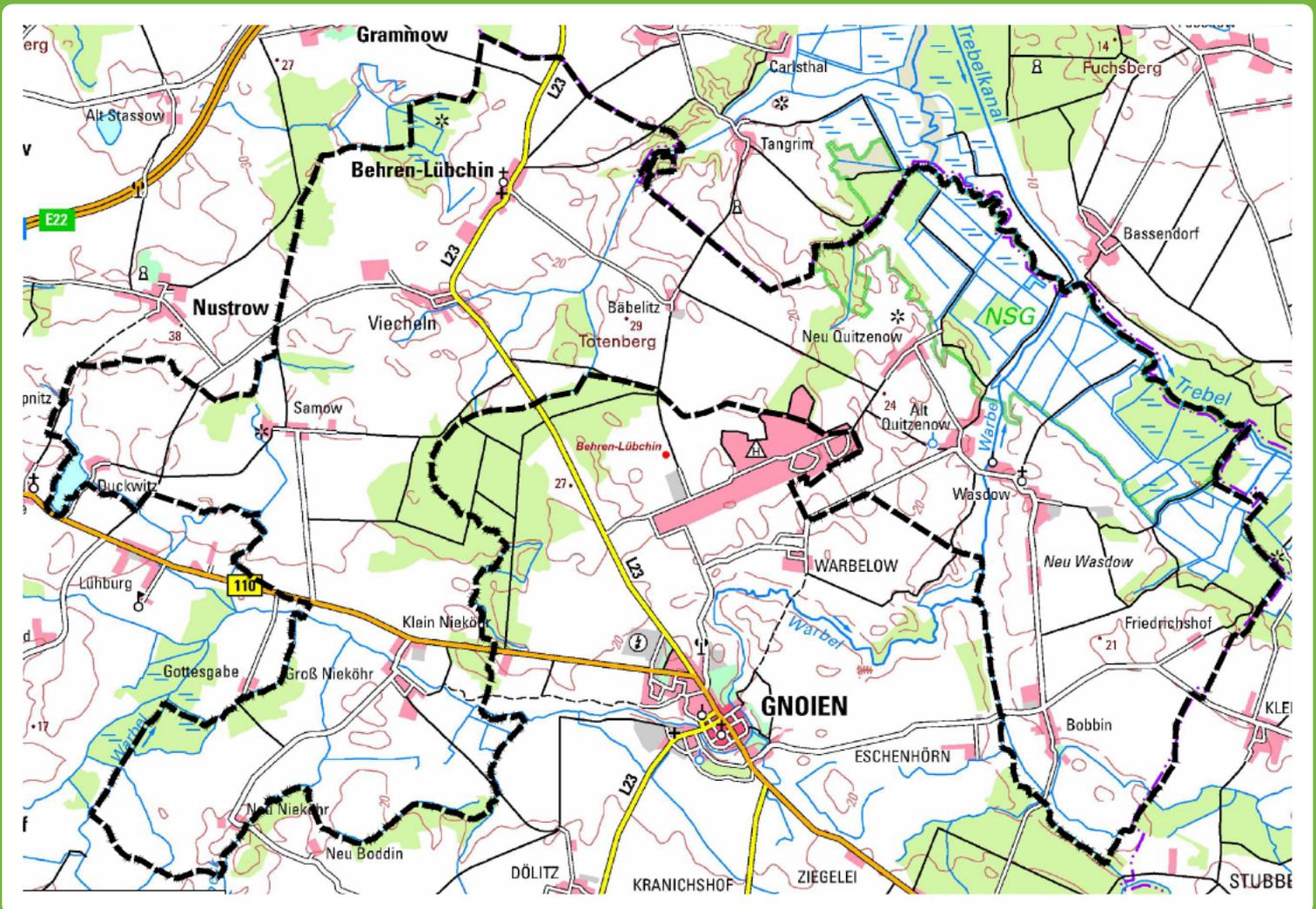


Gemeinde Behren-Lübchin

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Begründung
Vorentwurf, März 2025

INHALT

1. EINFÜHRUNG.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Aufgabe der Flächennutzungsplanung.....	4
1.3 Anlass der Neuaufstellung.....	5
1.4 Übergeordnete Planungen.....	7
1.5 Umweltprüfung.....	14
2. BESTANDSAUFNAHME.....	15
2.1 Lage, Größe und historische Entwicklung.....	15
2.2 Naturräumliche Grundlagen.....	17
2.3 Demographie.....	17
2.4 Siedlungsstruktur.....	19
2.4.1 Wohnen.....	19
2.4.2 Gewerbe.....	19
2.4.3 Gemeinbedarf.....	19
2.4.4 Verkehr.....	21
2.4.5 Ver- und Entsorgung.....	21
2.4.6 Grünflächen.....	22
2.5 Land- und Forstwirtschaft.....	22
2.6 Tourismus.....	22
2.7 Denkmalschutz.....	23
3. ALLGEMEINE ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG.....	24
4. INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	25
4.1 Wohnbauflächen.....	26
4.2 Gemischte Bauflächen.....	27
4.3 Gewerbliche Bauflächen.....	27
4.4 Sonderbauflächen.....	27
4.5 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf.....	29
4.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	29
4.7 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung.....	30
4.8 Flächen für Forst- und Landwirtschaft.....	30
4.9 Grünflächen.....	30
4.10 Wasserflächen.....	31
4.11 Darstellungen ohne Normcharakter und Nachrichtliche Übernahmen.....	31
5. FLÄCHENBILANZ.....	32

1. EINFÜHRUNG

Die Bauleitplanung ermöglicht der Gemeinde Behren-Lübchin bauliche und sonstige Nutzungen der Flächen innerhalb ihres Gemeindegebietes vorzubereiten und zu leiten. Dementsprechend kommt ihr eine besondere Bedeutung bei der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu. Dabei ist zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung zu unterscheiden.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan trifft erste grundlegende planerische Aussagen über die angestrebte Bodennutzung. Er hat gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende, Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen. Dabei sind die Darstellungen nicht parzellenscharf, da rechtsverbindliche Festsetzungen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insofern beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Ausbau der wirtschaftlichen Infrastruktur und die demografischen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde sollen eine Orientierungs- und Koordinierungsrahmen erhalten. Darüber hinaus haben sich in dem vergangenen Jahrzehnt die Grundvoraussetzungen der Energieversorgung wesentlich verändert. Insbesondere Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien sowie Entwicklungen im Wirtschaftssektor verändern das Erscheinungsbild der Gemeinde Behren-Lübchin nachhaltig.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin soll diese zurückliegenden Veränderungen berücksichtigen und gleichzeitig die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre bilden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Behren-Lübchin hat in ihrer Sitzung am 30.10.2024 für das gesamte Gemeindegebiet die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin sind folgende Bundes- und landesrechtliche Vorgaben maßgebend:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Behren-Lübchin** in der aktuellen Fassung

Neben diesen Vorgaben wurden in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet die folgenden Satzungen und Bebauungspläne aufgestellt, die als Ortsrecht für die Planung relevant sind:

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Duckwitz, 2003
- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Bobbin, 2004
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klein Nieköhr; 2019
- Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Bäbelitz, 2011
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Umnutzung Nebengebäude in Ferienwohnung, Flur 2, Flurstück 47 in Duckwitz“
- Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“; 2021

1.2 AUFGABE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der seine Wirkung vor allem behördenintern entfaltet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB grundsätzlich als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, weshalb er als Basisinstrument für behördliche Entscheidungen nach § 35 BauGB dient.

