



Flächennutzungsplan

Gemeinde Banzkow (Amt Crivitz)



Gemeinde Banzkow

Landkreis Ludwigslust – Parchim

Zusammenfassende Erklärung

1.	Allgemeines	3
2.	. Planungsziele	3
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
5.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	8
5.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	11
6.	Prüfung von Planungsalternativen	15

1. Allgemeines

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese erläutert, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte, etwa 5.228 ha beziehungsweise 52,28 km² große Gemeindegebiet der Gemeinde Banzkow mit den Ortsteilen Banzkow, Mirow, Jamel und Goldenstädt.

Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinde Banzkow und der ehemals selbstständigen Gemeinde Goldenstädt stammen aus dem Jahr 1996. Goldenstädt wurde am 7. Juni 2009 in die Gemeinde Banzkow eingemeindet. Aufgrund der Eingemeindung, der zwischenzeitlich veränderten Planungsabsichten, neuer regionaler Entwicklungen und der Fortentwicklung der übergeordneten Planungsvorgaben wurde eine Neufassung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich.

Die Neufassung wurde im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem nach § 2a BauGB erstellten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

2. Planungsziele

Ziel der Neufassung des Flächennutzungsplans ist es, für einen Planungshorizont von etwa 15 bis 20 Jahren die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der gesamten Gemeinde Banzkow darzustellen und die beiden bisher getrennten Flächennutzungsplanungen in einem einheitlichen Planwerk zusammenzuführen.

Mit der Neufassung werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

Anpassung der gemeindlichen Planung an die aktuellen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgestellter Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Abrundungs- und Ergänzungssatzungen, Überprüfung und Aktualisierung der Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne, Aktualisierung der landschaftsplanerischen und umweltbezogenen Belange, Berücksichtigung neu beabsichtigter kommunaler Planungen, Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung, Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Eigenentwicklung, Sicherung von Flächen für soziale und kommunale Einrichtungen, Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und Sicherung der für die künftigeverkehrliche Entwicklung erforderlichen Flächen.

Die Neufassung des Flächennutzungsplans ist überwiegend auf die Sicherung und Aktualisierung der bestehenden Flächennutzungen ausgerichtet. Neue Bauflächen werden auf Grundlage des ermittelten Bedarfs, der bestehenden Siedlungsstruktur, der Vorgaben der Raumordnung und einer vergleichenden Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen dargestellt.

Die geplanten Wohnbauflächen verteilen sich auf die Ortsteile Banzkow, Mirow, Jamel und Goldenstädt. Neben den Wohnbauflächen werden in Banzkow zwei gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. In Goldenstädt wird westlich der Autobahn A 14 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen dienen der Entwicklung einer sozialen Einrichtung zur Betreuung älterer Menschen in Banzkow und eines kommunalen Bauhofes mit Feuerwehr in Goldenstädt. Weiterhin werden eine potenzielle Umgehungsstraße westlich beziehungsweise nördlich von Banzkow und ein Radweg bei Goldenstädt dargestellt.

3. Verfahrensablauf

28.11.2024	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Neufassung des Flächennutzungsplans durch die Gemeindevertretung Banzkow sowie Beschluss über den Vorentwurf.
20.12.2024	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt.
06.01.2025 bis 07.02.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
20.12.2024 bis 07.02.2025	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
14.11.2025	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs der Neufassung des Flächennutzungsplans.
28.11.2025 bis 05.01.2026	Veröffentlichung beziehungsweise öffentliche Auslegung des Entwurfs der Neufassung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
28.11.2025 bis 05.01.2026	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 28.11.2025 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.01.2026.
02.04.2026	Stand der abschließenden Planfassung, der Begründung mit Umweltbericht und der planerischen Abwägung zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Die Umweltprüfung umfasst insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Darüber hinaus wurden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung betrachtet.

Im Gesamtergebnis sind die Auswirkungen der Neufassung überwiegend als gering einzustufen, weil der Flächennutzungsplan im Schwerpunkt den Bestand sichert und ein erheblicher Teil der neuen Darstellungen kleinteilige Arrondierungen oder die Nachnutzung bereits bebauter beziehungsweise versiegelter Flächen betrifft. Mittlere oder örtlich stärkere Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme unbebauter Böden, die großflächige Gewerbefläche G1, die Sonderbaufläche Photovoltaik und die geplante Umgehungsstraße.

