



Flächennutzungsplan

Gemeinde Banzkow (Crivitz)



**Begründung mit Umweltbericht zum
Flächennutzungsplan**

**Gemeinde Banzkow
Landkreis Ludwigslust - Parchim**

Stand: 02. April 2026

Auftraggeber:

Gemeinde Banzkow über Amt Crivitz
Amtsstraße 5
19089 Crivitz

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Günter Jochum
Dipl.-Ing. der Raum- und Umweltplanung
(Projektleitung)

.....
Sven Maske
M.Sc. Stadt und Regionalplanung

Heltersberg, im April 2026

Inhalt

1.	Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes	10
2.	Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes ..	12
2.1	Rechtliche Grundlagen	12
2.2	Verfahrensablauf.....	14
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	16
4.	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	17
4.1	Landesplanung	17
4.2	Regionalplanung	18
5.	Bestandsanalyse der Gemeinde Banzkow	22
5.1	Räumliche Umgebung	22
5.2	Siedlungsstruktur	23
5.3	Bevölkerung.....	26
5.3.1	Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung.....	26
5.3.2	Demografie	27
5.3.3	Bevölkerungssaldos.....	29
5.3.4	Bevölkerungsprognose	29
5.4	Wohnen	30
5.5	Arbeit und Wirtschaft.....	33
5.5.1	Arbeitsplätze und Beschäftigte.....	33
5.5.2	Standorte und Flächen.....	34
5.5.3	Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen.....	35
5.5.4	Tourismus	36
5.6	Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur	37
5.6.1	Kinderbetreuung und Kindertagesstätten.....	37
5.6.2	Schulen	38
5.6.3	Weiterer Gemeinbedarf.....	39
5.6.4	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.....	40
5.6.5	Gesundheit und Sozialvorsorge	40
5.6.6	Kultur und Freizeit.....	41
5.7	Technische Infrastruktur	42
5.7.1	Ver- und Entsorgung.....	42
5.7.2	Verkehr und ÖPNV	43
5.7.3	Rad- und Fußverkehr.....	45
5.7.4	Information und Kommunikation	48
5.7.5	Geodätische Festpunkte	48

5.8	Altlasten	49
6.	Siedlungsentwicklungsflächen	51
6.1	Beschreibung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen	52
6.2	Bewertung der geplanten Wohnbauflächen	58
6.3	Auswahl der Entwicklungsflächen	64
7.	Umweltbericht	65
7.1	Einleitung	66
7.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan	69
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	76
7.3.1	Beschreibung der Schutzgüter	76
7.3.1.1	Schutzgut Mensch	76
7.3.1.2	Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund	77
7.3.1.3	Schutzgut Boden	78
7.3.1.4	Schutzgut Wasser	79
7.3.1.5	Schutzgut Klima und Luft	79
7.3.1.6	Schutzgut Landschaft	80
7.3.1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	81
7.3.2	Bewertung der Auswirkungen der Entwicklungsflächen auf die Schutzgüter	83
7.3.2.1	Schutzgut Mensch	85
7.3.2.2	Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund	88
7.3.2.3	Schutzgut Boden	96
7.3.2.4	Schutzgut Wasser	101
7.3.2.5	Schutzgut Luft und Klima	105
7.3.2.6	Schutzgut Landschaft	108
7.3.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	111
7.3.3	Zusammenfassen von Umweltauswirkungen	113
7.4	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	114
7.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	114
7.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	114
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen	115
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	118
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	119
8.	Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes	120
8.1	Wohnbauflächen	120
8.2	Gemischte Bauflächen	126
8.3	Gewerbliche Bauflächen	127

8.4	Sonderbauflächen	131
8.5	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	132
8.6	Verkehrsflächen	133
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen	134
8.8	Grünflächen	135
8.9	Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).....	136
8.10	Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz	136
8.11	Flächen für Landwirtschaft	136
8.12	Wald	137
8.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	137
8.14	Kennzeichnungen	138
8.14.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	138
8.15	Nachrichtliche Übernahmen.....	139
8.15.1	Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz	139
8.15.2	Geschützte Bodendenkmale	140
8.15.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	143
8.15.4	Schutzgebiete nach Wasserrecht	143
8.15.5	Windeignungsgebiet „Plate“ (19/25).....	143
9.	Literaturverzeichnis.....	144

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeinde Banzkow (räumlicher Geltungsbereich des FNP)	16
Abbildung 2: Gemeinde Banzkow im RREP WM	20
Abbildung 3: Banzkow in LEP M-V	22
Abbildung 4: Ortsrand in der Gemeinde	24
Abbildung 5: Die Störwasserstraße mit Schleuse	24
Abbildung 6: Frischluftschneise in Banzkow	25
Abbildung 7: Bevölkerungsanteile in der Gemeinde nach Ortsteilen	26
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Banzkow	27
Abbildung 9: Altersverteilung in der Gemeinde Banzkow in Prozent	28
Abbildung 10: Sanierung des Reetdaches	30
Abbildung 11: In Banzkow untypisches Haus	30
Abbildung 12: Trend Hotel	33
Abbildung 13: Restaurant mit Eisdiele	35
Abbildung 14: Konsum Frischemarkt	35
Abbildung 15: Hotel Banzkower Mühle	37
Abbildung 16: Klappbrücke über die Störwasserstraße	37
Abbildung 17: Regionale Schule Banzkow	38
Abbildung 18: Neugestaltung Atrium in der Schule	38
Abbildung 19: Digitales Klassenzimmer	38
Abbildung 20: Schulhof mit grünem Klassenzimmer	38
Abbildung 21: Feuerwehrgebäude Mirow	39
Abbildung 22: Feuerwehrgebäude in Banzkow	39
Abbildung 23: Gemeindehaus „Störtal“	40
Abbildung 24: Kirche in Goldenstädt (aus dem 13. Jh.)	42
Abbildung 25: „Gabelbirke“	42
Abbildung 26: Lewitz Radwanderkarte	45
Abbildung 27: Hinweisschilder mit einer Vielzahl von ausgeschilderten Radweg	46
Abbildung 28: Lewitz Radrundweg	47

Abbildung 29: Entwicklungsfläche W1 im Innenbereich	52
Abbildung 30: Entwicklungsfläche W1	52
Abbildung 31: Entwicklungsfläche W2	53
Abbildung 32: Landwirtschaftliche Fläche, auf der sich im hinteren Bildteil die Entwicklungsfläche W2 befindet	54
Abbildung 33: Entwicklungsfläche W3a (nördliche Fläche)	54
Abbildung 34: Entwicklungsfläche W3b (südliche Fläche)	55
Abbildung 35: Entwicklungsfläche W4	55
Abbildung 36: Entwicklungsfläche W5	56
Abbildung 37: Entwicklungsfläche W6	56
Abbildung 38: Entwicklungsfläche W6 an der „Autocross Arena Goldenstädt“	57
Abbildung 39: Entwicklungsfläche W7	57
Abbildung 40: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufläche	61
Abbildung 41: Planzeichnung des Flächennutzungsplans	65
Abbildung 42: Landschaftsschutzgebiete in der Gemeinde Banzkow	72
Abbildung 43: Vogelschutzgebiete in der Gemeinde Banzkow	72
Abbildung 44: Gebiete Gemeinschaftliche Bedeutung in der Gemeinde Banzkow	73
Abbildung 45: Küsten und Gewässerschutzstreifen in der Gemeinde Banzkow	73
Abbildung 46: Wasserschutzgebiete in Banzkow	75
Abbildung 47: Blick in die Lewitzniederrung	81
Abbildung 48: Windeignungsgebiet „Plate (19/25)“ im RREP (Auszug)	128
Abbildung 49: Fläche für die geplante Umgehungsstraße nach Norden	134
Abbildung 50: Spielplatz in Banzkow	135
Abbildung 51: Sportplatz in Goldenstädt	135

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kenndaten der Ortsteile aus dem Jahr 2023	23
Tabelle 2: Einwohneranteile der Ortsteile 2023	26
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose im Landkreis Ludwigslust – Parchim	29
Tabelle 4: Rechtskräftige Bebauungspläne in der Gemeinde Banzkow	33
Tabelle 5: Auflistung der Betriebe, Unternehmen und Einrichtungen in Banzkow	35
Tabelle 6: Feuerwehrstandorte in der Gemeinde Banzkow	39
Tabelle 7: Übersicht der einzelnen Buslinien	44
Tabelle 8: Übersicht über die Festpunkte	48
Tabelle 9: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung mit Punktezuordnung	58
Tabelle 10: Flächenbewertung der potenziellen Neubauflächen	60
Tabelle 11: Flächengrößen der Entwicklungsflächen	67
Tabelle 12: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Mensch	85
Tabelle 13: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Arten- und Biotop / Biotopverbund	88
Tabelle 14: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Boden	96
Tabelle 15: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Wasser	101
Tabelle 16: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Luft und Klima	105
Tabelle 17: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Landschaft	108
Tabelle 18: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	111
Tabelle 19: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	113
Tabelle 20: Wohnbauentwicklungsflächen	121
Tabelle 21: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W1	122
Tabelle 22: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W2	122
Tabelle 23: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W3a	123
Tabelle 24: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W3b	123

Tabelle 25: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W4	124
Tabelle 26: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W5	125
Tabelle 27: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W6	125
Tabelle 28: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W7	126
Tabelle 29: Gewerbeentwicklungsflächen	127
Tabelle 30: Kenndaten der Fläche G1	130
Tabelle 31: Kenndaten der Fläche G2	131
Tabelle 32: Sonderbauentwicklungsflächen	131
Tabelle 33: Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf	133
Tabelle 34: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	138
Tabelle 35: Baudenkmale in der Gemeinde Banzkow	139
Tabelle 36: Bodendenkmale in der Gemeinde Banzkow	141

1. Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Banzkow, zugehörig zum Amt Crivitz, liegt im Landkreis Ludwigslust - Parchim des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Um die Entwicklung der Gemeinde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist die Neufassung der wirksamen Flächennutzungspläne von Banzkow und Goldenstädt aus dem Jahre 1996 notwendig.

Die Gemeinde hat am 28.11.2024 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem Vorentwurfsbeschluss beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens resultierte aus veränderten Planungsabsichten und neuen regionalen Entwicklungen. Die aktuellen Flächennutzungspläne von Banzkow und der damals noch eigenständigen Gemeinde Goldenstädt stammen jeweils aus dem Jahr 1996. Aufgrund der Eingemeindung von Goldenstädt in die Gemeinde Banzkow, hält die Gemeinde eine komplette Neuaufstellung für das gesamte Gebiet der Gemeinde für notwendig.

Am 01.08.2023 wurde das Büro ISA (Ingenieure für Städtebau und Architektur) mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht beauftragt. Die Erarbeitung erfolgt auf Grundlage der bestehenden beiden Flächennutzungspläne.

Mit der Kommunalwahl in Mecklenburg - Vorpommern wurde die ehemals eigenständige Gemeinde Goldenstädt am 7. Juni 2009 in die Gemeinde Banzkow eingemeindet. Seit diesem Zeitpunkt besteht die Gemeinde Banzkow aus vier Ortsteilen. Diese sind Banzkow, Mirow, Jamel und Goldenstädt (von nördlicher nach südlicher Richtung). Vor der Eingemeindung bestand die Gemeinde Banzkow aus zwei Ortsteilen. Jamel gehörte vorher zu der eigenständigen Gemeinde Goldenstädt.

Ziel des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens ist die Aktualisierung und Änderung der bestehenden Planwerke, um die weitere Entwicklung der Gemeinde Banzkow zu gewährleisten.

- Berücksichtigung zwischenzeitlich erstellte Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen usw.
- Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Belange
- Überarbeitung und Aktualisierung der bestehenden Flächennutzungspläne
- Berücksichtigung aktueller übergeordneter Planungen

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen (vor allem Wohnbau-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen, Flächen für touristische Zwecke und Flächen für erneuerbare Energien usw.)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erstellt.

Der Flächennutzungsplan ist Teil der Bauleitplanung und damit wesentliche Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung. Während der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen trifft, bereitet der Flächennutzungsplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vor. Für einen Perspektivzeitraum von 15 bis 20 Jahren stellt er für die gesamte Gemeinde die Grundzüge, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Der Flächennutzungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Die Inhalte bestimmt § 5 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan trifft Aussagen über:

- die Art der Nutzung des Gemeindegebiets (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondernutzungen, etc.);
- die Nutzung der Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen, Wald);
- landwirtschaftliche forstwirtschaftliche Nutzflächen;
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen, kirchliche Einrichtungen etc.);
- Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- übergeordnete Verkehrsflächen.

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind in die vorliegende Planfassung eingearbeitet.

Dem Flächennutzungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

2. Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes

2.1 Rechtliche Grundlagen

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan gegenüber den Bürgern keine rechtliche Verbindlichkeit. Er definiert Grundzüge der jeweiligen städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Bindungswirkung besitzt er gegenüber den zuständigen Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sofern sie nicht einzelnen Darstellungen widersprochen haben.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan), die Erarbeitung von Satzungen nach § 34 BauGB (Abrundungssatzung, Klarstellungssatzung) sowie die Beurteilung von Bauvorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB zu ermitteln. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können weder Rechtsansprüche, zum Beispiel auf eine Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow sind folgende Rechtsgrundlagen relevant:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 9) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V)** vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992,669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- **Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)** vom 31.10.2015 (GVOBl. M-V 2015,344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 731)

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Flächennutzungsplan wurde in der Gemeindevertretersitzung Banzkow am 28.11.2024 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) der Gemeinde erfolgte am 20.12.2024 im Amtsblatt.

Flächennutzungsplanentwurf

- Erarbeitung des Flächennutzungsplanvorentwurfes durch das Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde
- Behandlung des Flächennutzungsplanvorentwurfes in der Gemeindevertretersitzung (Abstimmung über FNP-Vorentwurf)

Umweltprüfung

- Umweltprüfung mit Rücksicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB normierten Umweltbelange sowie Ermittlung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen

1. Beteiligungsschritt

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) im Zeitraum 06.01.2025 - 07.02.2025
- Aufklärung über Ziel und Zweck der Planung
- Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Unterrichtung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabe durch die Planung betroffen sein könnte (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 4 u. 4a BauGB) im Zeitraum vom 20.12.2024 - 07.02.2025
- Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen; Abwägung, Erarbeitung und Abstimmung über Planentwurf (Beschluss zur öffentlichen Auslegung)

2. Beteiligungsschritt

- Bekanntmachung des Ortes und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind am 14.11.2025 (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Stellungnahmen müssen während der Auslegungsfrist abgegeben werden
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt
- öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 28.11.2025 bis 05.01.2026 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.11.2025 mit Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.01.2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung und Beschluss über den Flächennutzungsplan (bei FNP genügt einfacher Ratsbeschluss), (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bei Änderungen / Abweichungen erfolgt erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Genehmigung

- Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde (binnen eines Monats), (§ 6 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB)
- Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Der Genehmigung ist eine Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die ca. 5.228 ha (52,28 km²) große Gemarkungsfläche der Gemeinde Banzkow mit den Ortsteilen:

- Banzkow
- Mirow
- Jamel
- Goldenstädt

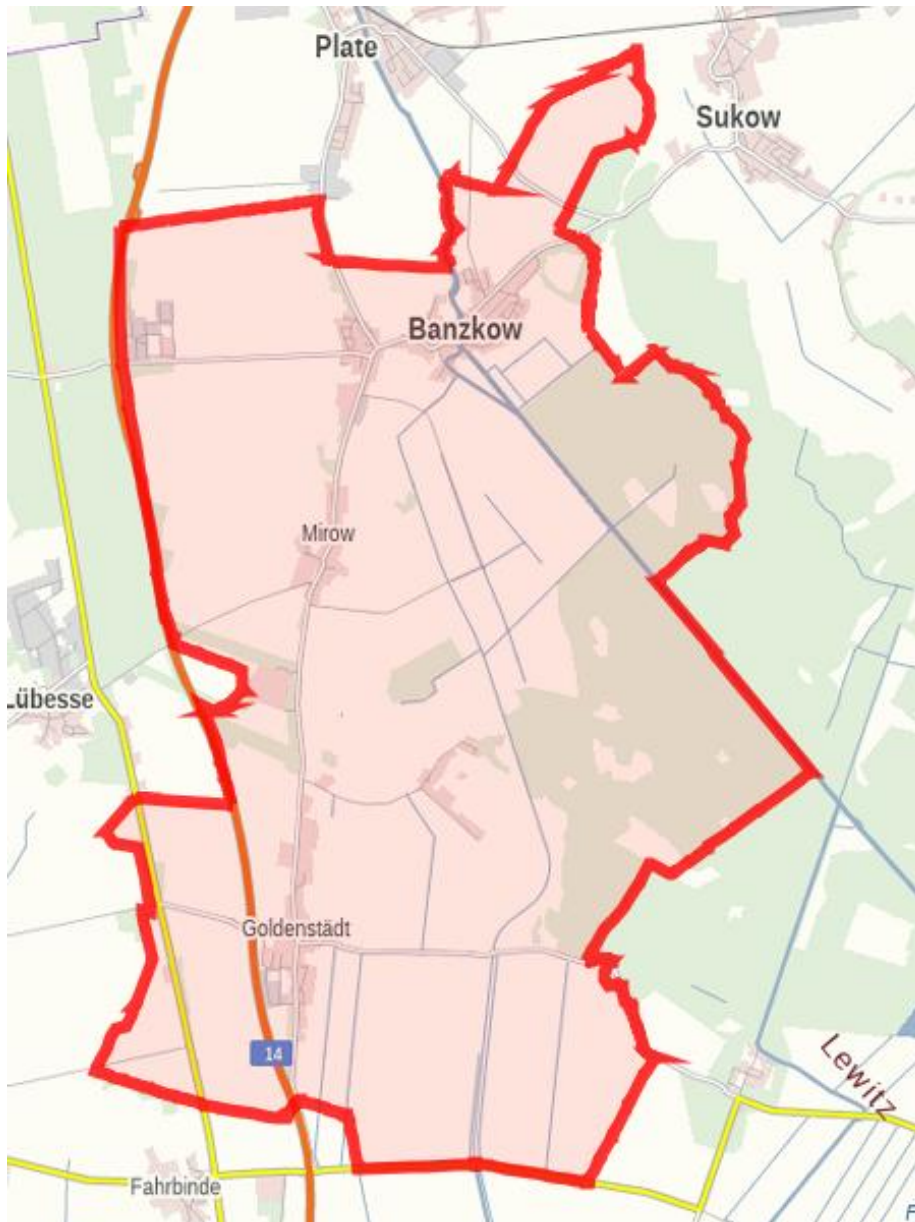


Abb. 1: Gemeinde Banzkow (räumlicher Geltungsbereich des FNP)

Quelle: Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

Wie die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, so steht der Flächennutzungsplan selbst im Kontext eines übergreifenden Systems räumlicher Planungen. Er ist in das System der landesplanerischen Vorgaben eingebunden.

Entsprechend dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert 22.03.2023) haben die Länder weitere Rechtsgrundlagen, um entsprechend der Raumordnung landesplanerische Vorgaben zu schaffen (Landesplanung). Das Land Mecklenburg - Vorpommern entspricht dieser Forderung mit dem **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)** von 2016 in der Fassung vom 27.05.2015 und veröffentlicht am 09.06.2016 sowie auf der Ebene der Regionen mit dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)** aus dem Jahr 2011. Das Raumentwicklungsprogramm wurde im Januar 2012 veröffentlicht. Die Teilfortschreibung Energie trat im Dezember 2025 in Kraft. Eine weitere Teilfortschreibung in dem Kapitel Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung trat im Mai 2024 in Kraft.

Neben dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg gibt es das aktuelle **gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** und auf Ebene der Regionen der **gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**.

4.1 Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Landesentwicklungspläne (Landesraumentwicklungsprogramm) enthalten Vorgaben für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow als übergeordnete Planungen.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M - V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (Fassung 2015) bildet den übergeordneten Rahmen der Landesplanung in Mecklenburg- Vorpommern. Im LEP M - V sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung von Mecklenburg- Vorpommern verankert. Das LEP M - V enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das Landesraumentwicklungsprogramm trat am Tag der Veröffentlichung am 09. Juni 2016 in Kraft.

Für den Flächennutzungsplan bedeutende Ziele sind vor allem, dass bei allen Bevölkerungsgruppen in den Teilräumen eine gleichberechtigte, diskriminierungsfreie Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht wird sowie die Berücksichtigung des demografischen Wandels bei raumbedeutsamen Planungen. Weitere Ziele gelten dem ländlichen Raum. Dieser soll so gesichert und weiterentwickelt werden, dass er einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bildet. Der dort lebenden Bevölkerung soll ein bedarfsgerechter Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht werden. Des Weiteren ist die typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe zu bewahren. Ein weiteres Anliegen ist es die landschaftliche Vielfalt zu erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft zu bilden (Ziel 3.3.1 Nr. 2).

Ziele zur Siedlungsentwicklung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern im Punkt 4.1 dargelegt. Zu nennen sind hier Vorgaben zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung, die vorrangig genutzt werden sollen (Ziel 4.1 Nr.5).

In der Planzeichnung des Landesraumentwicklungsprogramm sind Teile der Gemeinde als Vorranggebiet Tourismus ausgewiesen.

4.2 Regionalplanung

Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

Am 31.08.2011 wurde der Entwurf des regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg im Gesetz- und Verordnungsblatt M - V verkündet. Die Regionalplanung soll Darstellungen zur Siedlungs-, Gewerbe- und Freiraumflächenentwicklung, wie z.B. Gebiete für die Landwirtschaft oder Rohstoffgewinnung, enthalten. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen aus übergeordneten Planungen (Landesplanung) darzustellen, wie im Falle von Banzkow die Schifffahrtswege in der Störwasserstraße. Die Inhalte der Regionalplanung stellen übergeordnete Ziele der Raumordnung dar, die berücksichtigungspflichtig sind. Zurzeit wird das RREP WM im Kapitel Energie überarbeitet. Dieses befindet sich zur Ausfertigung des Flächennutzungsplanes in der 4. Auslegung. Bis zum Inkrafttreten der Überarbeitung ist die aktuelle Fassung gültig. Eine Teilfortschreibung in dem Kapitel Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung ist im Mai 2024 in Kraft getreten. Für die Wohnbauflächenentwicklung in Banzkow bedeutet dies, dass die Gemeinde 0,6 Hektar pro 500 Einwohner an neuer Wohnbaufläche auf einen Zeitraum von zehn Jahren entwickeln kann. Zusätzlich ist die Entwicklung im Innenbereich möglich, ohne das Kontingent zu füllen (4.2 (5)). Weitere 0,3 ha / 500 Einwohner dürfen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die

Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunkt-
raum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastru-
kturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist oder eine bilaterale Kontingent-
verschiebung mit einer anderen nicht-zentralen Gemeinde desselben Nahbereiches
vereinbart wurde. Von diesen Punkten ist Banzkow lediglich infrastrukturell prädesti-
niert. Dies liegt vor, da Banzkow eine Schule, eine Kindertagesstätte und einen Nah-
versorger besitzt. Der Entwicklungsrahmen der Gemeinde beläuft sich somit insge-
samt auf 5 ha. Dementsprechend dürfen in Banzkow 5 Hektar neue Wohnbaufläche
innerhalb von 10 Jahren ausgewiesen werden. Obwohl Banzkow im Regionalplan
nicht als Tourismusschwerpunkt-
raum ausgewiesen ist, gilt die Gemeinde als Touris-
musstandort. Eine Bewilligung für den entsprechenden Antrag liegt vor.

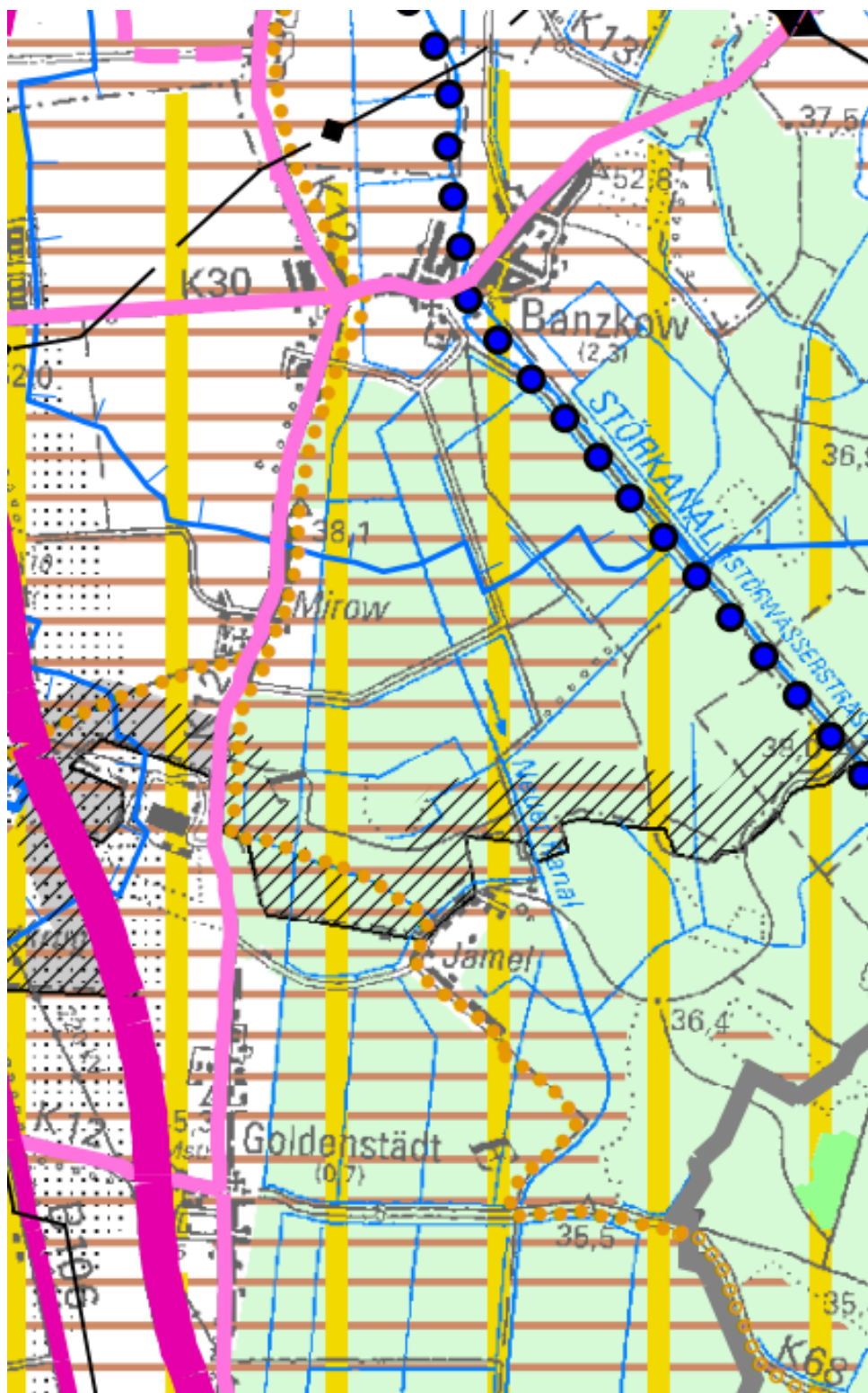


Abb. 2: Gemeinde Banzkow im RREP WM

Quelle: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

Naturschutzfachliche Vorgaben

Das gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Landschaftsprogramm wurde für das ganze Land Mecklenburg- Vorpommern aufgestellt und wird nach § 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) durch die Oberste Naturschutzbehörde erarbeitet und veröffentlicht. Die letzte Fortschreibung des GLP wurde 2003 durchgeführt. Es enthält ein Leitbild, schutzbezogene Leitlinien und konkrete Ziele für den Planungsraum und die Planungszeit für Mecklenburg- Vorpommern. Das GLP ist die Fachplanung des Naturschutzes und stellt daher die ökologische Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung für die Raumordnung und Landesplanung dar.

Zu dem gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern gibt es auf Ebene der Regionen das gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) in der Fortschreibung von 2008. Das GLRP WM ist ebenfalls Fachplanung des Naturschutzes und damit Richtschnur für das Handeln der Naturschutzbehörden und weiterer Naturschutzbelage befasseter Institution. Der Plan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes für andere Fachplanungen dar und ermöglicht die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes.

Auf der Ebene der Gemeinden ist der Landschaftsplan Banzkow zu erwähnen. Das aus dem Jahr 2001 stammende Planwerk ist für einen Teil der heutigen Gemeinde Banzkow angelegt. Die Ortschaften Goldenstädt und Jamel sind nicht Teil dieses Landschaftsplans. Er besitzt im Wesentlichen zwei Aufgaben. Er dient als Basis für die Sicherung der natürlichen Grundlage des Planungsraumes und als Fachplan für Maßnahmen des Naturschutzes. In dem Landschaftsplan Banzkow werden die Leitung des Naturhaushaltes beschrieben, bewertet und es werden Maßnahmen aufgezeigt, die dem Naturschutz dienen. Als Grundlage des Landschaftsplans Banzkow gelten das regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Fassung von 1996) und der erste gutachterliche Landschaftsplan Westmecklenburg.

5. Bestandsanalyse der Gemeinde Banzkow

5.1 Räumliche Umgebung

Die Gemeinde Banzkow liegt im Amt Crivitz. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin nördlich der Gemeinde Banzkow (ca. 13 Kilometer entfernt). Ludwigslust, südlich der Gemeinde Banzkow (ca. 20 Kilometer entfernt), ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Hagenow und Parchim, ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen, sind in westlicher und östlicher Richtung auch in wenigen Kilometern erreichbar. Im zentrale - Orte - Konzept ist die Gemeinde Banzkow nicht klassifiziert. Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist die Stadt Crivitz das nächstgelegene Grundzentrum. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinden Plate und Sukow, im Osten die Gemeinde Tramm, im Süden die Stadt Neustadt - Glewe und die Gemeinde Rastow sowie im Westen die Gemeinden Uelitz und Lübesse an.

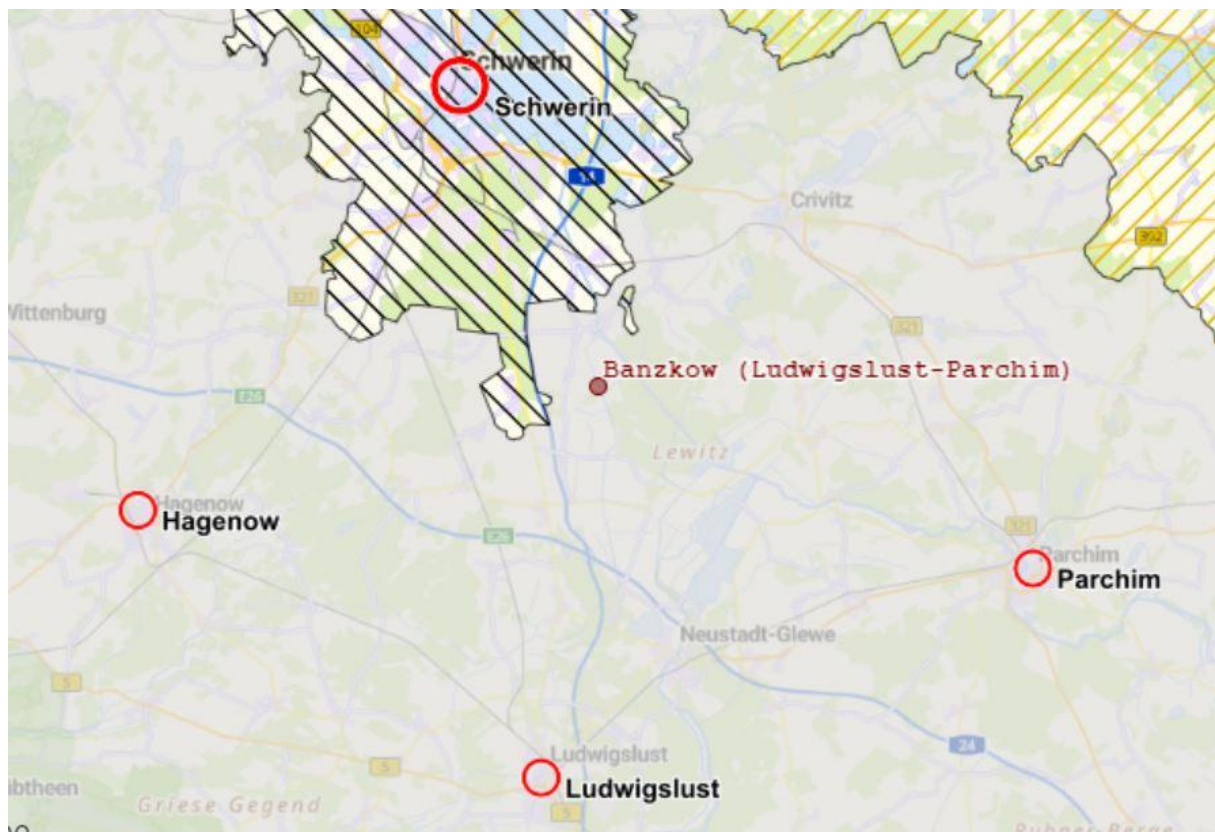


Abb. 3: Banzkow in LEP M-V

Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern von 2016

5.2 Siedlungsstruktur

Die Fläche der Gemeinde Banzkow umfasst rund 52 km² und besteht aus den vier oben genannten Ortsteilen. Goldenstädt und Jamel waren einst als Gemeinde Goldenstädt eigenständig¹. Vor der Eingemeindung bestand die Gemeinde Banzkow somit aus den Orten Banzkow und Mirow. Ende 2023 lebten in der Gemeinde 2.746 Menschen, was eine Bevölkerungsdichte von 53 Einwohner je km² entspricht. Damit zählt die Gemeinde zu den weniger dicht besiedelten Räumen Deutschlands bzw. zu den Landstrichen, die am stärksten durch Naturräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch den naturnahen Tourismus geprägt sind. Die Ortschaft Banzkow hat den größten Anteil an der Bevölkerung in der Gemeinde, mit 1798 Meldungen im Jahr 2023.