Damit kommt der Flächennutzungsplanung eine besondere Aufgabe in der Steuerung von Vorhaben im Außenbereich zu.

Dabei stellt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorgesehenen bzw. bestehenden Bodennutzungen in den Grundzügen dar. Darunter ist die Ausweisung von für Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zu verstehen. Dazu zählen die in § 1 der BauNVO bezeichneten Bauflächen. Auch die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wie Grünflächen, Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft, Verkehrsflächen oder Flächen für Gemeinbedarf sind Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Unterschied zu Bebauungsplänen, die für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen und Festsetzungen mit Außenwirkung enthalten, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans jedoch nicht parzellenscharf.

Bereits auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden auch Vorgaben aus anderen Fachplanungen wie z. B. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete oder denkmalgeschützte Bereiche und Objekte nachrichtlich übernommen, da sich derartige Vorgaben dem gemeindlichen Planungswillen entziehen.

Die Flächennutzungsplanung bildet damit die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Behren-Lübchin für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren. Dabei trifft er vorbereitende Aussagen über die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung des Bodens. Jedoch entfaltet der Flächennutzungsplan dabei keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.

1.3 ANLASS DER NEUAUFSTELLUNG

Änderungen der gesetzlichen Grundlagen

Durch gesetzliche Anpassungen wurden verschiedene Planungsgrundlagen in den vergangenen Jahren verändert. So wurde 2013 beispielsweise die Privilegierung von Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 BauGB eingeschränkt. Gewerbliche Tierhaltungsanlagen bilden demnach keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich, sofern die Errichtung, Änderung oder Erweiterung nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterliegt bzw. wenn sie die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG begründen.

Damit führt die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von bestehenden Tierhaltungsanlagen oftmals zum Entfallen des Privilegierungstatbestandes, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Mit dem sogenannten Osterpaket wurden 2022 mehrere Gesetzesvorlagen zum Ausbau der erneuerbaren Energien und zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes verabschiedet. Mit dem § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) wurden den erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse zugesprochen, welches der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang, abgesehen von Belangen der Landes- und Bundesverteidigung, in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Anfang 2023 wurde die Privilegierung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht, wenn diese innerhalb des 200 m breiten Korridors von einer Autobahn oder eines Schienenweges mit mindestens zwei Hauptgleisen errichtet werden oder wenn die Grundfläche der Anlage maximal 2,5 ha ist und im räumlich-funktionalen Zusammenhang einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Antrag auf Baugenehmigung ausreichend. Dieser kann nur abgelehnt werden, wenn öffentliche Belange dem Projekt entgegenstehen.

Darüber hinaus wurde durch das Bundesverwaltungsgericht im Juli 2023 die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB als nicht mit dem europäischen Recht vereinbar und somit als unwirksam erklärt.

Diese Änderungen sind für die Flächennutzungsplanung von besonderer Relevanz.

Änderungen der örtlichen Voraussetzungen

Auch die örtlichen Gegebenheiten haben sich grundlegend geändert. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungen in Bezug auf die erneuerbaren Energien.

Neben dem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl führten insbesondere große Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien und innerhalb der ortsansässigen Betriebe zu einer wesentlichen Weiterentwicklung der Entwicklungsziele der Gemeinde.

Mit der Neuaufstellung sollen auch die künftigen Entwicklungen und Ziele städtebaulich gesteuert werden. Zielstellung der Gemeinde Behren-Lübchin ist es, im Sinne des Entwicklungsgebotes bereits auf dieser Planungsebene geeignete Standorte für die Erweiterung bzw. den Neubau der vielfältigen Nutzungen auszuweisen. Damit besteht auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene die Möglichkeit zur Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Behren-Lübchin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (Landesplanungsgesetz M-V – LPIG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011
- **Fortschreibung des Kapitels 6.5** – Energie einschließlich Windenergie des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock (früher: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock) vom 25. Juni 2020

Leitvorstellung der Raumordnung ist die einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Ausgehend von der Leitvorstellung und aufbauend auf den Grundsätzen der Raumordnung ergeben sich unter anderem folgende Leitlinien der Landesentwicklung:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien

- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume)
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Die Leitvorstellung einer sozialen und wirtschaftlichen Raumentwicklung, die die Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt, wird als solches auch in § 1 des ROG definiert.

Die vier Regionalen Raumentwicklungsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden ebenfalls jeweils durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt und haben rechtlich gesehen den gleichen Stellenwert wie das Landesraumentwicklungsprogramm. Somit weisen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, gleichgültig in welchem Programm festgelegt, die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden.

Zusätzlich können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen die entsprechend regional bedeutsamen Erfordernisse festgelegt werden. Folglich gelten auch bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen Landesraumentwicklungsprogramm und Regionale Raumentwicklungsprogramme additiv.

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um den Wirtschaftsraum Rostock und damit die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock zukunftsfähig aufzustellen. Daraus abgeleitet, werden der Entwicklung in der Planungsregion Rostock Leitlinien zugrunde gelegt, denen die Gemeinde Behren-Lübchin Rechnung trägt.

Diese beinhalten unter anderem die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Planungsregion als ökonomisches, soziales, wissenschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Planungsregion im Ostseeraum, der innerhalb der EU das dynamischste Wirtschaftswachstum aufweist, und im Metropolendreieck Hamburg, Berlin, Kopenhagen/Malmö bestimmt dabei maßgeblich das Wachstumspotenzial für die Sicherung vorhandener und Schaffung neuer zukunftsorientierter Arbeitsplätze.

Ziele der regionalen Planung sind unter anderem die folgenden:

- Im Stadt-Umland-Raum sind die interkommunalen Beziehungen zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden zum beiderseitigen Nutzen weiterzuentwickeln. Das Ziel besteht darin, die Hansestadt Rostock durch Intensivierung ihrer Verflechtungsbeziehungen mit dem Umland nachhaltig zu stärken und den kooperierenden Gemeinden nachhaltige Impulse zu vermitteln.
- Der ländliche Raum soll als Lebens- und Wirtschaftsraum neben dem Stadt-UmlandRaum weiterentwickelt werden und dabei an der positiven Entwicklung des Oberzentrums partizipieren. Schwerpunkte der Entwicklung im ländlichen Raum sind die Ernährungswirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen sowie die Land-, Forst- und Holzwirtschaft.

Im Rahmen einer multifunktionalen Landwirtschaft sind neben den konventionellen Formen die ökologischen Produktionsweisen zu unterstützen. Weitere Nebenerwerbsmöglichkeiten sollen im Energie- und Freizeitsektor sowie in der Landschaftspflege und durch Eigenvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen verstärkt genutzt werden. Eine ausreichende infrastrukturelle Grundversorgung im ländlichen Raum muss auch unter den objektiven demografischen Zukunftsperspektiven sichergestellt werden.