Schutzgebiete, Arten und Biotope

Die im Gemeindegebiet bestehenden Schutzgebiete und Schutzobjekte wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Bei der Auswahl der Entwicklungsflächen wurde darauf geachtet, dass Schutzgebiete nicht durch entgegenstehende Nutzungen überplant werden.

Die neuen Bauflächen liegen überwiegend im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen, auf bereits vorbelasteten Flächen oder in unmittelbarer Anbindung an die Ortslagen. Gleichwohl können durch die Überplanung von Wiesen, Ackerflächen, Kleingärten und Bestandsgebäuden Lebensräume und Nahrungshabitate von Vögeln, Fledermäusen und weiteren Tierarten betroffen sein.

Mittlere Auswirkungen auf Arten und Biotope können insbesondere bei den Flächen W1 und W2 sowie bei der Nachnutzung bestehender Gebäude auf den Flächen W3a, W3b, W4, W7 und GB2 entstehen. Bei den letztgenannten Flächen können sich Quartiere von Fledermäusen in oder an den vorhandenen Gebäuden befinden. Die konkrete artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. Durch Bauzeitenregelungen, die Erhaltung wertvoller Gehölz- und Vegetationsbestände sowie gegebenenfalls erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Die Nutzung innerörtlicher und bereits bebauter Flächen, die Begrenzung der Versiegelung, der Erhalt prägender Vegetationsbestände und die Verwendung standortgerechter regionaler Pflanzenarten wurden als Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen berücksichtigt. Auf den nachgeordneten Planungsebenen sind gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen und

Maßnahmen festzulegen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, gewerbliche Emissionen und mögliche Nutzungskonflikte zwischen neuen Bauflächen und angrenzenden Nutzungen.

Für die überwiegend kleinteiligen Wohnbauflächen werden die Auswirkungen als gering bewertet. Für die etwa 5 ha große Wohnbaufläche W2 werden aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens mittlere Auswirkungen angenommen. Mittlere Auswirkungen können auch von der Gemeinbedarfsfläche GB2 ausgehen, da der geplante Bauhof inklusive Feuerwehr mit Betriebs- und Lieferverkehr verbunden ist.

Die Sonderbaufläche Photovoltaik verursacht keinen erheblichen Betriebslärm. Eine mögliche Blendwirkung ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Die geplante Umgehungsstraße kann im Gegenzug zu einer Entlastung der Ortslage Banzkow von Verkehrslärm und Luftschadstoffen beitragen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Immissionsgrenzwerte, insbesondere nach der TA Lärm und der 16. BImSchV, nachzuweisen und erforderlichenfalls aktive oder passive Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Boden und Fläche

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch die mögliche Überbauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit können die natürlichen Speicher-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen des Bodens verloren gehen.

Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme wurden Innenentwicklungs- und Brachflächen besonders berücksichtigt. Die Flächen W3a und W3b in Banzkow, W4 in Mirow und W7 in Goldenstädt liegen auf bereits bebauten oder teilweise versiegelten Flächen. Auch die gewerbliche Baufläche G2 und die Gemeinbedarfsfläche GB2 sind bereits baulich vorgeprägt. Mit ihrer Entwicklung können bestehende Versiegelungen teilweise zurückgebaut, Altlasten untersucht beziehungsweise saniert und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Die Wohnbaufläche W2 nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. Die Fläche wurde im Laufe des Verfahrens auf etwa 5 ha verkleinert. Die dort vorhandenen Böden weisen Ackerzahlen zwischen 21 und 27 und damit eine vergleichsweise geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Hierzu können insbesondere geringe Grundflächenzahlen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, eine flächensparende Erschließung und die Nutzung bereits versiegelter Bereiche beitragen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Gesamtkontext als mittel

bewertet.

Wasser

Durch die Neuversiegelung kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens abnehmen und der Oberflächenabfluss zunehmen. Besondere Bedeutung besitzen die zahlreichen Gräben und Kanäle, die Stör-Wasserstraße, die Polderflächen und die Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand.

Gewässerrand- und Gewässerschutzstreifen wurden in die Planung übernommen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind ausreichende Abstände zu Gewässern und die für die Unterhaltung erforderlichen Flächen freizuhalten. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in den nachfolgenden Bebauungsplan- und Erschließungsplanungen zu untersuchen. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnahe zurückgehalten, versickert oder gedrosselt abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden aufgrund der überwiegend kleinteiligen Flächenausweisungen insgesamt als gering bewertet.

