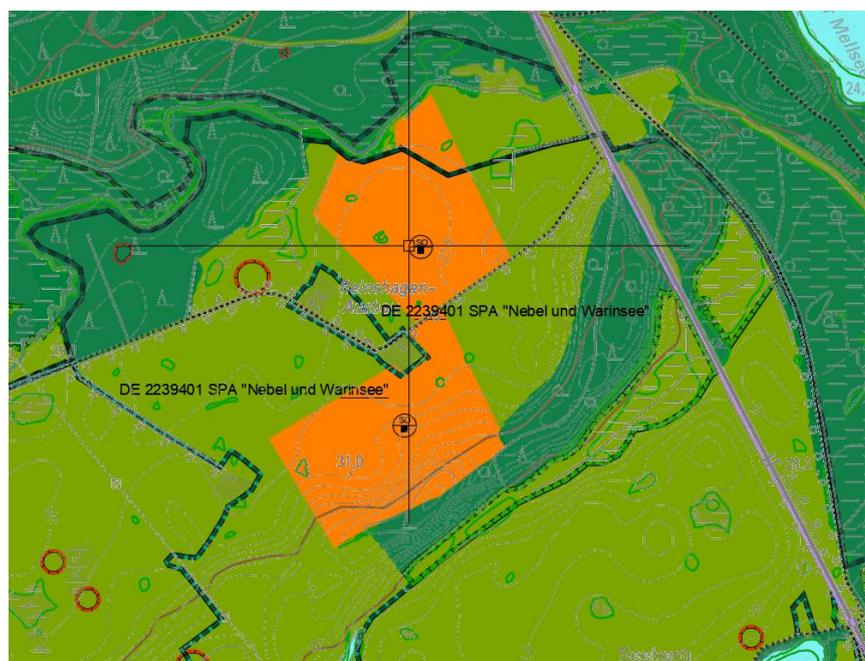


Abb. 34: Sonderbauflächen PV Bansow; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Die Sonderbauflächen liegen innerhalb des Vogelschutzgebietes „Nebel und Warinsee“. Im Norden und Osten erstreckt sich im Verlauf des Aalbaches das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“.

Sofern die Planung im Zielabweichungsverfahren eine Zustimmung durch die Raumordnung erfährt, ist eine Natura 2000- Prüfung erforderlich. Aufgrund der ungestörten Lage und Nähe zu wertvollen Natur- und Landschaftsstrukturen ist ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der Zielarten des Vogelschutzgebietes zu untersuchen. Weitere Anforderungen sind die Einhaltung der Waldabstände und der Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope einschließlich bedeutender Verbundsysteme.

### Sonderbauflächen PV Langhagen - An der Bahn

Am 07.06.2023 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 12 \*Solarpark Langhagen – An der Bahn\**.

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum. Die Standortwahl entspricht nur zum Teil den priorisierten Flächen der Raumordnung und Landesplanung. So sind PV-Flächen gemäß Landesplanung in einem 110 m Korridor entlang von Autobahnen, Bahntrassen und Bundesstraßen ohne Zielabweichungsverfahren genehmigungsfähig. Der Großteil des Sondergebietes liegt innerhalb eines 500 m Korridors, der gemäß der Novellierung des Erneuerbaren-Energien- Gesetzes (01.01.2023 in Kraft getreten) förderfähig ist. Die Grenze des 500- m- Korridors ist rot gestrichelt zur Übersicht dargestellt.

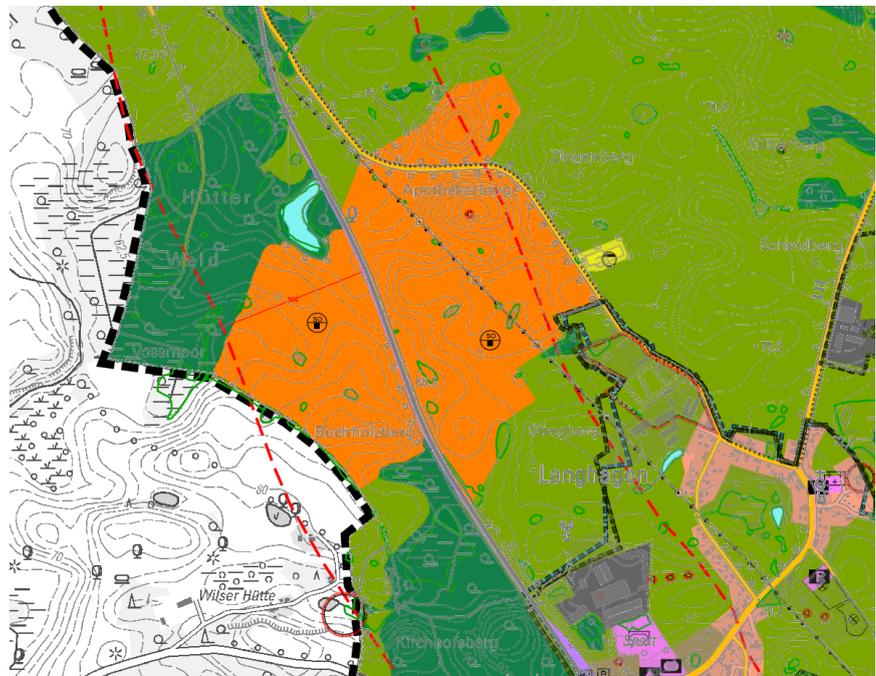


Abb. 35: Sonderbauflächen PV Langhagen Bahn; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Langhagen und umfasst rd. 94,53 ha. In der konkreten Planung sind die gesetzlich geschützten Biotope und Biotopverbundstrukturen zu berücksichtigen, sowie der Waldabstand der angrenzenden Waldflächen. Entlang der Dersentiner Straße steht eine gesetzlich geschützte Allee, diese ist ebenfalls zu schützen. Das Plangebiet liegt innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes und Naturparks „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Auch hier sind die Beeinträchtigungen der Schutzziele zu prüfen und eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung zu stellen.

### Sonderbauflächen PV Langhagen Kieswerk

Am 07.06.2023 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 10 \*Solarpark Langhagen - Am Kieswerk\**.

Die Standortwahl entspricht weder den priorisierten Flächen der Raumordnung und Landesplanung noch den präferierten Flächen durch EEG oder Baugesetzbuch. Im Norden und Westen des Plangebietes liegen gemäß RREP Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Süden liegt das Vorranggebiet für Rohstoffsicherung (Kiesabbaugebiet Langhagen). Das



Abb. 36: Sonderbauflächen PV Langhagen Kieswerk; Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

Plangebiet selbst liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum. Das Sondergebiet umfasst rd. 20 ha und liegt im Osten der Ortslage Langhagen und südlich des Krebssees. Die Erschließung der Fläche soll über die Kleine Seestraße im Süden des Plangebietes erfolgen. Die Bodenwertzahlen sind mittelmäßig bis gut und liegen im Bereich 36-48, sowie Teilflächen mit niedrigeren Bodenwertzahlen im Bereich 24 – 30.

Im Nordwesten grenzen Waldflächen an das Plangebiet an, eine weitere kleine Waldfläche von ca. 0,45 ha liegt innerhalb des Plangebietes, der Waldabstand von 30 m zu den PV-Modulen ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind zu erhalten und entsprechende Abstände oder Verbundsysteme einzuplanen.

Im Osten des Sondergebietes grenzen die Natura 2000 Gebiete Europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung „Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow“ an das Plangebiet an, ebenso das Naturschutzgebiet „Wüste und Glase“. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind zu untersuchen und auszuschließen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Auch hier sind die Beeinträchtigungen der Schutzziele zu prüfen und eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung zu stellen.

### Sonderbauflächen PV Solarpark Lalendorf-Raden

Am 15.05.2024 fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 09 \*Solarpark Lalendorf-Raden\**. Die Standortwahl entspricht weder den priorisierten Flächen der Raumordnung und Landesplanung noch den präferierten Flächen durch EEG oder Baugesetzbuch. Das Sondergebiet umfasst 31,32 ha und liegt südöstlich am Radener See, somit grenzt im Westen der geschützte Uferbereich an, der im Regionalen Entwicklungsprogramm als Kompensationsfläche und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen ist. Im Norden und Osten der Sonderbaufläche grenzen Waldflächen an. Die Bodenwertzahlen schwanken von 33 bis 58. Gerade im Süden und Südosten liegen Böden mit höheren Ackerwertzahlen. Durch das Plangebiet verlaufen Gräben und lineare Gehölzstrukturen. Die Entwässerungsgräben lassen auf eine Überflutungsfläche des Radener Sees schließen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind zu erhalten und der 30m Waldabstand und die Gewässerschutzzone sind zu berücksichtigen.