- Die regionale Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen bewahrt und als Potenziale für eine besonders hohe Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität für Einheimische und Gäste genutzt werden. Dabei ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen zu achten. Den Anforderungen von Klimawandel und Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.
- Der zukünftige Fortschritt in der Planungsregion wird maßgeblich durch ihre Menschen bestimmt. Deren Engagement in Familie und Beruf, im sozialen Bereich, im Ehrenamt, im Umwelt- und Naturschutz und in Kultur und Bildung ist Grundvoraussetzung zukünftiger Entwicklung und wird gefördert. Angestrebt wird ein tolerantes und gleichberechtigtes Miteinander von Jung und Alt, von Frauen und Männern, von Einheimischen, Zugezogenen und Gästen. Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Prinzipien des Gender Mainstreamings zu berücksichtigen.

raumordnerische Festlegungen gemäß Festlegungskarte des LEP MV:

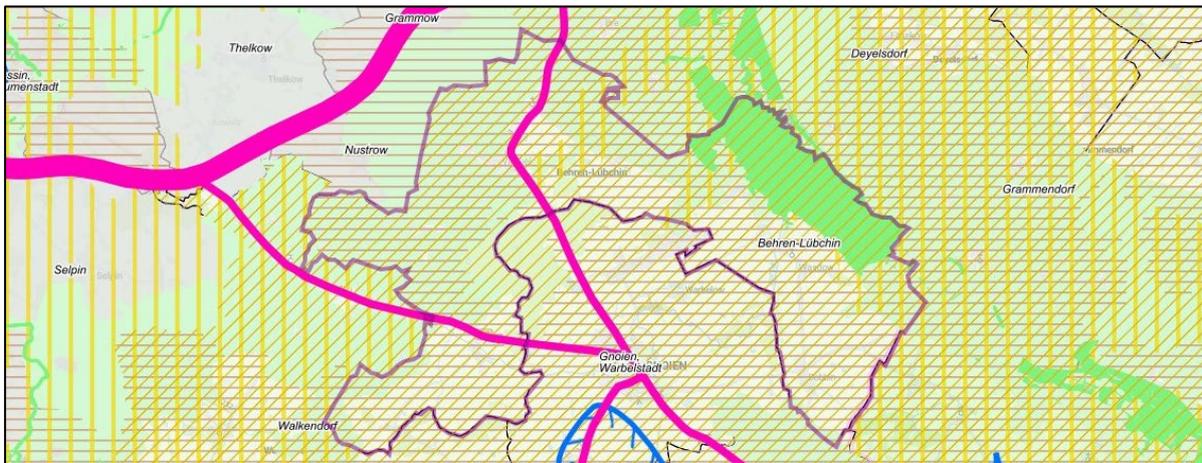


Abbildung 1: Ausschnitt der Festlegungskarte des LEP M-V (GAIA M-V professional)

LEP M-V 3.3.2 (3) Ländliche Gestaltungsräume:

Die Gemeinde Behren-Lübchin wird der Raumkategorie Ländliche Gestaltungsräume zugeordnet. Die Ländlichen Gestaltungsräume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind:

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.

LEP M-V 4.5 (3) Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesem Grundsatz wird in der angestrebten Entwicklung mit der vorliegenden Planung entsprochen. Die Land- und Forstwirtschaft tragen zur Stabilisierung der Gemeinde bei.

LEP M-V 6.1 (7) Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege:

Der Nordwesten der Gemeinde, im Bereich des europäischen Vogelschutzgebiets, ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Hier soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. Dies ist durch die vorliegende Planung zu berücksichtigen.

LEP M-V 6.1 (6) Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege:

Im Nordwesten des Gemeindegebiets befindet sich ein Naturschutzgebiet, welches als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt wird. In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. Dieses Ziel der Raumordnung ist zu beachten.

LEP M-V 3.1. (3) Vorbehaltsgebiet Tourismus:

Kleine Teile des Gemeindegebiets Behren-Lübchins werden gemäß der Festlegungskarte des LEP als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Das LEP MV bestimmt hierzu, dass diese, unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale, als bedeutender Wirtschaftsbereich nachhaltig entwickelt werden sollen. Der Tourismus spielt innerhalb der Gemeinde derzeit keine gehobene Rolle. Die bereits vorhandenen vereinzelt Tourismusangebote, wie die Nutzung der Guts- und Herrenhäuser als Übernachtungs- und Veranstaltungsorte, sollen dabei weiterhin erhalten bleiben.

LEP M-V 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß der Programmsätze des Kapitels 4.1 Siedlungsentwicklung und des Kapitels 4.2 Wohnbauflächenentwicklung soll die Neuausweisung von Siedlungs- bzw. Wohnbaufläche vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Hierbei sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Entwicklung und die Verfestigung von Splittersiedlungen zu vermeiden.

raumordnerische Festlegungen gemäß Festlegungskarte des RREP MMR:

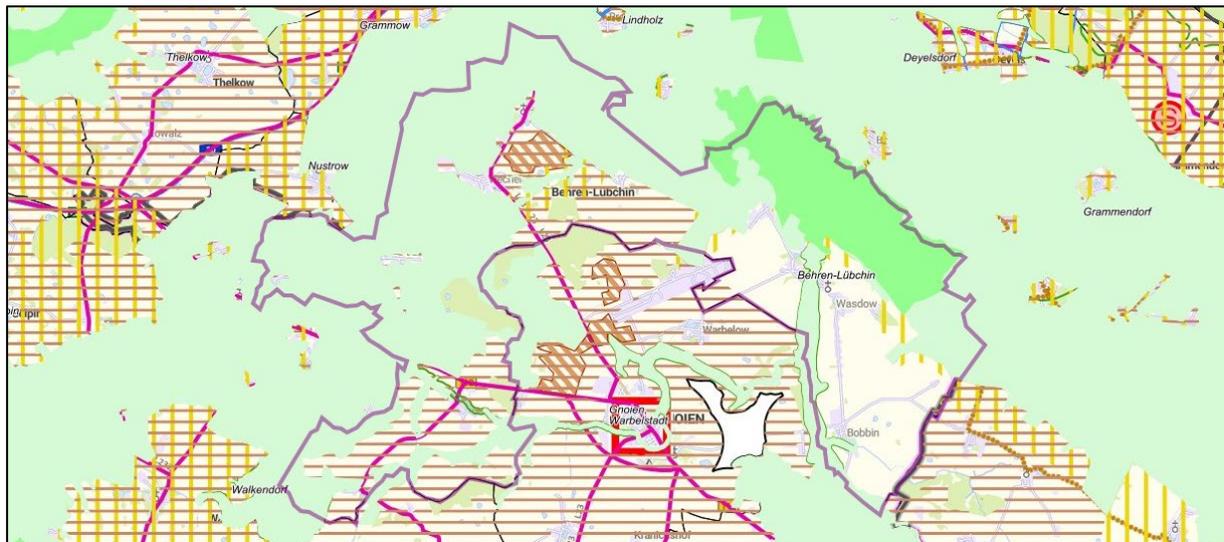


Abbildung 2: Ausschnitt der Festlegungskarte des RREP MMR (GAIA M-V professional)

RREP MMR 3.1.4 (1) Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Als Produzent von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen wird sie unter Berücksichtigung globaler Entwicklungen (u.a. weiterwachsende Weltbevölkerung, Auswirkungen des Klimawandels) zukünftig an Bedeutung gewinnen. Grundvoraussetzung landwirtschaftlicher Nutzungen ist der Boden, welcher nicht vermehrbar ist und daher flächendeckend geschützt werden soll. Aus regionaler Sicht sind Böden ab einer Ackerzahl von 35 wegen ihres natürlichen Ertragspotenzials besonders schutzwürdig.

Bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen sollen die konkreten lokalen Verhältnisse hinsichtlich Acker- bzw. Grünlandzahl sowie hinsichtlich der agrarstrukturellen Verhältnisse im Planungsraum berücksichtigt werden.

Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen (z.B. für flächenversiegelnde Vorhaben, Planungen und Maßnahmen) sollen ertragsschwache Standorte, den ertragsstarken vorgezogen werden und die betriebliche Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht gefährdet werden.

RREP MMR 5.1 (1) und (2) Umwelt- und Naturschutz:

Die Flächen des Gemeindegebietes, welche sich innerhalb der nationalen und europäischen Schutzgebiete befinden, sind als Vorbehalts- bzw. zum Teil auch als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nachhaltig genutzt, entwickelt und geschützt werden, um ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren. Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Stabilisierung des ökologischen Zustandes der Region sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen entwickelt und zu einem Biotopverbundsystem vernetzt werden. Dabei sind die technischen Infrastrukturen zu beachten.

In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.

RREP MMR 5.6 (2) Rohstoffsicherung:

Im Nordwesten des Gemeindegebietes, zwischen den Ortslagen Viecheln und Bäbelitz, befindet sich eine Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung. In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffsicherung soll der langfristigen Sicherung und der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Die Gebiete sollen von Nutzungen und Funktionen freigehalten werden, die einen Rohstoffabbau ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen können.

Raumordnerische Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll gemäß LEP 4.1 in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

Ziel der Raumordnung ist es in Gemeinden, die nicht als zentrale Orte eingestuft sind, die Wohn- und gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dabei in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Mit den angestrebten Zielen der vorliegenden Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Behren-Lübchin den angeführten Vorgaben der Einwohnerentwicklung gerecht. Vorgesehen ist eine an die positive Entwicklung der Gemeinde angepasste Planung, die den Entwicklungstendenzen der Gemeinde gerecht wird und ein nachhaltiges Wachstum in der Gemeinde ermöglicht. Die Gemeinde Behren-Lübchin verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Ist dies nicht durchführbar, ist bei Bedarf eine Erweiterung der Wohnbauflächen möglich.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen ist an die vorhandenen Unternehmen in der Gemeinde angepasst. Die gewerbliche Entwicklung umfasst den Bedarf der Erweiterung der ansässigen Unternehmen Behren-Lübchins.

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden unter dem Punkt 3.3.2 die sogenannten Ländlichen Gestaltungsräume (LGR) definiert und Entwicklungsziele festgelegt. Die Gemeinde Behren-Lübchin befindet sich innerhalb dieser Raumkategorie.

Vorgesehen ist, dass ländliche Gestaltungsräume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden.

Der dort lebenden Bevölkerung soll ein bedarfsgerechter Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht werden. Darüber hinaus bedarf es jedoch, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen der ländlichen Gestaltungsräume, weiterer Maßnahmen, die insbesondere der nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge dienen. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen sind Information, Innovation und Kooperation.

Auch gemäß RREP Punkt 3.1.1 soll der „Ländliche Räume“ als Lebens- und Wirtschaftsraum mit seiner spezifischen Charakteristik weiterentwickelt werden.

Wesentliche, bei der zukünftigen Entwicklung des ländlichen Raumes zu berücksichtigende Rahmenbedingungen sind der anhaltende Rückgang der Bevölkerung, die daraus resultierende geringe und weiter abnehmende Bevölkerungsdichte, der geringe Besatz an Arbeitsplätzen aber auch die Nähe zu Rostock, als dem wirtschaftlich und kulturell bedeutendsten Oberzentrum Mecklenburg-Vorpommerns sowie die qualitativ hochwertigen Freiraumpotenziale.

Chancen bestehen insbesondere in der anzustrebenden Inwertsetzung endogener Potenziale in den Bereichen Landschaftspflege, Naturschutz, ökologische Landwirtschaft, Tourismus und Gastronomie, Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und erneuerbarer Energien, Freizeit und Gesundheit sowie Handwerk und Dienstleistungen.

Die Gemeinde Behren-Lübchin wird dem Grundzentrum Stadt Gnoien zugeordnet, welches dem Mittelzentrum Teterow und dem Oberzentrum Rostock angehört.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen.

1.5 UMWELTPRÜFUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Mit der Umweltprüfung können die vorhersehbaren Auswirkungen auf die Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Jedoch ist auf der Ebene der örtlichen Flächennutzungsplanung grundsätzlich die Planungsebene zu berücksichtigen.

Eine abschließende Bewertung von projektbezogenen Auswirkungen ist aufgrund des groben Prüfmaßstabs nicht möglich. Mit dem Flächennutzungsplan werden keine konkreten Planungen vorbereitet. Im Rahmen der Umweltprüfung werden im Wesentlichen die mit der Ausweisung von Bauflächen in Verbindung stehenden Auswirkungen berücksichtigt. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Behren-Lübchin.

2. BESTANDSAUFNAHME

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, der wesentlichen Flächennutzungen sowie der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Behren-Lübchin. Dazu zählen insbesondere Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Erneuerbare Energien, Verkehr, Tourismus, Gemeinbedarf, Land- und Forstwirtschaft oder Naturschutz.

2.1 LAGE, GRÖÖE UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Behren-Lübchin wird durch das Amt Gnoien verwaltet und befindet sich an der südöstlichen Grenze des Landkreises Rostock. Sie hat eine Gesamtfläche von rund 69 km².

Innerhalb des Landkreises grenzen beginnend die Gebiete der Gemeinde Finkenthal südöstlich, der Stadt Gnoien südlich, der Gemeinde Walkendorf südwestlich, der Gemeinde Nustrow westlich und der Gemeinde Grammow nordwestlich an. Im Norden grenzen die Gemeinden Lindholz, Deyelsdorf und Grammendorf an, die sich innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden. Die Gemeinde befindet sich zirka 30 Kilometer nordöstlich von Teterow. Die Hansestadt Rostock befindet sich nordwestlich der Gemeinde Behren-Lübchin in einer Entfernung von ca. 40 km. Die Hansestadt Demmin befindet sich ca. 30 km südöstlich der Gemeindegrenze.

Die Gemeinde Behren-Lübchin setzt sich aus den folgenden Ortslagen zusammen.

- Behren-Lübchin
- Bobbin
- Friedrichshof
- Wasdow
- Alt Quitzenow
- Neu Quitzenow
- Bäbelitz
- Viecheln
- Samow
- Duckwitz
- Klein Nieköhr
- Groß Nieköhr
- Neu Nieköhr

Die Gemeinde ist ländlich strukturiert und weist mit einer Einwohnerzahl von insgesamt 979 eine geringe Besiedlungsdichte von etwa 13,8 Einwohnern je km² auf.

Die nordöstliche Grenze des Gemeindegebietes bildet die Trebel. Diese wird von zahlreichen Gräben begleitet. Die Warbel bildet einen Teil der östlichen Gemeindegrenze. Sie verläuft von dort aus durch die angrenzende Stadt Gnoien und fließt dann von Süden in Richtung Nordosten durch den östlichen Bereich des Gemeindegebiets in die Trebel.

Der nordöstliche und nordwestliche Bereich der Gemeinde wird durch nationale und europäische Schutzgebiete unter Schutz gestellt. Dabei handelt es sich großflächig um das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Um Bereich der Trebel befindet sich zudem das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG 066f „Trebeltal“ sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet NSG 185 „Trebeltal“.