Die ländliche Prägung spiegelt sich auch in der Art der Bodennutzung wider. Die Fläche für Landwirtschaft dominiert mit einem Anteil von knapp 70 % an der Gesamtfläche der Gemeinde. Weitere 20,5 % der Fläche sind durch eine Waldlandschaft geprägt. Nur 8 % der Gemeindefläche von Banzkow entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der verbleibende Prozentsatz besteht aus Wasserflächen sowie naturnahen Flächen.

Tabelle 1: Kenndaten der Ortsteile aus dem Jahr 2023

Ortsteil	Fläche in ha	Zahl der Einwohner	Bevölkerungsdichte EW/km ²
Banzkow	1977	1798	92
Mirow	834	322	42
Jamel	1000	166	16
Goldenstädt	1450	461	31

Quelle: Amt Crivitz

Die Siedlungsstruktur ist durch einen überwiegend dörflichen Charakter geprägt. Der größte Teil der Bebauung befindet sich an den Hauptstraßen, lediglich im Ort Banzkow gibt es wenige Wohnstraßen, die von der Hauptstraße abgehen. Auch Mirow und Jamel sind durch eine Siedlungsstruktur entlang der sich dort befindlichen Hauptstraßen geprägt. Gewerbebetriebe befinden sich jedoch auch außerhalb der Ortschaften in Landlagen. Meistens jedoch unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzend. Trotz des großen

¹ Hautsatzung der Gemeinde Banzkow

Teils an landwirtschaftlicher Fläche sind nur wenige Bauernhäuser mit landwirtschaftlichen Betrieben zwischen den Ortsteilen ansässig. Dies ist unter anderem den sich in der DDR-Zeit befindlichen großen landwirtschaftlichen Betrieben zu verschulden. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe sind heute an den Ortsrändern oder wie im Fall von Goldenstädt innerhalb der Ortschaft angesiedelt. Zwischen Mirow und Goldenstädt befindet sich einer der größten Landwirtschaftsbetriebe, welcher zwischenzeitlich bis zu 11.800 Jungrinder beherbergte.

Die privaten Gartenflächen stellen einen wichtigen Bestandteil des Siedlungskörpers dar und erfüllen gleichzeitig die wichtige Funktion einen harmonischen Übergang mit der Landschaft zu bilden. Öffentliche Grünflächen sind im Gemeindegebiet dagegen die Ausnahme. Dennoch sind viele Freiflächen mit Wiesen und guter Aufenthaltsqualität zwischen den Ortsteilen vorhanden.



Abb. 4: Ortsrand in der Gemeinde

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 5: Die Störwasserstraße mit Schleuse

Quelle: Eigenes Bild

Für die Gemeinde prägend ist auch die Störwasserstraße, eine Bundeswasserstraße, die die Ortschaft durchläuft und den Siedlungskörper geographisch aufteilt. Der früher natürliche Verlauf wurde mit der Zeit begradigt.

Im westlichen Teil von Banzkow verläuft eine unverbaute Grünschneise (Abbildung 6). Die Frischluftschneise ist per Gemeindebeschluss auch weiterhin von Bebauung frei zu halten. Das gleiche gilt für die sich am Ortsrand befindlichen Sichtachsen in die Lewitz – Landschaft und nach Schwerin. Diese sollen auch in Zukunft frei gehalten werden, um weiterhin wichtige ökologische Funktionen erfüllen zu können.

In den Ortsteilen überwiegen Wohnbauflächen mit dem Charakter von allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Größere zusammenhängende Wohnbaugebiete gibt es in den Ortsteilen nicht. Eine Ausnahme ist der Osten von Banzkow, in dem 113 Wohnhäuser aus der Zeit nach der deutschen Wiedervereinigung stehen. Im Westteil des Ortes Banzkow befinden sich Bungalow - ähnliche Gebäude. Gebäude aus jüngerer Zeit sind ebenfalls im Norden von Banzkow „Am Störbogen“ und im Westen von Mirow vorhanden, das ergibt eine gesunde Mischung von verschiedenen Gebäuden. In der Vergangenheit wurden viele innerörtliche Flächen in Banzkow entwickelt, um so die Umwelt zu schonen und Baulücken zu schließen. Dabei wurden ebenso Altlasten saniert und die Flächen wiedernutzbar gemacht.

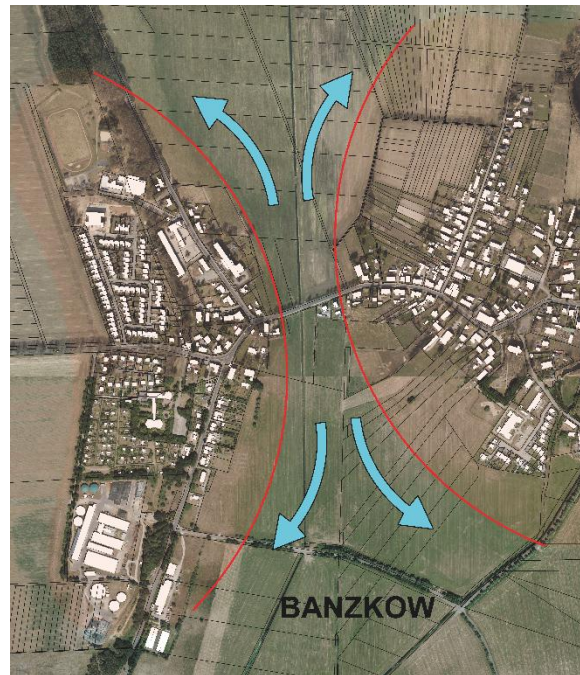


Abb. 6: Frischluftschneise in Banzkow

Darstellung: Eigene Darstellung

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters sowie der städtebaulichen Gestalt des Siedlungsraumes innerhalb des gesamten Gemeindegebietes, beabsichtigt der Flächennutzungsplan folgende übergeordnete Planungsziele zu verfolgen:

- Sicherung und Stärkung der Gemeinden und behutsame sensible Ergänzung durch Neubauflächen
- Erhaltung und Förderung typischer ländlich geprägter Nutzungen in den historischen Dorflagen (z.B. Wohnen, Tierhaltung, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie Tourismus und Gastronomie). Die Flexibilität durch Darstellung gemischte Baufläche (M) ist zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine vielfältige und mit dem Wohnen verträgliche Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz wie Scheunen und Nebengebäude anzustreben
- Bedarfsorientierte und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abgestimmte Entwicklung von Siedlungsentwicklungsflächen. Darstellung und bedarfsgerechte Vorhaltung geeigneter Zuwachsflächen ist zu gewährleisten.
- Bewahrung hochwertiger und prägender Grün- und Freiflächenstrukturen wird beabsichtigt
- Sicherung von Flächen für erneuerbare Energien wird als Ziel verfolgt

5.3 Bevölkerung

5.3.1 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Banzkow zählt insgesamt 2.746 Einwohner (Stand Dezember 2023). Die Ortschaft Banzkow ist mit 65,2 % der Einwohner der größte der vier Ortsteile im Plangebiet gefolgt von Goldenstädt mit 16,4 % und Mirow mit 12,6 %. Jamel ist mit 166 Einwohnern und einem Anteil von 5,9 % der kleinste Ortsteil.

Tabelle 2: Einwohneranteile der Ortsteile 2023

Ortsteil	Zahl der Einwohner	Anteil in Prozent (gerundet)
Banzkow	1798	65,2
Mirow	322	12,6
Jamel	166	5,9
Goldenstädt	461	16,4

Quelle: Amt Crivitz

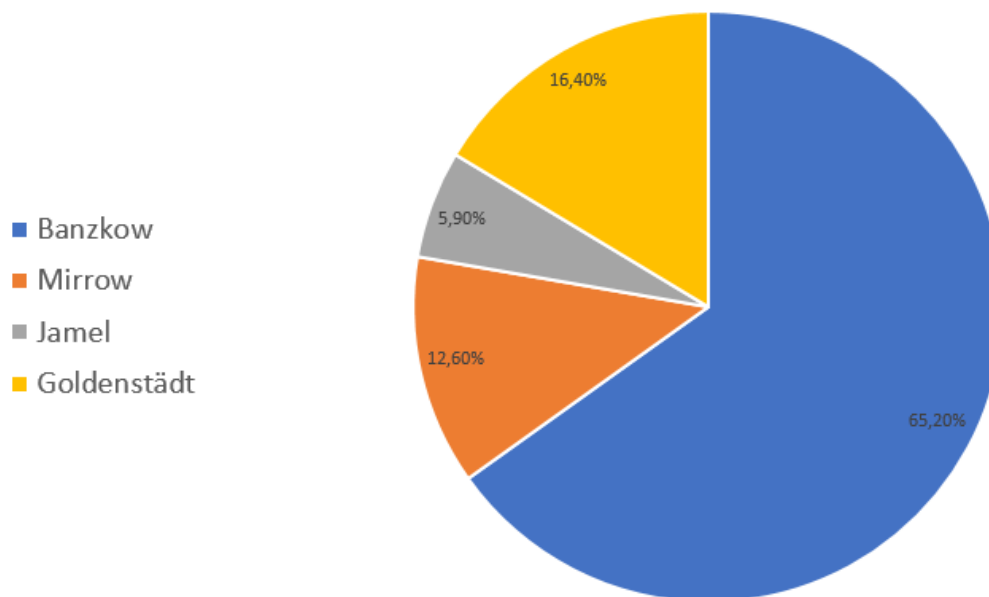


Abb. 7: Bevölkerungsanteile in der Gemeinde nach Ortsteilen 2023

Quelle: Amt Crivitz

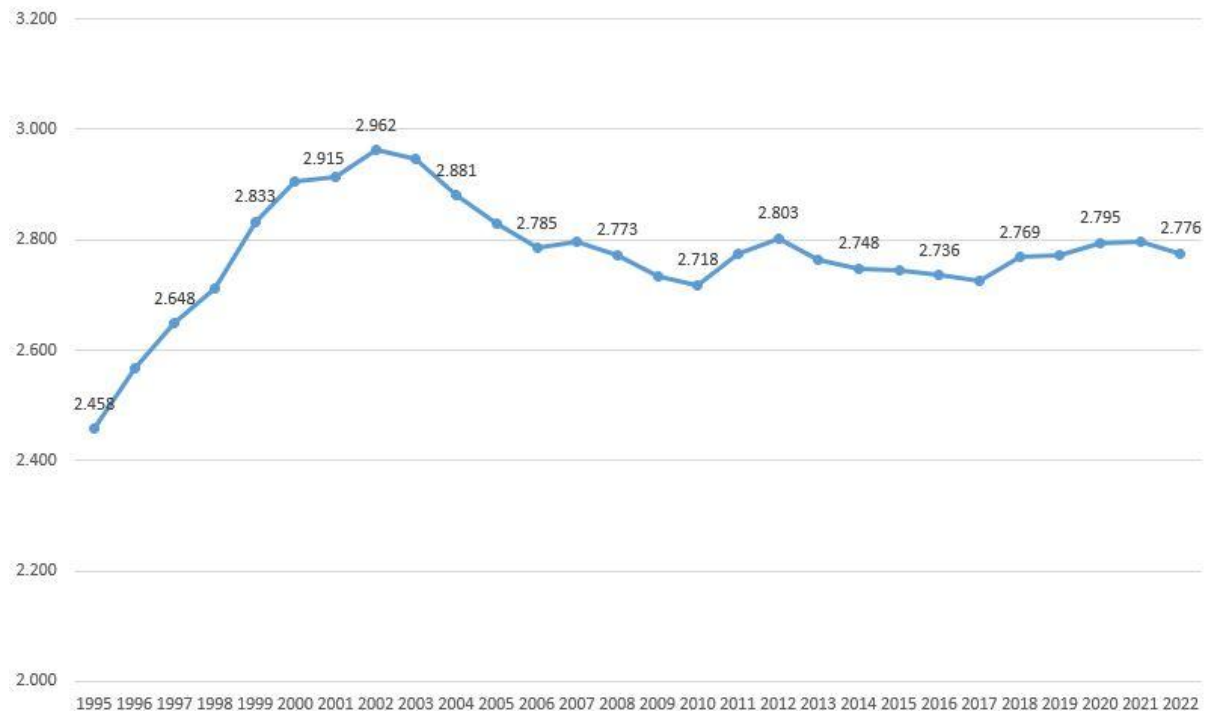


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtgemeinde Banzkow

Quelle: Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Im nachfolgenden wird auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde eingegangen. Hierbei wird nicht zwischen den einzelnen Ortsteilen differenziert. Stattdessen wird eine übergreifende Betrachtung auf Gemeindeebene herangezogen. Von 1995 bis in das Jahr 2003 konnte die Gemeinde einen starken Bevölkerungsanstieg verzeichnen, sodass die Zahl der Einwohner von circa 2450 auf knapp 3000 angestiegen ist. In den darauffolgenden Jahren kann ein Abwärtstrend der Einwohnerzahlen beobachtet werden. Dieser stabilisierte sich jedoch nach einiger Zeit wieder was zu einer konstanten Entwicklung bis in das heutige Jahr führt. Betrachtet man den gesamten Zeitraum zwischen 1995 und dem Jahr 2023 kann die Gemeinde einen über die Zeit hinweg konstanten Bevölkerungsanstieg von circa 300 Einwohnern verzeichnen.

5.3.2 Demografie

Die Altersstruktur in der Gemeinde Banzkow sah 2022 wie folgt aus:

Mit 27,4 % ist die Altersgruppe der 50 bis 65 - jährigen am größten. Direkt darauf folgt mit 24,4 % die Gruppe der 65 – jährigen. Diese beiden Teile der Bevölkerung machen über 50% an der Gesamtgruppe aus. Die Gruppe der 30 bis 50 – jährigen folgt mit 25,5%. Die Gruppe der deutlich jüngeren Bevölkerung macht insgesamt weniger als

ein Viertel an der Gesamtmenge aus. Die genaue Aufteilung kann dem unteren Diagramm entnommen werden.

Die Größe der Altersgruppen der älteren Menschen zeigt sich auch im Durchschnittsalter. Dieser lag 2022 bei 47,4 Jahren. Zum Vergleich, in der Bundesrepublik Deutschland, lag der Altersdurchschnitt 2022 bei 44,08 Jahren. Auch im Land Mecklenburg - Vorpommern war das Durchschnittsalter geringer. Hier lag dieser bei 46,88 Jahren. Der hohe Altersdurchschnitt liegt unter anderem an den zahlreichen Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen, die in Banzkow zu finden sind.

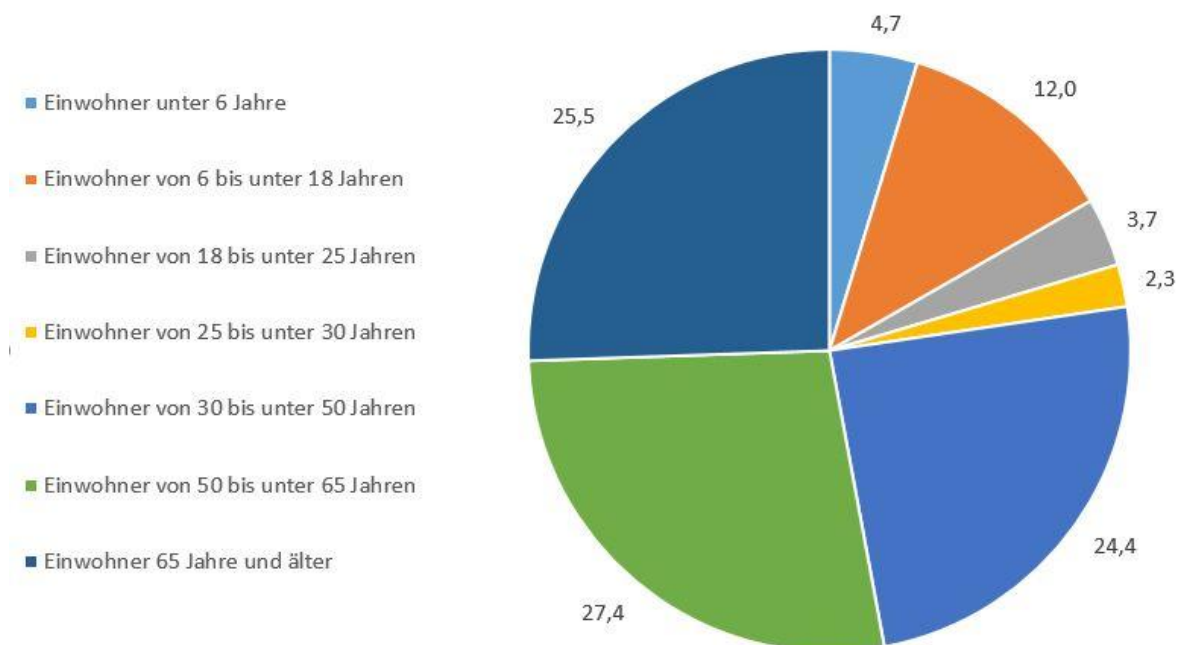


Abb. 9: Altersverteilung in der Gemeinde Banzkow in Prozent

Quelle: Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Der demographische Wandel schlägt sich auch in der Gemeinde Banzkow nieder. 2001 lag der Altersdurchschnitt nämlich noch bei ca. 38 Jahren. Zum Vergleich war hier die Bundesrepublik und auch das Land Mecklenburg - Vorpommern fast 3 Jahre älter. Zum Ende des ersten Jahrzehnts der 2000 Jahre glich sich die Altersstruktur an. Seit dann wurden die Einwohner der Gemeinde im Schnitt deutlich älter als die der BRD und des Landes M - V.

Erkennbar ist dies auch in der Altersstruktur der vorangegangenen Jahre. 2010 lag der Anteil der über 65 - Jährigen noch bei 16,45 %, 2001 sogar noch bei 11,49 %. Anders bei den Einwohnern des mittleren Alters (30 – 50 - Jährige). Hier lag der Anteil 2010 bei fast 31 %, dementsprechend ist er bis 2022 um über 6 Prozentpunkte gefallen.

5.3.3 Bevölkerungssaldos

Der gesamte Bevölkerungssaldo ergibt sich aus zwei Teilaspekten, dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo. Im natürlichen Saldo werden die Geburten- und die Todesrate gegenübergestellt, im Wanderungssaldo die Zu- und Fortzüge.

Der Gesamtwanderungssaldo war in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre stark positiv. Mitte der 2010er Jahre änderte sich dieser Trend und der Gesamtwanderungssaldo lag bei stellenweise minus 20 Personen pro 1000 Einwohner. Zudem war in den letzten zehn Jahren der Saldo starken Schwankungen ausgesetzt.

Der natürliche Saldo, bestehend aus der Differenz der Geburtenrate und der Todesfälle war seit 1995 größtenteils negativ. Ausnahmen sind in einigen Jahren vorgekommen, durch höhere Geburtenraten im Vergleich zu der Anzahl an Todesfällen.²

5.3.4 Bevölkerungsprognose

Für die weitere Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Banzkow liegen keine Daten vor, jedoch stehen Daten des Landkreises Ludwigslust - Parchim zur Verfügung. Diese zeigen, dass die Bevölkerungszahl von ca. 212.000 im Jahr 2020 auf ca. 191.000 im Jahr 2040 sinken wird. Dies stellt eine Bevölkerungsabnahme von 10 Prozent dar. Die Nähe zu Schwerin sowie eine gute soziale Infrastruktur und Lebensqualität in der Gemeinde wirkt den prognostizierten Bevölkerungsverlust entgegen. Der Altersdurchschnitt wird dabei bis zum Jahr 2040 auf 50,9 Jahren im Landkreis ansteigen. Damit ist eine immer älter werdende Bevölkerung in der Gemeinde Banzkow anzunehmen. Im Land Mecklenburg-Vorpommern wird die Bevölkerungszahl parallel in den Zeitraum bis 2040 ebenfalls sinken.³

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose im Landkreis Ludwigslust – Parchim

Indikatoren	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung	211.840	208.280	202.050	195.980	190.820
Bevölkerungsentwicklung (zu 2020)		-1,7%	-4,6%	-7,5%	-9,9%
Durchschnittsalter	47,5	48,4	49,4	50,3	50,9

Quelle: Wegweiser Kommune-Indikator: Demografie, Bevölkerungsstand, Bevölkerungsprognose zum Landkreis Ludwigslust Parchim

² Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

³ Wegweiser Kommune - Indikator: Demografie, Bevölkerungsstand, Bevölkerungsprognose zum Landkreis Ludwigslust Parchim

5.4 Wohnen

In den Ortsteilen der Gemeinde Banzkow befinden sich die vorhandenen Wohnungen in überwiegender Zahl in Privat - Besitz. Aufgrund der traditionell auf dem Lande ausgeprägten Wohnungsform, dem freistehenden Einfamilienhaus, überwiegen einzelnstehende angeordnete Wohngebäude. In Hofgruppen angeordnete Wohnhäuser können auch Familien in mehreren Generationen wohnen. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bilden in der Gemeinde ca. 96 % der Wohnstruktur aus und werden auch in Zukunft weiter nachgefragt. Die Gemeinde beabsichtigt in den Wohnbauflächen die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mietwohnungen kommen in der Gemeinde nur zu einer geringen Zahl vor. Für jüngere und alleinstehende Menschen, die meist kleinere Wohnungen benötigen, steht in der Gemeinde Banzkow nur wenig geeigneter Wohnraum zur Verfügung. In der Gemeinde sind 7 % der Wohnungen Ein- oder Zweiraumwohnungen. Rund 60 % der Wohnungen besitzen 5 oder mehr Räume. Dies zeigt, dass Banzkow vor allem für Familien attraktiv ist. Leerstehende Gebäude werden schnell wieder bewohnt, das zeigt eine Entwicklungsperspektive in Banzkow auf. In der jüngeren Vergangenheit wurden viele Gebäude zudem saniert, sodass Brachen und heruntergekommene Häuser, die das Ortsbild verschlechtern nicht zu finden sind. Auch Flächen mit alten landwirtschaftlichen Bestand wurden in der Vergangenheit in Wohnbaufläche umgestaltet, sodass die Flächen wiedernutzbar gemacht worden sind und Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens saniert worden sind.



Abb. 10: Sanierung des Reetdaches

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 11: In Banzkow untypisches Haus

Quelle: Eigenes Bild

Ein kommunaler Wohnungsbestand ist durch 21 Wohnungen im Gemeindebesitz vorhanden. Diese Wohnungen sind in Goldenstädt zu finden. Der durchschnittliche Baulandpreis liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim bei 44,87 € pro m² (2022). Hierbei

spielt die Nähe zu Schwerin eine wichtige Rolle. Die Bodenrichtwerte in den Wohngebieten von Banzkow belaufen sich auf bis zu 100 Euro pro m². In den Ortsteilen Goldenstädt und Jamel liegt der Bodenrichtwert in den bebauten Wohngebieten bei 36 bzw. 34 Euro pro m².⁴ Eine Tendenz der steigenden Preise ist in den Jahren vor 2022 nur geringfügig erkennbar, 2016 waren die Baulandpreise auf demselben Niveau wie 2022⁵.

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind in der Gemeinde Banzkow nur wenige vorzufinden. Zu nennen sind hier Flächen am Störbogen, die sowieso als Entwicklungsfläche W1 einer geplanten Bebauung zuzuführen sind. Im Westen von Banzkow stehen Grünflächen an der Lewitzmühle, angrenzend an dem Landhotel Banzkower Mühle, für eine mögliche Bebauung im Innenbereich zur Verfügung (ca. 3 Bauplätze). In Mirow befinden sich mögliche weitere Bauflächen als Ortsabrundung am Schaulihdenwech. Dieser Weg ist jedoch nicht befestigt und erschwert so eine Bebauung. In Jamel befinden sich an der Forststraße auf dem Flurstück 72 der Flur 7 zwei mögliche Bauplätze, die derzeit eine Baulücke zwischen bestehender Bebauung darstellen. In Goldenstädt sind Innenentwicklungspotenziale am Birkenweg vorzufinden, dort sind mindestens 5 freie Bauplätze möglich. In der gesamten Gemeinde besteht zudem die Möglichkeit der Nachverdichtung. In Summe sind in der Gemeinde Banzkow ca. 10 freie Bauplätze zu finden, die Entwicklungsfläche W1 ausgenommen.

Erst wenn Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, soll auf neue Bauflächen zurückgegriffen werden.

Wohnbauflächenbedarf:

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnflächen in Deutschland, wird auch in der Gemeinde Banzkow von leicht zunehmenden Bedarfswerten in Bezug auf Wohnungen und dem Wohnbauflächenbedarf in den nächsten Jahren ausgegangen. Dem steigenden Bedarf möchte die Gemeinde Banzkow nachkommen. Neue Wohnbauflächen werden sukzessive ausgewiesen, ohne Versorgungsbereiche einer zu großen Belastung auszusetzen und eine Zersiedelung durch ungeordnete Wohnbauflächenausweisung zu provozieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist von mehreren Faktoren abhängig. Die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie das Alter und die Sozialstruktur der Bevölkerung spielen eine

⁴ Geoportal Mecklenburg - Vorpommern

⁵ Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

übergeordnete Rolle. Auch die Entwicklung der Haushaltsgröße hat dabei wesentlichen Einfluss. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Gemeinde bei 2,1 Personen pro Wohnung im Jahr 2021. In den letzten Jahren ist die Haushaltsgröße leicht gestiegen, denn im Jahr 2013 lag sie bei 2,07 Personen pro Haushalt. Aufgrund dieser Entwicklung ist anzunehmen, dass die Haushaltsgröße weiter leicht zunehmen wird. Diese Entwicklung läuft gegen den allgemeinen Trend in Deutschland, da in der gesamten Bundesrepublik die Haushaltsgröße in den letzten Jahren immer weiter sank. 2022 lag sie in Deutschland bei 2 Personen pro Haushalt. In Mecklenburg - Vorpommern lag sie 2021 nur bei 1,93 Personen pro Haushalt.⁶

Aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung in Deutschland, Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Banzkow wird sich die Altersstruktur in den nächsten Jahren weiter ändern. Die Anzahl der älteren Menschen wird ansteigen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass Wohneinheiten mit kleineren Wohnflächen stärker nachgefragt werden. Es ist somit notwendig, dass ein umfangreiches Angebot für diese Zielgruppe künftig zur Verfügung steht. Auch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen sollten in einem genügenden Maße geschaffen werden. Die Pflegeeinrichtungen in der Gemeinde Banzkow tragen dazu bei, dieses Angebot in einem öffentlichen Rahmen zu schaffen.

Die Gemeinde Banzkow verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten „Am Störbogen“ (Bebauungsplan Nr. 14 und 16) wurden in kurzer Zeit vergeben. Derzeit kann die Gemeinde keine Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Einfamilien- und Doppelhäuser anbieten.

Im Flächennutzungsplan werden in Kapitel 8 die für den Flächennutzungsplan geplanten zukünftigen Bauflächen der Gemeinde Banzkow und die dazugehörigen Ortsteile erläutert und dargestellt. Zuvor werden im Kapitel 6 die geplanten Bauflächen bewertet und priorisiert.

⁶ Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Tabelle 4: Rechtskräftige Bebauungspläne in der Gemeinde Banzkow

Bebauungsplan	Nutzung	Rechtskraft
B-Plan Nr. 14 Gemeinde Banzkow „Alte Landstraße I“	Wohnnutzung	31.03.2017
B-Plan Nr. 16 Gemeinde Banzkow „Alte Landstraße II“	Wohnnutzung	26.06.2020

5.5 Arbeit und Wirtschaft

5.5.1 Arbeitsplätze und Beschäftigte

In der Gemeinde Banzkow lag die Beschäftigtenquote bei den erwerbstätigen Menschen am Wohnort im Jahr 2022 bei 67,36 %. In den letzten Jahren ist sie stetig gestiegen. Dementsprechend sind die Arbeitslosenzahlen in den letzten Jahren gesunken. 2022 lag die absolute Zahl an Arbeitslosen bei 37 Personen.

Die Verteilung der Beschäftigten in Banzkow ist stark auf dem Dienstleistungssektor (tertiären Sektor) ausgerichtet. Hier waren es rund 61,5 % der gesamten arbeitenden Bevölkerung in der Gemeinde Banzkow, die im Dienstleistungssektor tätig waren. Im Sektor des Gewerbes und der Industrie (sekundärer Sektor) waren es 2022 33% der Beschäftigten. Im Sektor Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor) waren es zu diesem Zeitpunkt 5,5 %.



Abb. 12: Trend Hotel

Quelle: Tourismusverband Mecklenburg - Schwerin

Die Unternehmensstruktur in Banzkow ist auf kleinere handwerkliche Betriebe ausgelegt. Weitere nennenswerte Arbeitgeber in der Gemeinde sind die zwei Hotels, der Konsum Frischemarkt und viele weitere Betriebe, Unternehmen und Einrichtungen wie der Pflegedienst, die Schule und der Kindergarten, die landwirtschaftlichen Betriebe mit insgesamt ca. 70 Mitarbeiter und diverse Handwerksbetriebe wie ein Dachdecker.

Für das durchschnittliche Einkommen sind auf Gemeindeebene keine Daten verfügbar, solche Daten gibt es lediglich auf Kreisebene. Im Landkreis Ludwigslust Parchim

liegt der Bruttoverdienst im Jahr 2021 bei knapp 2.500 Euro. Dieser Wert ist damit geringer als der durchschnittliche Wert von Mecklenburg- Vorpommern. Hier liegt das Durchschnittseinkommen bei 2.600 Euro. Auf Bundesebene ist der Bruttoverdienst deutlich höher (3.180 Euro).⁷.

5.5.2 Standorte und Flächen

Die Gemeinde Banzkow besitzt insgesamt ca. 55 ha ausgewiesene Gewerbeflächen. Diese sind hauptsächlich in Banzkow und in Goldenstädt zu finden. In dem ca. 46 ha großen Gewerbegebiet in Banzkow ist der bekannte „Gutshof – Ei Banzkow“ mit eigenen Laden ansässig. Die Fläche ist zur Hälfte bereits bebaut, jedoch fungiert die zweite Hälfte als Auslaufläche für die Legehennen. Das Gelände gehört dabei nicht der Gemeinde, was eine weitere geordnete Entwicklung auf der Fläche erschwert. In dem ca. 9,2 ha großen Gewerbegebiet in Goldenstädt ist unter anderem der Reiseservice „Le-witz – Reisen“ ansässig. Im Westen des Gewerbegebietes befindet sich außerdem eine kleine Photovoltaikanlage. Ca. 4 ha des Gewerbegebietes am „Gewerbering“ sind noch nicht ausgelastet. Obwohl die Autobahn am westlichen Rand der Gemeinde Banzkow liegt, ist die nächste Anschlussstelle Schwerin Ost an der A14 ca. 7 Kilometer Luftlinie entfernt. Die Anschlussstelle ist jedoch wesentlich schlechter über die Straße erreichbar. Durch den geplanten Zubringer nach Plate wird die Verbindung zur Anschlussstelle verbessert. Die Anschlussstelle Wöbbelin an der A 24, die nicht durch das Gemeindegebiet führt, ist mit einer Entfernung von 11 km von Banzkow aus deutlich besser zu erreichen. Von Goldenstädt ist die Anschlussstelle nur 5 km entfernt. Weitere Infrastruktur, beispielsweise Flughäfen oder Seehäfen oder Häfen an der Elbe sind über 60 km entfernt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden neue gewerbliche Flächen ausgewiesen. Diese werden im Kapitel 8.3 erläutert.

⁷ Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

5.5.3 Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen



Abb. 13: Restaurant mit Eisdiele

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 14: Konsum Frischemarkt

Quelle: Eigenes Bild

Die Nahversorgung beschränkt sich in der Gemeinde Banzkow auf den „Konsum Frischemarkt“ und den Hofladen beim „Gutshof Ei“ in Banzkow. Bewohner von den umliegenden kleinen Gemeinden sind ebenfalls auf diese Angebote des täglichen Bedarfs angewiesen. In Banzkow ist zudem ein italienisches Restaurant mit Eisdiele, zwei Friseursalons, eine Fahrschule und ein Mechaniker für Zweiräder zu finden. Diese kleinen privatgeführten Geschäfte sind vorwiegend im Ort Banzkow. Die Versorgung durch Kleidungs- und Elektronikgeschäfte ist in der Gemeinde nicht vorhanden. Für diese Güter werden benachbarte Städte wie Schwerin oder Neustadt - Glewe aufgesucht. Die in Banzkow ansässigen gewerblichen Branchen werden in der folgenden Tabelle aufgelistet. Dazu wird die Anzahl an Unternehmen in der jeweiligen Branche genannt. Insgesamt sind in der Gemeinde Banzkow 230 gewerbliche Unternehmen gelistet. Unternehmen die keine spezifische Branche zugeordnet werden konnten, fallen in die Kategorie „Sonstiges“.