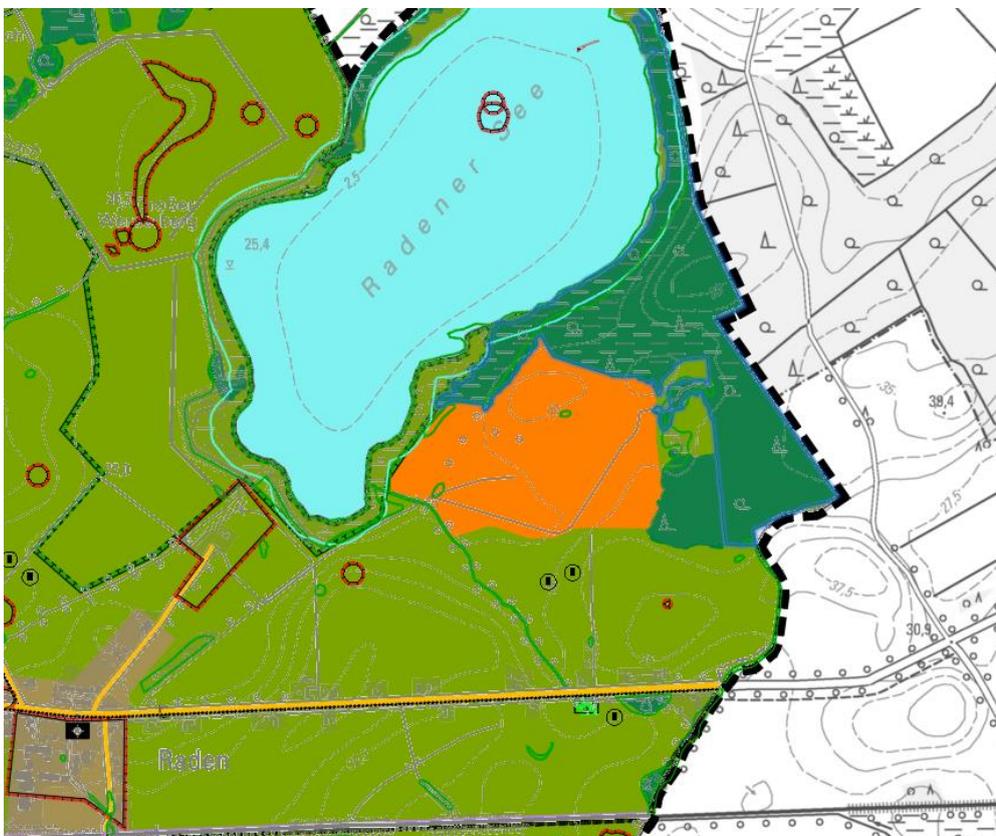


Abb. 37: Sonderbauflächen PV Lalendorf-Raden

Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

## Bewertung der Sonderbauflächen PV

Folgende Tabelle fasst die Flächenbewertung der einzelnen Standorte zusammen. Die Standorte Lalendorf an der Bahn und Gremmelin sowie Nienhagen weisen eine sehr gute Eignung für PV auf, gefolgt von Bansow und Langhagen an der Bahn. Kritisch betrachtet werden die Flächen am Kieswerk und Reinshagen. Hier wird eine dezidierte Prüfung erforderlich.

	Rechtsgrundlage			Schutztitel betroffen			
	privilegiert gemäß LEP 2016	privilegiert gemäß §35 Abs.1 Nr. 8 BauGB	Förderfähig gemäß EEG	Natura 2000	LSG	NP	NSG
Privilegiert entlang Verkehrsstrassen	110 m Korridor	200m Korridor	500m Korridor				
<b>SO PV Lalendorf - An der Bahn</b>	teilweise	teilweise	ja	-	-	-	-
<b>SO PV Nienhagen</b>	teilweise	teilweise	ja	-	-	angrenzend	-
<b>SO Langhagen An der Bahn</b>	zum geringen Teil	teilweise	zum Großteil	-	ja	ja	-
<b>SO Langhagen Am Kieswerk</b>	-	-	-	angrenzend	ja	ja	angrenzend
<b>SO PV Gremmelin</b>	teilweise	ja	ja	-	-	-	-
<b>SO PV Bansow</b>	Zum geringen Teil	zum geringen Teil	Zum Großteil	-	ja	ja	-
<b>SO PV Reinshagen Ausbau</b>	-	-	-	VSG ja; GGB angrenzend	-	-	-
<b>SO PV Lalendorf-Raden</b>	-	-	-	-	-	-	-

Die ausgewiesenen Sonderbauflächen sind im jeweiligen nachgeordneten Bebauungsplanverfahren auf die Umsetzbarkeit von Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Der Eingriff soll nach Möglichkeit weitestgehend vor Ort umgesetzt werden. Waldabstandsflächen, Biotopverbundsflächen, Dauergrünland, Grabenbereiche, Wildkorridore, Abstände zu Bodendenkmälern und Verkehrsanlagen bieten Raum für wirksame Grünmaßnahmen. Im Flächennutzungsplan sind die Gesamtflächen, die für die Planung der PV-Anlage zur Verfügung stehen aufgrund des Planmaßstabs, einheitlich als Sonderbaufläche dargestellt und nicht weiter differenziert. Im Bebauungsplanverfahren können innerhalb dieser Flächen, insbesondere Waldabstände und Grünverbundsflächen als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die eigentlichen Modulflächen werden in der Fläche geringer ausfallen. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, hier werden die Flächen auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen

geprüft und weitere Aussagen zum Artenschutz, insbesondere Rastvögel und Bodenschutz getroffen.

### **4.3. Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Feuerwehr in Lalendorf soll einen neuen Standort bekommen. Der neue Standort wird mit Planzeichen ausgewiesen. Der ehemalige Standort bleibt als Gemeinbedarfsfläche für eine weitere Entwicklung bestehen. In der Gemeinde Langhagen wird der Schulstandort mit Sporthalle und Sportplatz als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

### **4.4. Gewerbeentwicklung**

Im Westen von Lalendorf zwischen Bundesstraße und Bahnstrecke liegt das Gewerbegebiet Lalendorf. Hier befindet sich eine Tankstelle, das Transportunternehmen DB Schenker und das Agrar- und Umweltdienstleistungsunternehmen Blunk. In den letzten Jahren wurde leider ein großer Teil des Gewerbegebietes mit Photovoltaik belegt. Es bestehen noch Entwicklungsreserven auf etwa 12,06 ha.

Im Osten von Lalendorf westlich des Bahnkreuzes wird eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, hier befindet sich die PPR Flüssiggas GmbH & Co Handels KG. Der bauliche Bestand wird gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet.

Die Entwicklung von Gewerbe und Förderung der Wirtschaft ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Die direkte Anbindung an die Bundesstraße 104 Schwerin-Güstrow-Neubrandenburg und Autobahn A 19 Rostock-Berlin macht Lalendorf zu einen attraktiven Gewerbestandort. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Gleisanbindung an den Schienenverkehr. Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen steigt die Attraktivität der Gewerbeflächen nochmal um ein vielfaches, da örtliches Mitarbeiterwohnen für zahlreiche Unternehmen ein wesentlicher Aspekt bei der Standortwahl ist. Wohnbauflächen und Gewerbeflächen sind stark nachgefragt im Rostocker Umland und der Bedarf kann aktuell nicht gedeckt werden. Lalendorf kann durch neue Flächenausweisung wichtige Standortpotentiale für größere Gewerbeansiedlungen aktivieren und einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung in der Region leisten und den Siedlungsdruck in sensible Naturräume entschärfen.