Gemäß der Angaben des *Statistischen Berichts des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2020*¹ ergeben sich die folgenden Flächengrößen:

Bodenfläche	6.919 ha
Siedlung	201 ha
Verkehr	120 ha
Vegetation	6.453 ha
Gewässer	146 ha

Es ergeben sich für die Gemeinde wichtige Funktionen als Wohn-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum. Große Teile des Gemeindegebietes werden darüber hinaus durch die Land- und Forstwirtschaft sowie zunehmend durch die Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik, geprägt.

Die einige der Ortsteile der Gemeinde blicken auf eine lange Historie zurück. Wichtige bekannte historische Daten der Gemeinde Behren-Lübchin sind:

- Bronzezeit – zwei Kegelgräber am Quitzenower Bauernweg sind die ältesten Zeugen menschlicher Ansiedlungen in der Gemeinde
- 8. Jahrhundert – 6 ha große Volksburg „Moltkeburg“
- 1141 – Zerstörung der slawischen Burganlage aus Eichenhölzern durch Dänen
- 1282 – erste Erwähnung von Bobbin als „Babyn“ (slawisch für Ort der Alten)
- 13. Jahrhundert – Erbau einer der ältesten Feldsteinkirchen im nördlichen Mecklenburg (Altaraufsatz aus dem Jahr 1712)
- 1448 – erstmalige Erwähnung als „Nycore“, 1481 als „Groten-Nycore“ (slawisch für Ort ohne Federvieh)
- 1868 – Bau Herrenhaus von Viecheln
- 1999 – Zusammenschluss Gemeinden Groß Nieköhr und Behren-Lübchin
- 2011 – Zusammenschluss der Gemeinden Behren-Lübchin und Wasdow

1

https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/MVHeft_derivate_00005359/C193%202020%2000.pdf

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Das Gemeindegebiet Behren-Lübchins befindet sich größtenteils im nördlichen Bereich der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaftszone 30 „Warnow-Recknitz-Gebiet“. Es liegt entsprechend der Naturraumgliederung innerhalb der Landschaftseinheit 300 „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“. Entlang der Trebel und ein Teil der Warbel befindet sich ein Teil des Gemeindegebiets in der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ und der Landschaftseinheit 202 „Grenztal und Peenetal“.

Eingebettet in die wellige Grundmoränenlandschaft des Warnow-Recknitz-Gebietes liegen die nach Nordosten verlaufenden Urstromtäler der Warnow und der Recknitz, umrahmt von Endmoränenzügen.²

Im Gemeindegebiet überwiegen hauptsächlich sandige bis lehmige Böde, teilweise sind auch tonige Böden und Moorböden vorhanden.

Die Ackerzahlen der Böden schwanken zwischen 8 und 57. Teilbereiche des Gemeindegebiets verfügen über mittlere bis hohe Ackerzahlen und somit über ein gutes landwirtschaftliches Ertragsvermögen. Die Bewirtschaftung wird in anderen Bereichen jedoch durch starke Schwankungen der Bodenpunkte erschwert.

2.3 DEMOGRAPHIE

Langfristige Prognosen zeigen Rückgang der Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Behren-Lübchin. Die wesentlichen und mit der Neuaufstellung zu berücksichtigen Parameter der demografischen Entwicklung liegen jedoch im Wachstum der Bevölkerung. Der Rückgang der Geburten bei gleichzeitiger Alterung und dem damit verbundenen wachsenden Anteil an älteren Menschen im Allgemeinen wird trotz dessen in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeichnet für die Gemeinde Behren-Lübchin einen Aufwärtstrend und stetigen Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde.

Einwohnerentwicklung

Der Amtsbereich des Amtes Recknitz-Trebeltal mit den Gemeinden Altkalen, Behren-Lübchin, Finkenthal, Walkendorf und der Warbelstadt Gnoien hatte gemäß der Erhebungen des Zensus 2022 insgesamt 5.668 Einwohner.

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Behren-Lübchin erfolgt unter Zuhilfenahme der Statistischen Berichte zum Bevölkerungsstand des Landesamtes für innere Verwaltung – Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern.

² <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/warnow-und-recknitztal>

Grundlage des Systems der Bevölkerungsstatistik sind die in größeren Zeitabständen stattfindenden Volkszählungen, die sogenannten Zensen. Die Bevölkerungsentwicklung resultiert aus dem Saldo der Daten der natürlichen (Geburten und Sterbefälle) und räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Fortzüge).

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2014 bis 2023.³

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2014 – 2023 der Gemeinde Behren-Lübchin

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres	Veränderung in Prozent
2014	- 9	- 1	- 9	953	+ - 0 %
2015	- 4	- 3	- 8	945	- 0,84 %
2016	- 9	- 10	- 19	926	- 2,01 %
2017	- 9	+ 2	- 7	919	- 0,76 %
2018	- 2	+ 2	- 2	917	- 0,22 %
2019	- 9	- 8	- 18	899	- 1,96 %
2020	- 8	+ 15	+ 7	906	+ 0,78 %
2021	- 5	+ 46	+ 40	946	+ 4,41 %
2022	- 2	+ 12	+ 10	956	+ 1,06 %
2023	- 7	+ 31	+ 23	979	+ 2,41 %
Gesamt seit 2014	- 64	+ 86	+ 17		2,73 %

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass in der Gemeinde Behren-Lübchin die Mortalität, also die Sterberate, konstant über der Fertilität, der Geburtenrate, liegt. Seit dem Jahr 2020 wird dennoch eine konstant positive Bevölkerungsentwicklung deutlich. In den letzten zehn Jahren gab es insgesamt 133 mehr Zuwanderungen als Abwanderungen in die Gemeinde Behren-Lübchin. Die Zahl der Einwohner ist seit dem Jahr 2019 um ca. 8,90 % gestiegen.

Die Gemeinde Behren-Lübchin ist demzufolge bestrebt, diesen positiven Bevölkerungstrend weiter zu fördern und die bestehende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu bedienen.

Abwanderungen zu verhindern bzw. einen Zuzug insbesondere von jungen Familien bzw. Familiengründungswilligen zu fördern, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist wesentliche Zielstellung der Gemeinde Behren-Lübchin und entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

Aus diesem Grund soll bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung insbesondere hinsichtlich der Entwicklung einer insgesamt qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten Wohnbausituation auf die Bevölkerungsentwicklung reagiert werden. Dazu zählt ebenso die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

³ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

2.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Gesamtfläche der Gemeinde von 69,19 km² teilt sich in 201 ha Siedlungsfläche, 120 ha Verkehrsfläche, 5.414 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, 955 ha Waldfläche, 146 ha Wasserflächen und 83 ha Sport- Freizeit- und Erholungsfläche auf.

Der Siedlungscharakter der einzelnen Ortsteile ist hauptsächlich dörflich geprägt. Die einzelnen Ortslagen zeichnen sich durch hauptsächlich durch eine lockere Bebauung mit größtenteils Ein- bis Zweifamilienhäusern mit großflächigen Grundstücken aus. Die Orte sind teilweise durch größere Baulücken gekennzeichnet.

In der Gemeinde wurden drei Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen und zwei Bebauungspläne in Bezug auf Wohnbebauungen im Gemeindegebiet aufgestellt.

2.4.1 WOHNEN

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich neben den Ortslagen Bobbin, Friedrichshof, Wasdow, Trebelhof, Alt Quitzenow, Neu Quitzenow, Bäbelitz, Viecheln, Behren-Lübchin Samow, Duckwitz, Klein Nieköhr, Groß Nieköhr und Neu Nieköhr Splittersiedlungen und Einzelgehöfte im Außenbereich.