Klima und Luft

Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Flächenausweisungen und der weiterhin großflächig vorhandenen Wald- und Landwirtschaftsflächen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung oder des überörtlichen Luftaustauschs erwartet.

Zur Verringerung der Auswirkungen sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, Pflanzgebote, eine klimaangepasste Gebäudestellung und eine standortgerechte Begrünung berücksichtigt werden. Die Sonderbaufläche Photovoltaik dient der Erzeugung erneuerbarer Energien und trägt damit grundsätzlich zum Klimaschutz bei. Die Auswirkungen auf Klima und Luft werden insgesamt als gering beziehungsweise kaum erheblich bewertet.

Landschaftsbild

Die kleineren Wohnbauflächen können überwiegend in Anlehnung an die vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen entwickelt werden. Stärkere Auswirkungen auf das Landschaftsbild können insbesondere von der etwa 10 ha großen Gewerbefläche G1, der Sonderbaufläche Photovoltaik und künftigen Windenergieanlagen im nachrichtlich übernommenen Windeignungsgebiet ausgehen. Zur Verringerung der Auswirkungen sollen Baukörper in Form und Dimensionierung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen angepasst, prägende Vegetationsstrukturen und Alleen erhalten und neue Bauflächen standortgerecht eingegrünt werden. Für die großflächigeren Entwicklungsbereiche sind auf den nachfolgenden Planungsebenen landschaftsgerechte Eingrünungs-

und Ausgleichskonzepte zu erarbeiten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die bekannten Bau- und Bodendenkmale wurden in der Begründung erfasst und in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Entwicklungsflächen nicht oder nur geringfügig betroffen. Bei Eingriffen in Bereichen mit bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen sind die denkmalrechtlichen Anforderungen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Eingriffsregelung und Ausgleich

Der Flächennutzungsplan bereitet insgesamt etwa 83,32 ha neue potenzielle Bauflächen vor. Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann erst im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden, da erst dort Art und Maß der baulichen Nutzung, der Versiegelungsgrad und die konkrete Erschließung festgelegt werden.

Die Kompensation soll vorrangig innerhalb der jeweiligen Entwicklungsflächen erfolgen. Soweit dies nicht möglich ist, können externe Ausgleichsflächen, möglichst innerhalb des Gemeindegebiets, herangezogen werden.

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt etwa 74,37 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die darüber hinaus erforderliche Kompensation ist innerhalb der Entwicklungsflächen oder durch weitere Maßnahmen auf den nachgeordneten Planungsebenen sicherzustellen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gingen mehrere Stellungnahmen ein. Ein wesentlicher Schwerpunkt waren die geplanten Wohnbauflächen W2 in Banzkow und die im Vorentwurf als W4 bezeichnete Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Mirow.

Wohnbaufläche W2

Zur Wohnbaufläche W2 wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich des Umfangs der Fläche, des tatsächlichen Wohnbaubedarfs, des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen, der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, der Veränderung des freien Blicks in die Lewitz, des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße, der Entwässerung sowie der Kapazität der sozialen und technischen Infrastruktur vorgebracht.

Die Gemeinde hielt an der grundsätzlichen Darstellung der Fläche fest, da in den zuletzt entwickelten Wohngebieten eine hohe Nachfrage bestanden hatte und zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine verfügbaren Wohnbaugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen angeboten werden konnten. Die vollständige Realisierung soll nur bei einem entsprechenden tatsächlichen Bedarf erfolgen.

Den Bedenken wurde teilweise Rechnung getragen, indem die ursprünglich etwa 7,2 ha große Wohnbaufläche auf rund 5 ha verkleinert wurde. Der südliche Teil wurde aus der Darstellung herausgenommen. Dadurch wurden die potenzielle Einwohnerzahl, das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden reduziert. Das bestehende Regenrückhaltebecken und angrenzende Grünstrukturen bleiben erhalten.

Wohnbaufläche in Mirow

Gegen die im Vorentwurf westlich von Mirow dargestellte Wohnbaufläche W4 wurden insbesondere die geplante Erschließung, die Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke, zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastungen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie der Verlust von Grünland und Lebensräumen vorgebracht.

Die im Vorentwurf als W4 bezeichnete, bislang unbebaute Wohnbauentwicklungsfläche westlich von Mirow wurde gestrichen. Infolge der anschließenden Neunummerierung wird die bereits baulich vorgeprägte Brachfläche der Agrarproduktivgenossenschaft, die im Vorentwurf als W5 bezeichnet war, in der endgültigen Planung als W4 geführt.