Mit der Erwartungshaltung im neuen RREP RR den Status und die Entwicklungsperspektiven eines Siedlungsschwerpunktes zu erhalten, möchte die Gemeinde einen neuen größeren Gewerbestandort auf einer verkehrsgünstigen vorbelasteten Fläche ausweisen. Im Westen der Gemeinde bietet eine Ackerfläche zwischen der B 104 und den Bahngleisen die Möglichkeit einer optimalen Verkehrsanbindung ans Straßen- und Schienennetz. Angrenzend liegen die Ortslagen Lalendorf und Vietgest mit ihren Versorgungsfunktionen. Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und weist ein sehr geringes Konfliktpotential durch Immissionen auf. Ein Freilei-

tungskorridor führt durch das Gebiet liegt jedoch am Rande der Baufläche im Nordosten. Die Gewerbefläche ist rd. 46,78 ha groß. Mit Berücksichtigung des Leitungskorridors, gesetzlich geschützter Biotope sowie Abstandsflächen durch die Bundesstraße und Gräben, bleiben immer noch mindestens rd. 40 ha nutzbare Gewerbefläche. Eine detailliertere Flächenplanung ist Aufgabe nachgeordneter Bauleitplanverfahren.



Abb. 38: Gewerbliche Baufläche Lalendorf-Vietgest mit Leitungstrasse  
Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lalendorf

#### 4.5. Grünflächen

Die Grünfläche der Zweckbestimmung Friedhof im Norden der Ortslage Lalendorf entfällt mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Es bestehen keine Entwicklungsabsichten.

Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind zahlreiche Grünflächen ausgewiesen, hierbei handelt es sich um dörfliche Gemeinschaftsplätze oder um Parkanlagen der Guts-, Schloss- und Herrenhäuser, zum Beispiel Gutspark Vietgest und Gremmelin, sowie die Parklandschaft des ehemaligen Schlosses Schlieffenberg. Da die Waldflächen aktualisiert aufgenom-

men wurden, gibt es einige Anpassungen der Abgrenzung zu den Grünflächen. Im Ortsteil Rothspalk wird der denkmalgeschützte Park als Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Im Südosten der Gemeinde Langhagen, östlich und südlich der Brunnenstraße bis zur Uferkante ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage und Kleingartenanlage ausgewiesen. Diese Nutzungsart hat sich nicht eingestellt und entfällt mit der Neuaufstellung. Das Gebiet wird stattdessen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und zum Teil als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Westen von Langhagen ist ein Sportplatz dargestellt, dieser entfällt und wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bereich der evangelischen Schule Langhagen befindet sich ein Sportplatz, sodass die alte Sportplatzfläche nicht länger benötigt wird.

#### **4.6. Waldflächen**

Die Waldflächen wurden von der Landesforst MV digital übernommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist zwischen Bansow und der A 19 eine Aufforstungsfläche dargestellt. Die Aufforstung wurde bisher nicht umgesetzt. Die Gemeinde hält an der Aufforstungsfläche fest. Weitere neue Aufforstungen befinden sich auf dem Flurstück 167/1, der Flur 1 Gemarkung Lübsee und dem Flurstück 5 und 169, der Flur 4 Gemarkung Mamerow.

#### **4.7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Wesentlichen umfassen sie die Wiesenbereiche um Gräben/Gewässer 2. Ordnung (degradierte Moore). Insbesondere die Maßnahmenflächen am Warinsee bis südlich von Wattmannshagen und dem Radener See stellen im Winter große Überflutungsflächen dar. Weiterhin beinhalten sie Kompensationsflächen aus den Kompensationsverzeichnis des Landes M-V. Insbesondere sind auch die Uferbereiche der Standgewässer als Maßnahmenflächen ausgewiesen mit dem Ziel die Pufferzonen zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erhöhen, um Stoffeinträge zu reduzieren und die Gewässerqualität zu verbessern. Insbesondere der Warinsee gilt als stark belastet. Auch Maßnahmen wie Wasserrückhalt in der Landschaft durch Grabenverschlüsse sind Maßnahmen, die den Zustand der Gewässer verbessern, da die Stoffeinträge aus der Landwirtschaft zurückgehalten werden und nicht direkt in die Gewässer abgeleitet werden.

### **5. Flächenbilanz**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Lalendorf abgebildet.

Die folgende Flächenbilanz bildet die jeweilige Nutzungsart und Flächendarstellung für das Gesamtgemeindegebiet nach der Neuaufstellung des FNP ab.

### Flächenbilanz (ca. Angaben)

	Fläche in ha	Prozent
Wohnbauflächen	186,11	1,34
Gemischte Bauflächen	131,22	0,94
Gewerbliche Bauflächen	108,28	0,78
Sonderbauflächen	382,7	2,75
Gemeinbedarfsfläche	10,44	0,08
Versorgungsflächen	4,99	0,04
Verkehrsflächen	263,37	1,89
Bahnanlagen	66,04	0,47
Forstflächen	2807,46	20,19
Wasserfläche	647,56	4,66
Grünfläche	45,71	0,33
Landwirtschaftliche Fläche	9251,78	66,53
<b>FNP- Gemeindegebiet</b>	<b>13905,66</b>	<b>100</b>

## 6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 6.1. Eisenbahnstrecken

- Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

## **6.2. Belange der Landwirtschaft**

Dem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden ist in Regionen mit überdurchschnittlich gut für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Flächen besondere Bedeutung beizumessen. Die Gemeinde Lalendorf verfügt über ertragsreiche Böden. Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Lalendorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3) / G 3.1.4 (1) aus.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass Landwirtschaftsflächen nur in absolut notwendigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Die Gemeinde Lalendorf weist sehr gute Bodenwertzahlen um die 50 Bodenwertzahlen aus, sodass eine Flächenausweisung unterhalb des Schwellenwertes von 50 Bodenwerten nicht immer möglich ist und aufgrund der Alternativlosigkeit somit auch auf wertigeren Flächen erfolgen muss.

Weiterhin sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven sind in der Anlage zum Flächennutzungsplan im Kapitel 4.1 Wohnbauflächenentwicklung untersucht worden. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen, insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Lalendorf und Langhagen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

### **6.3. Belange der Forstwirtschaft**

#### **§ 15 LWaldG M-V - Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten**

Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Der Antragsteller ist zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet.

Eine Waldumwandlung ist im derzeitigen Planstand nicht vorgesehen.

#### **§ 20 LWaldG M-V - Abstand baulicher Anlagen zum Wald**

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde hat dazu die Waldabstandsverordnung (WAbstVO) erlassen, nach welcher der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu messen ist. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet. Der Waldabstand von 30 m ist bei konkreten Planverfahren zu berücksichtigen und ggf. in die jeweiligen Bebauungspläne aufzunehmen.

#### **§ 24 Erstaufforstung und § 25 Genehmigung von Erstaufforstung LWaldG M-V**

Erstaufforstung ist die Neuanlage von Wald auf bisher nicht als Wald geltenden Grundflächen. Das Land, die Gemeinden und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts sollen geeignete Flächen erwerben und aufforsten, wenn es dem Landschaftscharakter förderlich, zur Abrundung oder Bildung größerer Waldflächen zweckmäßig und für die Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen- und Besitzstruktur vorteilhaft ist oder zur ökologischen Stabilisierung der Landschaft beiträgt.

Für Erstaufforstungen gibt es die Möglichkeit Fördermittel zu beantragen (gern. Richtlinie zur Förderung forstwirtschaftlicher Maßnahmen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes) oder sie als Waldkompensationspool gemäß § 15 Abs. 11 LWaldG M-V für forstrechtlich erforderlichen Ersatz von noch anstehenden Waldumwandlungen anerkennen zu lassen. Beides muss im Voraus beim zuständigen Forstamt beantragt werden. Eine vorhergehende Beratung wird empfohlen.

Erstaufforstungen bedürfen der Genehmigung der Forstbehörde.

### **6.4. Belange des Denkmalschutzes**

Rechtliche Grundlage ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In § 2 sind die zu schützenden Kulturgüter näher bestimmt.

Bekannte Bodendenkmale sind im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen, Abfrage Landkreis Rostock, SB Denkmalpflege, Dezember 2022. Weiterhin gibt es im Gemeindegebiet auch zahlreiche Baudenkmale.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **6.5. Belange des Bodenschutzes/Altlasten**

Bekannte Altlastenverdachtsstandorte sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, Abfrage Landkreis Rostock, SG Wasser und Boden, Dezember 2022.

Bei Nutzungsänderung ist der Standort nach Schadstoffen zu untersuchen und gegebenenfalls nach Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden durch den Eigentümer des betroffenen Grundstücks zu sanieren.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. (§§ 8- 10 u. 13 GeoIDG vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1387)).