Tabelle 5: Auflistung der Betriebe, Unternehmen und Einrichtungen in Banzkow

Branche	Anzahl Unternehmen in der Branche
Nageldesign und Kosmetik	6
Friseurhandwerk	2
Freie Handelsvertreter und Vermittler	12
Baugewerbe und Gebäudehandwerk	25
Elektrohandwerk und -technik	4
Installationstechnik und Montage	12
Energietechnik und erneuerbare Energien	11

Verarbeitungsgewerbe	3
Computertechnik und IT	2
Medizinische Branche	5
Tierwohl und Tierbedarf	7
Bootshandel, -verleih und -bau	2
Marketing	5
Finanzen	2
Unternehmensberatung und technische Beratungen, Seminare	3
Gastronomie und Hotellerie, Bäckereien	5
Kelterei	2
Kultur und Veranstaltungen	7
Textilindustrie	4
Landwirtschaft und Forstwirtschaft	4
Landschaftsbau und Gärtnerei	2
Lehre, Unterricht (z.B. Fahrschule)	5
Einzelhandel und Großhandel	6
KFZ Service und Handel	12
Handel und Vertrieb	21
Transport und Logistik	11
Photographie	2
Sonstiges	6

Quelle: Amt Crivitz

5.5.4 Tourismus

Der Tourismus in der Gemeinde Banzkow ist ein wichtiger Wirtschaftszweig. Beherbergungsbetriebe sind überwiegend in Banzkow ansässig. Dabei handelt es sich vor allem um Pensionen und Ferienwohnungen, aber auch um zwei Hotels. Diese sind das Trendhotel an der Plater Straße sowie die Banzkower Mühle an der Lewitzmühle, die bereits 1974 renoviert und nach der Wende zu einem Hotel umgebaut wurde. Diese Mühle ziert das Wappen der Gemeinde Banzkow. Insgesamt hat die Gemeinde eine Bettenkapazität von 200 Betten, gemessen an der Einwohnerzahl ist dies überdurchschnittlich. Attraktive Ziele für Touristen sind vor allem die naturräumlichen Gegebenheiten der Lewitz - Landschaft und die dazugehörigen wassergebundenen Gegebenheiten wie die Störwasserstraße mit Wasserwanderstation und die zahlreichen weiteren Kanäle, entlang denen man wandern oder Radfahren kann. Dazu zählen auch die Banzkower Klappbrücke, die 2002 erneuert wurde. Die ebenfalls durch Fördergelder

sanierte Gaartzer Brücke, die die beiden Seiten der Lewitz mit einander verbindet und die Schleuse Banzkow an der Störwasserstraße, die 2023 renoviert wurde, zählen ebenfalls zu den attraktiven touristischen Orten.



Abb. 15: Hotel Banzkower Mühle

Quelle: Gemeinde Banzkow



Abb. 16: Klappbrücke über die Störwasserstraße

Quelle: Eigenes Bild

Diese Gegebenheiten laden zum Radfahren und Wandern ein. Dafür sind in der Gemeinde viele Rad- und Wanderwege entlang der Straßen und zwischen den Feldern sowie entlang der Störwasserstraße zu finden. Zudem liegt im Norden von Jamel ein Naturerlebnispfad. Das Störtalmuseum in Banzkow ist ein historisches Museum, das die Geschichte von Banzkow erlebbar macht.⁸ Im Norden von Goldenstädt ist die „Autocross Arena“ und das Naturlabyrinth ein Anziehungspunkt für Besucher, besonders wenn auf der Cross-Bahn Stoppelcrossrennen stattfinden.

5.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

5.6.1 Kinderbetreuung und Kindertagesstätten

Die Gemeinde Banzkow verfügt über eine Kindertagesstätte und mehrere Tagesmütter, die in Banzkow und in Goldenstädt verteilt sind. Dies gewährleistet eine Kinderbetreuung von der Kinderkrippe bis Kindergarten. Die Kita „Neddelrad Spatzen“ in Banzkow steht unter der Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes des Kreisverbandes Parchim e. V.⁹ Im Durchschnitt sind in der Kita über 50 Kinder angemeldet. Zuständig für die Kinder sind ca. 20 Erzieher und Erzieherinnen¹⁰. Die Tagesmütter sind allesamt

⁸ Gemeinde Banzkow, aufgerufen unter: https://www.gemeinde-banzkow.de/index.php?option=com_content&view=article&id=30:copyright&catid=19:sonstiges

⁹ Gemeinde Banzkow, unter: <https://www.gemeinde-banzkow.de/einrichtungen/bildung-betreuung.html>.

¹⁰ DRK Kreisverband Parchim e. V. unter: <https://www.drk-parchim.de/unsere-angebote/kitas/kita-neddelrad-spatzen-banzkow.html>.

privat organisiert. Weitere Angebote zur Kinderbetreuung sind in den benachbarten Gemeinden, unter anderem in Plate, Sukow und Lübesse zu finden.

5.6.2 Schulen



Abb. 17: Regionale Schule Banzkow

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 18: Neugestaltetes Atrium in der Schule

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 19: Digitales Klassenzimmer

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 20: Schulhof mit grünem Klassenzimmer

Quelle: Eigenes Bild

Die „Regionale Schule Banzkow“ liegt im Westen des Ortes. In der Schule werden die Klassenstufen 5 bis 10 unterrichtet. Aufgrund einer Funktionsteilung mit der Schule in Plate konnten beide Schulen erhalten bleiben. Die Schule in Plate fungiert dabei als Grundschule mit den Klassen 1 bis 4. Die „Regionale Schule Banzkow“ wurde im Jahr 2022 generalsaniert und verfügt über eine 1997 neu erbaute Sporthalle. Bei der Sanierung wurden unter anderem ein Atrium in dem Schulgebäude errichtet und ein grünes Klassenzimmer auf dem Schulhof integriert. In den Klassenzimmern sind

ebenso digitale Tafeln installiert worden. Unmittelbar neben der Schule liegt ein Sportplatz, der zukünftig mit in dem Schulhof integriert wird. Am Sportplatz wurde zudem eine neue Skateranlage errichtet. Die Bushaltestellen, die für den Schulbetrieb an der Plater Straße zu finden sind, wurden ebenso neu und barrierefrei gestaltet. In der Schule werden Kinder und Jugendliche aus Banzkow und 10 weiteren Dörfern der Umgebung unterrichtet. Ein Busverkehr bringt die Schüler aus den umliegenden Dörfern nach Banzkow. Grundschulen sind im Gemeindegebiet aufgrund der Funktionsteilung nicht vorhanden.

5.6.3 Weiterer Gemeinbedarf

Feuerwehrstandorte befinden sich in den Ortschaften Banzkow, Mirow und Goldenstädt, lediglich Jamel besitzt keine eigene Feuerwehr. Alle drei Feuerwehren sind freiwillige Feuerwehren.

Tabelle 6: Feuerwehrstandorte in der Gemeinde Banzkow

Feuerwehr	Standort
Freiwillige Feuerwehr Banzkow	Straße der Befreiung 38, Banzkow
Freiwillige Feuerwehr Mirow	Unter den Linden 46a, Mirow
Freiwillige Feuerwehr Goldenstädt	Theodor-Körner-Straße 9, Goldenstädt

Quelle: Gemeinde Banzkow



Abb. 21: Feuerwehrgebäude Mirow

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 22: Feuerwehrgebäude in Banzkow

Quelle: Eigenes Bild

Gegenüber der Regionalen Schule Banzkow an der Plater Straße befindet sich ein gemeindlicher Bauhof.

5.6.4 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Zuständig für die Gemeinde Banzkow ist das Amt Crivitz, dementsprechend ist die Verwaltung auch dort ansässig. In der Gemeinde Banzkow sind deshalb keine Verwaltungsgebäude zu finden. An der Straße des Friedens befindet sich jedoch das „Störtal“, das sozialkulturelle Familien- und Begegnungszentrum von Banzkow. Dort finden auch die Sitzungen des Gemeinderats statt.



Abb. 23: Gemeindehaus „Störtal“

Quelle: Eigenes Bild

5.6.5 Gesundheit und Sozialvorsorge

Die ärztliche und soziale Versorgung ist für ein Dorf mit fast 3.000 Einwohner sehr gut. Hausärztliche Versorgung befindet sich jedoch nur in dem Ort Banzkow selbst. Ebenfalls dort angesiedelt ist eine Zahnarztpraxis, eine Physiotherapie und Massagepraxis sowie eine Praxis für Kosmetik und medizinische Fußpflege. Alle Einrichtungen befinden sich in dem Hauptort Banzkow. Die Bewohner der anderen Ortsteile müssen deswegen für ihre Versorgung in die Gemeinde pendeln. Eine Tierarztpraxis für Kleintiere sowie ein weiterer Tierarzt für Großtiere wie Rinder sind ebenfalls ansässig. Das Einzugsgebiet des ambulanten Lewitz Pflegedienst, mit Standort in Plate, deckt das komplette Gemeindegebiet Banzkow ab¹¹. Weitere Fachärzte befinden sich in den benachbarten Orten Plate und Lübesse. Eine fachärztliche Versorgung wird in den umliegenden Städten, hauptsächlich Schwerin angeboten. Für die Versorgung durch eine Apotheke muss auf umliegende Dörfer wie Plate zurückgegriffen werden. Die nächsten Kliniken befindet sich in Schwerin, Crivitz, Parchim und Hagenow.

Das Pflegeangebot in der Gemeinde umfasst Einrichtungen in dem Ort Banzkow, darunter unter anderem das DRK Seniorenwohnheim, eine Demenzstation, Tagespflege, Intensivpflege und eine Palliativstation im Ort Banzkow. Die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen für ältere Menschen ist demnach sehr gut. Weitere Einrichtung zur Unterbringung und Pflege älterer Menschen sind in der Ortschaft Banzkow geplant.

¹¹ Gemeinde Banzkow, unter: <https://www.gemeinde-banzkow.de/einrichtungen/aerzte-gesundheit.html>.

5.6.6 Kultur und Freizeit

Das kulturelle Angebot von Banzkow ist geprägt durch die Geschichte der Gemeinde, bedingt durch das Störtal - Museum und der alten Störwasserstraße samt Klappbrücke und Schleuse in Banzkow.

Aktives Vereinsleben in der Gemeinde ist durch ein vielfältiges Veranstaltungsangebot geprägt. Zentrale Akteure sind dabei die freiwilligen Feuerwehren und die Sportvereine. Sportplätze befinden sich in Banzkow und Goldenstädt, ein Bolzplatz für die Dorfjugend ist in Mirow zu finden. Die Gemeinde verfügt am Ortsrand von Banzkow über einen Festplatz mit Festwiese, der bis zu einer Anzahl von 3.000 Besuchern ausgelegt ist. Auf dem Festplatz finden unter anderem Feste wie der Trecker-Treck statt. Für die Freizeitgestaltung von Kindern sind die Spielplätze im Gemeindegebiet da, die es in jedem Ortsteil gibt. Die Wege an der Störwasserstraße und in den Wäldern der Lewitz Landschaft bieten zudem ein vielfältiges Angebot zum Wandern und Radfahren. Weitere Kulturangebote findet man reichlich in der Landeshauptstadt Schwerin.

Kleinere kulturelle wichtige Orte in der Gemeinde, die ein Stellenwert in der Geschichte von Banzkow und seinen Ortsteilen haben, sind unter anderen eine Kelterei in der „Straße des Friedens“, die früher eine Alte Molkerei war. Dieses Gebäude ist heute ein Baudenkmal. Außerdem befindet sich das älteste Haus der Gemeinde Banzkow, aus dem Jahr 1703, ebenfalls in der Ortschaft Banzkow in der Störstraße 1. An der Störstraße liegt der neugestaltete Dorfplatz, der „Max – Felm – Platz“. Die Kirchen in der Gemeinde haben einen besonderen Stellenwert, besonders die Kirche in Goldenstädt. Die Kirche ist einer der ältesten in der Umgebung der Gemeinde, sie stammt aus dem 13. Jahrhundert. In dieser Kirche finden selten Gottesdienste statt. Die Kirche in der Dorfmitte in Banzkow feiert 2025 ihr 150-jähriges Bestehen. Dort sind auch weltliche Beerdigungen erlaubt. Auch die Bedeckung mancher Häuser mit dem im Norden von Deutschland typischen Reetdach, ist charakteristisch für Banzkow, da viele Reetdächer in der Vergangenheit saniert und nicht ausgetauscht wurden. Auf der Grenze der Gemarkung von Banzkow und Mirow, an der Hauptstraße, befindet sich zudem noch ein historisch wichtiger Baum, die „Gabelbirke“. Im Allgemeinen haben die vielen Bäume und Alleen entlang der Straßen in den Ortschaften einen hohen ortsbildprägenden Stellenwert. Von besonderer Bedeutung ist in Jamel die Nachwuchsallee, dort wird für jedes neu geborene Kind ein neuer Baum gepflanzt.



Abb. 24: Kirche in Goldenstädt (aus dem 13. Jh.)

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 25: „Gabelbirke“

Quelle: Eigenes Bild

5.7 Technische Infrastruktur

5.7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den wesentlichen technischen Infrastrukturen (Trinkwasser, Gas, Elektrizität) ist im gesamten Gemeindegebiet gesichert.

Banzkow ist vollständig an das überregionale und regionale Energieversorgungsnetz angeschlossen. Zudem verläuft eine Ferngasleitung der ONTRAS GmbH und eine Norddeutsche Erdgasleitung (NEL) durch das Gemeindegebiet.

Eine großflächige Flächennutzung für Wind- und Solarkraft ist derzeit mit Ausnahme von einer Photovoltaikanlage am „Gewerbering“ in Goldenstädt nicht vorhanden. In Goldenstädt ist jedoch eine weitere großflächige Photovoltaikanlage geplant. Westlich von Banzkow sind 8 Windenergieanlagen geplant, die sich im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz befinden. Die geplanten Windenergieanlagen befinden sich im Windeignungsgebiet Plate.

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Banzkow wird durch den Zweckverband Schweriner Umland betrieben. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Schwerin - Süd und der Kläranlage Rastow wiederaufbereitet. Das Wasserwerk „Ortkrug“ in der Nachbargemeinde und das Wasserwerk „Neddelrad“ im Osten der Ortschaft Banzkow gewährleisten die Trinkwasserversorgung.

Die Gasversorgung der Gebäude in der Gemeinde Banzkow wird durch den Versorger „HanseGas“ gesichert. Der Strom hingegen wird unter anderem durch den regionalen Energieversorger „WEMAG AG“ geliefert.

Für die Abfallbeseitigung in Banzkow ist die Abfallwirtschaft Ludwigslust- Parchim AöR zuständig. Der Betrieb regelt das Einsammeln, Transportieren, Verwerten und Beseitigen der Abfälle in seinem Gebiet. Abfallbeseitigungsanlagen befinden sich im Gemeindegebiet nicht.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden in der Behördenbeteiligung gebeten eine Stellungnahme abzugeben. Einige Ver- / Entsorger sind in der Stellungnahme auf die Kapazität der Leitungen und der Auslastung der Einrichtungen der Ver- und Entsorgung eingegangen. Diese Stellungnahmen der Ver- und Entsorger werden als Hinweise in diesem Abschnitt mit aufgenommen. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Versorgung wird in einem nachgelagerten Bebauungsplan und in der Ausführungsplanung durchgeführt, wenn Art, Maß und Umfang der letztendlichen Bebauung bekannt sind.

5.7.2 Verkehr und ÖPNV

Die Gemeinde Banzkow ist durch die Kreisstraßen, die durch die Ortschaften verlaufen, gut angebunden und auch die einzelnen Ortsteile unter sich sind ausreichend miteinander verbunden. Bedingt ist die gute Anbindung auch durch die Nähe der einzelnen Ortschaften zueinander. Die Bundesautobahn A14 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Eine Anschlussstelle in der Gemeinde ist nicht vorhanden. Die nächsten Autobahnauffahrten sind Schwerin - Süd im Norden und Wöbbelin an der A 24 im Süden. Die regionale und überregionale Anbindung ist jedoch nur über diese Straßen möglich, da in der Gemeinde keinen schienengebundenen Verkehr und dazugehörige Bahnhöfe vorhanden sind. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Plate, ca. 3 km von Banzkow entfernt. In Sukow befindet sich ebenfalls ein Bahnhof, der ebenfalls 3 km vom Ort Banzkow entfernt ist. Von den genannten Bahnhöfen fährt eine Regionalbahn zwischen Schwerin und Parchim. Der überregionale Zugverkehr ist von dem Bahnhof in Schwerin und Ludwigslust aus zu erreichen. Die Gemeinde Banzkow besitzt ebenfalls straßenbegleitende Fahrradwege sowie Fahrradwege zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und an der Störwasserstraße entlang. Die Rad- und Fußwege werden im nächsten Kapitel detaillierter beschrieben und erläutert.

Um den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten, sind im Gemeindegebiet vier Buslinien eingerichtet, die jeden Ortsteil der Gemeinde anfahren. Dabei ist anzumerken,

dass die meisten Busse nur an Schultagen verkehren. Außerdem fahren die Busse in unregelmäßigen Abständen und abends bis ca. 18 Uhr. Die wichtigsten Busverbindungen von der Gemeinde Banzkow aus, sind nach Crivitz und Schwerin.

Tabelle 7: Übersicht der einzelnen Buslinien

Linie	Linienführung	Besonderheit
119	Schwerin – Banzkow – Mirow – Jamel - Golden- städt	
131	Crivitz – Sukow - Banzkow	Fährt als 119 auch bis nach Goldenstädt
125	Crivitz – Banzkow – Su- kow - Pinnow	
602	Ludwigslust – Lübesse - Goldenstädt	Fährt nur noch bis nach Lübesse

Außerdem ist zusätzlich zu den regulären Linien ein Rufbus eingerichtet. Ein Bürgermobil, vom Bürgermobilverein organisiert, fährt ohne Haltestellen anzufahren in die benachbarten Orte und Städte, darunter auch Schwerin und Ludwigslust. Ehrenamtliche Fahrer holen die Menschen auf Anfrage am Wohnort ab¹². Das Bürgermobil ist hauptsächlich für ältere Menschen und Menschen ohne eigenen PKW gedacht. Der Flughafen Lübeck Blankensee ist mit einer Entfernung von ca. 86 km in knapp 80 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der internationale Flughafen Hamburg ist ebenfalls in ca. 80 Minuten zu erreichen. Nach Berlin fährt man mehr als 2 Stunden. Der Flughafen Rostock - Laage spielt für Banzkow kaum eine Rolle, da die Entfernung größer als nach Hamburg und der Flughafen deutlich kleiner ist. Weitere Flugplätze, für den Freizeitflugverkehr sind in der Umgebung der Gemeinde auch zu finden. Der ehemalige Flughafen Schwerin-Parchim wurde 2023 geschlossen.

¹² Amt Crivitz, unter: <https://www.amt-crivitz.de/unsere-gemeinden/banzkow/>

5.7.3 Rad- und Fußverkehr

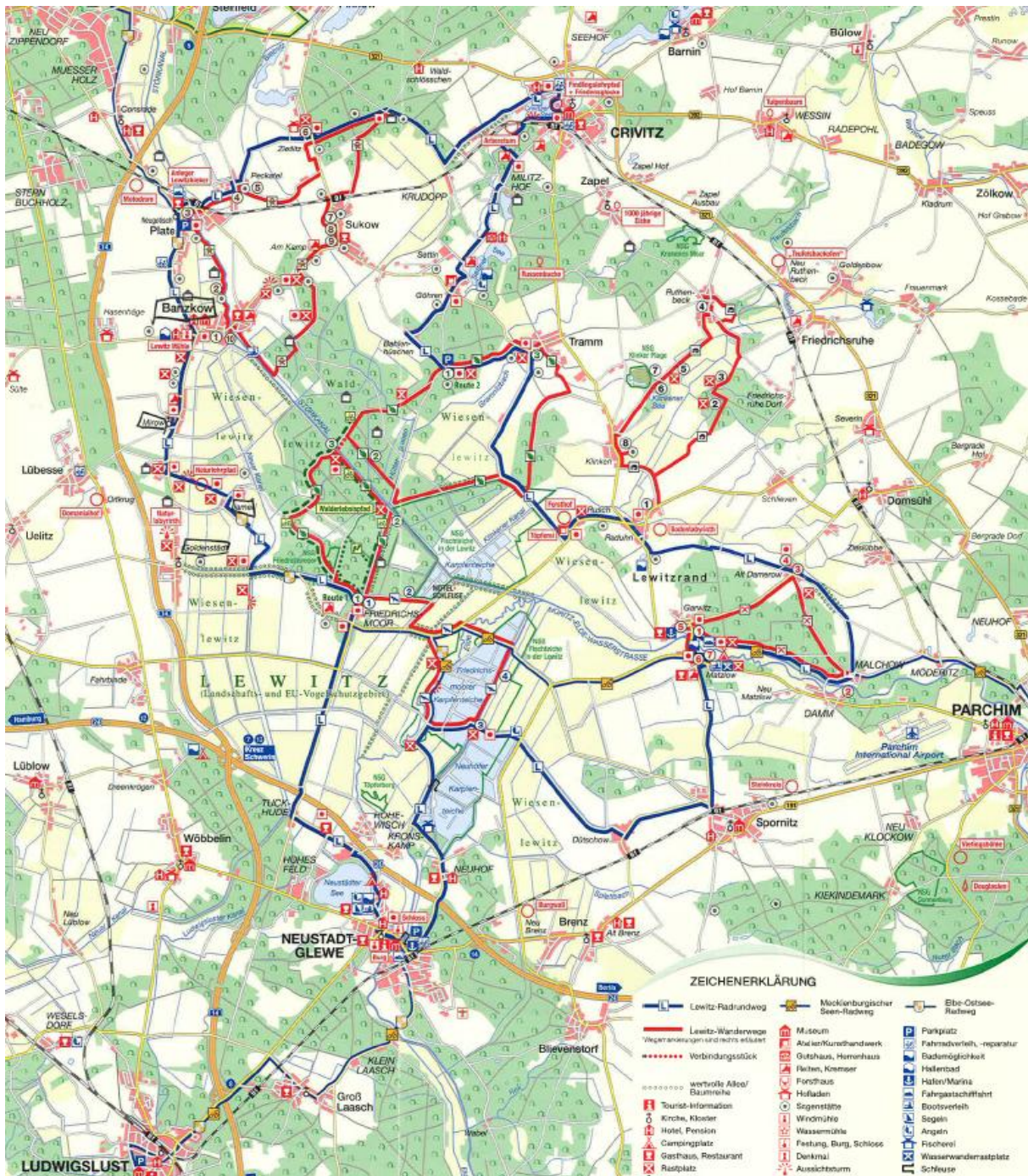


Abb. 26: Lewitz Radwanderkarte

Quelle: Verein Lewitz e.V.

In Banzkow sind viele Radwege vorhanden, wie der Radweg entlang der Störwasserstraße und diverse Radwege zwischen den landwirtschaftlichen Feldern, die als Radwege genutzt werden. Dabei sind die Wege an der Störwasserstraße Betriebswege, welche aufgrund von Nutzungsverträgen als Rad- und Fußweg durch die Gemeinde Banzkow genutzt werden dürfen. Die bekanntesten Radwege sind der insgesamt 135 km lange Elbe - Ostsee Radweg, der unter anderem durch Banzkow, Jamel und Mirow führt und der insgesamt 95 km lange Lewitz - Rundweg, der ebenfalls durch Jamel, Mirow und Banzkow verläuft. Weitere Radwege in der Gemeinde Banzkow sind der Residenzstädte - Rundweg, die Lewitz-Tour und die Müritz-Nationalpark und Schweriner-See-Rad-tour. Straßenbegleitende Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen zwischen Banzkow, Mirow und Goldenstädt sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde Banzkow liegt im Fokus des Radverkehrskonzeptes Schwerin, der den regionalen Radverkehr im Umland der Landeshauptstadt verstärkt.



Abb. 27: Hinweisschilder mit einer Vielzahl von ausgeschilderten Radwegen

Quelle: Eigenes Bild

Durch die Radwege ist die fußläufige Verbindung zwischen den Orten ebenfalls gut. So ist eine fußläufige Verbindung zu allen Zielen aufgrund der geringen Größe der Orte gewährleistet. Zwischen den Ortsteilen ist die fußläufige Verbindung auf Feldwegen und kleineren Straßen außerhalb der Hauptverkehrsstraßen möglich. Durch die Landschaft der Lewitz verlaufen viele Wanderwege, die die Radwege in dem Landschaftsschutzgebiet ergänzen. Zu nennen sind hier der Kartoffelweg, der in Banzkow an der Lewitz - Mühle, dem Störtal Museum und dem Dorfkern vorbeiführt und der Wanderweg „Alte Riesen“, der durch das Landschaftsschutzgebiet führt und unter anderem die Gaartzer Brücke überquert.



Abb. 28: Lewitz Radrundweg

Quelle: Verein Lewitz e.V.

5.7.4 Information und Kommunikation

Im Breitbandatlas wurde die Breitbandverbindung für die Gemeinde als ausreichend dargestellt, auch wenn ab 200 Mbit/s die flächendeckende Versorgung nicht mehr gegeben ist. Der Breitbandausbau in der Gemeinde Banzkow wurde flächendeckend abgeschlossen.

5.7.5 Geodätische Festpunkte

In der Gemeinde Banzkow liegen Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese Festpunkte sind gesetzlich geschützt. In der Örtlichkeit sind sie durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet, die sogenannten Vermarke. Geschützte Vermarke dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser nicht überbaut noch abgetragen oder verändert werden. Um die satellitengestützte Vermessung der Hierarchiestufe C und D gewährleisten zu können, sollten im Umkreis von 30 Metern um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für die Lagefestpunkte 1-3. Ordnung. Die Festpunkte sind unbedingt zu erhalten.

In der Gemeinde Banzkow sind 14 Festpunkte markiert. Diese sind folgend aufgelistet.

Tabelle 8: Übersicht über die Festpunkte

Einzelnachweis Festpunkt	Punktvermarkung	Klassifikation	Ungefähre Lage Lage	Bemerkung
95421200	Festlegung 2. Bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	3. Ordnung	L072, Abzweig zu Rastow	
96310800	Festlegung 2. Bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	3. Ordnung	Ortslage Jamel (Wiesenstraße)	
96311100	Platte, unterirdisch	3. Ordnung	Östlich Golden- städt, an der K 68	
96311610	Platte, unterirdisch	3. Ordnung	Südlich Golden- städt, an der L092	
253401080	Pfeilerbolzen, Naturstein, Bolzen horizontal	1. Ordnung	L072	

253401090	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	1. Ordnung	Ludwigsluster Straße 2 (L072)	Auf Sockel
253401170	Pfeilerbolzen, Naturstein, Bolzen horizontal	1. Ordnung	L072	
253403010	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Westliche Ortslage Goldenstädt, man der K112	0,05 unter Sockel OK
253403020	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Brücke K112 über A14	0,68 über Betonfläche
253450060	Festlegung 2. Bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	D	Ortslage Goldenstädt, zwischen Lewitzstraße und Funkmast	Anmeldung bei Gemeinde erforderlich
253503010	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Ortslage Goldenstädt, Theodor-Körner-Straße 3	0,03 über Sockel
253503020	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Östlich Ortslage Goldenstädt, K68	0,57 unter OK
253503040	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Östlich Goldenstädt, an der K 68	0,57 unter OK
253503200	Mauerbolzen, horizontal eingebracht	3. Ordnung	Östlich Goldenstädt, an der K 68	0,60 unter OK

Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

5.8 Altlasten

Bei den bundesgesetzlich nicht definierten Altlasten handelt es sich um Standorte oder Flächen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen oder die als Altlastenflächen gekennzeichnet sind. Altlasten können sein:

- Altablagerungen, wie künstliche Halden und Verfüllungen mit verschiedenen Stoffen,
- Altstandorte, wie ehemalige Betriebsgelände (u. a. von Industrie und Tankstellen),
- großflächige Bodenbelastungen und sonstige altlastenverdächtige Flächen

Im Flächennutzungsplan werden Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. So kann eine Altlast auch für eine andere Nutzung, wie z. B. die Trinkwassergewinnung von erheblichem Belang sein. Es werden alle Flächen und Standorte mit Lagesymbol gekennzeichnet, die nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Ludwigslust-Parchim für das Gemeindegebiet bekannt sind. Eine Auflistung der einzelnen Standorte erfolgt im Kapitel 8.14.1 der Begründung und in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans.

6. Siedlungsentwicklungsflächen

In dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Banzkow werden die geplanten Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt. Zu den Siedlungsentwicklungsflächen zählen geplante Wohn-, Misch- und gewerbliche Bauflächen sowie die geplanten Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen. Geplante Verkehrsflächen, wie die neue Straße in Banzkow, werden an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Im Folgenden Kapitel 6.1 werden dabei die Flächen beschrieben, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, dies betrifft Wohnbau- und Mischbauflächen. In Kapitel 6.2 folgt dann die Bewertung der Flächen. Daraus resultiert eine Auswahl der Entwicklungsflächen, die in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.

Die Siedlungsentwicklungsflächen umfassen mögliche geplante Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 15,7 ha, die größtenteils in der Ortschaft Banzkow verortet sind. Für die Ermittlung der potenziellen Wohneinheiten wird zunächst pauschal von einer möglichen Dichte (Zahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland) von 11-20 WE / ha ausgegangen. Die Dichte berücksichtigt Grundstücksgrößen (Nettobauland) von ca. 500 m² - 900 m²¹³ für freistehende Einfamilienhäuser im ländlichen Raum. Dabei ergibt sich je nach Bebauungsdichte eine Bandbreite von 172 bis 314 möglichen neuen Wohneinheiten, je nach letztendlicher Größe der Grundstücksflächen. Eine Bewertung und Priorisierung der Flächen erfolgt später in diesem Kapitel. Die Kennzahlen für die einzelnen Wohnbaugebiete, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind im Kapitel 8.1 dargelegt.

Insgesamt werden ca. 12,18 ha geplante gewerbliche Baufläche neu dargestellt, die sich auf den Gemarkungen der Orte Banzkow und Goldenstädt verteilen. In Goldenstädt stellen sie sich zum Teil als Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten dar. Gemäß dem Regionalplan soll sich die Gewerbeflächenentwicklung in Banzkow auf den Eigenbedarf beschränken.

Die geplanten Sonderbauflächen (ca. 54 ha) umfassen vor allem Flächen für neue Photovoltaikanlagen im Westen von Goldenstädt. Wegen der Nutzung der Flächen zur Errichtung von PV-Anlagen wird eine geringe Versiegelung und eine Begrünung der Flächen unter dem PV-Modulen erwartet. Zu den Sonderbauflächen kommen zwei weitere Fläche für den Gemeinbedarf, die als geplante Gemeinbedarfsfläche für einen

¹³ A better place, unter: <https://www.a-better-place.de/grundstuecksgroesse/>, aufgerufen am 26.09.2024.

neuen Bauhof in Goldenstädt und als eine Einrichtung für soziale Zwecke in Banzkow ausgewiesen wird. Neu geplante Gemeinbedarfsflächen sind insgesamt 1,33 ha groß.

6.1 Beschreibung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen

Banzkow:



Abb. 29: Entwicklungsfläche W1 im Innenbereich

Quelle: Eigenes Bild

W1: Diese zukünftige Baufläche für Wohnbau liegt im Norden des Ortes Banzkow. Sie wird über die „Alte Landstraße“ und der „Straße der Befreiung“ verkehrlich erschlossen und liegt im Innenbereich. Ein Bebauungsplan auf dieser Fläche ist bereits in Aufstellung. Mit Ausnahme des westlichen Bereichs ist die geplante Fläche vollständig von Bebauung umgeben. Im Norden sowie im Osten handelt es sich dabei um Wohnbebauung. Südlich der geplanten Entwicklungs-



Abb. 30: Entwicklungsfläche W1

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

fläche befindet sich eine Wiese, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Neben der Entwicklungsfläche liegt auch eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier ist ein Altenheim und eine Kindertagesstätte vorzufinden. Die Fläche westlich der zukünftigen Baufläche ist als Auenfläche zur Störwasserstraße dargestellt. Auf der Fläche selbst befindet sich eine Wiesenfläche.