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Diese betrafen den Verlauf des Gewässerschutzstreifens am Mühlengraben beziehungsweise Wehrarm Banzkow, das nachrichtlich übernommene Windeignungsgebiet und die geplante Umgehungsstraße sowie den Antrag, ein Grundstück in Mirow anstelle einer Grünfläche als gemischte Baufläche darzustellen.

Der Gewässerschutzstreifen wurde entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben nachrichtlich übernommen. Da die Gemeinde die Abgrenzung nicht eigenständig verändern kann, führte die Stellungnahme nicht zu einer Änderung der Darstellung. Der als Wehrarm dienende Teil des Mühlengrabens wurde als Gewässer erster Ordnung mit dem entsprechenden Schutzstreifen berücksichtigt.

Das Windeignungsgebiet beruht auf den Vorgaben der Regionalplanung. Die konkreten Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Arten, Landschaft, Schall, Schattenwurf und benachbarte Nutzungen sind in den jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu untersuchen. Die Darstellung der Umgehungsstraße wurde beibehalten, da diese insbesondere der verkehrlichen Anbindung des geplanten Gewerbegebiets am Hamburger Frachtweg dienen soll. Die konkrete Trassenführung, der Eingriff und der Ausgleich sind Gegenstand eines nachfolgenden Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahrens.

Der Anregung, das Flurstück 282/2 der Flur 1 in der Gemarkung Mirow als gemischte Baufläche darzustellen, wurde nicht gefolgt. Die Gemeinde bewertete die bereits dargestellten Wohnbau- und sonstigen Entwicklungsflächen als bedarfsgerecht. Eine weitere Bauflächenausweisung hätte den ermittelten Bedarf überschritten. Das Grundstück bleibt daher als Grünfläche dargestellt.

5.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung gingen Stellungnahmen zahlreicher Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein. Diese betrafen insbesondere die Raumordnung und Siedlungsentwicklung, den Natur- und Artenschutz, den Immissionsschutz, den Boden- und Gewässerschutz, die Verkehrsentwicklung, die technische Infrastruktur, den Denkmalschutz sowie nachrichtlich zu übernehmende Fachplanungen.

Das Amt für **Raumordnung und Landesplanung** Westmecklenburg wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung insbesondere auf den Vorrang der Innenentwicklung, den kommunalen Entwicklungsrahmen für Wohnbauflächen und die erforderliche Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme hin. Infolge der Stellungnahme und weiterer Abstimmungen wurden die Untersuchung und Darstellung der Innenentwicklungspotenziale ergänzt, die Wohnbaufläche W2 von ursprünglich etwa 7,2 ha auf rund 5 ha verkleinert und die bisherige Fläche W3 in die Teilflächen W3a und W3b unterteilt, wobei der nördlichen Teilfläche W3a Vorrang eingeräumt wurde. Die ursprünglich westlich von Mirow vorgesehene Wohnbaufläche wurde aus der Planung herausgenommen. Gleichzeitig wurde die Innenentwicklungsfläche W7 in Goldenstädt ergänzt. Die Innenentwicklungsflächen W1 und W7 wurden priorisiert, während die Flächen W3a, W3b und W6 als Reserveflächen eingeordnet wurden. Darüber hinaus wurden der Gesamtumfang der Wohnbauflächen gegenüber dem Vorentwurf verringert, die gewerblichen Entwicklungsflächen reduziert und neu geordnet sowie auf die Darstellung neuer gemischter Bauflächen verzichtet. Die endgültig dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung erneut landesplanerisch geprüft. Nach der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme stehen der Planung keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Gewerbliche Bauflächen

Der Umfang der im Vorentwurf vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsflächen wurde im Laufe des Verfahrens deutlich reduziert. Die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Entwicklungsfläche in Goldenstädt wurde gestrichen. Die im Vorentwurf als Mischbaufläche M1 dargestellte, bereits baulich vorgeprägte Fläche im Süden von Banzkow wurde entsprechend der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung als gewerbliche Baufläche G2 dargestellt.

Die neue gewerbliche Entwicklung konzentriert sich damit auf die Fläche G1 am Hamburger Frachtweg und die Fläche G2 an der Mirower Straße in Banzkow. Die Darstellung dieser Flächen dient der Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs.