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Mit der Realisierung der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Aussicht genommenen Baugebiete können erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden sein. Die gemäß § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen können verloren gehen oder erheblich eingeschränkt werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund

zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **6.6. Kampfmittelbelastungen**

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

### **6.7. Belange des Immissionsschutzes**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die allgemein bekannten groben Abstandsforderungen berücksichtigt. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete werden die Verträglichkeit von Wohnnutzung und Gewerbestandorten berücksichtigt. Aufgrund bestehender Immissionen durch die angrenzenden oder nahe gelegenen Verkehrsstrassen der A 19, der Bahnstrecken sowie der Bundesstraße besteht im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ein erhöhter Untersuchungsbedarf zum Immissionsschutz, dieser lässt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und fehlender Alternativflächen im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage nicht vermeiden. Durch Immissionsschutzmaßnahmen können jedoch Immissionswerte erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen, sodass die Lärmbelastung der Flächenentwicklung nicht entgegensteht.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Insbesondere für die Photovoltaikfreiflächenanlagen sind die Blendwirkungen auf den Verkehr und die angrenzende Wohnbebauung durch ein Fachgutachten zu überprüfen. Durch Maßnahmen, wie Modulausrichtung, Neigungswinkel oder Sichtschutzmaßnahmen können Blendwirkungen in der Regel vermieden werden.

## **6.8. Sonstige**

Weitere nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen sind die Darstellungen von Schutzgebieten des Naturschutzrechts, sowie Wasserschutzgebiete, digitale Übernahme der Flächen-daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG MV.

Kompensationsflächen aus dem Kompensationsverzeichnis MV wurden als Maßnahmenflächen übernommen.

## **7. Auswirkungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanung**

### **7.1. Erschließung**

Die Gemeinde Lalendorf liegt an der B104, Verkehrsachse Schwerin-Güstrow-Neubrandenburg und zeichnet sich durch eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus, durch die stündlich verkehrende Regionalexpresslinie zwischen Güstrow und Neubrandenburg sowie zusätzlicher Buslinien. Diese bietet sowohl eine schnelle und direkte Verbindung in das benachbarte Oberzentrum Güstrow als auch die Verknüpfungsmöglichkeiten zum Regional- und Fernverkehr. Weiterhin führt die Autobahn A 19 Verkehrsachse Rostock-Berlin durch das Gemeindegebiet und ermöglicht insbesondere Berufspendlern und Gewerbetreibenden eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsstraßennetz. Die kleinteilige Erschließung zwischen den Ortsteilen sowie in das Umland wird durch verschiedene Regionalbuslinien gewährleistet.

Die Gemeinde Lalendorf setzt mit der Ausweisung eines Rad- und Wanderwegenetzes innerhalb der Gemeinde den Rahmen für die Kfz-freie und sichere Erschließung des Gemeindegebietes.

Aufgrund der Gemeindegröße und der zahlreichen Ortsteile sind die Straßen für den motorisierten Individualverkehr gerade in ländlichen Räumen jedoch von entscheidender Bedeutung.

Bestandteil der laufenden Flurneuordnungsverfahren in der Gemeinde ist die Ertüchtigung zahlreicher ländlicher Wege.

### **Anforderungen an die Gestaltung der Erschließungsstraße – Müllentsorgung**

Die Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und die Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) sind einzuhalten. Bei allen Straßen gilt, dass diese mit den üblichen Abfallsammelfahrzeugen (mind. Zweiachsfahrzeuge) zu jeder Zeit befahrbar sein müssen. Erschließungsstraßen sind in jedem Fall mit einer ausreichenden großen Wendeanlage für Zweiachsfahrzeuge zu versehen (RASt 06). Besonders ist auf die Straßenbreite und Kurvenradius zu achten. Das ständige Rückwärtsfahren eines Abfallsammelfahrzeuges ist grundsätzlich unzulässig.

Sollte im Zuge der Maßnahme der Verkehr beeinträchtigt sein, so sind die Abfallbehälter der betroffenen Anwohner/Gewerbe am Leerungstag vom Bauträger oder dessen Beauftragten rechtzeitig bis 06.00 Uhr zur Leerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen und nach Leerung unverzüglich wieder zurückzustellen.

## **7.2. Trinkwasser- Abwasser- und Löschwasserversorgung**

Die geplanten Flächen befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Eigenbetriebs der Gemeinde Lalendorf LAW – Lalendorfer Abwasser und Wasser. Einzelne Trassenverläufe, Dimensionen oder bereitzustellende Wassermengen sind in entsprechenden Detailplanungen für die äußere und innere Erschließung zu erarbeiten. In nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist die Versorgung der jeweiligen Gebiete sowie der Brandschutz sicherzustellen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Entsorgung zu prüfen und anzupassen. Neu errichtete Abwasserpumpwerke sind auf den Bestand abzustimmen.

## **7.3. Niederschlagswasser**

Im Zuge der jeweiligen Bebauungspläne ist der Umgang mit Niederschlagswasser zu beurteilen, ggf. sind je nach Umfang der Maßnahme und örtliche Gegebenheiten Entwässerungskonzepte zu erarbeiten. Überschüssige Mengen sind zurückzuhalten bzw. zeitverzögert an die bestehenden Systeme abzugeben. Die Begrünung von Dächern und Fassaden, Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung, offene Wasserflächen sind zu favorisieren.

## **7.4. Mobilfunkversorgung**

Mit der Erweiterung der Flächennutzungen für Wohnen und Gewerbe steigt in beiden Fällen automatisch der Bedarf an Mobilfunk. Je nach Art und Umfang der Erweiterung von zu bebauenden Flächen ist parallel die Sicherstellung der Mobilfunkversorgung mit dem Mobilfunkbetreibern zu prüfen und ggf. durch Bereitstellung von Flächen/Bauwerke einzuplanen.

Die Änderungen des Baugesetzbuches aus 2021 und der Baunutzungsverordnung aus 2021 zugunsten der gesicherten Mobilfunkversorgung sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass in Abhängigkeit der Erweiterung der Flächennutzung die Mobilfunkversorgung lokal, direkt am Ort erweitert werden muss.

## **7.5. Telekommunikation**

Bei der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine bessere Versorgung der ländlichen Ortsteile steht in Aussicht, da der Ausbau von TK-Linien gegenwärtig erfolgt.

## **8. Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Nähere Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Kleinklima und die Freilandklimatope werden im Umweltbericht untersucht. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sind vorhabenbezogene Untersuchungen möglich, sowie Festsetzungen von Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes.

Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans sind im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes Photovoltaik leistet die Gemeinde einen Beitrag zum Ausbau regenerativer Energien, Treibhausgase können reduziert werden.

## 9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### Naturschutzgebiete

Im Norden der Gemeinde, zwischen Schlieffenberg und Plaaz befindet sich das Naturschutzgebiet NSG\_114 Schlichtes Moor. Es liegt keine Betroffenheit durch die Inhalte des vorliegenden Flächennutzungsplanes vor.

Im Süden der Gemeinde liegt das NSG\_281 Wüste und Glase. Es grenzt östlich an die Neuausweisung der Sonderbaufläche PV Langhagen Am Kieswerk.

Die Grenzen der Schutzgebiete sind nachrichtlich vom LUNG M-V übernommen.