W2: Diese Wohnbauentwicklungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Banzkow, angrenzend an bestehender Wohnbaufläche. Mit einer Fläche von ca. 5 ha ist diese Fläche die größte zukünftige Baufläche für Wohnnutzung in der Gemeinde Banzkow. Die Erschließung der Entwicklungsfläche wird von Norden her über die Straße „Am Neddelerad erfolgen. Diese wird bei der Entwicklung der Fläche dahingehend ausgebaut. Derzeit wird auf dem Areal Landwirtschaft betrieben. Die Böden haben eine geringe Ackerzahl. Der dadurch bedingte niedrige Bodenertrag macht eine Bebauung an der Stelle sinnvoll. Die Ackerzahl in dem Bereich des W2 liegt auf der Fläche zwischen 21 und 27, deswegen wird vorwiegend Mais angebaut werden. Liegt die Ackerzahl unter 20, ist die Fläche nicht mehr für die Landwirtschaft geeignet. Aus diesem Gebiet hat man eine gute Sicht in die geschützte Lewitz – Landschaft. Ein Grünstreifen, der als Trennung zwischen dem bisherigen Wohngebiet „Am kleinen Moor“ und der landwirtschaftlichen Fläche dient, kann bestehen bleiben. Westlich und südlich angrenzend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

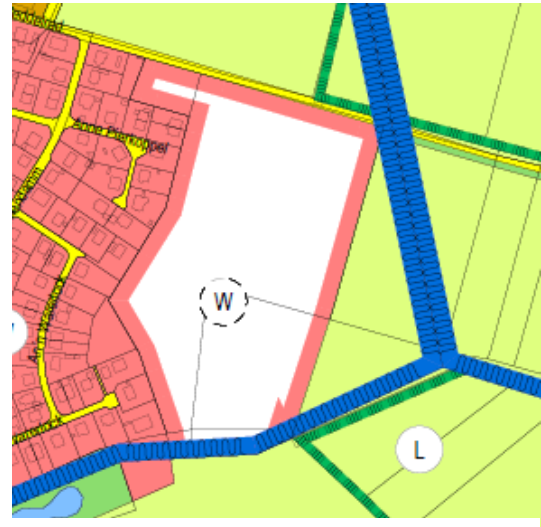


Abb. 31: Entwicklungsfläche W2

Quelle: Eigene Darstellung im FNP



Abb. 32: Landwirtschaftliche Fläche, auf der sich im hinteren Bildteil die Entwicklungsfläche W2 befindet

W3a und W3b: Die dritte Wohnbauentwicklungsfläche in Banzkow liegt im Süd - Westen des Ortes. Erschlossen wird das Gebiet unter anderem über die Straße „An der Lewitzmühle“ und der „Mirower Straße“. Nördlich der Fläche ist eine bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich ist eine Mischbaufläche ausgewiesen und südlich ist die ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Westlich ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auf der Fläche selbst befinden sich bereits Gebäude einer Kleingartenanlage. Da die Fläche einen besonderen Stellenwert für die Freizeitgestaltung durch die Kleingartenanlage in Banzkow besitzt, wird die Fläche von der Gemeinde nicht prioritär behandelt. Der nördliche Teil (W3a) wird dabei für eine Entwicklung bevorzugt. Aus diesem Grund ist die Gesamtfläche W3 in zwei Abschnitte (W3a

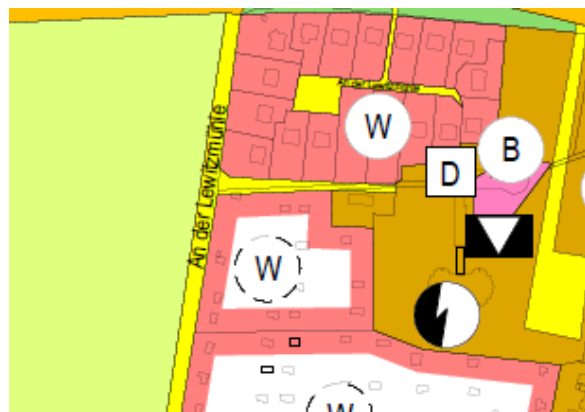


Abb. 33: Entwicklungsfläche W3a (nördliche Fläche)

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

und W3b) unterteilt. Eine Entwicklung der Fläche soll erst stattfinden, wenn die Kleingartenanlage nicht, oder weniger benutzt wird und leer steht. Der nördliche Teil hat dabei wie angesprochen eine stärkere Priorisierung durch die Gemeinde und wird zuerst entwickelt. Durch die Lage im Innenbereich auf derzeit bebauten Flächen wird bei der Entwicklung der Flächen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Bezug auf eine flächensparsame Entwicklung Rechnung getragen. Auf der südlichen Fläche (W3b) kann es wegen der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen, die bei einer Entwicklung zwingend zu beachten sind. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sind Immissionsgutachten anzufertigen.

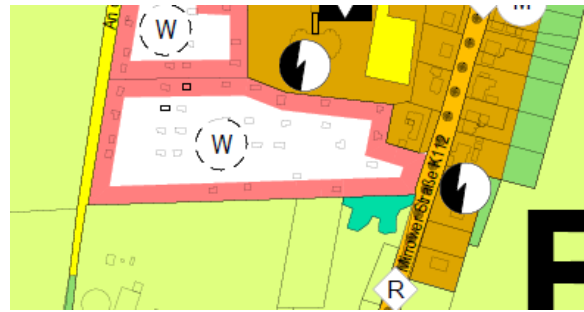


Abb. 34: Entwicklungsfläche W3b (südliche Fläche)

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

Mirow:

W4: Diese Wohnbaufläche liegt im Westen des Ortes Mirow. Sie wird über die Straße „Kiekut“ und „Unter den Linden“ erschlossen. Im Osten der Baufläche grenzen der Friedhof und die Dorfkirche von Mirow an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Fläche W4 selbst ist mit landwirtschaftlich genutzten Lagergebäuden bebaut, dies sind brachliegende Liegenschaften des in der Gemeinde ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Durch eine Entwicklung der Fläche wird die Fläche teilsentriegelt und eine möglich vorkommende Altlast wird ausgeräumt. Die Fläche wird als zukünftiges Bauland für Wohngebäude von der Gemeinde priorisiert.



Abb. 35: Entwicklungsfläche W4

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

Jamel:

W5: Die neue geplante Baufläche in Jamel liegt im Westen der Ortschaft an der „Forststraße“. Jamel ist hauptsächlich an der „Forststraße“ und der „Wiesenstraße“ bebaut, die neue Baufläche führt diese Bebauung fort. Gegenüber der Entwicklungsfläche an der „Forststraße“ sind Wohngebäude vorhanden. Nördlich und östlich sind landwirtschaftlich genutzte Fläche vorzufinden. Die Fläche der Wohnbauentwicklung selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

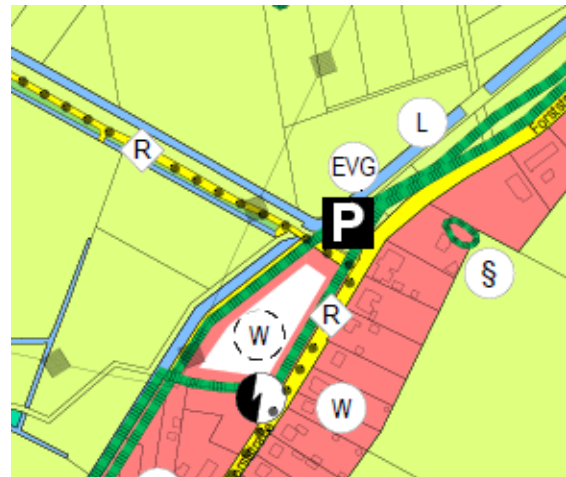


Abb. 36: Entwicklungsfläche W5

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

Goldenstädt:

W6: Diese neu geplante Entwicklungsfläche liegt im Norden des Ortes Goldenstädt an der „Lewitzstraße“. Südlich und östlich der Fläche sind bereits bebaute Flächen vorhanden. Westlich der Fläche liegt die „Autocross Arena Goldenstädt“, die eher eine Stoppelcross-Strecke ist. Nördlich der Entwicklungsfläche liegt das Naturlabyrinth, das im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt wird. Das geplante Baugebiet wird teilweise auf der Fläche der Autocross Arena dargestellt. Da gegenüber der Lewitzstraße sich ein Wohngebiet „Am Rosinengrund“ befindet, bietet sich eine straßenbegleitende Bebauung zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Naturlabyrinth an. So werden Lücken in der straßenbegleitenden Bebauung geschlossen. Die Fläche ist im Gemeindeeigentum, was eine Entwicklung als Wohnbaufläche vereinfacht. Diese Fläche dient außerdem zur Eigenentwicklung der Ortschaft Goldenstädt, um diesen Ortsteil der Gemeinde Banzkow ebenso eine Möglichkeit zur Entwicklung zu geben.

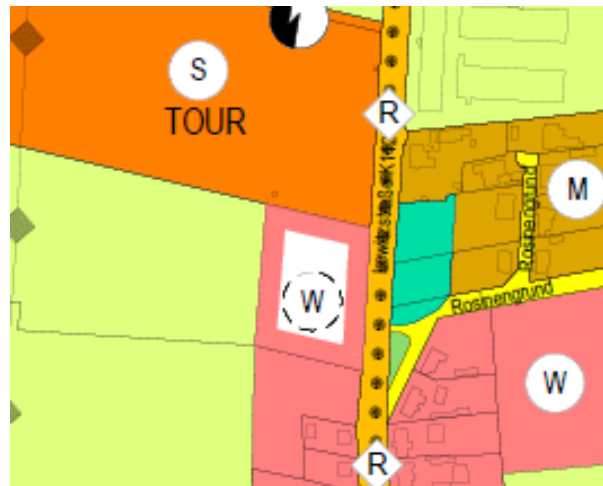


Abb. 37: Entwicklungsfläche W6

Quelle: Eigene Darstellung im FNP



Abb. 38: Entwicklungsfläche W6 an der „Autocross Arena Goldenstädt“

Quelle: Eigenes Bild

W7: Die Entwicklungsfläche mit der Kennzeichnung W7 liegt im Innenbereich von Goldenstädt zwischen der Theodor-Körner-Straße nördlich der Entwicklungsfläche und dem Birkenweg südlich der Fläche. Jeweils nördlich, östlich und südlich befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung. Nördlich ist ebenso der Sportplatz von Goldenstädt. Westlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt, es handelt sich um die Bebauung des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebs. Ein Teil des Betriebes ist ebenso auf der Fläche der Entwicklungsfläche zu finden. Dieser Teil wird im Zuge der Realisierung einer neuen Wohnbebauung überplant. Da die Fläche derzeit mit 90 % versiegelt ist, wird sie bei einer Entwicklung zum Teil entsiegelt. Erschlossen wird die Entwicklungsfläche von den angesprochenen Straßen der Theodor-Körner-Straße und dem Birkenweg. Die Fläche W7 befindet sich im Innenbereich der Ortschaft Goldenstädt. Durch



Abb. 39: Entwicklungsfläche W7

Quelle: Eigene Darstellung im FNP

die Überplanung einer bereits zum Teil versiegelten Fläche, wird auch dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich einer sparsamen Flächenentwicklung Rechnung getragen.

6.2 Bewertung der geplanten Wohnbauflächen

Um die Entwicklungsflächen einer Rangfolge der Eignung zuzuordnen, werden die jeweiligen Flächen bewertet. Hintergrund ist eine Ausweisung von ca. 15,7 ha an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Banzkow. Diese insgesamt ausgewiesene Fläche übertrifft bei weitem die mögliche Ausweisung der Bauflächen nach dem Regionalplan, die bei 5 Hektar an Fläche innerhalb von 10 Jahren liegt, wobei die Fläche W1, W3a, W3b und W7 als Flächen für den Innenbereich gelten und somit nicht in das Kontingent mit hineinzählt. Eine Rangfolge der Entwicklungsflächen soll die Wohnbauentwicklung der Gemeinde steuern und Flächen priorisieren. Die Bewertung der Flächen ergab sich aus den Vorgaben des Regionalplans und der Gemeinde Banzkow. Der Regionalplan Westmecklenburg gibt vor, wo Bereiche für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (Kapitel 4.1 der Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg). Die grundsätzlich als Wohnbauflächen geeigneten Flächen wurden anhand folgenden Kriterien bewertet:

Tabelle 9: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung mit Punktezuordnung

Verkehrerschließung	Geringer Erschließungsaufwand	2
	Mittlerer Erschließungsaufwand	1
	Hoher Erschließungsaufwand	0
Lage zu Nahversorgung	< 500 m Radius	2
	500 – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	Kita und Schule < 1000 m Radius	2
	Kita oder Schule < 1000 m Radius	1
	Kita und Schule > 1000 m Radius	0
Nutzungskonflikte	Keine Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung (Schall, Luftschadstoffe, Geruch, etc.)	2
	Geringe Nutzungskonflikte, planerisch lösbar	1
	Hohe Nutzungskonflikte, planerische Lösung Nicht möglich	0

Verdacht auf Bodenbelastung	Kein Altlastenverdacht	2
	Konflikt mit Altlasten möglich durch Nähe zu Altlastenfläche	1
	Altlastenverdacht liegt vor	0
Orts- und Landschaftsbild	Verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild möglich	2
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bedarf einer planerischen Lösung	1
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planerisch nicht lösbar	0
Boden, Wasser, Luft	(weitgehend) versiegelte Fläche im Bestand	2
	Unversiegelte Fläche mit geringer Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	1
	Unversiegelte Fläche mit hoher Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	0
Biotopschutz	Keine Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	2
	Teilbereiche von Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	1
	Biotop bzw. hohe Bedeutung als Biotopvernetzung	0
Erholung	Ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion im Bestand	2
	Geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	1
	Hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	0
Ortsabrundung / Innenentwicklung	Innenentwicklung	2
	Ortsabrundung	1
	Außenbereich	0
Priorität der Gemeinde	Hohe Priorität	2
	Mittlere Priorität	1
	Geringe oder keine Priorität	0

- Kategorie 1: 22 – 18 Punkte sehr gut geeignet
Kategorie 2: 17 – 14 Punkte gut geeignet
Kategorie 3: 13 – 10 Punkte mittel geeignet
Kategorie 4: 9 – 6 Punkte schlecht geeignet
Kategorie 5: 5 – 0 Punkte sehr schlecht geeignet



Insgesamt wurden 8 potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und dabei in Bewertungsstufen von 1 (Fläche sehr gut geeignet) bis 5 (Fläche sehr schlecht geeignet) bewertet. Alle acht Flächen sind als Wohnbauentwicklungsflächen gekennzeichnet. Dabei sind die Flächen unterschiedlich groß, die Fläche W2 ist mit ca. 5 ha die größte. Die Fläche W5 ist lediglich 0,64 ha groß und besitzt trotz Ihrer guten Eignung (Tabelle 8) nur wenig Einfluss auf die städtische Entwicklung. Aus der Bewertung ergibt sich eine Rangfolge der Eignung der Bauflächen.

Tabelle 8 zeigt die Ergebnisse anhand der zuvor vorgestellten Bewertungskriterien für die potenziellen Neubauflächen.

Tabelle 10: Flächenbewertung der potenziellen Neubauflächen für Wohnbau

Entwicklungsflächen	Gemarkung	Punkte anhand Bewertungskriterien	Kategorie	Rangfolge
W1	Banzkow	20	1	1
W2	Banzkow	14	2	4
W3a	Banzkow	13	3	6
W3b	Banzkow	10	3	8
W4	Mirow	15	2	3
W5	Jamel	14	2	5
W6	Goldenstädt	13	3	7
W7	Goldenstädt	17	2	2

Flächennutzungsplan Gemeinde Banzkow
Entwicklungsflächen

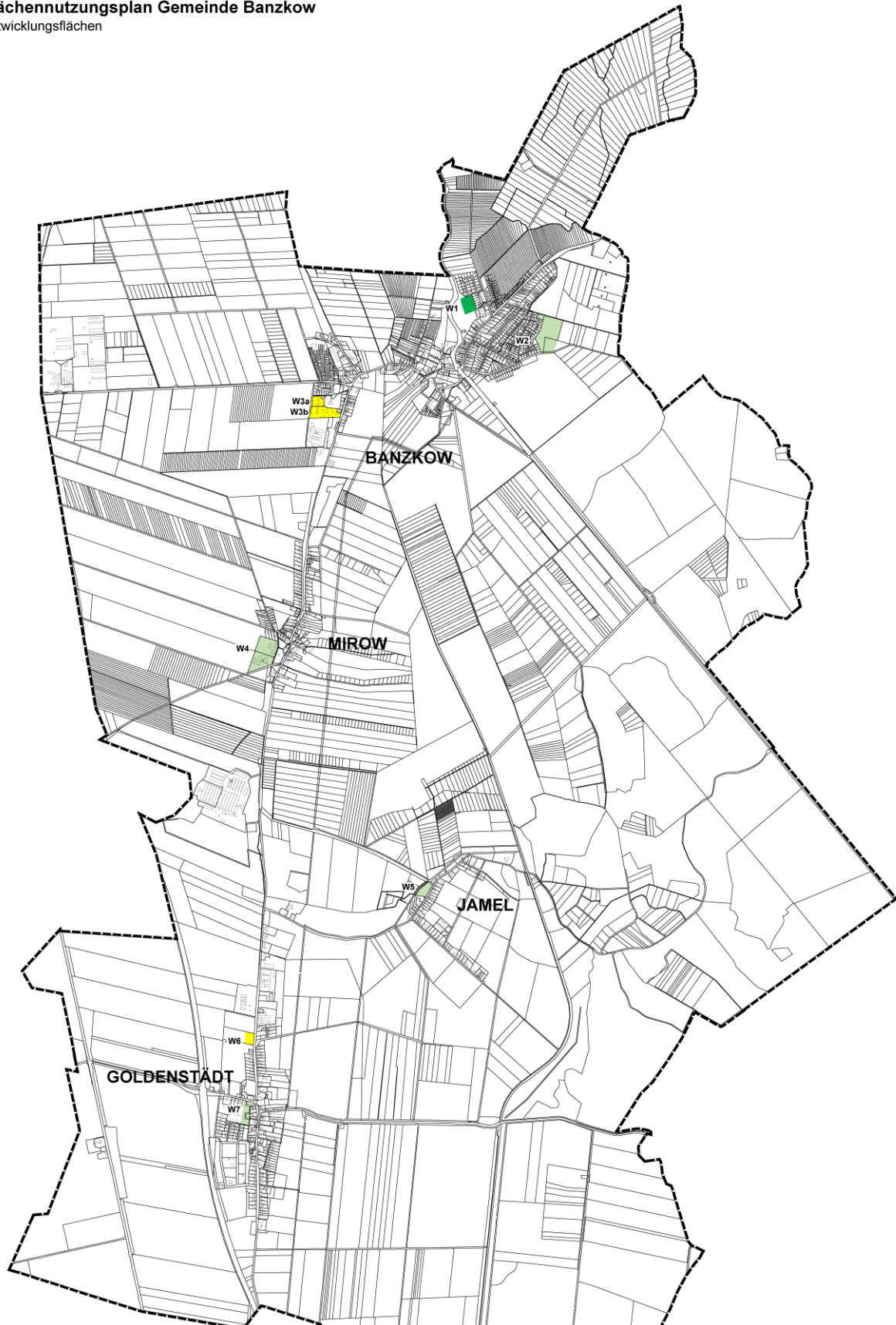


Abb. 40: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufächen

Eigene Darstellung

Aus der Kategorie 1 kommt lediglich die Fläche W1 als Wohnbaufläche und geplante Entwicklungsfläche für den Flächennutzungsplan infrage. Die sehr gute Eignung der Wohnbaufläche W1 begründet sich vor allem durch den geringen Erschließungsaufwand, durch die Lage an der alten Landstraße, die Nähe zum Konsum Frische Markt und die Nähe zum Kindergarten. Zudem liegt die Fläche im direkten Siedlungszusammenhang, weswegen eine Planung im Sinne der Innenentwicklung in diesen Fall besonders sinnvoll ist. Ein Bebauungsplan mit der Entwicklung von bis zu 10 Grundstücken ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits angedacht. Als Einschränkung der Eignung ist die Bedeutung des unversiegelten Bodens zu nennen. Durch den angedachten Bebauungsplan auf der Fläche, besitzt die Fläche W1 eine hohe Entwicklungspriorität für die Gemeinde Banzkow.

Vier weitere Flächen sind in der Kategorie 2 nach der Bewertung eingeteilt. Diese Wohnbauflächen sind gut für eine Entwicklung geeignet. Nach der Rangfolge ist die Fläche W7 in Goldenstädt als nächstbestes geeignet. Die gute Eignung der Fläche mit 17 Punkten nach der Bewertung begründet sich vor allem durch die Lage im Innenbereich von Goldenstädt, aber auch dadurch, dass die Fläche bereits durch Lagerhallen bebaut ist. Dies bedeutet, dass die Fläche eine geringe Bedeutung für die Erholung und den Naturschutz hat. Durch die Lage zwischen zwei bereits bestehenden Straßen ist die Erschließung der Fläche ebenfalls mit geringem Aufwand verbunden. Lediglich die Entfernung zur Nahversorgungseinrichtung, zu der Kita und der Schule von Banzkow ist ein negativer Punkt in der Bewertung.

Nach der Fläche W7 ist die Fläche W4 mit 15 Punkte ebenfalls gut geeignet und in der Rangfolge auf „Platz 3“. Die Bewertung der Fläche W4 begründet sich in der Entwicklung der Fläche im Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser Bestand verringert den Aufwand zur Erschließung der künftigen Wohnbaufläche, zudem ist das Areal bereits versiegelt. Durch die Versiegelung hat die Fläche keine Bedeutung für den Biotopschutz und für die Erholung. Mit benachbarten Flächen sind zudem keine Konflikte zu erwarten. Gegen eine Eignung spricht die Entfernung zur Nahversorgung, zur Schule und zu einer Kita. Auf der Fläche befindet sich eine Altlast im Boden oder eine Altlastenverdachtsfläche, welche geprüft werden muss. Durch eine Bebauung der Fläche wird die Altlast zwangsläufig saniert und die Fläche wiedernutzbar gemacht sowie entsiegelt und attraktiver gestaltet. Aus diesem Grund wird die Fläche am Ortsrand von der Gemeinde mit einer hohen Priorität zur Entwicklung betrachtet.

Als nächstes werden nach der Rangfolge die Flächen W2 und W5 mit jeweils 14 Punkten für eine Entwicklung in Betracht gezogen. Die Eignung der Fläche W2 begründet sich auf die teilweise geringe Entfernung zur Kita von Banzkow und zu dem Konsum Frischemarkt der Ortschaft. Durch die Größe der Fläche variieren die Entfernungen

teils sehr stark. Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf zum Teil schlechten Boden ist die Funktion des Bodens auf der Fläche nur von geringer Bedeutung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besitzt die Fläche jedoch keine Erholungsfunktion und keine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Einzig die Lage am Ortsrand ist zum Teil eine Einschränkung. Durch die Lage und die Größe der Fläche von über 7 ha hat die Gemeinde keine Priorität diese Fläche zu entwickeln.

Die gute Eignung der Fläche W5 begründet sich auf einen geringen Erschließungsaufwand und lässt sich aufgrund der Größe von nur 0,64 ha ohne Schwierigkeiten in das Ortsbild und das Landschaftsbild einfügen. Es sind keine Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu erwarten. Einschränkungen der Fläche sind die Entfernung zur Infrastruktur, die im Ort fehlt. Für die Nahversorgung, Kinderbetreuung und die Schule muss nach Banzkow ausgewichen werden. Eine weitere Einschränkung ist die Bedeutung für den Biotopschutz, der durch das derzeitige Grünland hervorgerufen wird.

Die Flächen W3a, W3b und W6 sind dagegen nur mittelgut für eine Entwicklung geeignet und fallen in die Kategorie 3. In der Rangfolge belegen die Wohnbauflächen W3a und W6 mit 13 Punkten den sechsten bzw. siebten Rang (Hauptort Banzkow wird bevorzugt). Die mittlere Eignung der Fläche W3a begründet sich durch die zwar im Bestand bereits vorhandene Erschließung, dennoch ist durch den Ausbau der vorhandenen Feldwege einen mittleren Aufwand für die Erschließung vorhanden. Durch die Bebauung besitzt die Fläche keine Bedeutung für den Biotopschutz. Die Entfernung zum Nahversorger, den Frischemarkt von Banzkow wird mit knapp unter 1.000 Metern als mäßig bewertet. Eine hohe Bedeutung für die Erholung durch die vorhandene Kleingartensiedlung ist als Negativpunkt zu betrachten. Deswegen ist die Priorität der Gemeinde, diese Fläche zu entwickeln, ebenfalls nur mittelmäßig. Außerdem können geringe Konflikte und eine Gemengelage durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. Die Fläche W6 ist aufgrund des geringen Erschließungsaufwandes, wegen der direkten Lage an der Hauptstraße in Goldenstädt, der geringen Bedeutung im Arten- und Biotopschutz und der Möglichkeit des verträglichen Einfügens der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild mäßig für eine Entwicklung geeignet. Außerdem gilt der Boden nicht als vorbelastet. Geringe Bedeutung für die Erholung besitzt die Fläche aufgrund der Nutzung als Stoppelcross-Bahn, die teilweise auf der Fläche liegt. Zudem ist mit geringfügigen Nutzungskonflikten mit dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen. Allerdings werden auf diesem Betrieb derzeit keine Tiere mehr gehalten. Die Entfernung zur Nahversorgung von über 5 Kilometern nach Banzkow ist mit Abzügen zu bewerten. Weitere Einschränkungen auf der Fläche werden durch die Entfernung zur Schule und zur Kita von über 1 Kilometer hervorgerufen. Dies resultiert daraus, dass beide Einrichtungen im Ort Banzkow sind. Eine Priorität zur Entwicklung von der Gemeinde hat die Fläche nicht.

In der Rangfolge belegt die Fläche W3b den letzten Platz, wird jedoch ebenfalls der Kategorie drei mit 10 Punkten zugeordnet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwar bereits eine Erschließung im Bestand vorhanden ist, der Ausbau der bestehenden Feldwege jedoch einen mittleren Erschließungsaufwand erfordert. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kommt der Fläche keine Bedeutung für den Biotopschutz zu. Auch die Entfernung zum Nahversorger, dem Frischemarkt in Banzkow, ist mit etwas über 1.000 Metern als mäßig einzustufen. Eine hohe Bedeutung für die Erholung durch die vorhandene Kleingartensiedlung ist als Negativpunkt zu betrachten. Aus diesem Grund liegt die Priorität der Gemeinde, diese Fläche zu entwickeln an letzter Stelle. Außerdem können geringe Konflikte und eine Gemengelage durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen.

6.3 Auswahl der Entwicklungsflächen

Für eine Entwicklung kommen vor allem Flächen aus den beiden besten Bewertungskategorien 1 und 2 in Frage, um eine möglichst hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität bei der Flächenausweisung zu gewährleisten.

Da nach dem Regionalplan lediglich 5 ha in 10 Jahren in der Gemeinde Banzkow entwickelt werden dürfen, werden die Wohnbauentwicklungsflächen W1 und W7 in der Kategorie 1 und 2 priorisiert. Beide Flächen sind Flächen im Innenbereich und werden deswegen nicht zu den 5 ha Kontingent dazugezählt. Dies sind insgesamt 2,6 ha, die im Innenbereich entwickelt werden können. Nach der Rangfolge wird ebenfalls eine Entwicklung der Flächen W4, W2 und W5, die in der zweiten Kategorie eingestuft sind, angestrebt. Bei Realisierung der drei Flächen würden weitere 9,46 ha bebaut werden. Dies überschreitet bei einer Geltungsdauer des Flächennutzungsplans von über 20 Jahren nicht das Kontingent nach dem Regionalplan. Diese fünf genannten Flächen sind durch die Bewertung am besten beurteilt worden und eignen sich daher am besten für eine Entwicklung. Die weiteren Flächen W3a, W3b und W6 können als Reserve vorbehalten werden, falls eine Entwicklung der besser bewerteten Flächen nicht möglich ist.

7. Umweltbericht

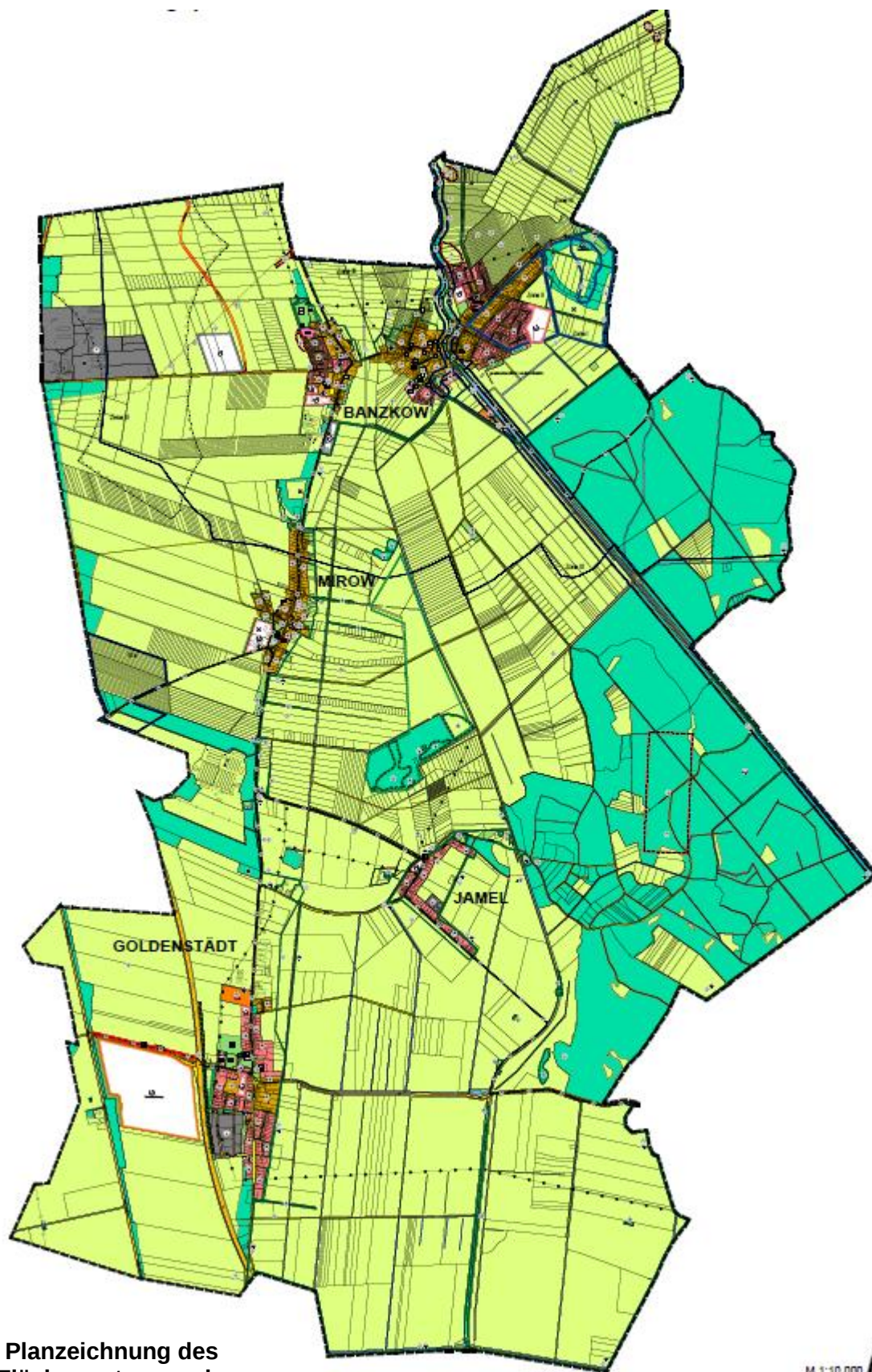


Abb. 41: Planzeichnung des
Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Banzkow in Mecklenburg- Vorpommern im Landkreis Ludwigslust Parchim umfasst eine Fläche von insgesamt 5.228 ha (52,228 km²). Die Lage und Abgrenzung, sowie inhaltliche Veränderungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gegenüber der wirksamen Teilflächennutzungspläne ergeben sich aus der Planzeichnung und der Begründung.

7.1 Einleitung

Die Gemeinde Banzkow besteht aus 4 Ortsteilen, welche naturräumlich durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen gegliedert werden. Die größte Ausdehnung hat die Gemeinde Banzkow in Nord-Süd-Richtung. Der nördlichste und der südlichste Ort der Gemeinde liegen ungefähr 6 Kilometer auseinander. Die Entfernung zwischen den Ortsteilen ist damit gering. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Ortschaften der Gemeinde kann insgesamt von einer dörflichen - ländlichen Prägung gesprochen werden. Der größte Teil der Gemarkungsfläche besteht aus landwirtschaftlicher Fläche, lediglich im Osten der Gemeinde befindet sich eine größere zusammenhängende Waldfläche. Die landwirtschaftlichen Flächen sind unter anderem durch viele Gräben und Kanäle gegliedert und geprägt.

In der vorliegenden Planung wird die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplans dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Banzkow gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Flächennutzungsplanung wird die Vorgaben zur Siedlungs- und Wohnflächenentwicklung gewährleisten, die mit den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm einhergehen. Die Gemeinde Banzkow wird die bestehenden Siedlungsflächen primär zur Deckung des Eigenbedarfs nutzen.

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Banzkow ist, die vorhandene gemeindliche Planung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung, dem aktuellen städtebaulichen Zielen und den sonstigen aktuellen Entwicklungen anzupassen. Damit wird eine geordnete Entwicklung der Gemeinde nach BauGB gewährleistet.

Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Banzkow sind:

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.
- Berücksichtigung der zwischenzeitlich erstellten Bebauungspläne, Vorha-

ben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen, Flächennutzungsplanänderungen usw.

- Berücksichtigung neu beabsichtigter Planungen.
- Überprüfung und Aktualisierung der Darstellungen der bisherigen Flächennutzungsplanungen in der Gemeinde Banzkow.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Nutzungskategorien für die vier Ortsteile der Gemeinde Banzkow differenziert und nach Anzahl der Flächen gegenübergestellt. Die Tabelle enthält alle geplanten Flächenausweisungen, welche im Flächennutzungsplan als geplante Flächen ausgewiesen werden. Insgesamt sind neugeplante Wohnbauflächen in einem Umfang von 15,7 ha ausgewiesen. Neue geplante gemischte Bauflächen sind in der Gemeinde Banzkow nicht dargestellt. Gewerbliche Flächen sind mit 12,18 ha neu ausgewiesen. Sonderbauflächen werden mit einer Fläche von 54,4 ha in der Gemeinde ausgewiesen. Diese Sonderbaufläche ist in Gänze als Fläche für erneuerbare Energien geplant, deswegen werden Flächen für erneuerbare Energien nicht in der Tabelle aufgelistet. Darüber hinaus werden neugeplante Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von insgesamt 1,33 ha ausgewiesen.

Tabelle 11: Flächengrößen der Entwicklungsflächen

Gemarkungen					
Planflächen (ha / Anzahl)	Banzkow	Mirow	Jamel	Goldenstädt	Gesamte Gemeinde Banzkow
Wohnbauflächen – (Planung)	7,94 ha	3,82 ha	0,64 ha	1,91 ha	15,7 ha
	4 Flächen	1 Flächen	1 Fläche	2 Flächen	8 Flächen
Gemischte Bauflächen – (Planung)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Gewerbliche Bauflächen – (Planung)	12,18 ha	-	-	-	12,18 ha
	2 Flächen	-	-	-	2 Flächen
Sonderbauflächen – (Planung)	-	-	-	54,4 ha	54,4 ha
	-	-	-	1 Fläche	1 Fläche
Gemeinbedarfsflächen	0,87 ha	-	-	0,46 ha	1,33 ha

– (Planung)	1 Fläche	-	-	1 Fläche	2 Flächen
Fläche für Straßenbau – (Planung)	Insgesamt eine Neuausweisung von 4,77 ha				4,77 ha
	2 Straßenflächen				2 Flächen
Grünflächen – (Planung)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Landwirtschafts- und Waldfläche – (Planung)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

*Auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der dazugehörige Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind Teil des Flächennutzungsplanes. Bauleitpläne im Allgemeinen sind nach §1 (5) BauGB als eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, zu erstellen. Des Weiteren muss die Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Umweltprüfung mit dazugehörigem Umweltbericht führt alle umweltrelevanten Belange zusammen. Die Gemeinde Banzkow trägt Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen ausbleiben.

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung und Abwägung nach § 4 (1) in Verbindung mit der Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden auch Stellungnahmen bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingeholt.

Nach Absatz 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. In der praktischen Handhabung wird sich durch die integrierte Umweltprüfung grundsätzlich kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben.

Relevant ist bei der Darstellung der Umweltauswirkungen, die abwägungserheblich sind, diese sowohl darzustellen als auch zu bewerten.

7.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Im Folgenden werden die planungsrelevanten Gesetze für den Flächennutzungsplan aufgezählt und dargestellt.

7.2.1 Fachgesetze

- **Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**, vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. (3.7.2024 I Nr. 225)
- **TA-Lärm**, sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- **Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)**, erste Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)** in der Fassung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).
- **Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung von 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)** in der Fassung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), letzte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

7.2.2 Schutzgebiete nach Mecklenburgischen Naturschutzgesetz

In der Gemeinde Banzkow ist ein Vogelschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung in der Gemeinde, welche bei der Betrachtung der Schutzgebiete ebenfalls eine Rolle spielt. Die Schutzgebiete sind im Folgenden aufgelistet:

- Europäisches Vogelschutzgebiet: „Lewitz“ (DE 2535-402)
- Landschaftsschutzgebiet: „Lewitz“ (LSG 022)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung: „Wälder in der Lewitz“ (DE 2535-302)

Das europäische Vogelschutzgebiet „Lewitz“ (DE 2535-402) erstreckt sich über den Osten des Gemeindegebiets. Es grenzt unmittelbar östlich an Goldenstädt und Mirow an und schließt Jamel ein. Das Vogelschutzgebiet liegt südlich des Ortes Banzkow und geht südöstlich über die Gemeindegrenze hinaus, da das Schutzgebiet sich über die Wälder der Lewitz erstreckt. Fast dieselben Ausmaße hat das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ (LSG 022). Es ist lediglich im Westen größer als das Vogelschutzgebiet. Ein kleiner Teil nördlich von der Gemeinde Banzkow liegt ebenso im Landschaftsschutzgebiet. In der Gemeinde liegt auch ein kleiner Teil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder in der Lewitz“ (DE 2535-302).

Die Schutzgebiete stellen für Touristen und auch für die einheimische Bevölkerung besondere landschaftliche Attraktionen dar. Insbesondere in den Landschaftsschutzgebieten wird dem Schutz und der Entwicklung der Landschaft eine sehr hohe Bedeutung beigemessen.

Die Darstellung der geschützten Biotope und Flächen stellt eine Kennzeichnung dar und ist im Flächennutzungsplan abschließend dargestellt. Der gesetzliche Schutz besteht nicht in Abhängigkeit von der Eintragung in dem Planwerk. Der Schutzstatus von Einzelflächen ist im Rahmen der jeweiligen Vorhabenzulassung jeweils zu prüfen und aus den konkreten Karten der Fachplanung verbindlich zu entnehmen. Eine aktuelle Prüfung des Biotopschutzes ist ebenfalls bei jeder Vorhabenzulassung im Einzelnen durchzuführen.

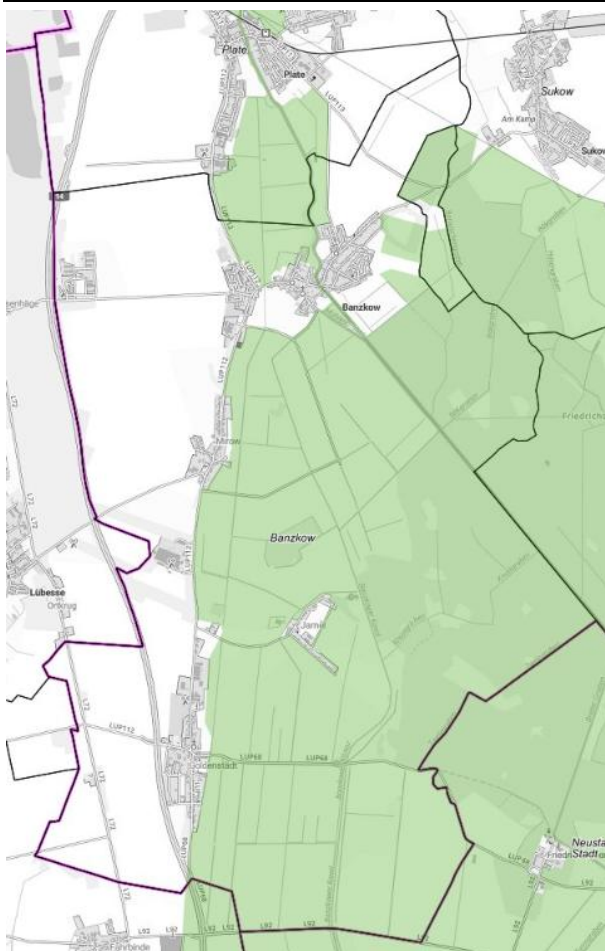


Abb. 42: Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde Banzkow

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

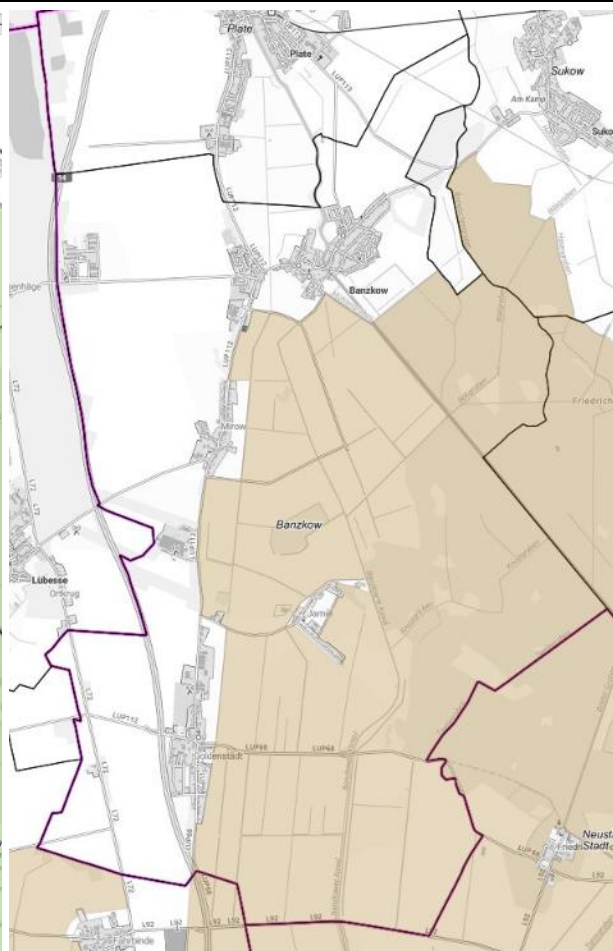


Abb. 43: Vogelschutzgebiet in der Gemeinde Banzkow

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

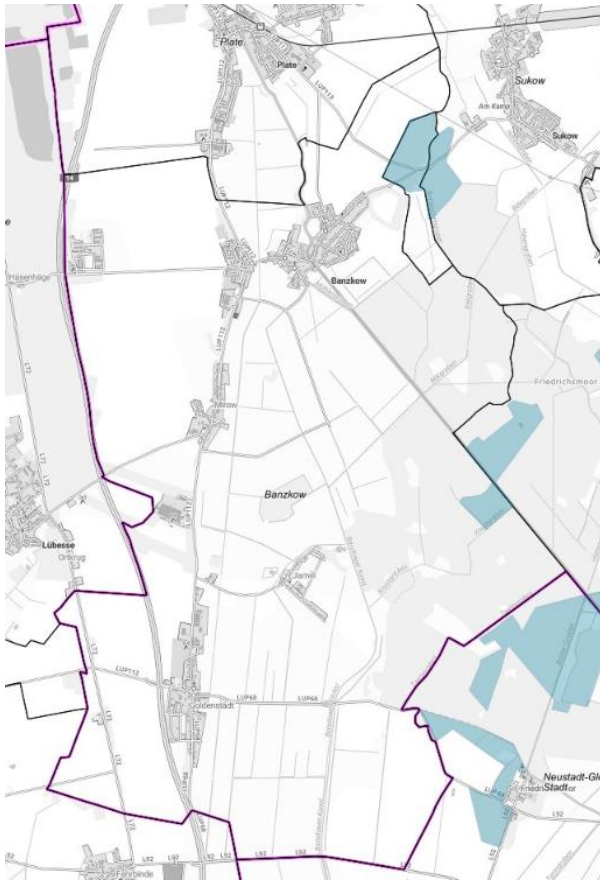


Abb. 44: Gebiete Gemeinschaftliche Bedeutung in der Gemeinde Banzkow

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

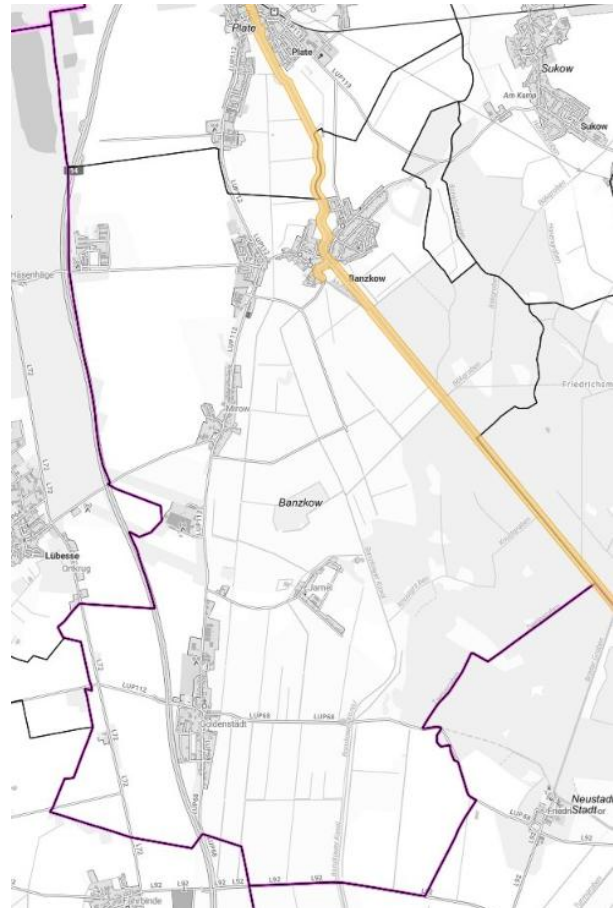


Abb. 45: Küsten- und Gewässerschutzstreifen in der Gemeinde Banzkow

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

7.2.3 Schutzobjekte nach Mecklenburgischen Denkmalschutzgesetz

Bau-, Garten- und technische Denkmale sind ebenfalls mit aufzunehmen. Diese stellen von Menschen geschaffenen Anlagen, wie zum Beispiel Klöster, Kirchen, Schlösser, Scheunen und Wohngebäude dar. Zu den Denkmalen zählen Bauwerke und sonstige Anlagen, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen bedeutsam sind, sodass diese für die Öffentlichkeit zu erhalten sind.

Von den oben aufgeführten Denkmalen sind die Bodendenkmale zu unterscheiden. Sie sind im Boden oder in Gewässern verbliebenen Spuren menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Dazu gehören z.B. Reste steinzeitliche Rastplätze, bronzezeitliche Urnen- oder Hügelgräber, germanische Eisenschmelzöfen, slawische Siedlungen und Burgwälle, Spuren von Vorgängerbauten mittelalterlicher Kirchen, Klöster, Häuser und Befestigungen, aber auch Überreste von Konzentrationslagern oder Kriegshandlungen der Neuzeit usw. Neben diesen sog. ortsfesten Bodendenkmalen

besitzen Funde wie Gefäße, Werkzeuge, Waffen, Schmuck, Bauteile oder Skelettreste ebenfalls Denkmalcharakter.

Die speziellen Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der Denkmalbehörde ist unzulässig. Verstöße werden ordnungs- bzw. strafrechtlich verfolgt. Aufgefundene archäologische Strukturen oder Funde müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden.

Aufgrund des im Denkmalschutzgesetzes festgelegten sog. Schatzregals gehen herrenlose oder einem Eigentümer nicht mehr zuordenbare, bewegliche Denkmale und bewegliche Bodendenkmale in Landeseigentum über. Die gezielte Suche mit technischen Hilfsmitteln, z.B. mit Metallsonden oder die Ausgrabung sind der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Sämtliche Schutzobjekte nach Mecklenburgischen Denkmalschutzgesetz werden in Kapitel 8 der Begründung des Flächennutzungsplans in einer Tabelle aufgelistet.

7.2.4 Land- und Forstwirtschaft

Für die Bewirtschaftung des Waldes im Land Mecklenburg – Vorpommern im Gemeindegebiet ist das Forstamt Friedrichsmoor zuständig. Die zuständigen Forstreviere sind das Revier Banzkow und Friedrichsmoor. Das Gemeindegebiet ist überwiegend im Osten durch forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die restlichen Flächen sind landwirtschaftliche geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche nimmt den größten Teil der Gemeindefläche ein. Naturnahe Bereiche in Verbindung mit Wasserflächen sind im Gemeindegebiet ebenfalls vorhanden.¹⁴

¹⁴ Landesforst Mecklenburg- Vorpommern

7.2.5 Wasserwirtschaft

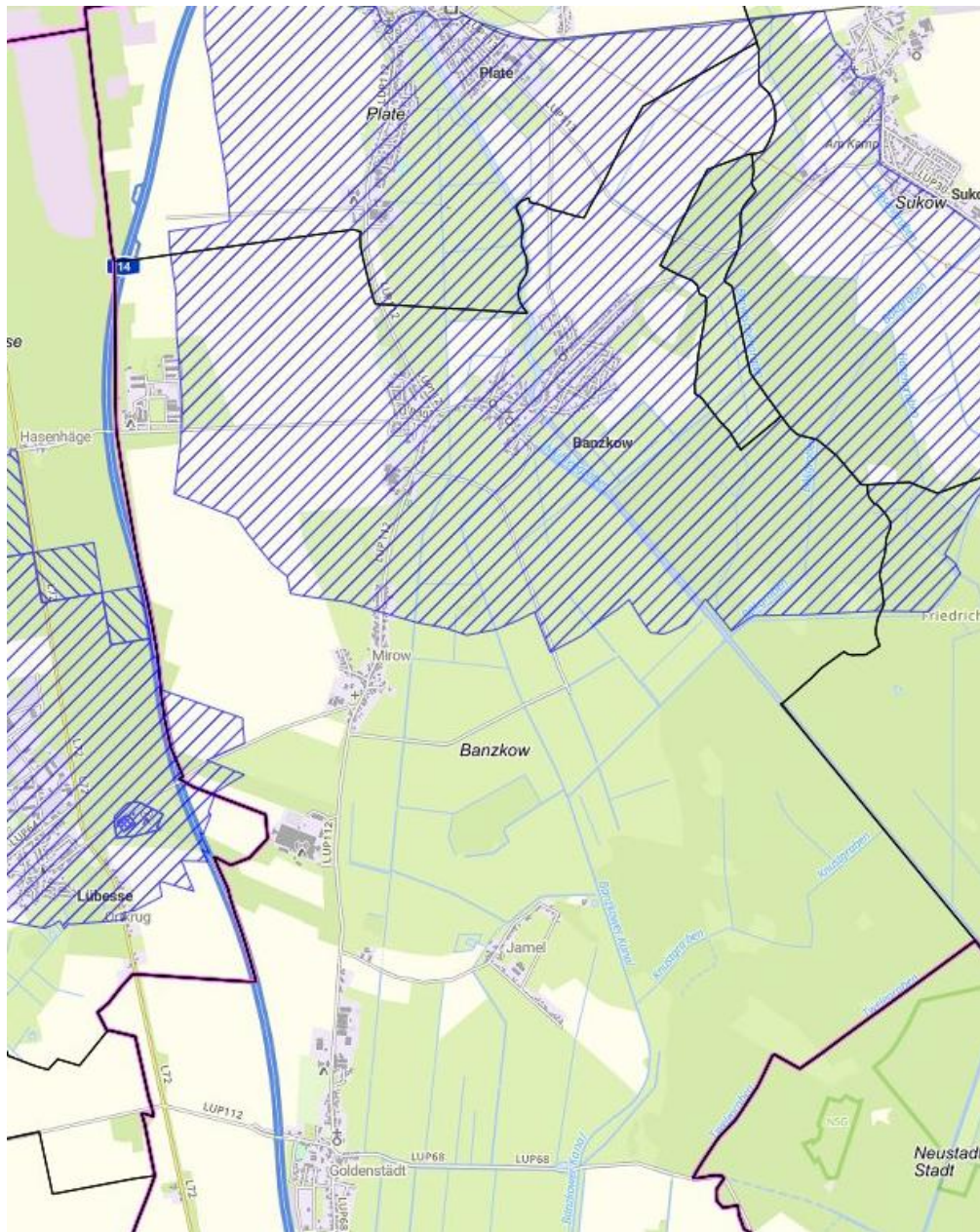


Abb. 46: Wasserschutzgebiete in Banzkow

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

In dem Plangebiet ist der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland mit Sitz in Plate zuständig. Dem Zweckverband gehören im Schmutzwasserbereich und im Trinkwasserbereich 39 Mitgliedsgemeinden mit insgesamt 48.500 Einwohner an. Die Wasseraufbereitung erfolgt in zentralen modernen Kläranlagen im Versorgungsgebiet. Es gibt Kläranlagen und Kleinkläranlagen, 500 Schmutzwasserpumpen, 12 Wasserwerke und 4 Trinkwasserdruckstationen im Versorgungsgebiet. Das

Gesamtleitungsnetz in dem Gebiet des Zweckverbandes hat eine Länge von ungefähr 1.200 km.

Überschwemmungsgebiete in der Gemeinde Banzkow sind nicht vorhanden. Dennoch sind Schutzgebiete nach mecklenburgischen Landesrecht ausgewiesen. Dies sind die Küsten- und Gewässerschutzstreifen entlang der Störwasserstraße und ein Wasserschutzgebiet im nördlichen Teil der Gemeinde Banzkow (Abb. 36). Ein weiteres Wasserschutzgebiet liegt im Westen der Gemeinde (Abb. 36). Dieses ist Teil des Wasserschutzgebietes Ortkrug (Zone III) und befindet sich nur zu einem kleinen Teil auf der Gemarkung von Banzkow.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihres Zustandes und ihrer Merkmale beschrieben. Die Beschreibung erfolgt anhand des Ist-Zustandes, der Vorbelastungen und der daraus resultierenden Empfindlichkeit der Schutzgüter. Dabei wird Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungen genommen. Dem folgt eine Bewertung der Planung und der damit verbundenen Umweltauswirkungen. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich negativer Umweltauswirkungen formuliert. Flächen für einen möglichen Ausgleich werden im Flächennutzungsplan ebenfalls festgelegt.

7.3.1 Beschreibung der Schutzgüter

7.3.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist die Beurteilung aller Auswirkungen auf das Wohnumfeld relevant. Auswirkungen können Lärm-, Geruchsimmissionen oder visuelle Beeinträchtigungen sein. Der Erholungsfunktion von Flächen und gesundheitlichen Aspekten der Bevölkerung kommt ebenfalls in diesem Zusammenhang Bedeutung zu. Dabei spielen Themenbereiche wie die Verlärmung, das Landschaftsbild und Barrierewirkungen, usw., eine Rolle.

Lärmemissionen gehen im Untersuchungsgebiet von der vierspurigen Bundesautobahn A 14 im westlichen Teil der Gemeinde und unmittelbar des Ortes Goldenstädt aus. Lärmschutzwände sind an diese Stelle der Autobahn nicht vorhanden, aber es ist ein Lärmschutzwall im Zuge des Bebauungsplan Nr. 1 in Goldenstädt an der Ostseite

der A14 errichtet worden. Weitere Lärmquellen im Gemeindegebiet gehen von den Kreisstraßen, die die Ortschaften miteinander verbinden, aus. Zu den Lärmimmissionen kommen die lufthygienischen Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortschaften hinzu.

Geruchsbelastungen gehen potenziell von den landwirtschaftlichen Anlagen aus. Diese sind nur punktuell von Bedeutung. Dort können auch Staubemissionen entstehen, welche im Plangebiet an windexponierten Flächen als Windverwehungen von Äckern die Qualität der Siedlungsflächen beeinträchtigen.

7.3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Wichtige Naturräume sind vor allem durch Gewässer und deren Umgebung sowie durch land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt. Das Lebensraumpotenzial in der Gemeinde ist im Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ am höchsten zu bewerten, diese Flächen sind besonders für den Naturhaushalt wichtig. Die Autobahn im Westen der Gemeinde stellt eine große Barriere für die Biotop - Leitlinien dar. Im Zuge des Flächennutzungsplans werden diese Flächen nicht in Anspruch genommen, dennoch werden Biotope am Ortsrand durch Neuausweisungen berührt. Die dargestellten wertvollen Biotope im Gemeindegebiet, fallen als geschützte Biotope unter den Schutz nach § 20 NatSchAG M - V geschützt.¹⁵ Besonders erwähnenswert in der Gemeinde Banzkow sind die Lindenalleen in den Ortschaften Mirow und Goldenstädt, da Alleen nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz und § 19 des Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt sind und nicht beseitigt, zerstört oder beschädigt werden dürfen.

In der Gemeinde Banzkow wurden bei den Untersuchungen zum Landschaftsplan ca.150 verschiedenen Vogelarten entdeckt, mindestens 62 davon sind Brutvögel und nach der Bundesartenschutzverordnung waren 23 Arten streng geschützt. Dabei ist zu beachten, dass der Landschaftsplan 2001 erstellt wurde und die Orte Goldenstädt und Jamel nicht mit untersucht wurden. In den letzten 100 Jahren gab es zudem durch intensive Entwässerung und Nutzung der Fläche ein nachweislich großer Wandel im Brutvogelvorkommen der Lewitz. Arten, die auf die einheitlich durch Nässe geprägten Wälder, Wiesen und Brachen angewiesen waren, sind aufgrund des Landschaftswandels nur noch selten zu finden. Nördlich von Mirow sind Fischreiher beheimatet. In der Gemeinde Banzkow wurden Fledermausarten wie die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler entdeckt. Neben den Vögeln und den Fledermäusen, sind in der

¹⁵ Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

Gemeinde Säugetiere zu finden, diese sind zum Beispiel die Brandmaus, die Wasserspitzmaus und der Maulwurf als Kleinsäuger und der Hirsch, das Reh und das Wildschwein als Großsäuger.¹⁶

7.3.1.3 Schutzgut Boden

Die letzte und damit jüngste Vereisung, das vor etwa 10.000 Jahren endende Weichselglazial, prägten die Oberflächengestalt des Plangebietes. Die Ablagerungen stammen überwiegend aus dem Frankfurter und Pommersches Stadium. Südlich abfließende Schmelzwasser bauten während der Tauphase des Frankfurter Stadiums der Weichselvereisung den Oberen Sander im Bereich der heutigen Lewitz auf. Im Pommersches Stadium kam es zur Entstehung gewaltiger Schmelzwassermassen, die um die Störrinne, die Bietnitzrinne (östlich des Pinnower Sees) und die Demener Rinne (Amtsgrabenniederung) führten und nach Süden zur Eide abflossen. Dabei wurde durch fluviatile Erosion die Lewitzniederung flächen- und streifenhaft ausgeräumt. Ihre Sohle wird als unterer Sander bezeichnet. Es entstanden weitgehend ebene Flächen mit z.T. geringen Grundwasserflurabständen. Der obere Sander und der untere Sander werden durch einen steilen, deutlich erkennbaren, fluviatilen Erosionsrand getrennt, welcher auf kurzer Strecke einen Höhenunterschied von 8-10 m aufweist. Die Terrassen und Terrassenreste an den Lewitzrändern spiegeln die letzten Phasen der Ausräumung der Lewitz wieder. Als Erosionsrest blieb in der nördlichen Lewitz der 54,3 m hohe Banzkower Berg (auch Krügerberg genannt) im Stromschatten des Rabensteinfelder Forstes erhalten. Die Niedermoore der Lewitz sind holozänen Ursprungs. Die meist flachgründigen Niedermoorflächen entstanden durch flache Grundwasserüberstauungen. Das Mirower Torfmoor kann auf Grund seiner hydrologischen Entstehung als Versumpfungsmoor bezeichnet werden. Den Oberen Sander und den Banzkower Berg kennzeichnen Sande, die im Zuge der Sander - Bildung entstanden sind. Auf dem Erosionsrand zwischen dem oberen und unteren Sander, in der Ortslage Banzkow, auf den Forstflächen Friedrichsmoor und um Jamel herum traten im Zuge der Bildung der Täler ebenfalls Sande an die Oberfläche. Östlich des Erosionsrandes bzw. südlich von Banzkow und auf einer Fläche an der Störwasserstraße entstanden durch anmoorige Bildungen Moorerden auf Sand. Auf den heute bewirtschafteten, ausgedehnten Grünlandflächen herrschen Niedermoortorfe auf Sand vor.¹⁷

Die sandunterlagerten Moorböden und die Waldböden in der Lewitz sind dabei sehr schutzwürdig. Die Ackerflächen westlich von Goldenstädt, Mirow und Banzkow stellen hingegen Bereiche mit mittlere bis hoher Schutzwürdigkeit der Böden dar. Diese

¹⁶ Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

¹⁷ Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

Ackerflächen sind zudem kaum durch Hecken oder Baumreihen gegliedert und sind deswegen stark winderosionsgefährdet. Die Ackerflächen nördlich von Banzkow und die Siedlungsflächen besitzen eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit.

7.3.1.4 Schutzgut Wasser

Das Grund- und Oberflächenwasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraumes für Tiere und Pflanzen und gehört auch zur Lebensgrundlage des Menschen. Es ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient dem Tourismus als Erholungsort und als Transportstrecke. Im Rahmen des Gewässerschutzes ist es Ziel der Bauleitplanung, die Flächenversiegelung zu begrenzen, die Regenwasserversickerung zu fördern, für einen geregelten Abfluss von Oberflächengewässern zu sorgen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.

Die ehemals natürlichen Fließgewässersysteme sind heute durch wasserbauliche Maßnahmen stark verändert. Das größte Gewässer im Gemeindegebiet ist die Störwasserstraße. Dieses Gewässer wird über die Müritz-Elde-Wasserstraße und der Elbe zur Nordsee entwässert. Die Störwasserstraße ist in seiner gesamten Länge durch den Menschen ausgebaut. Die weiteren zahlreichen Kanäle und Gräben, ebenfalls durch den Menschen ausgebaut, sind nicht mehr in einem naturnahen Zustand vorzufinden. Belastungen der Fließgewässer sind in unterschiedlichem Maße vorzufinden. Entwässerungsgräben aus landwirtschaftlichen Flächen führen zu Nährstoff- und Biozideinträgen und belasten die Gewässer. Auch das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht oder nur gering geschützt und damit besonders gefährdet.

7.3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Waldflächen und innerhalb der Vegetationsphase auch die vegetationsbestandenen Flächen stellen im Plangebiet ausgedehnte Kaltluftentstehungsgebiete dar. Hier sind unter anderem die feuchten Grünland- und Waldflächen der Lewitz zu nennen. Die zahlreichen Kanäle und Gräben sind für die Kaltluftentstehung ebenfalls ein wichtiger Faktor. In Banzkow ist die Freifläche zwischen den Siedlungsstrukturen eine wichtige Frischluftschneise, die auch in Zukunft von einer Bebauung freigehalten werden soll. Siedlungen und Straßen gelten hingegen als Wärmeinseln und Schadstoffquellen, die zu einer Belastung und Änderung des Kleinklimas führen. Gleichzeitig stellt die Lewitzwanne ein Kaltluftabflussgebiet dar. Hindernisse im Verlauf der Rinne sowie das sehr geringe Längsgefälle lassen Kaltluftseen mit weiterer Abkühlung in Bodennähe entstehen.

7.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Aufnahme in den Katalog der Belange des Umweltschutzes im § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB betont die Bedeutung der Landschaft. Wird im Rahmen der Abwägung ein Eingriff in das Landschaftsbild als unvermeidbar bezeichnet, gilt ebenfalls die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG. Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Landschaft in der Bauleitplanung bildet der nach § 16 Abs. 1 BNatSchG aufzustellende Landschaftsplan.

In der Gemeinde Banzkow werden im Einzelnen folgende prägende Landschafts- und Ortsbildtypen gekennzeichnet:

- Forst- bzw. waldgeprägte Bereiche
- Grünflächen
- Ackerflächen
- wassergeprägte Bereiche
- siedlungsgeprägte Bereiche

Bei diesen bezeichneten Landschaftstypen in der Gemeinde gilt, dass das Relief nahezu ohne Bedeutung ist, die Gewässer hingegen haben für das Landschaftsbild eine große Bedeutung.

Ein intaktes Landschaftsbild sowie ein intaktes Ortsbild hebt die Lebensqualität der Bevölkerung und ist für einen „ökologisch hochwertigen“ Tourismus unabdingbar.

Die attraktive Landschaft der Lewitzniederung ist bereits ein Teil des Tourismus in der Gemeinde. Dem attraktiven Ortsbild der Dörfer im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans kommt ebenfalls eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Lebensqualität für die einheimische Bevölkerung sowie der Entwicklung des Tourismus zu. Nach § 2 Abs.13 des Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern ist die Natur in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern, dies betrifft auch den Erholungsraum für den Menschen. Landschaftsgebundene Erholung muss dennoch landschaftsverträglich sein, das heißt, die Nutzung der Landschaft muss nachhaltig gestaltet werden.



Abb. 47: Blick in die Lewitzniederung

Quelle: Eigenes Bild

7.3.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Grundlage für den Schutz der Kultur und sonstigen Sachgüter in der Bauleitplanung bildet nach § 1 Abs. 5 BauGB die Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder. Zusätzlich sind Kultur- und Sachgüter Teil des Kataloges der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG sind „historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart“ zu erhalten. Ebenso ist die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler zu erhalten, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart oder Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Schätze darstellen. Deren Nutzbarkeit durch die Planung könnte eingeschränkt werden. Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere

von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert besitzen.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 Abs. 5 BbgDSchG). Die Bodendenkmale sind im Kapitel 8 der Begründung aufgelistet.

Baudenkmale

Nach Landesrecht sind denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (Denkmalbereiche) (§ 5 Abs. 4 BauGB) im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme mit Planzeichen (Symbol) zu kennzeichnen.