Natur- und Artenschutz

Die Naturschutzbehörden forderten insbesondere eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem besonderen Artenschutz, den Natura-2000-Gebieten, den Weißstorchhorsten in Banzkow und Jamel, potenziellen Fledermausquartieren in Bestandsgebäuden sowie den Auswirkungen der Sonderbaufläche Photovoltaik.

Der Umweltbericht wurde daraufhin um eine flächenbezogene Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ergänzt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem parallel betriebenen Verfahren zur Photovoltaikanlage wurden berücksichtigt. Auch die Bedeutung der Grünlandflächen im Umfeld der Weißstorchhorste wurde in die Bewertung eingestellt. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Flächenausweisungen und ihrer Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wurde davon ausgegangen, dass die Nahrungssuche der Weißstörche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken mehr vorgebracht. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden keine weiteren Anregungen erhoben.

Immissionsschutz

Zu den Wohnbau-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen wurden Hinweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Verkehrslärmgrenzwerte der 16. BImSchV sowie zu möglichen Geruchs- und Lärmkonflikten mit benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen gegeben.

Besondere Prüfanforderungen bestehen für die Fläche W2 aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, für die Flächen W3a und W3b aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie für die Fläche W6 wegen der benachbarten Freizeit- und landwirtschaftlichen Nutzungen. Weiterer Prüfbedarf besteht für die gewerblichen Bauflächen G1 und G2, für die Gemeinbedarfsfläche GB2 mit dem geplanten Bauhof und der Feuerwehr sowie für die Sonderbaufläche Photovoltaik hinsichtlich möglicher Blendwirkungen.

Die entsprechenden Hinweise wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Die erforderlichen Schall-, Geruchs- und Blendgutachten sowie die daraus gegebenenfalls abzuleitenden Schutzmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beziehungsweise im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erarbeiten.

Wasserwirtschaft und Hochwasservorsorge

Die Wasserbehörden und Wasser- und Bodenverbände wiesen insbesondere auf die Lage großer Teile des Gemeindegebiets innerhalb von Polderflächen, die geringen Grundwasserflurabstände, die Anforderungen an die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung sowie die erforderlichen Gewässerrand- und Unterhaltungsschutzstreifen hin.

Die Hinweise zu Gewässerschutzstreifen, Anlagen an Gewässern, Gewässerkreuzungen und Versorgungsleitungen wurden in die Planung aufgenommen beziehungsweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Bei offenen Gewässern ist grundsätzlich ein ausreichender Abstand freizuhalten, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung dauerhaft zu gewährleisten.

Verkehr und Erschließung

Zu den Entwicklungsflächen wurden Hinweise zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, zur Gestaltung der Erschließung, zur Erreichbarkeit durch Feuerwehr- und Abfallsammelfahrzeuge sowie zur Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke gegeben.

Die grundsätzliche Erschließbarkeit der dargestellten Entwicklungsflächen wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans geprüft. Die konkrete Dimensionierung der Straßen, Knotenpunkte, Wendeanlagen und Entwässerungsanlagen ist Gegenstand der nachfolgenden Bebauungsplan- und Erschließungsplanung.

Die geplante Umgehungsstraße wurde in der Planung beibehalten, um das bestehende und das geplante Gewerbegebiet am Hamburger Frachtweg leistungsfähig anzubinden und zugleich die Ortsdurchfahrt von Banzkow zu entlasten.

Leitungen und sonstige Infrastruktur

Die Versorgungsträger wiesen auf bestehende Gas-, Strom-, Telekommunikations- und weitere Versorgungsleitungen sowie auf die jeweils zugehörigen Schutzstreifen hin. Diese Hinweise sind bei der Konkretisierung und Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Eine Überbauung fachrechtlich gesicherter Leitungsschutzstreifen ist grundsätzlich nicht zulässig beziehungsweise bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger.

Denkmalschutz, Altlasten und Vermessung

Die bekannten Bau- und Bodendenkmale sowie die Altlasten und Altlastenverdachtsflächen wurden in der Begründung ergänzt und in die Planzeichnung übernommen. Auch die Hinweise zum Schutz geodätischer Festpunkte wurden berücksichtigt. Die konkrete Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen und eine gegebenenfalls erforderliche Sanierung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Wasserstraßen und Planzeichnung

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wies auf die rechtliche und tatsächliche Funktion der Stör-Wasserstraße, die Nutzung des Betriebsweges, die fehlende Verfügbarkeit von Bundeswasserstraßenflächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie auf unzutreffende Hafenkennzeichnungen hin.