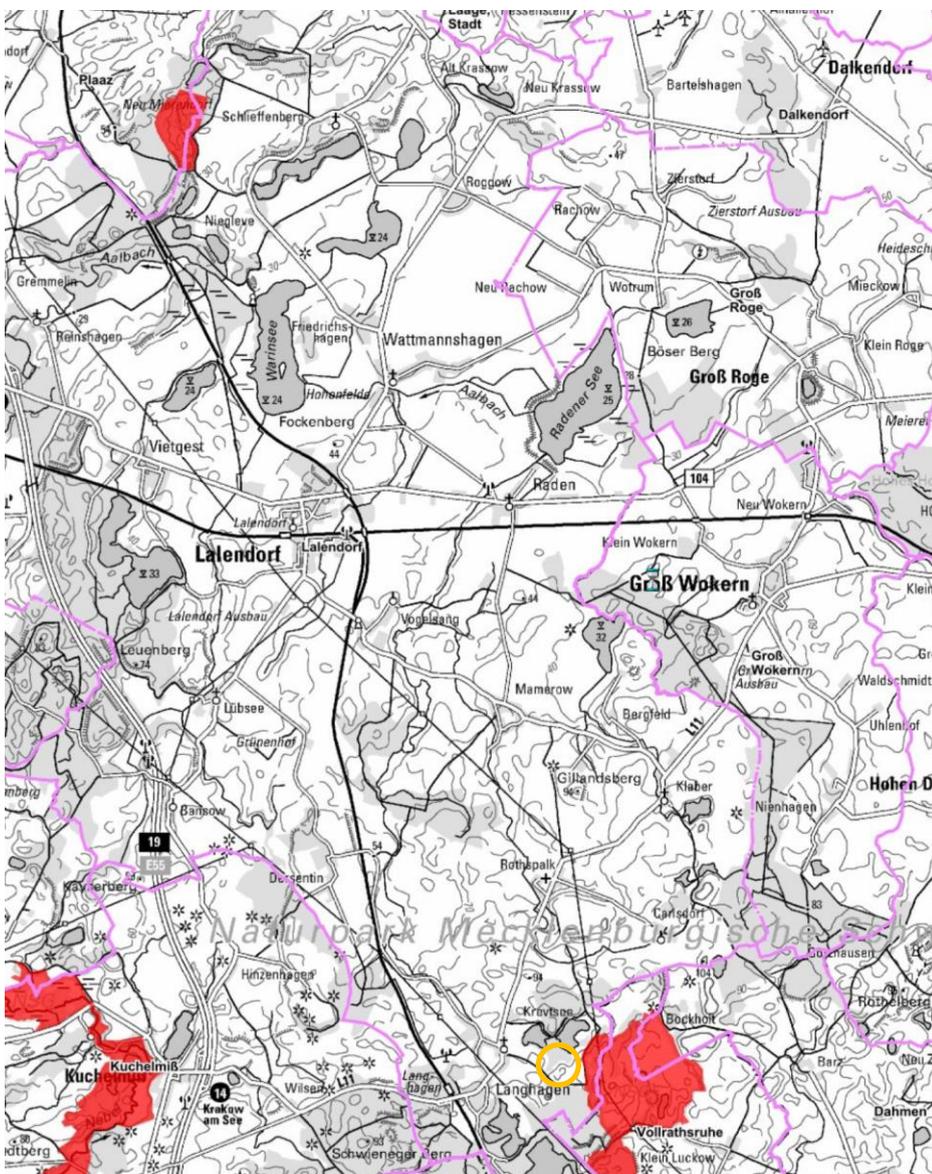


Abb. 39: Naturschutzgebieten und Kennzeichnung Sonderbaufläche PV

## Nationalparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

## Landschaftsschutzgebiete

Im Gemeindegebiet liegen zwei Landschaftsschutzgebiete. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Grenzen des Schutzgebietes nachrichtlich vom LUNG M-V, Stand Dezember 2022 übernommen.

### LSG 064a Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst im Wesentlichen den Südteil der Gemeinde. Die Gemeinde weist mehrere Sonderbauflächen für PV innerhalb des Landschaftsschutzgebietes aus, darunter zwei Gebiete in Langhagen sowie bei Bansow.

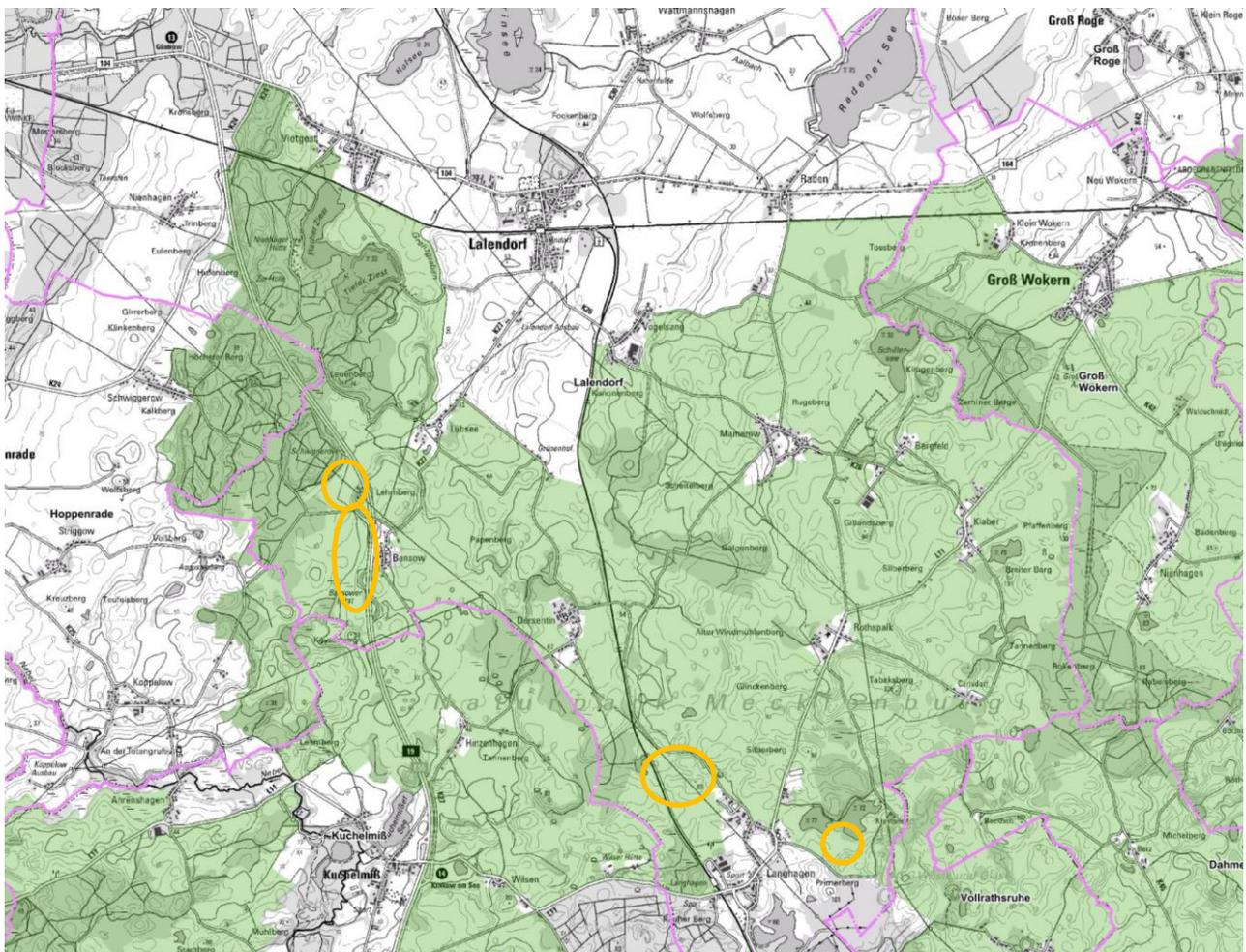


Abb.40 Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und Kennzeichnung Sonderbauflächen PV

Die Gemeinde möchte die privilegierten Flächen entlang der Autobahn und Bahnstrecke nutzen, die im Süden der Gemeinde innerhalb des LSG liegen. Hier bestehen bereits Vorbelastungen, so dass eine Verträglichkeit im Gegensatz zu anderen Freiraumflächen gesehen wird, darüber hinaus

besteht für einen wesentlichen Flächenanteil die gesetzliche Privilegierung nach LEP 2016, weiterhin nach § 35 Abs.1 Nr. 8b BauGB sowie eine Förderung gemäß EEG.

Mit der Novellierung des Erneuerbare- Energien- Gesetz, 01.01.2023 in Kraft getreten, liegen die Erneuerbaren im überragenden öffentlichen Interesse. Durch diesen Grundsatz soll der Vorrang des Ausbaus der erneuerbaren Energien in sämtlichen Schutzgüterabwägungen sichergestellt und der Ausbau somit erleichtert und beschleunigt werden. Die Gemeinde möchte mit der Flächenausweisung für PV ihren Flächenbeitrag leisten zur Sicherung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Für die einzelnen Planvorhaben der Photovoltaikflächen ist eine Ausnahmegenehmigung in den jeweiligen konkreten Verfahren (Bebauungsplan oder Bauantrag) zu beantragen, Bestandteil ist eine eingehende Untersuchung auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.