Alle Baudenkmale sind in der Begründung in Kapitel 8 aufgelistet.

Kulturhistorisch wertvolle Bereiche

Zu den kulturhistorisch wertvollen Bereichen werden die historischen Dorfkerne gezählt, die als Gesamtanlagen dem Denkmalschutz unterliegen. Solche Bereiche sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht zu finden.

7.3.2 Bewertung der Auswirkungen der Entwicklungsflächen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen der Entwicklungsflächen auf die Schutzgüter sind in den folgenden Tabellen beschrieben und bewertet. Die betroffenen Flächen werden im Einzelnen kurz dargestellt und erläutert:

Geplante Wohnentwicklungsflächen

- **Entwicklungsfläche für Wohnen mit einer Größe von 1,4 ha im nördlichen Teil von Banzkow (W1).**

Diese Fläche wird auf einer Wiese in der Nähe der Störwasserstraße geplant, deswegen müsste im Zuge einer Realisierung die Grünfläche weichen. Angrenzend an dieser Fläche ist ebenfalls Wohnbebauung vorzufinden.

- **Entwicklungsfläche für Wohnen im Südosten von Banzkow in einer Größe von ca. 5,0 ha (W2).**

Die Fläche liegt am Ortsrand auf landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche ist die größte geplante Wohnbaufläche in der Gemeinde Banzkow. Die Ackerzahl ist mit 21 bis 27 als schlecht zu bewerten.

- **Wohnbauflächenentwicklung im Westen von Banzkow (2,94 ha groß) (W3a und W3b).**

Die Flächen werden auf bereits bebauter Fläche ausgewiesen. Derzeit ist dort eine Kleingartenanlage vorhanden. Die beiden Flächen sind unmittelbar nebeneinander.

- **Entwicklungsfläche für Wohnen in Mirow (3,82 ha) (W4).**

- Diese liegt auf bereits bebauter Fläche im Südwesten des Ortes. Dort ist eine Brache eines landwirtschaftlichen Betriebs vorhanden. Südlich und westlich angrenzend sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- **Eine kleine Fläche in Jamel (0,64 ha groß) (W5).**

Diese Fläche knüpft an bestehender Wohnbebauung an. Derzeit befindet sich auf der Potenzialfläche eine Wiese.

- **Eine Wohnbauflächen in Goldenstädt (W6).**

Diese Fläche wird auf Grünland ausgewiesen und ist ca. 0,71 ha groß. Sie liegt an der Lewitzstraße und führt eine straßenbegleitende Bebauung weiter.

- **Weitere Wohnbauentwicklungsfläche in Goldenstädt (W7)**

Die ca. 1,2 ha große Fläche in Goldenstädt liegt im Innenbereich der Ortschaft auf Flächen der Lewitz-Naturprodukte Goldenstädt eG. Die Fläche in Goldenstädt ist zum Teil bereits bebaut.

Geplante Gemeinbedarfsflächen

- **Geplante Gemeinbedarfsfläche (GB1) in Banzkow (0,87 ha).**
Auf dieser Fläche im Süden von Banzkow wird eine Einrichtung für die Betreuung älterer Menschen geplant.
- **Eine 0,46 ha große Fläche für Gemeinbedarf (GB2).**
Sie liegt im Westen von Goldenstädt an der Theodor-Körner- Straße. Dort soll ein Bauhof entstehen.

Geplante Gewerbeflächen

- **Entwicklungsfläche im Westen von Banzkow mit einer Größe von 10 ha (G1).**
Dieses Areal liegt nicht angrenzend an den üblichen Gewerbeflächen in Banzkow, sondern grenzt lediglich an landwirtschaftlichen Flächen an. Die Fläche wird auf einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche am Hamburger Frachtweg entwickelt.
- **Entwicklungsfläche mit einer Größe von 2,18 ha im Süden von Banzkow (G2).**
Diese Fläche wird an der Mirower Straße gegenüber der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow im Süden von Banzkow geplant. Auf der Fläche selbst befinden sich zum Teil genutzte Gebäude und Lagerhallen.

Geplante Sonderbauflächen

- **Geplante Sonderbaufläche (S1) westlich der Autobahn A 14 in Goldenstädt (ca. 54 ha).**
Diese Fläche wird auf landwirtschaftliche Fläche geplant und ist mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.
- **Geplante Verkehrsfläche in Banzkow von dem Hamburger Frachtweg nach Norden hin (V1).**
Die Straße wird die Ortschaft Banzkow umgehen und das bestehende Gewerbegebiet im Westen anbinden. Betroffen sind an dieser Stelle landwirtschaftliche Felder.

- **Eine weitere Fläche für Verkehr ist in Goldenstädt als Radweg dargestellt (V2).**

Der Radweg bindet die Ortschaft an der Landesstraße im Westen an. Dieser geplante Radweg verläuft parallel der bereits existierenden Kreisstraße. Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen.

7.3.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkung der Planungen

Durch den FNP werden in der Regel nur kleinere, sich an dem tatsächlichen Bedarf orientierende Bauflächen ausgewiesen, die dem Lückenschluss oder der städtebaulichen Abrundung dienen. Dennoch ist durch die Festlegung von Wohn- und Mischgebieten in direkter Nachbarschaft von Straßen mit einer Belastung der menschlichen Gesundheit durch Lärm zu rechnen. Die Intensität dieser Beeinträchtigung ist stark von dem jeweiligen Verkehrsaufkommen abhängig. Dagegen ist eine merkliche Steigerung des Individualverkehrs aufgrund der kleinräumigen Baugebiete nicht zu erwarten.

Tabelle 12: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Mensch

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe
W2	Durch die Größe der Fläche W2 wird an der Erschließungsstraße „Am Nettelrad“ das Verkehrsaufkommen zunehmen. Dadurch erhöht sich die Lärmbelästigung sowie die Belastung der Schadstoffe an der Erschließungsstraße.	Mittel , aufgrund der Größe von 5 ha
W3a	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe und Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
W3b	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen	Gering , aufgrund geringer Größe

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	und Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
W4	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe und Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
W5	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe
W6	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe
W7	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe und Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
GB1	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu.	Gering , aufgrund geringer Größe
GB2	Durch den Betriebs- und eventuellen Lieferverkehr des Bauhofs wird die Fläche durch Baufahrzeuge angefahren. Damit erhöht sich die Lärmbelästigung und die Schadstoffeinwirkung auf die angrenzende Bebauung.	Mittel , aufgrund von Verkehrslärm, auch durch LKWs
G1	Durch die ausgewiesene Gewerbefläche entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen in Be-	Gering , durch Lage des Gewer-

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	zug auf Zuliefer- und Ablieferverkehr von Rohstoffen und Materialien. Erhöhter Verkehrslärm ist an den Zufahrtsstraßen die Folge, ebenso erfolgt eine Zunahme von Schadstoffen. Betroffen ist der westliche Ortseingang von Banzkow	begebiertes abseits der Wohnbebauung
G2	Durch die ausgewiesene Gewerbefläche an der Mirower Straße wird eine bereits genutzte Fläche als Gewerbefläche festgelegt. Lärm- und Schadstoffemissionen steigen durch die Konzentration auf Gewerbe nur geringfügig.	Gering , aufgrund vorhandener Bebauung
S1	Durch die Nutzung als Photovoltaikanlage werden keine Emissionen hinsichtlich Lärm und Schadstoffen erwartet. Lediglich in der Bauphase kann es zu Belästigungen kommen. Das Sondergebiet Photovoltaik wird im Westen von Goldenstädt abseits der Wohnbebauung geplant. Im Sommer kommt es pro Tag maximal zu 3 Minuten Blendung an den Wohngebäuden am Birkenweg. Die Grenzwerte werden damit deutlich unterschritten.	Keine , da kein Betriebslärm
V1	Die in Banzkow vom „Hamburger Frachtweg“ abzweigende Umgehungsstraße trägt zur Entlastung der Ortsdurchfahrt bei, wodurch eine Verringerung von Lärm- und Schadstoffbelastungen im Ort zu erwarten ist. Zudem verläuft die Umgehungsstraße abseits der Wohnbebauung.	Gering , da keine sensible Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe
V2	Die geplante Verkehrsfläche in Goldenstädt wird als Fahrradweg geplant.	Keine , aufgrund der Nutzung als Fahrradweg

7.3.2.2 Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Auswirkung der Planungen

Von der Planung werden keine Schutzgebiete bzw. wertvolle Strukturen der freien Landschaft berührt. Die Bauflächen beziehen sich ausschließlich auf den Siedlungsbereich, so dass aufgrund der Vorbelastungen und Lebensraumstruktur keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Welche Tier- und Pflanzenarten davon konkret betroffen sein können, ist im Zuge der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nicht abschließend zu klären, eine Betroffenheit von bestimmten Tier –und Pflanzenarten wird dennoch angerissen.

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanungen der einzelnen Entwicklungsflächen ist konkreter auf die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten einzugehen. Eine Verletzung und Tötung von Jungvögeln und Brutvögel lässt sich durch eine Bauzeitenregelung wirksam verhindern. Da die Bauarbeiten zeitlich begrenzt sind und es sich um vergleichsweise störungsunempfindliche Arten handelt, sind relevante negative Auswirkungen nicht anzunehmen. Selbst wenn einige Arten durch baubedingte Tätigkeiten verdrängt werden, so ist davon auszugehen, dass sich die Arten nach Abschluss der Bauarbeiten wieder im unmittelbaren Umfeld ansiedeln werden. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Entwicklungsflächen nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Tabelle 13: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Durch die Neuausweisung im Innenbereich an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden wertvolle Wiesenflächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Die Wiesenfläche ist nur bedingt als Nahrungshabitate bedeutend. Die Wiese, die durch die Entwicklungsfläche durch eine Überplanung betroffen ist, bietet Flächen für Rastvögel wie Gänse	Mittel , aufgrund einer möglichen aufgelockerten Bauweise und der Nähe zur Störwasserstraße.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	oder Schwäne. Durch die Nähe der Entwicklungsfläche zu der Störwasserstraße gibt es potenziell eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevante Art Laubfrosch. Mit der Erhaltung der Gehölzstrukturen im Randbereich zur Störwasserstraße und der Verbreiterung eines nicht (landwirtschaftlich) genutzten Streifens entlang der Störwasserstraße wird die Habitatstruktur für potentielle Winterquartiere und Rückzugsbereiche erhalten bleiben. Aufgrund der Angliederung der Entwicklungsfläche an die vorhandene Ortslage und der ortsnahe Anbindung ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen.	
W2	Durch die Neuausweisung an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden landwirtschaftliche Flächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Die Ackerfläche ist nur bedingt als Nahrungshabitate bedeutend. Von den Arten, die vorwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, sind durch das Störpotential der neuen geplanten Bauflächen allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter betroffen. Da die Entwicklungsfläche an der Ortsrandlage dargestellt ist, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Aufgrund der Angliederung der Entwicklungsfläche an die	Mittel, aufgrund der Größe der Fläche von 5 ha. Durch eine aufgelockerte Bauweise (EFH) werden die Auswirkungen gemindert.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	vorhandene Ortslage und der ortsnahen Anbindung ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen.	
W3a	Durch Neuausweisung in bereits bebauten Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln, die in der aufgelockerten, grünen Umgebung der Kleingartenanlage zu finden sind. Durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche auf ein bereits bebautes Areal, können besonders Fledermäuse betroffen sein, die Ihre Quartiere an und in den bestehenden Gebäuden haben.	Mittel , aufgrund von möglichen Quartieren von Fledermäusen.
W3b	Durch Neuausweisung in bereits bebauten Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln, die in der aufgelockerten, grünen Umgebung der Kleingartenanlage zu finden sind. Durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche auf ein bereits bebautes Areal, können besonders Fledermäuse betroffen sein, die Ihre Quartiere an und in den bestehenden Gebäuden haben.	Mittel , aufgrund von möglichen Quartieren von Fledermäusen.
W4	Durch Neuausweisung in bereits bebauten Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln, die in der aufgelockerten, grünen Umgebung der Kleingartenanlage zu finden sind. Durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche	Mittel , aufgrund von möglichen Quartieren von Fledermäusen.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	auf ein bereits bebautes Areal, können besonders Fledermäuse betroffen sein, die Ihre Quartiere an und in den bestehenden Gebäuden haben.	
W5	Durch die Neuausweisung an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden wertvolle Wiesenflächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Die Wiesenfläche ist nur bedingt als Nahrungshabitate bedeutend. Die Wiese, die durch die Entwicklungsfläche durch eine Überplanung betroffen ist, bietet Flächen für Rastvögel wie Gänse oder Schwäne. Da die Entwicklungsfläche an der Ortsrandlage dargestellt ist, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Aufgrund der Angliederung der Entwicklungsfläche an die vorhandene Ortslage und der ortsnahe Anbindung ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen.	Gering , aufgrund der geringen Größe der Entwicklungsfläche und eine potenzielle aufgelockerte Bauweise.
W6	Durch die Neuausweisung an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Die Fläche dient unter anderem als Stoppelcross Strecke und ist begrünt, somit ist die Fläche nur bedingt als Nahrungshabitat bedeutend. Die begrünte Fläche, die durch die Entwicklungsfläche durch eine Überplanung	Gering , aufgrund der geringen Größe der Entwicklungsfläche, eine potenzielle aufgelockerte Bauweise und der vorherigen Nutzung.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	betroffen ist, bietet Flächen für Rastvögel wie Gänse oder Schwäne. Im Norden von Goldenstädt wurde zudem der Fischreiher gesichtet. Da die Entwicklungsfläche an der Ortsrandlage dargestellt ist, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Aufgrund der Angliederung der Entwicklungsfläche an die vorhandene Ortslage und der ortsnahe Anbindung sowie der Stoppelcross Strecke ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen.	
W7	Durch Neuausweisung in bereits bebauten Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln, die in der aufgelockerten, grünen Umgebung der Kleingartenanlage zu finden sind. Durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche auf ein bereits bebautes Areal, können besonders Fledermäuse betroffen sein, die ihre Quartiere an und in den bestehenden Gebäuden haben.	Mittel, aufgrund von möglichen Quartieren von Fledermäusen.
GB1	Durch die Neuausweisung an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden Ackerflächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Die Ackerfläche ist nur bedingt als Nahrungshabitate bedeutend. Von den Arten,	Gering, aufgrund der geringen Größe der Entwicklungsfläche und der derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	die vorwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, sind durch das Störpotential der neuen geplanten Bauflächen allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter betroffen. Da die Entwicklungsfläche an der Ortsrandlage dargestellt ist, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Aufgrund der Angliederung der Entwicklungsfläche an die vorhandene Ortslage und der ortsnahe Anbindung ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen.	
GB2	Durch Neuausweisung in bereits bebauten Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche auf ein bereits bebautes Areal in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen, können besonders Fledermäuse betroffen sein, die ihre Quartiere an und in den bestehenden Gebäuden haben.	Mittel , aufgrund von möglichen Quartieren von Fledermäusen.
G1	Durch die Ausweisung der Gewerbefläche G1 wird landwirtschaftliche Fläche zerstört. Die Fläche wird nicht angrenzend an bestehende Strukturen dargestellt und hat somit eine stärkere Wirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope, vor allem auf die Tiere. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Von den Arten,	Mittel , aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	die vorwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, sind durch das Störpotential der neuen geplanten Bauflächen allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter betroffen.	
G2	Durch die Neuausweisung an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Arten und Biotope verringert. Betroffen sind Lebensräume und Rastflächen verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Da die Entwicklungsfläche an der Ortsrandlage dargestellt ist, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Auf der bereits bebauten Fläche im Süden von Banzkow könnten Fledermäuse betroffen sein.	Mittel , aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades und das mögliche Vorkommen von Fledermäusen.
S1	Die Sonderbaufläche wird westlich der Autobahn A14 nicht angrenzend an bestehende Strukturen dargestellt und hat somit eine stärkere Wirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope, vor allem auf die Tiere. Betroffen sind Lebensräume verschiedener Arten, besonders von Vögeln. Darunter sind Heidelerche und Felderche. Flächen für Erneuerbare Energie sind trotz der Nutzung als Photovoltaikanlage kaum von Versiegelung betroffen und können weiterhin als Wiesen, Weiden oder landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bleiben damit vor allem für Insekten wertvoll. Bodennahen Pflanzen können wertvolle Biotope bieten. Selbst wenn einige Arten	Gering , aufgrund geringer Versiegelung und Begrünung.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	durch baubedingte Tätigkeiten verdrängt werden, so ist davon auszugehen, dass sich die Arten nach Abschluss der Bauarbeiten wieder im unmittelbaren Umfeld ansiedeln werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Brutvogelpopulation ist angesichts der Anlage von Mähwiesen im Randbereich der PV-FFA sowie die regelmäßige Anlage von 5 m breiten Grünstreifen innerhalb der PV-FFA nicht abzuleiten. Durch die Extensivierung der Fläche im Bereich der PV-FFA wird das Nahrungsangebot u. a. für die Brutvögel zunehmen. Durch die Einzäunung der Anlage ist das Benutzen der Fläche durch größere Säugetierarten nicht mehr möglich. Das Gebiet der Fläche ist jedoch nicht wichtig für Wanderbeziehungen von Großwild. Die Wanderbeziehungen werden durch die A 14 ohnehin schon beeinträchtigt.	
V1	Die geplante Umgehungsstraße wird in Zukunft den Durchgangsverkehr nach Plate aufnehmen. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen wiegt nicht so stark, wie das Zerschneiden von Lebensräumen und die Gefahr, dass Fahrzeuge Tiere töten. Schon bei dem Bau der Autobahn wurden Korridore von zum Beispiel Rehe abgeschnitten, diese Barrierewirkung wird durch die Umgehungsstraße verstärkt und die Tiere müssen sich andere Wege suchen.	Mittel, aufgrund der Zerschneidung von Lebensräumen.
V2	Der geplante Radweg im Westen von Goldenstädt wird an der K 112 geplant, dadurch ist die Landschaft und mögliche Wanderkorridore für Wildtiere bereits zerschnitten. Die Nutzung als Radweg stellt zudem keine weitere Gefahr für Tiere da. Durch den Bau des Radweges wird	Gering, aufgrund der Nutzung als Radweg und der Planung an einer bereits bestehenden Kreisstraße.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	unweigerlich landwirtschaftliche Fläche zerstört.	

7.3.2.3 Schutzgut Boden

Auswirkung der Planungen

Die Flächennutzungsplanung stellt ein zentrales Instrument zur Steuerung des Flächenverbrauchs dar. Neue Ausweisungen erfolgen daher bedarfsorientiert und unter Einbeziehung vorhandener Rückbauflächen. Dennoch werden auch unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, was erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden etwa durch Abgrabung, Überformung, Verdichtung und Versiegelung zur Folge haben kann.

Zusätzliche Belastungen können sich aus der künftigen Nutzung ergeben, beispielsweise durch den Eintrag von Schadstoffen. Bei Flächen, die für eine Umnutzung oder Nutzungsintensivierung vorgesehen sind, ist hingegen häufig bereits eine Vorbelastung durch bestehende Bebauung, Befestigung oder Überformung vorhanden.

Auch bei Rückbauflächen oder Altstandorten ist meist von einer Vorprägung auszugehen, wobei eine Nachnutzung oder Rekultivierung in vielen Fällen positive Effekte auf das Schutzgut Boden haben kann. Während der Bauphase sind jedoch auf allen Flächen temporäre Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Tabelle 14: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Boden

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Durch eine Bebauung auf der Wiesenfläche wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden.	Mittel , aufgrund des Verlustes der Bodenfunktion durch Versiegelung. Eine aufgelockerte Bauweise wirkt dagegen.
W2	Durch eine Bebauung auf landwirtschaftlicher Fläche wird unweigerlich Boden zerstört und	Mittel , aufgrund des Verlustes der

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden auf der Fläche durch Nährstoffeintrag und Bodenumbruch vorbelastet.	Bodenfunktion durch Versiegelung. Eine aufgelockerte Bauweise wirkt dagegen.
W3a	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die weitere Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage ist der Boden auf der Fläche durch Bebauung vorbelastet.	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.
W3b	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die weitere Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage ist der Boden auf der Fläche durch Bebauung vorbelastet.	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.
W4	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die weitere Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die derzeitige Bebauung als Brache eines Landwirtschaftsbetriebes ist der Boden auf der Fläche vorbelastet. Durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche wird zudem die Altlast auf der Fläche saniert.	und Sanierung einer Altlast.
W5	Durch eine Bebauung auf der Wiesenfläche in Jamel wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden.	Mittel , aufgrund des Verlustes der Bodenfunktion durch Versiegelung. Eine aufgelockerte Bauweise wirkt dagegen.
W6	Durch eine Bebauung auf der begrünten Fläche im Norden von Goldenstädt wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die Nutzung als Stoppelcross Strecke ist die Fläche zum Teil vorbelastet.	Mittel , aufgrund des Verlustes der Bodenfunktion durch Versiegelung. Eine aufgelockerte Bauweise wirkt dagegen.
W7	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf dieser Fläche	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	che angenommen. Durch die geplanten Grünflächen auf den Grundstücken (Private Gärten) kann die weitere Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die derzeitige Bebauung als Brache eines Landwirtschaftsbetriebes ist der Boden auf der Fläche vorbelastet.	
GB1	Durch eine Bebauung auf landwirtschaftlicher Fläche wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden auf der Fläche durch Nährstoffeintrag und Bodenumbruch vorbelastet.	Mittel , aufgrund des Verlustes der Bodenfunktion durch Versiegelung.
GB2	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Durch die derzeitige Bebauung ist der Boden auf der Fläche vorbelastet.	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.
G1	Durch die Bebauung der Flächen wird Boden zerstört und versiegelt. Potenzielle Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden auf der Fläche durch Nährstoffeintrag und Bodenumbruch vorbelastet.	Hoch , aufgrund hoher Versiegelung und der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche.
G2	Durch eine Bebauung der Fläche wird der ohnehin schon anthropogen geprägter Boden nicht weiter zerstört. Die Fläche ist bereits bebaut. Die Ausweisung von Gewerbefläche sichert lediglich die derzeitige Nutzung. Durch eine bauliche Weiterentwicklung kann die Altlast, die sich auf der Fläche befindet, saniert werden.	Gering , aufgrund Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.
S1	Die geplante PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) befindet sich auf Ackerflächen, die hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen einer erhöhten bis hohen Schutzwürdigkeit zugeordnet sind – dies	Keine , durch die Flächenextensivierung und die Aufgabe des in-

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	entspricht der niedrigsten zulässigen Einstufung für derartige Vorhaben. Allerdings sind die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. Mit der Errichtung der PV-FFA entfällt die bisherige intensive Bewirtschaftung. Stattdessen ist eine extensive Nutzung vorgesehen, etwa in Form von Extensivgrünland. Dies wird sich voraussichtlich positiv auf die Bodenqualität und die Erhaltungsfähigkeit der Bodenfunktionen auswirken. Die bauliche Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt und betrifft ausschließlich Infrastruktur wie Trafo- und Speicherstationen, Zufahrten, Zisternen sowie zwingend erforderliche Wege – z. B. zur Sicherstellung des Brandschutzes. Bebaut werden ausschließlich Ackerflächen, deren Böden aufgrund der bisherigen intensiven Bearbeitung, Düngung und des Pestizideinsatzes keine herausragende ökologische Bedeutung mehr besitzen. Kurzzeitige Schadstoffeinträge während der Bauphase, etwa durch Abgase von Baumaschinen, sind zeitlich begrenzt und gelten als unerheblich - insbesondere vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Belastungen durch die vorherige landwirtschaftliche Nutzung.	tensiven Ackerbaus sowie der Einsaat der überschirmten und Modulzwischenflächen werden die Flächen erheblich aufgewertet.
V1	Durch die Bebauung der Flächen wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Die geplante Straße wird auf unverbautem landwirtschaftlichen Boden ausgewiesen. Hier wird der Boden unweigerlich zerstört.	Hoch , aufgrund Verlust landwirtschaftlicher Fläche und Vollversiegelung der überplanten Fläche.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
V2	Durch die Bebauung der Flächen wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Der geplante Radweg wird auf unverbautem landwirtschaftlichen Boden ausgewiesen. Hier wird der Boden unweigerlich zerstört.	Hoch , aufgrund Verlust landwirtschaftlicher Fläche und Vollversiegelung der überplanten Fläche.

7.3.2.4 Schutzgut Wasser

Auswirkung der Planungen

Durch die geplanten Flächenausweisungen ist aufgrund von Lage bzw. der zu erwartenden Nutzung nicht von einer Beeinträchtigung der Oberflächengewässer auszugehen. Lediglich die Fläche W1 befindet sich in unmittelbarer Nähe der Störwasserstraße. Die nachfolgenden Auswirkungen beziehen sich daher lediglich auf das Schutzgut Grundwasser. Mit der vorliegenden Planung können erhebliche Beeinträchtigungen in erster Linie durch großflächige Versiegelungen hervorgerufen werden. Diese sind wiederum mit einem verstärkten Oberflächenabfluss und einer geringen Versickerung verbunden, da das Wasser häufig über die Kanalisation abgeführt wird. Die Folge ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Ebenso kann die zukünftige Nutzung mit stofflichen Einträgen (undichte Kläranlagen, Ablagerungen, Gewerbe und Industrie) in das Grundwasser einhergehen.

Tabelle 15: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Wasser

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Durch die Bebauung der Wiese im Norden von Banzkow wird der unverbaute Boden teils versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche und einer möglichen aufgelockerten Bebauung

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W2	Durch die Bebauung der Fläche wird der unverbaute Boden teils versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Grundwasser zum Teil durch Pestizid- und Düngemiteleininsatz vorbelastet.	Mittel , aufgrund geplanter Versiegelung. Eine aufgelockerte Bauweise wirkt dagegen.
W3a	Durch die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird eine Kleingartenanlage entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung nicht erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung.
W3b	Durch die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird eine Kleingartenanlage entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung nicht erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung.
W4	Durch die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird eine landwirtschaftliche Brachfläche entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert. Durch die Entwicklung der Fläche wird zudem eine Altlast saniert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung und Sanierung einer Altlast.
W5	Durch die Bebauung der Wiese im Norden von Banzkow wird der unverbaute Boden teils versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche und einer möglichen aufgelockerten Bebauung

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W6	Durch die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird ein Teil der Stoppelcross Strecke entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung durch eine Entwicklung erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Durch die derzeitige Nutzung ist die Fläche durch Schadstoffeintrag durch die Stoppelcross Strecke vorbelastet.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche und einer möglichen aufgelockerten Bebauung
W7	Durch die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird eine innerörtliche Brachfläche entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung nicht erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung.
GB1	Durch die Bebauung der Fläche wird der unverbauete Boden teils versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Grundwasser zum Teil durch Pestizid- und Düngemittelinsatz vorbelastet.	Mittel , aufgrund geplanter Versiegelung.
GB2	Durch die Entwicklung der Fläche als Bauhof wird eine bereits bebaute Fläche entwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung nicht erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung.
G1	Durch die Bebauung der Fläche als Gewerbefläche wird der unverbauete Boden teils stark versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab. Durch die landwirtschaftliche	Hoch , aufgrund hoher geplanter Versiegelung.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	Nutzung ist das Grundwasser zum Teil durch Pestizid- und Düngemiteleinsatz vorbelastet.	
G2	Durch die Entwicklung der Fläche als Gewerbefläche wird eine bereits bebaute Fläche weiterentwickelt. Durch die derzeitige Bebauung wird die Versiegelung nicht erhöht und damit der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht weiter verringert.	Gering , aufgrund bestehender Versiegelung.
S1	Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Der Betrieb der Photovoltaikanlagen führt zu keinen Emissionen, die das Grundwasser beeinträchtigen könnten. Trotz der Überdachung durch die PV-Module kann das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort im Boden versickern. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser während der Bauphase oder im laufenden Betrieb können durch die Einhaltung geltender Sicherheitsvorschriften zum Grundwasserschutz zuverlässig vermieden werden.	Keine , aufgrund der Nutzung als PV-Anlage.
V1	Bei Errichtung der Umgehungsstraße wird zwar die gesamte Fläche versiegelt, durch eine geringe Breite kann das anfallendes Niederschlagswasser aber dennoch Ortsnah versickern. Dies beeinträchtigt nicht die Grundwasserneubildungsrate.	Gering , aufgrund geringer Breite der Versiegelung
V2	Bei Errichtung des Radweges wird zwar die gesamte Fläche versiegelt, durch eine geringe Breite kann das anfallendes Niederschlagswasser aber dennoch Ortsnah versickern. Dies beeinträchtigt nicht die Grundwasserneubildungsrate.	Gering , aufgrund geringer Breite der Versiegelung

7.3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkung der Planungen

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft entstehen in der Regel durch großflächige Versiegelungen oder den Verlust von Vegetation. Aufgrund der bedarfsgerechten Planung und der vergleichsweise geringen Flächenausweisung ist dies jedoch nur in wenigen Fällen zu erwarten. Ein Verlust von Kaltluftentstehungs- oder Frischluftproduktionsbereichen sowie die Entstehung von Ventilationshindernissen ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben. Temporär ist während der Bauphase mit einer erhöhten Staub- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Einige der betroffenen Flächen liegen jedoch innerhalb von Ortslagen oder in der Nähe stark frequentierter Erschließungsstraßen, die bereits klimatisch vorbelastet sind.

Tabelle 16: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Luft und Klima

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Die Wiese, die als Kaltluftentstehungsort im Innenbereich dient, wird überplant.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche.
W2	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Freifläche, die als Kaltluftentstehungsort dient, wird überplant. Die südlich angrenzenden Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken bleibt erhalten und kann weiterhin als lufthygienische und klimatische Ausgleichsfläche dienen.	Gering , aufgrund der Lage am Ortsrand.
W3a	Da die Entwicklungsfläche auf bereits bebaute Flächen geplant wird, wird die Versiegelung und damit die Folgen für das Klima nicht zunehmen.	Keine , aufgrund bereits bebauter Fläche.
W3b	Da die Entwicklungsfläche auf bereits bebaute Flächen geplant wird, wird die Versiegelung und damit die Folgen für das Klima nicht zunehmen.	Keine , aufgrund bereits bebauter Fläche.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W4	Da die Entwicklungsfläche auf bereits bebaute Flächen geplant wird, wird die Versiegelung und damit die Folgen für das Klima nicht zunehmen.	Keine , aufgrund bereits bebauter Fläche.
W5	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Die Wiese, die als Kaltluftentstehungsort dient, wird überplant.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche.
W6	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Die Grünfläche, die als Kaltluftentstehungsort dient, wird überplant.	Gering , aufgrund der kleinen Größe der Entwicklungsfläche.
W7	Da die Entwicklungsfläche auf bereits bebaute Flächen geplant wird, wird die Versiegelung und damit die Folgen für das Klima nicht zunehmen.	Keine , aufgrund bereits bebauter Fläche.
GB1	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Freifläche, die als Kaltluftentstehungsort dient, wird überplant.	Gering , aufgrund der Lage am Ortsrand.
GB2	Da die Entwicklungsfläche auf bereits bebaute Flächen geplant wird, wird die Versiegelung und damit die Folgen für das Klima nicht zunehmen.	Keine , aufgrund bereits bebauter Fläche.
G1	Durch starke Versiegelung in den Gewerbegebieten wird teils ein Wärmeinseleffekt entstehen, der die Umgebungstemperatur leicht erhöht. Wohnbebauung ist durch die Lage abseits der Ortschaft Banzkow nicht betroffen. Die Luftqualität wird sich punktuell an den Zufahrtsstraßen der Gewerbeflächen verschlechtern.	Gering , aufgrund der Lage westlich von Banzkow.
G2	Für angrenzende Bebauung kann es im Einzelfall zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Durch starke Versiegelung in den	Gering , aufgrund der Vornutzung.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
	Gewerbegebieten wird teils ein Wärmeinseleffekt entstehen, der die Umgebungstemperatur leicht erhöht. Die Luftqualität wird sich punktuell an den Zufahrtsstraßen der Gewerbeflächen verschlechtern. Durch die bereits bebaute Fläche ist bereits eine Vorbelastung zu finden.	
S1	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas oder des Lufthaushalts sind nicht zu erwarten. Zwar kommt es durch die Flächeninanspruchnahme zu mikroklimatischen Veränderungen, diese beschränken sich jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich und sind daher als geringfügig einzustufen. Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage trägt unmittelbar zur Bekämpfung des Klimawandels bei. Die Stromerzeugung aus Solarenergie ermöglicht eine Einsparung fossiler Energieträger und führt zu einer Reduktion von CO ₂ -Emissionen. Vorübergehende Luftbelastungen durch Feinstaub können lediglich während der Bauphase auftreten. Der laufende Betrieb der Anlage erfolgt hingegen vollständig emissionsfrei.	Keine , aufgrund der Nutzung als PV-Anlage.
V1	Die versiegelte Fläche der Straßenverkehrsfläche kann sich im Sommer stark aufheizen und fungiert so als Wärmeinsel. Durch die Lage der Straßen in der freien Landschaft wird dieser Effekt durch nächtliche Kaltluftflüsse verringert.	Gering , aufgrund der Nutzung als Straße.
V2	Die versiegelte Fläche des Radweges kann sich im Sommer stark aufheizen und fungiert so als Wärmeinsel. Durch die Lage der Straßen in der freien Landschaft wird dieser Effekt durch nächtliche Kaltluftflüsse verringert.	Gering , aufgrund der Nutzung als Straße und der geringen Breite.