Bei den vorhandenen Wohnstrukturen handelt es sich vorwiegend um Siedlungsstrukturen mit dörflichem Charakter, das heißt Eigenheime und Doppelhäuser mit Privatgrundstücken.

Die Bevölkerungsdichte entspricht 13,8 Einwohner/km². Im Jahr 2022 wurden im Rahmen des Zensus in Behren-Lübchin insgesamt 365 Wohngebäude, darunter 326 Einfamilienhäuser, 28 Zweifamilienhäuser und 26 Mehrfamilienhäuser festgestellt.

2.4.2 GEWERBE

Die Gewerbestruktur der Gemeinde Behren-Lübchin ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe gekennzeichnet. Hierzu zählen unter anderem Dienstleistungs-, Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe.

2.4.3 GEMEINBEDARF

Im Folgenden wird die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs beschrieben.

Kindertagesstätte

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Behren-Lübchin befinden sich die Öko-Kita Regenbogenland in Groß Nieköhr. Gegenwärtig verfügt die Einrichtung über eine Betriebserlaubnis von 119 Plätzen, die sich in Kindergarten-, Vorschul- und Krippenplätze aufteilen.

Sportanlagen

Innerhalb der Gemeinde befinden sich Sportstätten. Die Nutzung erfolgt für Freizeitwecke durch ortsansässige Vereine. Hierbei handelt es sich um Fußball- und Reitplätze sowie eine Reithalle.



Abbildung 3: Reithalle in Klein Nieköhr (Streetview, Google Maps, Februar 2025)

Kirche

Im Gemeindegebiet sind zwei Kirchen und eine Friedhofskappelle vorhanden. Es handelt sich um die Feldsteinkirche in Behren-Lübchin aus dem 13. Jahrhundert und die Fachwerkkirche in Wasdow sowie die Friedhofskappelle in Bobbin.



Abbildung 4: Bilder der Feldsteinkirche in Behren-Lübchin und der Fachwerkkirche in Bobbin
(<https://deu.archinform.net/ort/15094.htm>)



Abbildung 5: Bild der Friedhofskappelle in Bobbin (Streetview, Apple Karten, Februar 2025)

Feuerwehr

Die Gemeinde Behren-Lübchin verfügt über eine freiwillige Feuerwehr mit zwei Standorten in den Ortslagen Viecheln und Wasdow. Der Standort in Viecheln ist an das dortige Dorfgemeinschaftshaus „Kulturbaracke“ angegliedert.



Abbildung 6: Außenansicht der Freiwilligen Feuerwehr Viecheln (Streetview, Google Maps, Februar 2025)

Polizei

Die polizeiliche Betreuung der Gemeinde erfolgt durch die Polizeiinspektion Gnoien.

2.4.4 VERKEHR

Die Verbindung der Ortsteile innerhalb der Gemeinde Behren-Lübchin ist durch das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert (Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen). Aufgrund der Lage des Ortsteils Klein Nieköhr an der Bundesstraße B 110 und der Ortsteile Behren-Lübchin und Viecheln an der Landesstraße L 23 besteht grundsätzlich eine verkehrsgünstige Lage. Damit verbunden ist jedoch gleichzeitig eine Belastung vorhandener Wohnbereiche aufgrund des Durchgangsverkehrs.

2.4.5 VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser

Die zentrale Wasserversorgung für das Gemeindegebiet erfolgt über den Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ durch das Wasserwerk Gnoien.

Abwasser

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die Klärwerke Viecheln, Samow, Wasdow, Durckwitz, Bäbelitz und Bobbin des Wasser- und Abwasserzweckverbands Mecklenburgische Schweiz.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen mehrere Niederspannungsleitungen (20 kV), die die Stromversorgung in der Gemeinde abdecken. Mittel-, Hoch- oder Höchstspannungsleitungen verlaufen nicht durch das Gemeindegebiet.

Im nördlichen Bereich der Gemeinde verläuft die Mineralölleitung Rostock-Schwedt.

2.4.6 GRÜNFLÄCHEN

Die in Behren-Lübchin vorhandenen Grünflächen unterliegen vorrangig den nachfolgend genannten Nutzungen:

- Öffentlich genutzte Freiflächen wie Spielplätze, Sportplätze oder Friedhöfe
- Überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen in Verbindung mit Wohngrundstücken

Parkanlagen

Die vorhandenen Parkanlagen befinden sich hauptsächlich im Anschluss an die Gutshäuser, welche überwiegend in privatem Besitz sind.

Friedhöfe

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Friedhöfe in den Ortslagen Behren-Lübchin, Wasdow und Bobbin.

2.5 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist die prägende Landnutzungsform der Gemeinde Behren-Lübchin. Sie nimmt eine bedeutende Stellung im produzierenden Bereich ein, was sich in der Flächenausdehnung niederschlägt.

Hierunter zählen Ackerflächen sowie Flächen mit einer Wiesen- und Weidenutzung. Dabei nehmen die Ackerflächen im Verhältnis zu den Grünlandnutzungen eine wesentlich höhere Stellung ein.

Innerhalb der Gemeinde sind mehrere Landwirtschaftsbetriebe angesiedelt.

Forstwirtschaft

Innerhalb des Planungsraumes sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen mit einem Flächenanteil 13,8 % des gesamten Gemeindegebietes vorhanden. Der Nadelholzanteil liegt dabei unter dem Laubholzanteil.

2.6 TOURISMUS

Der Tourismus in der Gemeinde wird vor allem durch die Nutzung der vorhandenen Gutshäuser im Gemeindegebiet geprägt. Diese dienen als Hotels und Veranstaltungsorte.

Hierzu zählen die Guts- und Herrenhäuser in Duckwitz, Samow, Viecheln, Wasdow und Bobbin.

2.7 DENKMALSCHUTZ

Die Gemeinde Behren-Lübchin verfügt über Denkmale, die in der folgenden Karte dargestellt sind.

Zu den bekannten Bodendenkmalen im Gemeindegebiet zählen:

- einen Burgwall bei Behren-Lübchin,
- eine Burg zwischen Bassendorf und Neu Quitzenow,
- eine Burg bei Alt Quitzenow und
- eine Turmhügelburg bei Neu Nieköhr

Zudem sind die folgenden Baudenkmale innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden:

- ein Speicher in Behren-Lübchin,
- das Gutshaus mit Stall und Parkanlage in Vielchen,
- zwei Hügelgräber bei Neu Quitzenow,
- die Parkanlage in Alt Quitzenow,
- ein Landarbeiterhaus sowie die Parkanlage in Samow und
- der Park in Duckwitz