#### *LSG 015 Schlieffenberger See*

Das Landschaftsschutzgebiet Schlieffenberger See erstreckt sich entlang des Schlieffenberger Sees im Norden der Gemeinde. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

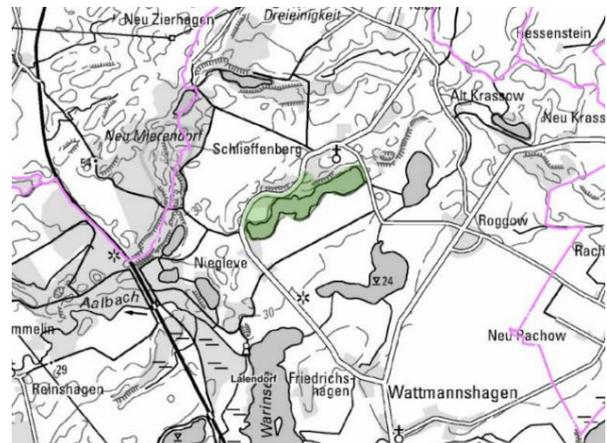


Abb. 41: Landschaftsschutzgebiet Schlieffenberger See

## Naturdenkmale

Im Gemeindegebiet befinden sich 2 Naturdenkmäler, diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (LUNG M-V, Stand Dezember 2022). Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu erwarten, da im Umkreis der Naturdenkmäler keine Eingriffe geplant sind.

### *fnd gue 12 Saures Bruch*

Das Naturdenkmal liegt westlich von Schlieffenberg.

### *fnd gue 13 Crivitz Moor*

Das Naturdenkmal befindet sich westlich des Flachen Ziests.

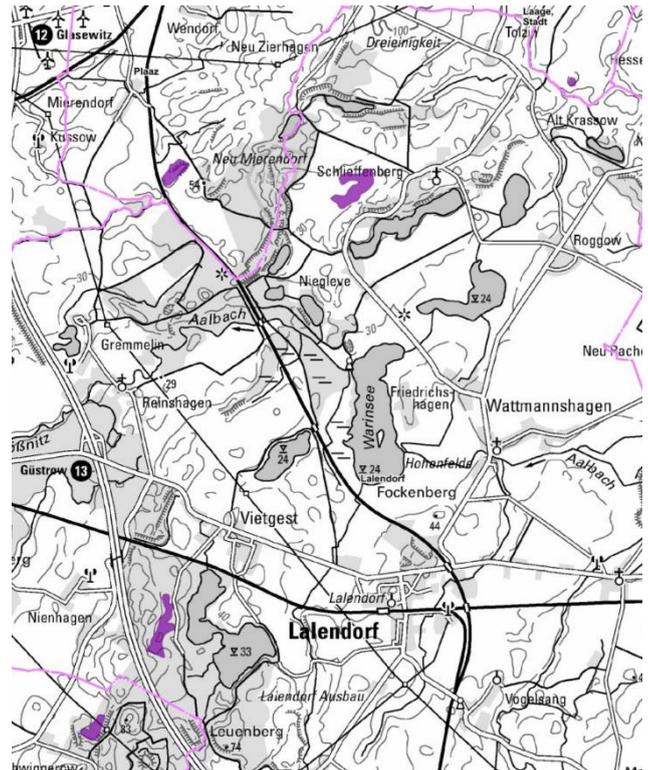


Abb. 42: Naturdenkmale

## Naturparke

Im Südteil der Gemeinde erstreckt sich großflächig der Naturpark *NP\_3 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See*. Innerhalb des Naturparks liegen die Sonderbauflächen PV bei Bansow und Langhagen. Eine Vereinbarkeit mit der Naturparkverordnung ist im Einzelfall zu überprüfen. Die Sonderbaufläche PV Nienhagen grenzt im Osten an den Naturpark an, wobei die Autobahn zwischen den Gebieten liegt.

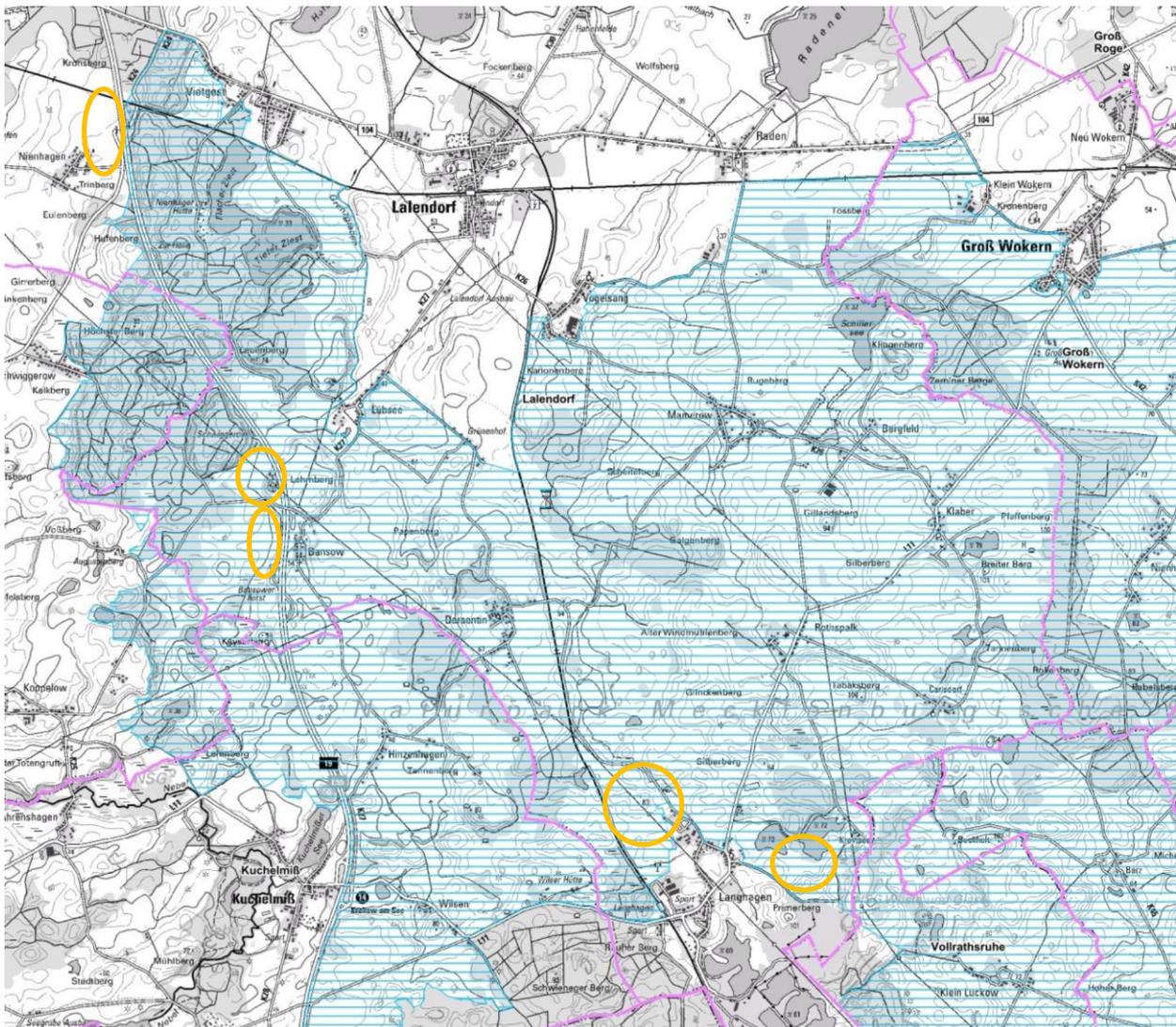


Abb. 43: Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und Kennzeichnung Sonderbauflächen PV

### Europäisches Netzwerk Natura 2000

Im Gemeindegebiet Lalendorf liegen mehrere Natura 2000 Gebiete.

Im Norden der Gemeinde befindet sich das Vogelschutzgebiet *DE 2239-401 Nebel und Warinsee*. Es erstreckt sich im Westen entlang der Lößnitz und umfasst den Bereich Aalbach, Schlieffenberger See, Schlichtes Moor, Hofsee, Krummer See, Wülwenowsee.

Innerhalb des Vogelschutzgebietes liegt die Sonderbaufläche PV Reinshagen-Ausbau.