7.3.2.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkung der Planungen

Das Landschaftsbild kann insbesondere durch die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich oder an den Rändern historisch gewachsener Siedlungen beeinträchtigt werden. Aber auch innerörtliche Bauvorhaben können – abhängig von Größe und Ausrichtung der Baukörper – negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Das Ausmaß der Beeinträchtigung hängt dabei sowohl von der Empfindlichkeit des jeweiligen Standorts als auch von den konkreten Planungsmaßnahmen ab.

Tabelle 17: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Landschaft

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Die Wohnbaufläche wird im Innenbereich entwickelt und kann als kleinteilig bezeichnet werden. Durch eine aufgelockerte Bauweise fügt sich die Baufläche in das Ortsbild ein.	Gering , aufgrund der Lage im Innenbereich.
W2	Durch eine Bebauung am Ortsrand werden Freiflächen versiegelt und bebaut. Durch die geplante Bebauung fügt sich die Planung in das Ortsbild ein.	Mittel , aufgrund der Größe der Entwicklungsfläche.
W3a	Die Entwicklungsfläche wird auf eine bereits bebaute Fläche errichtet. Die derzeitige Kleingartenanlage hat einen hohen Grünanteil. Eine aufgelockerte Bebauung kann diesen Grünanteil ebenfalls erreichen.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung und Nutzung.
W3b	Die Entwicklungsfläche wird auf eine bereits bebaute Fläche errichtet. Die derzeitige Kleingartenanlage hat einen hohen Grünanteil. Eine aufgelockerte Bebauung kann diesen Grünanteil ebenfalls erreichen.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung und Nutzung.
W4	Die Entwicklungsfläche wird auf eine bereits bebaute Fläche errichtet. Derzeit ist dort eine landwirtschaftliche Brachfläche zu finden. Eine aufgelockerte Bebauung fügt sich auch in das Ortsbild der Ortschaft Mirow ein.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung wird eine Verbesserung erwartet.

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W5	Die Wohnbaufläche wird am Siedlungsrand entwickelt und kann als kleinteilig bezeichnet werden. Durch eine aufgelockerte Bauweise fügt sich die Baufläche in das Ortsbild ein.	Gering , aufgrund der Lage.
W6	Die Wohnbaufläche wird am Ortsrand entwickelt und kann als kleinteilig bezeichnet werden. Die dortige Stoppelcross Strecke wird durch eine Grünfläche geprägt. Durch eine aufgelockerte Bauweise fügt sich die Baufläche in das Ortsbild ein.	Gering , aufgrund der Lage zwischen bereits bestehender Bebauung
W7	Die Entwicklungsfläche wird auf eine bereits bebaute Fläche errichtet, die aufgrund der Vornutzung strak versiegelt ist. Eine aufgelockerte Bebauung fügt sich in das Ortsbild der näheren Umgebung ein.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung wird eine Verbesserung erwartet.
GB1	Durch eine Bebauung am Ortsrand werden Freiflächen versiegelt und bebaut. Durch die geplante Bebauung und einen hohen Grünanteil fügt sich die Planung in das Ortsbild ein.	Gering , aufgrund der Lage.
GB2	Der geplante Bauhof wird auf eine bereits bebaute Fläche entwickelt. Durch die Bebauung werden wenige Änderungen hinsichtlich Versiegelungsgrad an der Fläche vorgenommen.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung.
G1	Die Ausweisung der Gewerbefläche befindet sich westlich der Ortschaft Banzkow in freier Landschaft. Durch die Größe der Entwicklungsfläche und der Bebauung als Gewerbestandort ist die Fläche vom weitem sichtbar.	Hoch , aufgrund der Lage und Größe der Planung.
G2	Die geplante Gewerbefläche wird auf eine bereits bebaute Fläche entwickelt. Durch die Bebauung werden wenige Änderungen hinsichtlich Versiegelungsgrad an der Fläche vorgenommen. Es werden geringfügig Gehölze entfernt.	Keine , aufgrund vorheriger Bebauung.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
S1	Die geplante Photovoltaikanlage befindet sich in einer topografisch ebenen Region. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,0 Meter über der Geländeoberkante begrenzt; ausgenommen hiervon sind Brandwände, die bis zu einer Höhe von 5,0 Metern zulässig sind. Die Anlage ist landschaftlich gut eingebettet: Im Norden wird sie durch eine Allee und eine Feldhecke, im Osten durch einen Erdwall entlang der A 14 und im Westen durch angrenzende Waldflächen überragt. Diese natürlichen und baulichen Strukturen schirmen die Anlage wirksam nach außen ab, sodass sie im Landschaftsbild kaum wahrnehmbar ist. Durch die Standortwahl in unmittelbarer Nähe zur A 14, in einem bereits vorbelasteten Freiraum, werden mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Freiraums deutlich reduziert.	Gering , aufgrund der Lage der Entwicklungsfläche.
V1	Das Landschaftsbild wird durch die Neuausweisung beeinträchtigt. Durch die geringe Höhe der Straße ist sie nicht weit sichtbar. Angrenzende Baumpflanzungen könnten das Landschaftsbild verbessern.	Gering , aufgrund geringer baulicher Höhe.
V2	Das Landschaftsbild wird durch die Neuausweisung beeinträchtigt. Durch die geringe Höhe der Straße ist sie nicht weit sichtbar. Angrenzende Baumpflanzungen könnten das Landschaftsbild verbessern. Der Radweg grenzt unmittelbar an eine Kreisstraße an.	Gering , aufgrund geringer baulicher Höhe und angrenzender Bebauung.

7.3.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auswirkung der Planungen

In den Entwicklungsflächen befinden sich eingetragene Bodendenkmale. Durch die geplanten Erdarbeiten können diese archäologischen Strukturen beeinträchtigt oder zerstört werden. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen wie eine archäologische Baubegleitung oder eine vorherige Prospektion notwendig. Sichtbeziehungen zu oberirdischen Kulturdenkmalen bestehen nicht. Sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Tabelle 18: Auswirkung der Entwicklungsflächen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Entwicklungsfläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W1	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W2	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W3a	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W3b	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W4	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W5	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
W6	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.

Entwicklungs- fläche (Nr.)	Beschreibung bezogen auf das Schutzgut	Auswirkung
W7	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
GB1	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
GB2	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
G1	Im Gebiet der Entwicklungsfläche sind keine Denkmale vorhanden, jedoch sind in unmittelbarer Nähe Bodendenkmale zu finden, aus diesem Grund kann auch in der Entwicklungsfläche G1 mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden.	Gering , aufgrund Bodendenkmäler in der näheren Umgebung.
G2	Auf der Fläche ist im Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Auch wenn die Fläche bereits bebaut ist, werden Erdarbeiten im Zuge der Errichtung neuer gewerbliche Gebäude notwendig.	Mittel , aufgrund das Vorhandensein von Bodendenkmälen.
S1	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.	Keine , aufgrund keiner Betroffenheit.
V1	Im Gebiet der Entwicklungsfläche sind keine Denkmale vorhanden, jedoch sind in unmittelbarer Nähe Bodendenkmale zu finden, aus diesem Grund kann auch in der Entwicklungsfläche G1 mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden.	Gering , aufgrund Bodendenkmäler in der näheren Umgebung.
V2	Unmittelbar östlich des geplanten Radweges befindet sich ein Bodendenkmal. Dieses ist auf der Verkehrsfläche der A 14 dargestellt.	Gering , aufgrund Bodendenkmäler in der näheren Umgebung.

7.3.3 Zusammenfassen von Umweltauswirkungen

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Flächen von Wohnbebauung, Gewerbe und sonstigen Flächen und auch verkehrliche Flächen liegen die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Flora und Fauna. Findet keine Innenentwicklung statt, belasten die Bauflächen in der Regel die bebauten Bereiche. Außerdem wird unbebauter Landschaftsraum in Anspruch genommen. Schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vor allem den großflächigen Siedlungserweiterungen für Wohnen, Gewerbe oder den Sondernutzungen mit „Photovoltaik“ zuzuordnen. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in einem späteren möglichen Bebauungsplanverfahren detaillierter erläutert und bewertet. Im Bebauungsplanverfahren sind die genaueren Vorhaben mit Nutzung und Ausmaße beschrieben, daher kann konkret auf diese eingegangen werden.

Tabelle 19: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Verkehr und Neuausweisung der Wohnbauflächen	Gering
Pflanzen und Tiere	Heranrücken an Biotop (Neuausweisung am Ortsrand) und Zerschneiden von Lebensräumen durch die geplante Umgehungsstraße.	Lokal mittel bis hoch, im Gesamtkontext gering
Boden	Bodenversiegelung aufgrund von Neuausweisungen. Die Neuausweisungen finden auf ökologisch nicht wertvollen landwirtschaftlichen Boden oder im Bestand statt.	Im Gesamtkontext als mittel einzustufen
Wasser	Rückgang der Versickerung und Steigerung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung	gering
Klima, Luft	Vereinzelte werden bei Neuausweisungen Grundstücke von einer direkten Frischluftzufuhr abgeschnitten	Kaum Auswirkungen

	ten. Luftqualität wird durch die Umgehungsstraße in den betroffenen Ortschaften im geringen Maße verbessert.	
Landschaft	Verschlechterung des Landschaftsbildes durch Neuplanungen. (die Gewerbefläche G1 hat den größten Einfluss auf das Landschaftsbild)	Teils starke Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind nicht, oder nur in geringen Maße von Neuausweisungen betroffen	gering

7.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

7.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Neuausweisungen auf die freie Landschaft sind durch die Planungen die dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Die Schutzgüter Boden und Landschaft sind aufgrund der geplanten Versiegelungen und der großflächigen Ausweisungen am Ortsrand und in der freien Landschaft am stärksten betroffen. Bei Durchführung aller erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kann eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionen und der Erholung eine verbesserte Ausgangslage eintreten. Bei der Durchführung von Ersatzmaßnahmen würden in der Landschaft dennoch nachhaltige Beeinträchtigungen bestehen bleiben. Gleichzeitig kann durch die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ebenfalls zu umweltrelevanten Verbesserungen kommen.

7.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Verwirklichung der Bauflächen im Flächennutzungsplan würde der Status quo erhalten bleiben. Die bestehenden Nutzungen würden nach den bisherigen Festlegungen der bestehenden Flächennutzungspläne der Gemeinde Banzkow und Goldenstätt fortgeführt werden. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen blieben bestehen und gezielte Aufwertungen wären nur bedingt möglich. Damit bestünde jedoch

weiterhin das Potenzial Belastungen zu verringern und Landschaften sowie Siedlungsstrukturen aufzuwerten. Grundlage wären weiterhin die alten Flächennutzungspläne. Der vorliegende Flächennutzungsplanvorentwurf liefert somit die entscheidende Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gesamten Gemeinde. Ein Verzicht wäre daher mit einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation, einer stärkeren Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie einer geringeren Attraktivität für Naherholungssuchende verbunden.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich zum einen auf erhebliche Beeinträchtigungen der in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter, zum anderen darüber hinaus auch auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen, der Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Welche konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich daraus resultierender erheblicher Beeinträchtigungen notwendig sind, können auf Ebene von Flächennutzungsplänen nicht bewertet werden, da unter anderem Angaben zum konkreten Vorhaben nur vorläufig geregelt werden. Die Eingriffsregelung wird detailliert auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene bearbeitet. Gleichwohl setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Banzkow und hat in diesem Zuge nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den FNP ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden BP - Planungsebene auch abgearbeitet werden können.

Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch

Die Reduzierung überflüssiger Bauflächen wirkt sich positiv auf die Siedlungsentwicklung und die Wohnfunktion aus. Den Einwohnern werden durch die Neuausweisungen von Wohnbauflächen dennoch ausreichend Möglichkeiten zur Bildung von Eigentum in einem städtebaulich verträglichen Rahmen gegeben. Übermäßige Lärm- und Schadstoffbelastungen werden durch die Ausweisung kleinflächiger Bauflächen in den

Ortsteilen der Gemeinde Banzkow sowie durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der TA-Lärm oder der 16 BImSchV vermieden.

Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bestehende Schutzgebiete im Plangebiet nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Es wird darauf geachtet, dass die Schutzgebiete nicht mit entgegenstehenden Nutzungen konkurrenzlos überplant werden. Durch die Ausweisung von zukünftigen Flächen gehen jedoch generell Lebensräume von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Nutzung innerörtlicher Flächen, ein geringer Versiegelungsgrad sowie der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände mindern diesen Verlust. Flächen für den Ausgleich können Möglichkeiten für eine Kompensation schaffen. Im Rahmen der Umsetzung vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Durch die Verwendung regionaler Pflanzen kann der Erhalt der biologischen Vielfalt positiv beeinflusst und weiterhin ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Biotopverbundes geleistet werden.

Schutzgut Boden

Die stärksten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind in Folge der Bodenversiegelung zu erwarten. Die Bodenversiegelung sollte bei der Realisierung der geplanten Flächen auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Eine geringe Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen reduziert dies. Zudem sind der Einsatz von Baumaschinen und die verwendeten Verfahren dem aktuellen Stand der Technik anzupassen, damit Belastungen während der Bautätigkeiten durch austretende Betriebsstoffe oder unsachgemäße Lagerung von Baustoffen vermieden werden.

Schutzgut Wasser

Die größten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen durch Bebauung und die Benutzung von Ackerflächen in Uferbereichen der Gewässer. Geplante Bauflächen an den Gewässern im Plangebiet haben unweigerlich durch den Bau und den weiteren Betrieb Beeinträchtigungen zur Folge. Ein Abstand zum Gewässer beugt Beeinträchtigungen durch Gebäude und deren Bau, auch im Bestand, vor. Baubedingte Beeinträchtigungen können durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und den angepassten Einsatz von Baumaschinen und den verwendeten Verfahren vermieden werden.

Schutzgut Klima und Luft

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind aufgrund der teils kleinteiligen Flächenausweisungen außerhalb der Ortslagen als gering einzustufen. Auf-

grund der großen bestehenden Wald- und Landwirtschaftsflächen wird die Kaltluftentstehung weiter gewährleistet. Frischluftschneisen sind nicht betroffen, dennoch kann es bei angrenzender Bebauung zur Verschlechterung des Lokalklimas kommen. Dagegen wirken bei Neubauten ein geringer Versiegelungsgrad, Pflanzgebote sowie die Anpassung der Gebäudestellung und Kubatur. So kann der bestehende Luftaustausch, der sich positiv auf den Klimahaushalt auswirkt, weiter gewährleistet werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können z.B. durch die Wahl eines geeigneten Bauzeitpunktes vermieden werden. Durch die gesetzlichen Vorgaben der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaft

Die kleinflächigen Siedlungserweiterungen in Anpassung an die dörflichen Strukturen beeinflussen das Landschaftsbild im Plangebiet kaum. Die Ausweisung des Gewerbegebietes in Banzkow und vor allem des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ in Goldenstädt werden den größten Einfluss auf das Landschaftsbild nehmen. Die geplanten Windkraftanlagen in Banzkow werden das Landschaftsbild ebenfalls beeinträchtigen. Um das Landschaftsbild zu schonen ist es wichtig, die Baukörper in Form und Dimensionierung an die vorhandenen Gegebenheiten und an das bebaute Siedlungsgefüge anzugleichen. Prägende Vegetationsstrukturen, wie die Alleen sind zu erhalten und eine standortgerechte Eingrünung der Gebiete ist zu fördern und zu entwickeln.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter konnten nicht festgestellt werden, da diese nicht von den dargestellten Entwicklungsflächen betroffen sind oder da bereits Bestandsgebäude auf den Flächen stehen.

Eingriffsumfang

Der Flächennutzungsplan enthält insgesamt ca. 83,32 ha neue geplante potenzielle Bauflächen. Diese Flächen sind dementsprechend für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zur Verfügung zu stellen. Eine detaillierte Flächenbilanzierung wird aufgrund von Biotopwerten, Lagefaktoren und Versiegelungsgrad in den Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Noch nicht berücksichtigt wurde bei der Ermittlung des möglichen Eingriffs, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann und dabei Eingriffe nach § 13 a Abs. 2 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig bewertet werden können. Die Entscheidung, ob ein konkreter Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Kompensation von Eingriffen hat in erster Linie innerhalb der geplanten Entwicklungsflächen zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollte auf externe Flächen zurückgegriffen werden, wenn möglich im Gemeindegebiet.

Das Baugesetzbuch ermöglicht daher auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 10 die dauerhafte Sicherung von Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes, die für kommunale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der zukünftigen Flächen geeignet sind. Diese Flächen für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plan mit einer gesamten Größe von 74,37 ha als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegt. Das entspricht knapp nicht der im Flächennutzungsplan festgelegten zukünftigen Bauflächen. Die Differenz von ca. 9 ha muss mindestens auf den zukünftigen Flächen selbst kompensiert werden. Der genaue Eingriff wird in den Bauleitplanverfahren errechnet, dies kann dazu führen, dass weit weniger Fläche für den Ausgleich benötigt wird, wenn die Ausgleichsmaßnahmen einen hohen Biotopwert haben. Zudem werden nicht alle von der Gemeinde geplanten Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Fragen der Verfügbarkeit sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären. Der Eingriffsregelung wurde damit auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen.

Zudem bleibt zu betonen, dass aufgrund des Generalisierungsgrades auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Flächenkulisse der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht nur Flächen mit Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung umfassen, sondern auch Teilflächen bereits wertvolle Bereiche und Flächen von Natur und Landschaft umfassen kann, die zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Ebenfalls zu betonen bleibt, dass je nach Biotope unterschiedliche Biotopwerte ausgeglichen werden müssen.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vergleich zu den alten bestehenden Flächennutzungsplänen der Gemeinden Banzkow und Goldenstädt aus den 1990 - er Jahren wurden einige Flächen ersetzt oder sind in anderer Weise verändert worden. Für diese Flächen wurden teilweise alternative Standorte in den Ortsteilen dargestellt. Für andere Flächen wurde die Nutzung zum Beispiel von Kleingartensiedlung in geplante Wohnfläche verändert (im Banzkower Westen). Weitere Veränderungen sind die Herausnahme des Sondergebiets für Tourismus in Norden von Banzkow im Bereich „Am Störbogen“ und die Herausnahme

einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz im Süden von Banzkow im Bereich des „Mühlengrabens“. Die geplante Umgehungsstraße zwischen dem „Hamburger Frachtweg“ und Plate unterliegt der Prüfung unterschiedlicher Varianten.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse hinsichtlich der Planungsauswirkungen sind im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Gemäß der Anlage 1 des BauGB sind im Umweltbericht neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist - Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei „Nicht-Durchführung“ der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierungen und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sichert eine umweltverträgliche Bauleitplanung unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen. Die Umweltprüfung mit dazugehörigem Umweltbericht stellt sicher, dass die verschiedenen Schutzgüter in der Planung Berücksichtigung finden. Da die Veränderungen, die mit der Erstellung des Flächennutzungsplans dargestellt werden, überwiegend kleinteilige Strukturen darstellen, sind die Auswirkungen der Planung insgesamt als gering einzustufen.

Hauptansatz des aufgestellten FNP's ist die Bestandsicherung und keine großflächigen neuen Ausweisungen mit Ausnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage in Goldenstädt. Damit werden vor allem in Randlagen der Siedlungskörper landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, welche im Gesamtkontext geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweisen.

8. Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet wird durch die Flächennutzungsplanung im Rahmen von Bauflächen vorbereitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultieren aus dem Ergebnis der Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele der Gemeinde Banzkow. Die 4 Ortschaften stellen strukturell eigene Siedlungsgefüge dar. Die Entwicklung des Flächennutzungsplans der gesamten Gemeinde Banzkow erfolgt jedoch erstmalig, da die Gemeinde Goldenstädt in die Gemeinde Banzkow eingegliedert wurde. Der Flächennutzungsplan konzentriert sich auf die Sicherung des Bestandes. Neuausweisungen von Wohnbauflächen, Sondergebietsfläche und Gewerbefläche spielen daher eine untergeordnete Rolle.

8.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen im Bestand befinden sich in den Ortsteilen nur vereinzelt an den Ortsrändern. In Banzkow ist der Westen, Osten und der Norden betroffen. In Goldenstädt ist die Ausweisung von bestehender Wohnbaufläche vorwiegend an der Lewitzstraße und der Neustädter Straße zu finden. Der Ort Jamel hat im Bestand an der Wiesenstraße und der Forststraße Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Ort Mirow hat keine Wohnbaufläche ausgewiesen, diese Ortschaft besteht lediglich aus Mischbauflächen.

Bestehende Wohnbauflächen werden zur Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinde Banzkow um die folgenden Wohnentwicklungsflächen erweitert. Insgesamt handelt es sich um Wohnentwicklungsflächen mit einer Fläche von ca. 15,7 ha. Der Schwerpunkt der Neuplanungen liegt in dem Ort Banzkow.

Bei der Planung der Anordnung der Gebiete verschiedener Schutzbedürftigkeit zueinander und an bestehende Gebiete ist darauf zu achten, dass die geforderten Immissionsrichtwerte bzw. - Grenzwerte gemäß TA Lärm und TA Luft eingehalten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung der Baugebiete werden weitere Gutachten erstellt und mögliche Schutzmaßnahmen erarbeitet.

Viele neu ausgewiesenen Flächen betreffen sowohl die Gesamtflächen der dazugehörigen Flurstücke, als auch nur Teilflächen. Sofern nur Teile eines Flurstücks von einer Neuplanung betroffen ist, wurde es mit dem Kürzel zum Teil (z.T.) bezeichnet. Die einzelnen Wohnzuwachsflächen werden im Folgenden erläutert.

Tabelle 20: Wohnbauentwicklungsflächen

Num-mer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Derzeitige Nutzung
W1	Banzkow	1	516/67 (z.T.)	14.028	Wiesenfläche, Fußballplatz
W2	Banzkow	1	463/14, 464 (z.T.), 407/103, 465 (z.T.)	49.957	Landwirtschaftliche Nutzung
W3a	Banzkow	2	331/36 (z.T.)	8.123	Kleingartenanlage
W3b	Banzkow	2	331/36 (z.T.)	21.282	Kleingartenanlage
W4	Mirow	2	136/5, 137/4	38.178	Gebäude für die Landwirtschaftliche Nutzung
W5	Jamel	7	41	6.353	Landwirtschaftliche Nutzung
W6	Goldenstädt	4	16 (z.T.)	7.135	Autocross Arena Goldenstädt
W7	Goldenstädt	4	189 (z.T.), 190/3, 190/4 (z.T.),	11.941	Innerörtlicher Landwirtschaftsbetrieb

Bei der Neuausweisung der Flächen handelt es sich hauptsächlich um kleinteilige Strukturen. Betroffen sind in den meisten Fällen landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand der Ortschaften.

Banzkow:

W1: Auf dieser Baufläche im Norden von Banzkow ist eine Einfamilienhausbebauung geplant. Das Baugebiet zeichnet sich durch eine Lage im Innenbereich und zu Infrastruktureinrichtungen wie der Kindergarten von Banzkow aus. Auf Grundlage einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 500 m² - 900 m²¹⁸ in dem Gebiet ergeben sich folgende Kennziffern:

¹⁸ A better place, unter: <https://www.a-better-place.de/grundstuecksgroesse/>, aufgerufen am 26.09.2024.

Tabelle 21: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W1

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	1,4
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	21
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	47

*Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



W2: Dies ist die größte Entwicklungsfläche der Gemeinde Banzkow. Sie dient als Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebiets „Am kleinen Moor“ im Südosten der Ortschaft. Um die Erschließung des Gebiets zu sichern, soll die Straße „Am Neddellrad“ am nördlichen Ende der Entwicklungsfläche ausgebaut werden. Durch die Lage im Außenbereich gehen landwirtschaftliche Flächen am Rande von Banzkow verloren. Da die Böden mit einer Ackerzahl von 21 – 27 sehr niedrig sind, bietet sich eine Bebauung an dieser Stelle zur Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung an. Aufgrund der Größe können auf der Fläche ca. 75 neue Wohneinheiten entstehen.

Tabelle 22: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W2

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	5,0
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	75
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	170

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



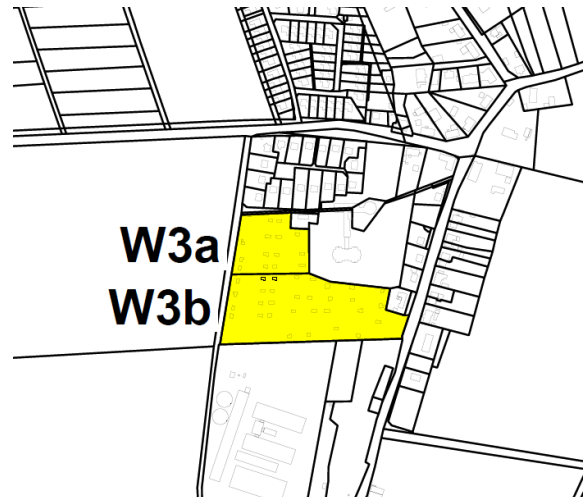
W3a: Auf der Fläche liegt eine Kleingartensiedlung nördlich der „Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG“. Da die Fläche bereits bebaut ist, ist der Verlust von Freifläche nicht gegeben, dennoch würden bei einer Entwicklung attraktive Kleingartenhäuser verdrängt werden. Die Teilung der Fläche W3 erfolgt aus Gründen der verschiedenen Priorisierung der Entwicklung durch die Gemeinde. Die Fläche W3a wird

dabei stärker priorisiert als W3b. Eine Entwicklung ist erst geplant, wenn diese Fläche nicht mehr als Kleingartenanlage benutzt wird oder der Leerstand zunimmt. Die Umwandlung in ein Wohngebiet würde auf der Fläche Raum für 27 weitere Einwohner geben.

Tabelle 23: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W3a

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	0,81
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	12
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	27

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)

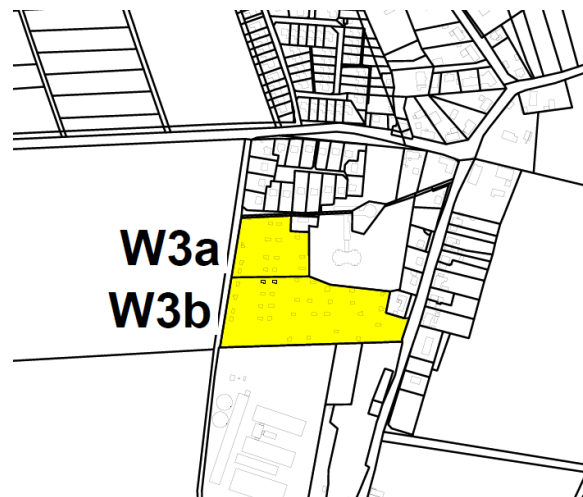


W3b: Der südliche Teil der Fläche W3 ist als W3b gekennzeichnet. Ebenso wie bei der Fläche W3a liegt auf der Fläche eine Kleingartensiedlung nördlich der „Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG“. Da die Fläche bereits bebaut ist, ist der Verlust von Freifläche nicht gegeben, dennoch würden bei einer Entwicklung attraktive Kleingartenhäuser verdrängt werden. Aus diesem Grund wird eine Entwicklung der Fläche nicht priorisiert. Eine Entwicklung ist erst geplant, wenn diese Fläche nicht mehr als Kleingartenanlage benutzt wird oder der Leerstand zunimmt. Die Umwandlung in ein Wohngebiet würde auf der Fläche Raum für ca. 31 Wohneinheiten schaffen.

Tabelle 24: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W3b

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	2,13
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	31
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	72

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



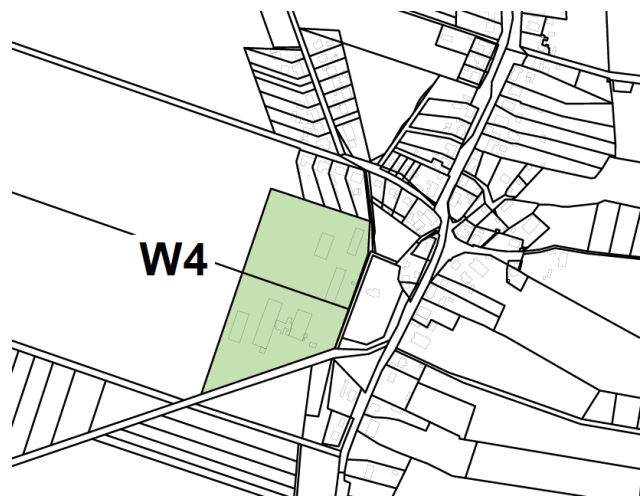
Mirow:

W4: Auf dieser Fläche stehen landwirtschaftlich genutzte Lagergebäude, dies sind brachliegende Liegenschaften der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG (AGP). Diese Fläche ist bereits bebaut und es ist dort eine Altlast gekennzeichnet. Um die Fläche zeitnah wiedernutzbar zu machen und die Altlast oder die Verdachtsfläche zu sanieren, wird eine priorisierte Entwicklung der Fläche angestrebt. Außerdem wird bei einer Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche ein Teil der Fläche entsiegelt. Bei einer möglichen Entwicklung als Wohnbaufläche ergeben sich folgende Kennzahlen.

Tabelle 25: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W4

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	3,82
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	57
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	129

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



Jamel:

W5: Jamel ist hauptsächlich an der „Forststraße“ und der „Wiesestraße“ bebaut, die neue Baufläche führt diese Bebauung an der „Forststraße“ fort. Bei einer Entwicklung können ca. 9 Wohneinheiten entstehen.

Tabelle 26: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W5

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	0,64
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	9
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	21

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



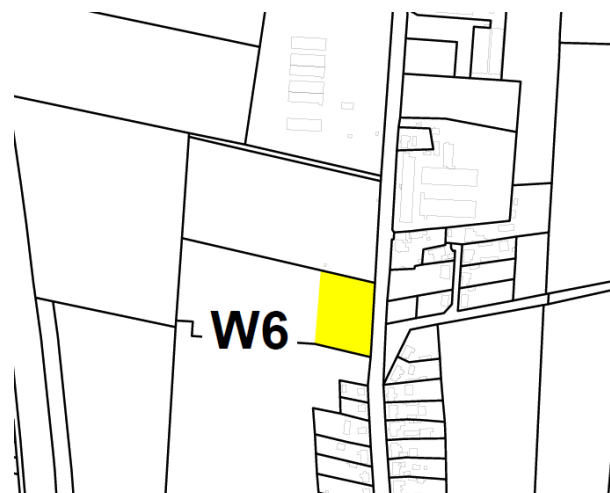
Goldenstädt:

W6: Diese Fläche liegt nördlich von bereits bestehenden Wohngebäuden an der „Lewitzstraße“, sie soll die Bebauung entlang dieser Straße fortführen. Zudem würde sie als Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung und dem Naturlabyrinth dienen. Aus der straßenbegleitenden Bebauung ergeben sich folgende Kennzahlen:

Tabelle 27: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W6

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	0,71
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	10
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	24

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



W7: Diese Fläche liegt zwischen der Theodor-Körner-Straße und dem Birkenweg im Innenbereich von Goldenstädt. Durch die momentane Bebauung als landwirtschaftlicher Betrieb werden durch eine Entwicklung als Wohnbaufläche Flächen entsiegelt und innerörtlicher Wohnraum geschaffen. Durch eine Bebauung ergeben sich folgende Kennzahlen:

Tabelle 28: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W7

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	1,19
Wohneinheiten / ha	15*
Wohneinheiten gesamt	17
Einwohner / ha	34
Einwohner gesamt	40

* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m² in dem Gebiet)



8.2 Gemischte Bauflächen

Um die Nutzungsvielfalt zu sichern ist die langfristige Darstellung „Gemischter Bauflächen“ in kleinteiligen, gemischt genutzten Strukturen dargestellt. Dies umfasst sowohl Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbebetriebe inklusive Handwerksbetriebe. In geringerem Maße sind einzelne Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und deren dazugehörigen Wohngebäude vorhanden. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsansprüche können sich weiterhin Wohn- und einzelne Gewerbebetriebe auf gemischten Bauflächen ansiedeln.

Gemischte Baufläche sind vorwiegend in den zentralen Ortslagen der Ortsteile zu finden. In Banzkow sind diese entlang der Hauptverkehrsstraße („Straße des Friedens“ und „Straße der Befreiung“) zu entwickeln. In Mirow ist der größte Teil des Siedlungskörpers als Mischbaufläche ausgewiesen und in Goldenstädt sind Flächen in zentralen Lagen als Mischbauflächen ausgewiesen. In der Ortschaft Jamel sind keine Mischbauflächen dargestellt.

In der Gemeinde Banzkow werden keine weiteren gemischten Bauflächen als Entwicklungsflächen ausgewiesen.