Infolge dieser Stellungnahme wurden die Bezeichnungen der Stör-Wasserstraße und der Müritz-Elde-Wasserstraße überprüft und angepasst. Die Bezeichnungen der Bundeswasserstraße und die im Bereich der Schleuse verwendeten Planzeichen wurden aufgrund der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes überprüft und teilweise angepasst. Darüber hinaus wurde die Lesbarkeit der Planzeichnung verbessert.

Windenergie

Das im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesene Windeignungsgebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die konkrete Zulässigkeit einzelner Windenergieanlagen und die damit verbundenen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Sie sind vielmehr in den nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu untersuchen und zu bewerten.

Gesamtabwägung

Die Art und Weise, wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden, ist im Einzelnen in den planerischen Abwägungen zu den Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten insbesondere zur Verkleinerung der Wohnbaufläche W2, zur Herausnahme einer ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche westlich von Mirow und zur Aufteilung der Fläche W3 in die Teilflächen W3a und W3b. Darüber hinaus wurden Innenentwicklungsflächen ergänzt und priorisiert, die gewerblichen Entwicklungsflächen neu geordnet und reduziert sowie auf zusätzliche gemischte Bauflächen verzichtet. Die Begründung wurde um die Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und eine Priorisierung der Wohnbauflächen ergänzt. Der Umweltbericht wurde um artenschutzrechtliche und schutzgutbezogene Bewertungen erweitert. Außerdem wurden Bau- und Bodendenkmale, Altlasten und geodätische Festpunkte ergänzt, das Windeignungsgebiet nachrichtlich übernommen und Gewässer- sowie Leitungsschutzstreifen berücksichtigt. Hinzu kamen redaktionelle und zeichnerische Anpassungen der Planzeichnung.

Die grundlegenden Planungsziele der Neufassung wurden durch die eingegangenen Stellungnahmen nicht infrage gestellt. Im Ergebnis wurden die Belange einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, der kommunalen und gewerblichen Eigenentwicklung, der sozialen Infrastruktur, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Verkehrsentwicklung mit den Belangen der Raumordnung, der Landwirtschaft, des Umwelt- und Naturschutzes, des Landschaftsbildes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gegeneinander und untereinander abgewogen.

6. Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen der Neufassung wurden die Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne aus den 1990er-Jahren überprüft und nicht mehr verfolgte beziehungsweise nicht mehr bedarfsgerechte Nutzungen, darunter das Sondergebiet für Tourismus am „Störbogen“ und die Zeltplatzfläche am Mühlengraben, herausgenommen oder geändert. Für die Wohnbauentwicklung wurden acht potenzielle Flächen anhand städtebaulicher, infrastruktureller und umweltbezogener Kriterien bewertet. Dabei wurden insbesondere die Erschließung, die Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, mögliche Nutzungskonflikte, Altlasten, das Orts- und Landschaftsbild, die Umweltbelange sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt. Vorrangig sollen die Innenentwicklungsflächen W1 in Banzkow und W7 in Goldenstädt entwickelt werden. Auch die Flächen W3a, W3b und W4 nutzen bereits bebaute oder baulich vorgeprägte Bereiche. Die gut bewerteten Flächen W4, W2 und W5 stehen für eine bedarfsgerechte Entwicklung zur Verfügung, während W3a, W3b und W6 teilweise als längerfristige Reserve dienen. Die Wohnbaufläche W2 wurde trotz ihrer Ortsrandlage beibehalten, jedoch im Verfahren verkleinert und damit an den Bedarf und die raumordnerischen Anforderungen angepasst. Die gewerbliche Entwicklung wurde auf die Flächen G1 und G2 in Banzkow konzentriert; die zunächst vorgesehene Gewerbefläche in Goldenstädt wurde nicht weiterverfolgt. Für die geplante Umgehungsstraße stellt der Flächennutzungsplan lediglich einen Entwicklungskorridor dar, innerhalb dessen auf den nachfolgenden Planungsebenen konkrete Trassenvarianten zu prüfen sind. Die vorliegende Planung wurde gewählt, weil sie die Innenentwicklung und die Wiedernutzung bereits bebauter Flächen priorisiert und zugleich langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortsteile sichert. Sie berücksichtigt den prognostizierten Bedarf, die Vorgaben der Raumordnung, die Erschließungsmöglichkeiten und die Ergebnisse der Umweltprüfung.