Teile des Vogelschutzgebietes sind ebenfalls als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen: *DE 2239-301 Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern*.

Die Sonderbaufläche PV Reinshagen- Ausbau grenzt an das GGB an.

Die Betroffenheit der Schutzziele der Schutzgebiete ist durch eine Natura 2000 Vorprüfung zu untersuchen.

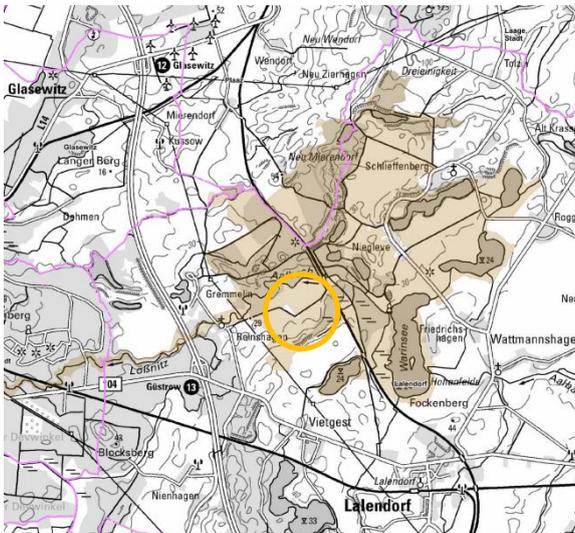


Abb. 44: VSG DE 2239-401 Nebel und Warinsee

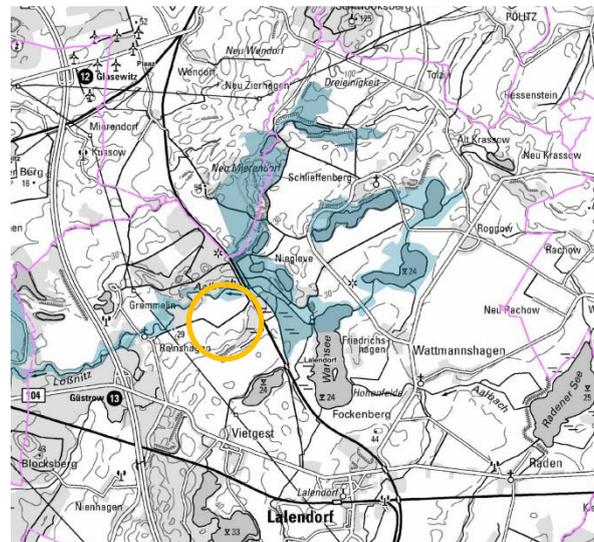


Abb. 45: GGB DE 2239-301 Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern

Ein weiteres Vogelschutzgebiet *DE 2242-401 Mecklenburger Schweiz und Kummerower See* liegt östlich von Langhagen. Die Sonderbaufläche Photovoltaik Langhagen - Am Kieswerk grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung *DE 2241-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow* grenzt nördlich und östlich an die Sondergebietsfläche an. Mit einer Natura 2000 Vorprüfung sind Beeinträchtigungen der Schutzziele auszuschließen.

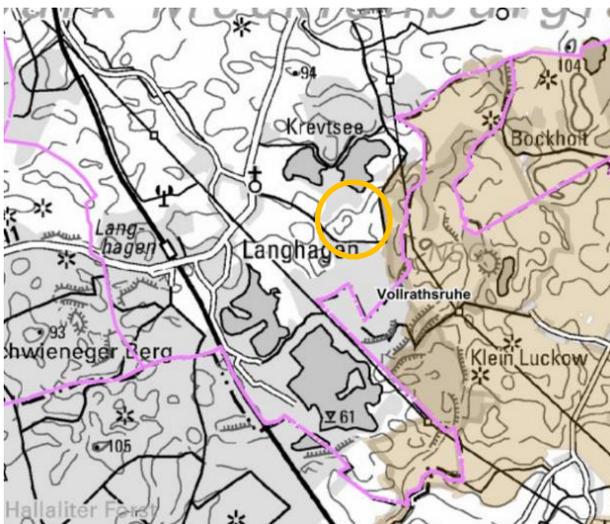


Abb. 46: VSG DE 2242-401 Mecklenburger Schweiz und Kummerower See

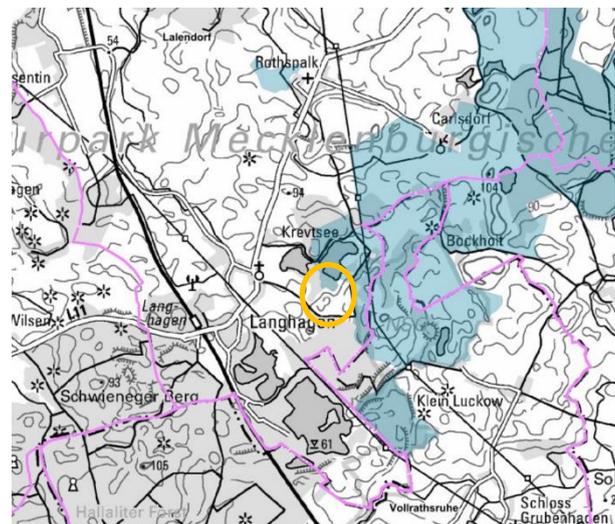


Abb. 47: GGB DE 2241-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow

Ein weiteres Natura 2000 Gebiet *GGB DE 2240-301 Feldgehölz und Park von Rothspalk* befindet sich in Rothspalk und umfasst den alten Gutspark einschließlich Wald. Eine Betroffenheit ist aufgrund der hohen Distanz nicht erkennbar.

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

Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, auch innerhalb der Ortslagen, sind **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vorhanden. Die derzeit bekannten gesetzlich geschützten Biotope werden gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, Stand Dezember 2022.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich auch neue gesetzlich geschützte Biotope herausbilden können, die noch nicht im Verzeichnis der oberen Naturschutzbehörde und im Kartenportal aufgeführt sind.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Eine Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotope durch die neuen Bauflächenausweisung im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Umweltbericht detaillierter abgeprüft. Es ist jedoch bereits ersichtlich, dass sich ein erhöhtes Prüferfordernis für die großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen ergeben. Innerhalb der Sonderbauflächen befinden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope. In der konkreten Planung sind diese zu erhalten und die Beeinträchtigung durch ein Grünordnungskonzept gering zu halten. Dies kann jedoch erst auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung bilanziert und festgesetzt werden.

### **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet Lalendorf vorhanden.

### **Küsten- und Gewässerschutz**

#### *Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt außerhalb der Küstenschutzstreifen.

Im Gemeindegebiet liegen zahlreiche Gewässer, insbesondere im Norden der Gemeinde liegen zahlreiche Standgewässer. Folgende Abbildung zeigt die Standgewässer innerhalb der Gemeinde einschließlich ihrer Gewässerschutzstreifen von 50 m.