8.3 Gewerbliche Bauflächen

Bestehende gewerblichen Baufläche sind im Westen der Gemeinde Banzkow zu finden. Dort befindet sich ein Gewerbegebiet direkt an der Autobahn A14 ein Autohändler und ein Autoservice. Außerdem ist dort der „Gutshof- Ei Banzkow“ mit Dorfladen ansässig. Das Gewerbegebiet liegt am „Hamburger Frachtweg“ und ist nicht im Besitz der Gemeinde. Weitere ausgewiesenen Gewerbeflächen befinden sich in Goldenstädt am „Gewerbering“ mit dem Unternehmen „Lewitz Reisen“ im südlichen Bereich des Ortes.

Zusätzlich zu bereits bestehenden Gewerbeflächen werden die nachfolgenden Neuplanungen als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ergänzt. Insgesamt werden neue gewerbliche Bauflächen von ca. 12,18 ha ausgewiesen. Die Flächen, die lediglich nur zum Teil auf einem Flurstück liegen, werden mit dem Kürzel (z. T.) gekennzeichnet.

Tabelle 29: Gewerbeentwicklungsflächen

Nummer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Derzeitige Nutzung
G1	Banzkow	2	479/5 (z. T.), 480/2 (z. T.), 481/2 (z. T.)	100.023	Landwirtschaftlich genutzt
G2	Banzkow	2	320/2 (z. T.), 321/2 (z. T.), 323/2 (z. T.), 326/3 (z. T.)	2,18	Gewerbliche Brachfläche

G1: Die geplante gewerbliche Baufläche „G1“ liegt westlich der Ortslage Banzkow, unmittelbar an der Kreisstraße K30, „Hamburger Frachtweg“. Es handelt sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die vollständig von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen umgeben ist.

Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zur Einmündung der geplanten Umgehungsstraße von Plate in den Hamburger Frachtweg und bietet somit eine strategisch günstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

In dem Bereich zwischen der Ortslage Banzkow und den vorhandenen Gewerbeflächen Richtung Autobahn befindet sich das Windeignungsgebiet Plate (19/25). Derzeit ist in dem Teil des Windeignungsgebiets, der in dem Bereich der Gemeinde Banzkow

liegt, die Errichtung und der Betrieb von acht Windenergieanlagen geplant. Der Antrag auf Genehmigung ist derzeit in der Prüfung.

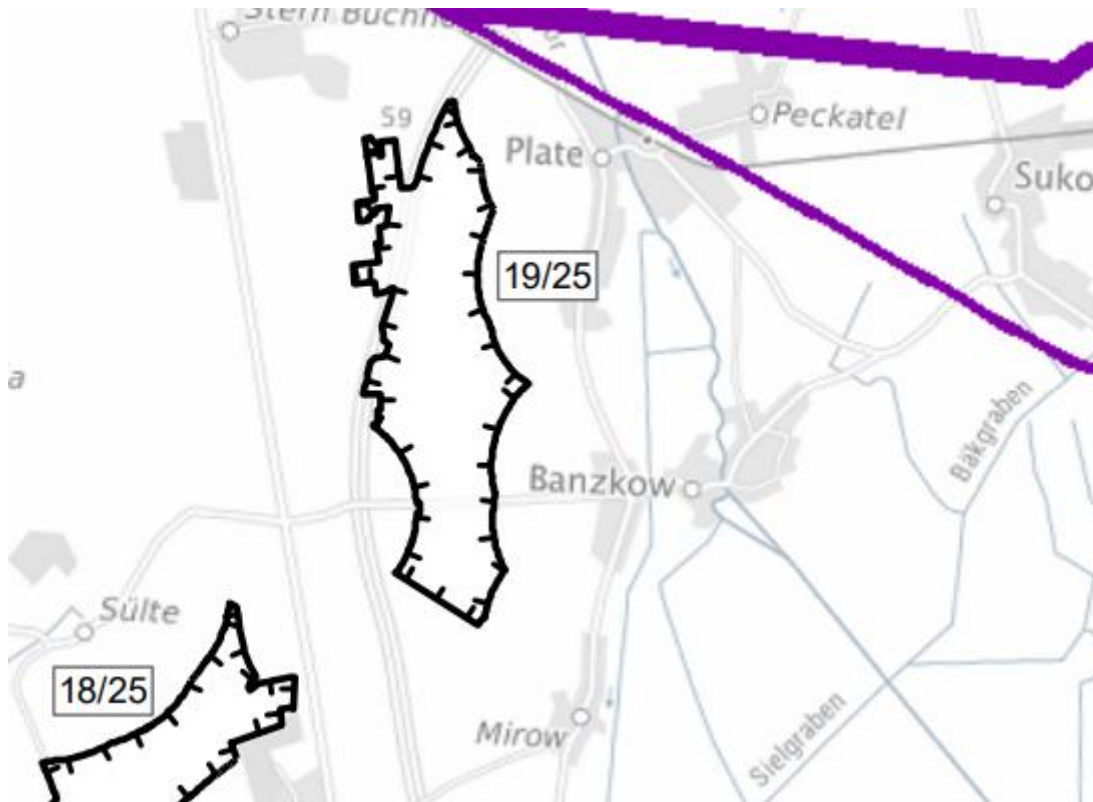


Abb. 48: Windeignungsgebiet „Plate (19/25)“ im RREP (Auszug)

Quelle: Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg, Kapitel Energie

Weiter westlich befinden sich bereits bestehende Gewerbeflächen entlang des Hamburger Frachtweges. Durch die räumliche Nähe zu diesen bestehenden Gewerbebetrieben können Synergieeffekte erzielt und eine geordnete gewerbliche Entwicklung gewährleistet werden. Die geplante Lage direkt an der zukünftigen Umgehungsstraße ermöglicht es zudem, den gewerblichen An- und Abfahrtsverkehr gezielt zu steuern und aus der innerörtlichen Wohnbebauung Banzkows herauszuhalten. Dies dient dem Schutz der Anwohnenden vor Lärm, Erschütterungen sowie verkehrsbedingten Belastungen und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität in der Ortschaft Banzkow bei. Ein weiterer Vorteil ergibt sich durch die potenzielle Anbindung der neuen Gewerbefläche an eine zukünftige Ortsumgehungsstraße / Kreisstraße, welche zur Autobahnauffahrt der BAB 14 führt. Diese verkehrliche Erschließung steigert die Attraktivität des Standorts für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen erheblich. Die Ausweisung der Gewerbefläche dient insbesondere der Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie der Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen. Bereits zum Zeitpunkt der Planung liegen konkrete Flächenanfragen für ca. 2–3 ha des dargestellten Bereichs vor.

Unter anderem besteht ein akuter Erweiterungsbedarf einer in Banzkow ansässigen Firma für Zeltverleih und Catering, der größten ihrer Art in Mecklenburg-Vorpommern. Das Unternehmen ist derzeit lediglich provisorisch in einem innerörtlichen Gebäude in der Nähe der Schule untergebracht – eine auf Dauer weder funktional noch städtebaulich tragfähige Lösung. Die geplante Gewerbefläche bietet dem Betrieb die Möglichkeit zur Entwicklung eines dauerhaft geeigneten Standorts mit ausreichender Flächenverfügbarkeit und verkehrlicher Anbindung. Weiterhin hat ein Betrieb für Handel und Service mit Großküchen- und Bäckereitechnik den Bedarf einer Erweiterung und den Neubau einer Halle angemeldet.

Ebenso ist eine Erweiterung der ortsansässigen Tischlerei vorgesehen, die im Rahmen der neuen Gewerbefläche realisiert werden kann. Um den Fortbestand solcher Unternehmen am Standort Banzkow zu sichern und weiteres wirtschaftliches Wachstum zu ermöglichen, bedarf es einer bedarfsgerechten, eigenständigen und zukunfts-sicheren Gewerbefläche.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Gemeinde Banzkow einen erheblichen Verlust an Gewerbetreibenden hinnehmen müssen. Die Gewerbetreibenden sind im Bereich Montagen, Holzverarbeitung und Brandschutzanlagen tätig und haben sich aufgrund von nicht verfügbaren Erweiterungsmöglichkeiten für eine Verlegung außerhalb der Gemeinde entschieden. Eine Heizungs-/Sanitärtechnikfirma wird in Kürze aus dem gleichen Grund den Betriebsstandort verlegen. Der damit einhergehende Wegfall orts-naher Arbeitsplätze und die Schwächung des wirtschaftlichen Fundaments der Ge-meinde unterstreichen die Dringlichkeit, geeignete Flächen für Gewerbeansiedlungen vorzuhalten.

Die Fläche weist zudem aufgrund ihrer Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung ein hohes Maß an Gebietsverträglichkeit auf, insbesondere für lärmintensive oder emissionsstärkere gewerbliche Nutzungen (sogenanntes störendes Gewerbe). Die Ausweisung zielt daher auf eine Mischung aus störendem und nicht störendem Ge-werbe, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung gewährleistet werden. Die Fläche „G1“ stellt somit eine wichtige Ergän-zung zur gemeindlichen Siedlungsstruktur dar. Zum Zeitpunkt der Planung ist die kon-krete Nutzung weiterer 7–8 ha der vorgesehenen Gewerbefläche noch offen. Die Ge-meinde verfolgt jedoch das Ziel, die Fläche perspektivisch als CO₂-neutrales Gewerbegebiet zu entwickeln. In der näheren Umgebung wurden bereits Anträge nach BIm-SchG für die Errichtung von acht Windenergieanlagen gestellt. Diese prägen das Ge-biet künftig infrastrukturell und energetisch vor und schaffen die Voraussetzung für eine integrierte Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit Fokus auf erneuerbare Ener-gien.

Vorstellbar ist beispielsweise die Ansiedlung von Betrieben im Bereich der Wasserstoffwirtschaft, die von der Nähe zur regenerativen Energieerzeugung profitieren könnten. Damit ergibt sich die Chance, die Gewerbefläche nicht nur als Standort für klassische Gewerbebetriebe, sondern auch als Innovationsstandort für nachhaltige Energielösungen zu entwickeln.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zudem von strategischer Bedeutung, gemeindeeigene Gewerbeflächen vorzuhalten. Die Neuausweisung an dieser Stelle ermöglicht es, potenziell Flächen in kommunales Eigentum zu überführen und so langfristig eine eigenständige Entwicklung und gezielte Steuerung der Gewerbeansiedlung zu gewährleisten. Eine Gewerbefläche in dieser Größenordnung könnte ca. 150 Arbeitsplätze schaffen. Die in der folgenden Tabelle angegebene Anzahl an Betrieben ist lediglich ein errechneter Wert einer Durchschnittszahl von Betrieben pro Hektar. Die tatsächliche Anzahl kann durch die Größe der Betriebe variieren.

Tabelle 30: Kenndaten der Fläche G1

Bebauungsart	Klassisches Gewerbe
Gesamtfläche (ha)	10
Arbeitsplatzdichte / ha	15
Arbeitsplätze	150
Betriebsdichte / ha	4
Anzahl Betriebe	40

*Arbeitsplatzdichte und Betriebsdichte in ein Gewerbegebiet in einer dörflichen Gegend

G2: Diese gewerbliche Baufläche liegt im Süden von Banzkow an der Mirower Straße. Umgeben ist diese Fläche von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Osten und Süden und von dem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb im Westen der geplanten Gewerbefläche. Auf der Entwicklungsfläche selbst stehen derzeit Lagerhallen einer alten Tabaktrocknungsanlage und weitere Gebäude, die durch ein Kfz-Betrieb genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche soll erhalten bleiben. Die bestehende Fläche sowie die ansässigen Gewerbebetriebe sollen durch die Ausweisung gesichert werden. Eine Erweiterung in den Außenbereich wird durch die geplante Entwicklung nicht angestoßen. Ohne die vorhandene Bebauung könnten auf dieser Gewerbefläche in Banzkow bis zu 32 Arbeitsplätze entstehen. Derzeit befinden sich drei Betriebe auf dieser Fläche. Durch eine weitere Nutzung der bestehenden Gebäude und eine mögliche Bebauung des hinteren Grundstückes, können bis zu fünf weitere Betriebe hinzukommen.

Tabelle 31: Kenndaten der Fläche G2

Bebauungsart	Klassisches Gewerbe
Gesamtfläche (ha)	2,18
Arbeitsplatzdichte / ha	15
Arbeitsplätze	32
Betriebsdichte / ha	4
Anzahl Betriebe	8

*Arbeitsplatzdichte und Betriebsdichte in ein Gewerbegebiet in einer dörflichen Gegend

8.4 Sonderbauflächen

Die Flächen mit besonderer Art der baulichen Nutzung werden als Sonderbauflächen (S) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Sonderbauflächen im Bestand sind im südlichen Bereich von Banzkow und im Zentrum der Ortschaft sowie westlich des Ortes vorhanden. Im südlichen Bereich ist der „Wasserwanderrastplatz Kanu Camp“ zwischen den Mühlengraben und der Störwasserstraße und im Zentrum ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu finden, dort ist der Konsum Frischemarkt. Eine weitere Sonderbaufläche in der Gemeinde ist die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ im Norden von Goldenstädt, hier ist ein Naturlabyrinth. Neue dargestellte Sonderbauflächen werden im Folgenden erläutert. Auch hier werden Flurstücke, die nur zum Teil mit Sonderbaufläche ausgewiesen sind, mit dem Kürzel (z. T.) gekennzeichnet. Solche Sonderbauflächen befinden sich in Goldenstädt.

Tabelle 32: Sonderbauentwicklungsflächen

Nummer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Derzeitige Nutzung
S1	Goldenstädt	5	34	544.000	Landwirtschaftlich genutzt

S1: Diese neue Sonderbaufläche befindet sich westlich von Goldenstädt zwischen der A 14 und der L 072. Hier ist eine geplante Sonderbaufläche auf landwirtschaftlichen Flächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ in einer gesamten Größe von 54,4 ha dargestellt. Die Entwicklung der Fläche wird bereits im in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Photovoltaikanlage Dechows Koppel“ geregelt.

8.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sind der Allgemeinheit dienende Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aus den Ergebnissen der Analyse geht hervor, dass diese Einrichtungen für den Gemeinbedarf der Gemeinde Banzkow ausreichend sind. Langfristig muss die Gemeinde die Auslastung und Sicherung der vorhandenen Einrichtungen gewährleisten.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Banzkower Norden ein Altenheim und eine Kindertagesstätte an der „alten Landstraße“ ausgewiesen. Direkt an der „Straße der Befreiung“, ist ein Feuerwehrgebäude vorhanden. Weitere Gemeinbedarfsflächen liegen im Westteil der Ortschaft Banzkow. Dort sind Flächen mit Gebäuden für gesundheitliche Zwecke und mit Gebäuden, die sozialen Zwecken dienen, dargestellt. In diesem Teil von Banzkow liegt auch die örtliche Kirche. Am westlichen Ortsrand liegt die „Regionale Schule Banzkow“ und unmittelbar gegenüber der Schule ein kleiner Bauhof. Die „Banzkower Mühle“ ist trotz der Nutzung als Landhotel, ebenso als Gebäude des kulturellen Zweckes ausgewiesen. Dabei sind die weiteren Gebäude, die zum Hotel gehören, als Mischgebiet ausgewiesen, dazu zählt unter anderem das Bettenhaus.

In der Planzeichnung sind im Bereich Mirow die Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche und gegenüber dieser eine Kirche an der Hauptverkehrsstraße dargestellt.

In Goldenstädt ist nördlich der „Theodor-Körner-Straße“ die Dorfkirche als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem befinden sich westlich des „Paul-Büttner-Stadions“ die örtliche Feuerwehr und das Dorfgemeinschaftshaus des Ortes Goldenstädt, die ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind.

Eine neue Entwicklungsfläche für den Gemeinbedarf ist im Westen von Goldenstädt ebenfalls an der „Theodor-Körner-Straße“ ausgewiesen. Auf der 0,46 ha große Fläche soll ein Bauhof und ein Feuerwehrgebäude entstehen. Außerdem wird in Banzkow eine weitere soziale Einrichtung für ältere Menschen geplant, die als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird. Die beiden geplanten Gemeinbedarfsflächen werden in der folgenden Tabelle kurz erläutert.

Tabelle 33: Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf

Nummer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Derzeitige Nutzung
Gemeinbedarf 1	Banzkow	2	518	8.657	Landwirtschaftlich genutzt
Gemeinbedarf 2	Goldenstädt	5	23/1	4.593	Lagerplatz

8.6 Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen und für den örtlichen Hauptverkehr dargestellt. In der Gemeinde Banzkow sind dies im Einzelnen:

Autobahnen

- Autobahn A14

Landesstraßen

- Landesstraße L 072

Kreisstraßen / Verbindungsstraßen

- K LUP 112 Plate - Banzkow - Mirow - Goldenstädt
- K LUP 68 L092 - Goldenstädt - L092
- K LUP 30 Sülstorf - Banzkow - Sukow

Darüber hinaus werden auch die Haupteerschließungsstraßen sowie weitere übergeordnete gemeindliche Verbindungsstraßen dargestellt. Zusätzlich werden wichtige Wege, Pfade und Steige in den Waldflächen der Lewitz dargestellt. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ werden in Jamel ausgewiesen.

Potenzielle neue Verkehrsflächen werden ebenfalls in der Gemeinde Banzkow ausgewiesen, diese sind im Einzelnen:

- Straße vom „Hamburger Frachtweg“ in Banzkow Richtung Norden führend (Flurstücke: 481/2, 10/7, 31, 29/2, 34, 29/1, 28/9, 28/8, 27, 26, 25, 24, 23, 43/1, 46 der Flur 2 der Gemarkung Banzkow)
- Fahrradweg in Goldenstädt zwischen der Landstraße L072 und der Autobahn A14 entlang der K LUP 68 (Flurstücke: 22, 27 der Flur 5 der Gemarkung Goldenstädt)



Abb. 49: Fläche für die geplante Umgehungsstraße nach Norden

Quelle: Eigenes Bild

8.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die Hauptver- und -entsorgungsflächen sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dargestellt und gesichert, diese sind im Einzelnen:

- Ferngasleitung (Anlagenkennzeichnung: 219, DN: 500)
- Norddeutsche Erdgasleitung (NEL, DN: 1400)

Die Darstellungen geben den derzeit bekannten Sachstand wieder. Außerdem sind weitere kleinere Leitungen zur lokalen Versorgung dargestellt.

In Goldenstädt wird an der Kreuzung der Neustädter Straße mit dem Gewerbering eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Zu den bestehenden, dargestellten Einrichtungen der Hauptver- und -entsorgung zählen:

- Wasserwerk Banzkow
- einzelne Trafostationen vorwiegend in den Ortslagen
- Trinkwasser- und Stromleitungen

8.8 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan werden die öffentlichen (z.B. Angerbereiche, sonstige Grün- und Freiflächen, Festplätze etc.) und privaten Grünflächen (z.B. Gartenbereiche) dargestellt. Durch die Darstellung der typischen Gartenflächen wird die ortsbildprägende Grünstruktur der dörflichen Ortsteile verbessert, sowie bauliche Verdichtungen dieser Bereiche möglichst geringgehalten.

Zudem wurden in der Ortschaft Banzkow Spielplätze, Sportplätze und Kleingartensiedlungen vorwiegend an den Ortsrändern dargestellt. In der Mitte der Ortschaft wird der neu gestaltete Dorfplatz als Grünfläche abgebildet. In der Ortschaft Mirow werden private Grünflächen sowie ein Friedhof, eine Kleingartensiedlung und ein Spielplatz dargestellt. Der Friedhof und die Kleingartensiedlung liegen an der Straße „Unter den Linden“ in der Nähe des Adolf-Kohagen-Platzes. In Goldenstädt sind im nördlichen Teil der Gemeinde ein Friedhof, ein Spielplatz und zwei Sportflächen abgebildet.



Abb. 50: Spielplatz in Banzkow

Quelle: Eigenes Bild



Abb. 51: Sportplatz in Goldenstädt

Quelle: Eigenes Bild

8.9 Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der Nähe der Ortschaft Goldenstädt zur Autobahn A 14 und der damit verbundenen Lärmbelastung sind Maßnahmen für eine Verringerung der Lärmimmissionen von besonderer Bedeutung. Die hier vorgesehene Maßnahme ist ein Lärmschutzwall, die den Ort Goldenstädt von dem Lärm der Autobahn abschirmt. Dieser Lärmschutzwall verläuft auf der östlichen Seite der Autobahn auf der gesamten Länge des Dorfes.

8.10 Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz

Der Flächennutzungsplan stellt alle Wasserflächen und Fließgewässer I. und II. Ordnung im Gemeindegebiet dar. In der Gemeinde Banzkow betrifft dies:

- Störwasserstraße (Bundeswasserstraße nördlich und südlich der Ortschaft Banzkow als Bestandteil der Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße)
- Mühlengraben (südlich von Banzkow (gehört rechtlich zur Störwasserstraße))
- Neuer Kanal (westlich von Mirow)
- Stielgraben (zwischen Neuer Kanal und der Störwasserstraße)

Weitere kleinere Gräben und Kanäle sind in der Gemeinde Banzkow ebenfalls dargestellt.

8.11 Flächen für Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für die Landwirtschaft (§ 201 BauGB) dargestellt und gesichert. Wegen der Darstellungssystematik sind bebaute Flächen im Außenbereich (z.B. Hoflagen und Splittersiedlungen bis etwa 5 Wohngebäude) enthalten.

Landwirtschaftliche Fläche werden in der Gemeinde Banzkow als größter Teil der Fläche dargestellt. Wegen des vorwiegenden flachen Terrains ist das Betreiben der Landwirtschaft in der Gemeinde sehr einfach. Der schlechte Boden im westlichen

Bereich der Gemeinde verschlechtert allerdings den Ertrag der Landwirte. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt in der Gemeinde bei 20 -29¹⁹. Stellweise liegt die Zahl unter 20²⁰. Zudem sind landwirtschaftliche Betriebe mitunter auch als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

8.12 Wald

Die über das Gemeindegebiet verteilten Forstflächen werden im Flächennutzungsplan im Wesentlichen im Bestand als Flächen für Wald dargestellt und damit gesichert.

Größere Waldflächen sind vor allem im Osten der Gemarkung der Gemeinde Banzkow dargestellt. Dies sind Flächen südöstlich von Banzkow und östlich von Jamel. Die Waldflächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet Lewitz. Weitere kleinere Waldflächen sind als sogenannte „Waldinseln“ in der Gemeinde hauptsächlich entlang der Autobahn und Kreisstraßen verteilt.

Die Darstellung der Flächen für Wald erfolgt in Anlehnung an die Definition von Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg - Vorpommern (LWaldG). Neue geplante Waldflächen sind in der Gemeinde Banzkow nicht beabsichtigt.

8.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen zum Ausgleich und Ersatz als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese können als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung angesehen werden. Eine Zuordnung einzelner Kompensationsmaßnahmen zu bestimmten Eingriffen erfolgt aus Gründen der späteren Praktikabilität der Planung nicht. Der Hauptgrund liegt dabei in der auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend zu klärenden Flächenverfügbarkeit und Ausmaße der Vorhaben.

In der Gemeinde Banzkow sind diese Flächen in geringem Maße dargestellt. Zum einen ist eine kleine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

¹⁹ Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg / Karte 10: Übersichtskarte der natürlichen landwirtschaftlichen Bedingungen

²⁰ Geoportal Mecklenburg - Vorpommern

von Boden, Natur und Landschaft am Sportplatz in Banzkow dargestellt. Diese sind im Zuge der Sanierung des Sportplatzes nach dem Bebauungsplan Nr.5 „Sportpark“ festgesetzt worden. Eine weitere Fläche ist in Goldenstädt, zwischen den Siedlungskörpern und der Autobahn A 14 abgebildet. Diese Fläche dient als Kompensationsfläche der umliegenden Wohnbebauung. Eine größere Fläche ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Mirow und Jamel geplant. Hier sollen die Moorböden geschützt und weiterentwickelt werden.

8.14 Kennzeichnungen

8.14.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlasten im Sinne des BBodSchG sind Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alt-ablagerungen wie z. B. ehem. Deponien, Halden, Müllkippen, Düngerlager). Altlasten können ebenfalls Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedurfte (Altstand-orte wie z. B. ehem. Tankstellen, Stallanlagen, Silos, Technikstützpunkte, Werkstätten, Produktionsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Lager, Gleisanlagen, Havariestandorte, defekte Leitungssysteme usw.) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgehen. Altlastenver-dachtsflächen im Sinne des BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Folgende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind in der Gemeinde Banzkow zu finden und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

Tabelle 34: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Kennung	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Bezeichnung
AS_Z_76_0459	Banzkow	2	446/3	Ehem. Kombinat Industrieller Mast Banzkow (Tier-zucht)
AA_Z_76_0437	Banzkow	1	516/67	Müllkippe an der Störwasserstraße
AA_Z_76_0440	Banzkow	1	372/20	Müllkippe Krüger-berg

AA_Z_76_0438	Banzkow	1	366, 365/1	Müllkippe Schröders Tannen
AA_Z_76_0441	Mirow	1	59/1	Müllkippe Nr. 2
AA_Z_76_0439	Mirow	1	59/2, 60	Müllkippe Nr. 1
AA_Z_76_0510	Jamel	6	25	Müllkippe
AA_Z_76_0511	Jamel	6	39	Müllkippe Nr. 1
AA_Z_76_0512	Goldenstädt	4	1	Müllkippe Nr. 2
AA_Z_76_0513	Goldenstädt	5	45	Müllkippe Nr. 3
AA_Z_76_0514	Goldenstädt	4	186	Müllkippe Nr. 4
DV_Z_76_0195	Goldenstädt	1	301	Devastierte Fläche
DV_Z_76_0196	Jamel	7	97, 103, 104, 105, 107, 161, 162	Devastierte Fläche
DV_Z_76_0194	Banzkow	3	135/2	Devastierte Fläche

Quelle: Landkreises Ludwigslust-Parchim, April 2025.

8.15 Nachrichtliche Übernahmen

8.15.1 Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Gemeindegebietes von Banzkow befinden sich Einzeldenkmale (Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und bewegliche Denkmale), die als Teil des entsprechenden Denkmalverzeichnisses eingetragen wurden. Die Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, mit Planzeichen gekennzeichnet und sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Tabelle 35: Baudenkmale in der Gemeinde Banzkow

Ortsteil	Adresse	Hausnummer	Denkmalbeschreibung
Banzkow	Mirower Straße/ An der Lewitzmühle 40		Windmühle
Banzkow	Auf der Horst	13	Hallenhaus mit Stall
Banzkow	An der Kirche		Kirche
Banzkow	Friedhof		Kriegerdenkmal 1914/18
Banzkow	Friedhof		Soldatengrab (Mai 1945)

Banzkow	Mirower Straße	21	Bauernhaus und Scheune
Banzkow	Schulsteig	1	Bauernhaus
Banzkow	Schulsteig	5	Bauernhaus mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Hof- mauer
Banzkow	Störstraße	1	Bauernhaus
Banzkow	Störstraße	4	Wohnhaus und Scheune
Banzkow	Störstraße	7	Bauernhaus
Banzkow	Straße des Frie- dens	4	Büdnerei mit Stall
Banzkow	Straße des Frie- dens	16	Kelterei
Golden- städt	Lewitzstraße		Kirche mit Glockenstuhl
Ortsteil	Adresse	Hausnum- mer	Denkmalbeschreibung
Golden- städt			Kriegerdenkmal 1914/18
Golden- städt	B 106		Meilenstein
Mirow			Wohnhaus
Mirow	Unter den Linden		Kirche und Friedhof mit Mauer
Mirow	Friedhof		Kriegerdenkmal 1914/18
Mirow	Unter den Linden	30	Hallenhaus
Mirow	Unter den Linden	42	Hallenhaus
Jamel	Forststraße	11	Büdnerei

Quelle: Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim, August 2023.

8.15.2 Geschützte Bodendenkmale

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 Abs. 5 BbgDSchG). Im Plangebiet sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden.

Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind. Die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege (LAKD) als Denkmalfachbehörde stellt jedoch keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale dar. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale muss immer mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und werden tabellarisch dargestellt:

Tabelle 36: Bodendenkmale in der Gemeinde Banzkow

ID	Gemarkung	FPLZNR*
<u>Punktdarstellung</u>		
86492	Banzkow	8
86639	Banzkow	21
86678	Banzkow	2
86679	Banzkow	3
86680	Banzkow	3
86681	Banzkow	4
86682	Banzkow	4
86684	Banzkow	6
86685	Banzkow	7
86687	Banzkow	10
86842	Banzkow	23
86851	Banzkow	28
86863	Banzkow	29
86870	Banzkow	30
86892	Banzkow	31
86922	Banzkow	15
86932	Banzkow	13
86933	Banzkow	13
86934	Banzkow	14
86935	Banzkow	14
86946	Banzkow	17
86947	Banzkow	18

ID	Gemarkung	FPLZNR*
86949	Banzkow	16
97066	Goldenstädt	2
97067	Goldenstädt	3
97084	Mirow	1
97085	Mirow	1
97161	Goldenstädt	4
97255	Goldenstädt	1
97256	Goldenstädt	1
97257	Goldenstädt	1
97258	Goldenstädt	1
97259	Mirow	2
97266	Jamel	1
97267	Jamel	1
97269	Jamel	4
97270	Jamel	4
97271	Jamel	5
97272	Jamel	6
97273	Jamel	7
97275	Goldenstädt	5
Flächendarstellung		
86609	Banzkow	25
86610	Banzkow	26
86611	Banzkow	27
86686	Banzkow	9
86688	Banzkow	11
86841	Banzkow	23
86845	Banzkow	24
86936	Banzkow	12
86958	Mirow	4
86959	Mirow	4
86961	Banzkow	19
86962	Banzkow	20
86963	Banzkow	20
97268	Jamel	3

*Fundplatznummer

Quelle: Landesanstalt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

8.15.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Gemeindegebiet sind folgende Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte enthalten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet: „Lewitz“ (DE 2535-402)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung: „Wälder in der Lewitz“ (DE 2535-302)
- Landschaftsschutzgebiet: „Lewitz“ (LSG 022)

8.15.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Die Wasserschutzgebiete in der Gemeinde Banzkow sind das WSG Banzkow (Zone I - III) (MV_WSG_2435_02) und das WSG Ortkrug (Zone IIIA) (MV_WSG_2534_05), mit einem kleinen Teil im Westen der Gemeinde. Zudem sind in der Gemeinde Banzkow Küsten und Gewässerschutzstreifen nach dem Naturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (NatSchAG MV) entlang der Störwasserstraße nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Überschwemmungsgebiete sind in der Gemeinde Banzkow nicht vorhanden.

8.15.5 Windeignungsgebiet „Plate“ (19/25)

Das Windeignungsgebiet mit der Bezeichnung Plate liegt in den Gemeinden Plate und Banzkow. In Banzkow erstreckt es sich westlich der Ortschaft und zum Teil auch über bereits bestehende Gewerbeflächen. Derzeit sind in dem Windeignungsgebiet 8 Windenergieanlagen geplant, die sich im Genehmigungsverfahren befinden. Das Windeignungsgebiet ist nachrichtlich vom Regionalen Raumentwicklungsplan Westmecklenburg; Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie übernommen. Die Teilfortschreibung hat im Dezember 2025 seine Rechtskraft erlangt.

Banzkow, 09.07.2026





Der Bürgermeister

9. Literaturverzeichnis

A better place, Grundstücksgrößen, unter: <https://www.a-better-place.de/grundstuecksgroesse/>

Amt Crivitz, Gemeinde Banzkow, unter: <https://www.amt-crivitz.de/unsere-gemeinden/banzkow/>

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung-Inkar

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), letzte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Parchim e.V, unter: <https://www.drk-parchim.de/unsere-angebote/kitas/kita-neddelrad-spatzen-banzkow.html>.

Gemeinde Banzkow, aufgerufen unter: https://www.gemeinde-banzkow.de/index.php?option=com_content&view=article&id=30:copyright&catid=19:sonstiges

Gemeinde Banzkow, Bildungseinrichtungen, aufgerufen unter: <https://gemeinde-banzkow.de/einrichtungen/bildung-betreuung.html>.

Gemeinde Banzkow, Einrichtungen für die Gesundheit, unter: <https://www.gemeinde-banzkow.de/einrichtungen/aerzte-gesundheit.html>.

Gemeinde Banzkow, Landschaftsplan 11-2001

Gemeinde Banzkow, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.17 „Photovoltaikanlage Dechows Koppel“

Gemeinde Banzkow: Hauptsatzung

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg – Vorpommern: Geodätische Festpunkte

Landesamt für innere Verwaltung: Geoportal Mecklenburg - Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Landesanstalt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern

Landesforst Mecklenburg - Vorpommern

Landkreis Ludwigslust – Parchim / Altlasten

Landkreis Ludwigslust – Parchim / Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust – Parchim, August 2023

Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

ONTRAS Gastransport GmbH

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg / Karte 10: Übersichtskarte der natürlichen landwirtschaftlichen Bedingungen

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg-Teilfortschreibung des Kapitels Energie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg

Verein Lewitz e.V., Lewitz Randwanderkarte

Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG) vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V 1992,669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)

Wegweiser Kommune-Indikator: Demografie, Bevölkerungsstand, Bevölkerungsprognose zum Landkreis Ludwigslust - Parchim

Zweckverband Schweriner Umland: Trinkwasser- und Abwasserversorgung