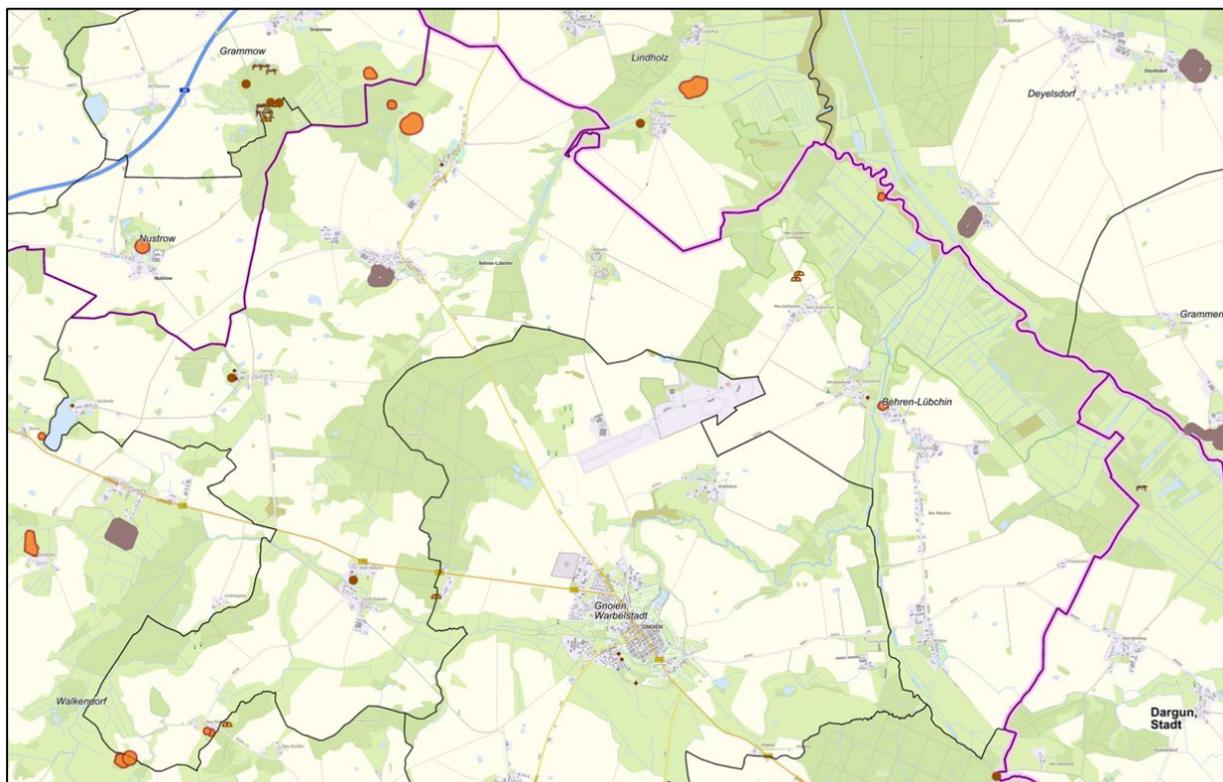


Abbildung 7: Übersichtskarte bekannte Denkmale (GAIA-MV professional)

3. ALLGEMEINE ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG

Im Rahmen von verschiedenen Diskussionen wurden die grundsätzlichen Zielstellungen der Gemeinde erarbeitet und besprochen. Dabei wurden für die zukünftige gemeindliche Entwicklung folgende wesentlichen Ziele festgelegt, deren Umsetzung mit der Neuaufstellung erreicht werden sollen:

- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
 - Aktive Förderung und Stärkung der Zuwanderung von jungen Familien und Personen im erwerbsfähigen Alter
 - Bedarfsgerechte Erweiterung von attraktiven Bauflächen für Eigenheime in den Ortslagen und Schließen vorhandener Baulücken
- Förderung der Ansiedlung von Betrieben
 - Ausbau und Entwicklung von Erneuerbaren Energien an geeigneten Standorten
 - Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde
 - Sicherung der Land- und Forstwirtschaft als wichtige Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde
 - Sicherung der vorhandenen Standorte der landwirtschaftlichen Produktion in Verträglichkeit mit den übrigen Nutzungen sowie umweltverträglicher Ausbau

4. INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Maßstab:

Der Planinhalt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin wird im Planmaßstab 1:15.000 dargestellt. Mit diesem Maßstab kann die notwendige, sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzungen ausreichend konkret dargestellt werden. Eine parzellenscharfe Übernahme der Inhalte in die Planzeichnung ist auf dieser Planungsebene nicht zielführend und überschreitet die Darstellungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.

Planinhalte:

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans befinden sich folgende Inhalte:

- Darstellungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Kennzeichnungen und
- Vermerke

Darstellungen sind Flächen, bei denen die Gemeinde ihre planerische Entwicklungskonzeption zum Ausdruck bringt. Dargestellt werden insbesondere Bauflächen, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünflächen, Wasserflächen, Landwirtschafts- und Forstflächen oder Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz. Maßgeblich hierfür ist der § 5 Abs. 2 BauGB.

Nachrichtliche Übernahmen sind Planungen und sonstige Nutzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde. Für die Flächennutzungsplanung besteht hierbei eine Anpassungspflicht. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sind sie im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Die im Plan enthaltenen Kennzeichnungen dienen als Hinweis für besondere Vorkehrungen bei der beabsichtigten Nutzung.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin werden, mit Ausnahme der Sondergebiete, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die konkrete Entwicklung von Baugebieten wird damit auf die Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung verlagert.

4.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Aus den Wohnbauflächen lassen sich in der nachgelagerten Planungsebene der Bebauungsplanung Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) entwickeln.

Alle mit vorrangiger Wohnnutzung und entsprechend ausgerichteter Baustruktur (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) genutzten Flächen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde Behren-Lübchin verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern. Um dieser positiven Entwicklung auch zukünftig gerecht zu werden und das Wachstum weiterhin zu unterstützen, soll die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Richtschnur für die kommenden Planungen wirken und neue Möglichkeiten zur Errichtung von Wohneigentum schaffen.

Entwicklungsziele

Entgegen der für die ländlichen Bereiche prognostizierten Abwanderungen kann die Gemeinde Behren-Lübchin in den vergangenen Jahren Zuwanderungen verzeichnen. Sie weist in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern vor.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll grundsätzlich eine Stabilisierung der positiven Bevölkerungsentwicklung durch Bereitstellung von attraktivem Wohnraum erreicht werden. Dabei steht die bedarfsgerechte Ausweisung von Baugrundstücken im Vordergrund. Die Gemeinde verzeichnete von 2020 bis 2023 einen Wanderungsgewinn von 104 Personen. Es ist davon auszugehen, dass der Wanderungsgewinn auch in den nächsten Jahren weiterhin bestehen bleibt, sollten hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß dem Ziel des LEP M-V sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen grundsätzlich zu vermeiden. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urt. vom 6. November 1968 IV C 2.66, BVerwGE 31, 20, 21). Hierbei kommt es nur auf die äußerlich erkennbaren, also mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse an (vgl. BVerwG, Urt. vom 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98, BRS 60 Nr. 81).

Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Hierfür werden zunächst die Innenbereiche der Ortslagen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen befinden sich somit im Anschluss an bestehende Wohnbebauungen. Dabei sollen überwiegend vorhandene Baulücken geschlossen werden. Die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Ansiedlung neuer Einwohner sollen strukturiert innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen vorangetrieben werden.

4.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Aus den gemischten Bauflächen können in nachgelagerten Planungen Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und urbane Gebiete (MU) entwickelt werden. Als Gemischte Bauflächen sollen demnach solche Nutzungen dargestellt und vorbereitet werden, die eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen aufweisen.

Alle alten Siedlungsbereiche mit Anbindung an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie dörfliche nicht rein wohnbaulich genutzte Siedlungsstrukturen in den Ortslagen werden als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Entscheidend ist hier, dass das Gebot der Rücksichtnahme, die städtebauliche Gleichgewichtigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen und anderen nicht störende Nutzungen gewahrt sein muss.