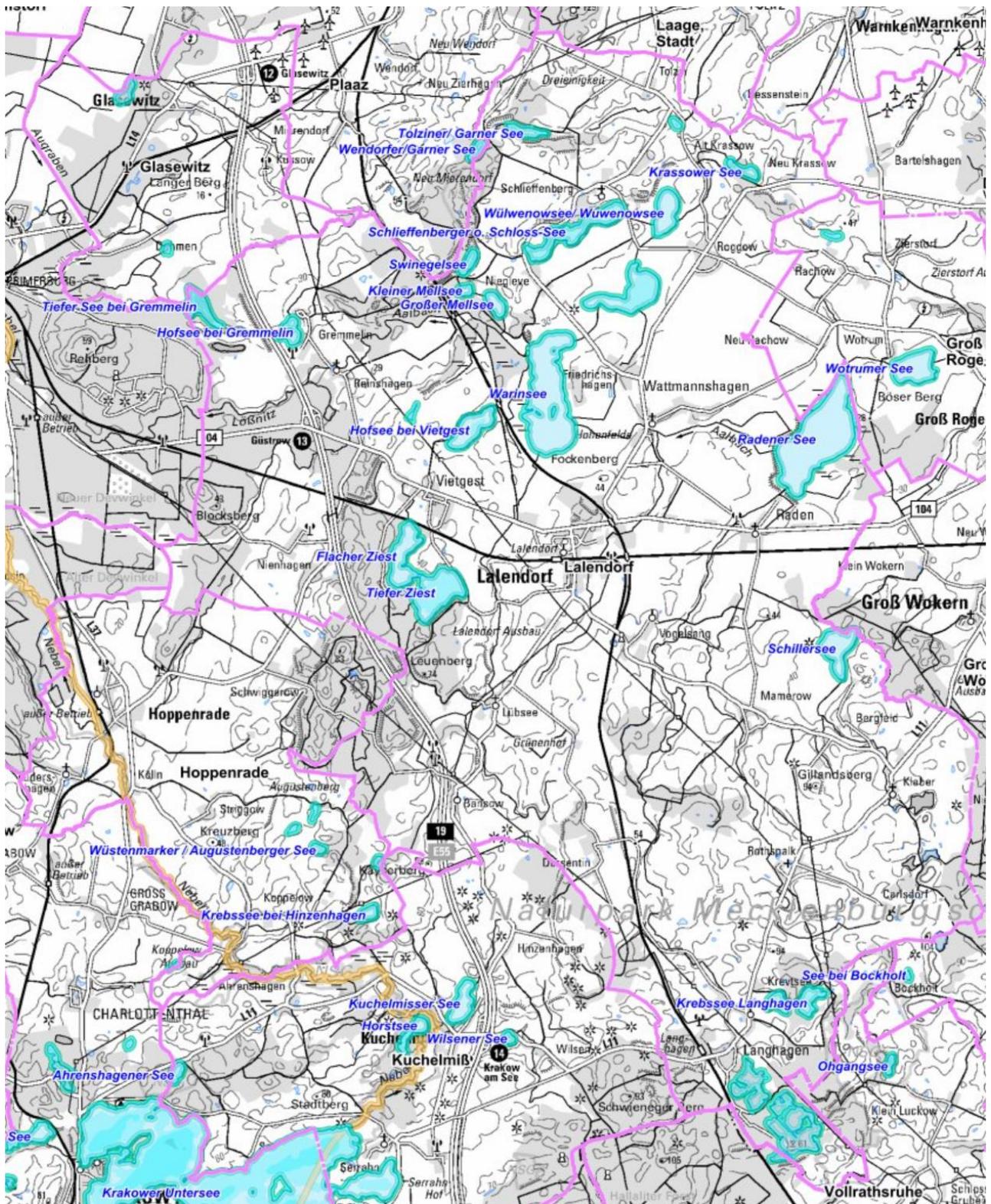


Abb. 48: Standgewässer mit Gewässerschutzstreifen

Die Gewässerschutzstreifen werden gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, Stand Dezember 2023.

### Trinkwasserschutz

Die Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Inhalte und Richtlinien der Verordnung sind bei konkreten Planvorhaben zu berücksichtigen.

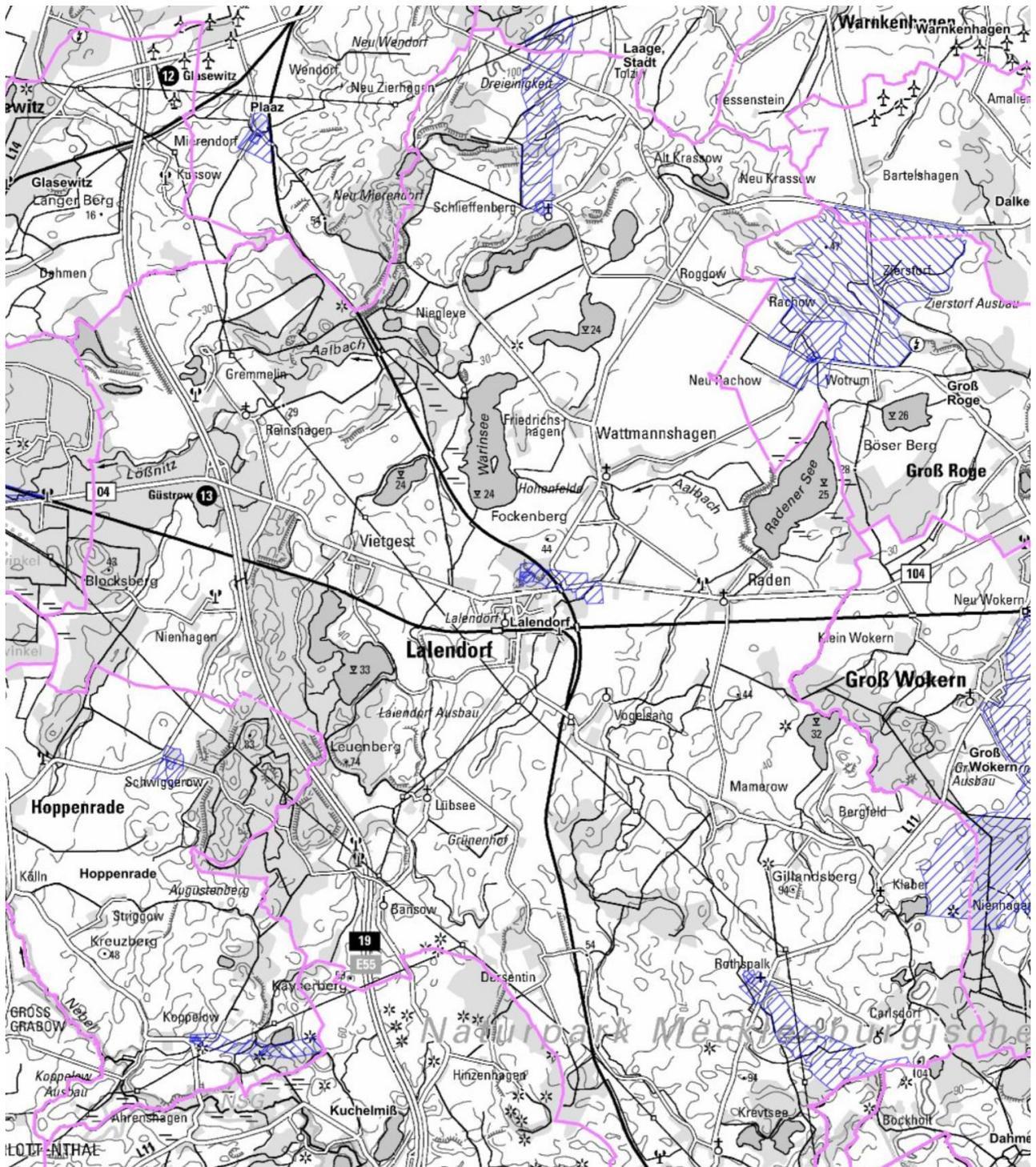


Abb.49: Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet Lalendorf

### **Schutz der Alleen, Baumreihen und gesetzlich geschützter Bäume**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. In der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere der Festsetzung von Zufahrten und Baugrenzen, aber auch bei der Erschließungsplanung von Rad- und Wanderwegen und Straßen sind die Baumstandorte mit ihren geschützten Trauf- und Wurzelbereichen zu berücksichtigen.

### **Geschützte Arten**

Neben den besonders geschützten Biotoptypen gibt es einzelne Pflanzen- und Tierarten, die nach nationalem und/ oder internationalem Recht einen besonderen Schutz genießen. Planungsrelevante Daten zu den geschützten Pflanzen- und Tierarten liegen derzeit nicht vor.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) wird ggf. eine Biotoptkartierung mit der Erfassung der geschützten Arten erfolgen, um eine mögliche Beeinträchtigung ausschließen zu können. Nähere Ausführungen der zu erwartenden Betroffenheiten sind im Umweltbericht aufgeführt.

Lalendorf,

---

---

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Übersichtskarte; GeoPortal.MV, 02.11.2023); bearbeitet ign PartGmbB
- Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/  
Rostock 2011
- Abb. 3-28 Luftbilder, bearbeitet ign PartGmbB  
© 2022 Microsoft Corporation
- Abb. 29-37 Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung FNP Lalendorf
- Abb. 38 Luftbild mit Kataster; GeoPortal.MV, 15.01.2025); bearbeitet ign PartGmbB
- Abb. 39-47 Topografische Karte mit Schutzgebieten; GeoPortal.MV, 08.12.2023
- Abb. 48 Topografische Karte mit Standgewässern und Gewässerschutzstreifen; GeoPor-  
tal.MV, 08.12.2023
- Abb. 49 Topografische Karte mit Wasserschutzgebieten; GeoPortal.MV, 08.12.2023