Entwicklungsziele

Im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen bisher nicht bebaute Außenbereiche auch zukünftig von weiterer Bebauung freigehalten und für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bzw. zur Erhaltung der Freiraumfunktion gesichert werden.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin deshalb die Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf bereits bebaute und besiedelte Ortsteile. Insofern beschränken sich die Ausweisungen von Gemischten Bauflächen ausschließlich auf bereits bestehende Bereiche.

Dabei sollen sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen unter besonderer Beachtung der historisch gewachsenen und zumeist landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur als Bestand dargestellt werden. Dies entspricht dem Prinzip der Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung.

4.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich derzeit südlich der Ortslage Behren-Lübchin. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Milchviehanlage, welche gewerblich als Lagerstätte sowie zur Gewinnung von erneuerbaren Energien durch auf-Dach-PV-Anlagen genutzt wird.

Entwicklungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes südlich der Ortslage Behren-Lübchin. Sofern der Gemeinde hierzu entsprechende Ansiedlungsbegehren vorliegen, sind diese im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung auf ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zu prüfen.

4.4 SONDERBAUFLÄCHEN

Sonderbauflächen werden gemäß ihrer vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung definiert. Folgende Sondergebiete werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

Sonstige Sondergebiete Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie

Die aktive Solarenergieerzeugung steht aus verschiedenen Gründen im besonderen öffentlichen Interesse und soll entsprechend auch im Hoheitsgebiet der Gemeinde Behren-Lübchin umgesetzt werden.

Teilbereiche des Gemeindegebietes sind für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (SO EBS) vorgesehen. Die Gemeinde Behren-Lübchin befürwortet den Ausbau Erneuerbaren Energien, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Hierzu wurde zunächst der Bebauungsplan „Solarpark Bäbelitz“ im Jahr 2011 aufgestellt.

Um Konflikte mit anderen Raumnutzungen zu vermeiden ist es im Hinblick auf die derzeitigen Entwicklungen erforderlich, im Gemeindegebiet geeignete Flächen für solare Energieerzeugung zu bestimmen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen eines gesonderten gesamtgemeindlichen Konzepts für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen eine umfassende Auseinandersetzung mit gemeindeeigenen Standortkriterien für diese, die als Anlage des Flächennutzungsplans zum Bestandteil und Planungsinstrument der gemeindlichen Planung wird.

Innerhalb des Flächennutzungsplans werden zunächst alle Flächenkulissen der derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen dargestellt.

Sonstige Sondergebiete Tier

Die in der Gemeinde Behren-Lübchin vorhandenen Tierhaltungsanlagen wurden auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB als privilegierte Anlagen errichtet und betrieben. Im Flächennutzungsplan werden diese Standorte als sonstige Sondergebiete Tier dargestellt.

Die Darstellungssystematik zu dem im Flächennutzungsplanentwurf enthaltenen Sondergebieten Tier basiert auf eine bestandsgeschützte Nutzung, die als solche im Flächennutzungsplan entsprechend durch ein Sondergebiet berücksichtigt wird.

Für die im Gemeindegebiet vorhandenen und bestandsgeschützten, privilegierten Betreiber ändert sich mit dieser Darstellung nichts an ihrer Zulässigkeit, denn § 35 Abs. 1 BauGB stellt nicht darauf ab, dass privilegierte Anlagen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden müssen. Vielmehr darf der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang im Sinne von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Sonstiges Sondergebiet Pferdesport

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es Reitsportanlagen die als Sondergebiete Pferdesport dargestellt werden.

4.5 FLÄCHEN, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die Darstellung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs erfolgt als Fläche für Gemeinbedarf oder als Symbol. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan befinden sich bereits entsprechende Darstellungen.

Als Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf werden der Kindergarten, die örtliche Feuerwehr sowie die Kirche als Symbol dargestellt.

4.6 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Überörtlicher Verkehr

Als Flächen für den überörtlichen Verkehr werden dargestellt:

- Bundesstraße B 110
- Landesstraße L 23
- Kreisstraße GÜ 36

Örtliche Hauptverkehrswege

Die überörtlichen Straßen stellen in den Ortslagen gleichzeitig örtliche Hauptverkehrswege dar. Als örtliche Hauptverkehrswege werden darüber hinaus die kommunale Straße zur Erschließung der Ortslagen dargestellt.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Maßnahmen des ländlichen Wegebaus sowie Maßnahmen der öffentlichen Dorferneuerung geplant sowie teilweise bereits umgesetzt. Hierzu gehören folgende Maßnahmen des ländlichen Wegebaus:

- Grammower Weg
- Kirchweg
- Weg bei Schulz
- Bäbelitzer Weg
- Tangrimweg
- Weg zur Liebesinsel
- Brücke über den Tangrimbach
- Zimmermannsweg
- Weg bei Clafehn
- Birkenweg
- Koppelweg

Ebenso gehören hierzu die folgenden Maßnahmen der öffentlichen Dorferneuerung:

- Straße am Gutshaus
- Gehweg an der L23 südlich Behren-Lübchin (derzeit im Bau)
- Gehweg an der L23 in Viecheln (fertiggestellt)

- Weg zur Liebesinsel (fertiggestellt)
- Speicherstraße
- Bergstraße (fertiggestellt)

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslagen der Gemeinde sind größtenteils untereinander und mit den umliegenden Städten und Gemeinden durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu erreichen.

4.7 FLÄCHEN FÜR ANLAGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

Als Flächen für die Ver- und Entsorgung werden Flächen bzw. Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung z. B. zur Ver- und Entsorgung größerer Einzugsbereiche der Gemeinde Behren-Lübchin als Symbol bzw. als Fläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Eine Einteilung der Zweckbestimmung erfolgt in Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Gasleitungen.

4.8 FLÄCHEN FÜR FORST- UND LANDWIRTSCHAFT

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald sind für die Beurteilung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich von hervorgehobener Bedeutung. Insbesondere bei der Anwendung der §§ 34 und 35 des BauGB ist dies maßgeblich zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Als Landwirtschaftsflächen werden Flächen mit ackerbaulicher Nutzung sowie mit Wiesen- und Weidewirtschaft sowie im Sinne des § 201 BauGB bewirtschaftete Stallanlagen (St) dargestellt.

Forstwirtschaft

Als Fläche für Wald werden die Bereiche des Gemeindegebietes ausgewiesen, die im Bestand der Definition der §§ 1 und 2 des LWaldG des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprechen.

Dazu zählen mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung ebenso wie kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

4.9 GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan als Fläche und Symbol dargestellt. Die Grünflächen werden aufgrund der jeweiligen Nutzung in die Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Badeplatz, Sportplatz, Friedhof und sonstige Gärten unterteilt.

4.10 WASSERFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan werden stehende und fließende Gewässer einschließlich Hauptentwässerungsgräben sowie Umgrenzungen von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Gemeindegebiet.

4.11 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Flächennutzungsplan befinden sich neben den Darstellungen nach § 5 Abs. 1 bis 4 BauGB auch sonstige Darstellungen. Grundlage hierfür ist § 2 Abs. 2 der PlanZV.

Als Sonstiges Planzeichen wird die Grenze des Geltungsbereichs der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin dargestellt.

Die Gebäude, Gräben, gesetzlich geschützte Biotope sowie Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts werden als Darstellungen ohne Normcharakter nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Dazu zählen folgende Vorgaben aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen:

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als nachrichtliche Übernahme

Alle vom Gemeindegebiet erfassten und im Bestand vorhandenen Schutzkategorien im Sinne des Naturschutzrechtes werden nachrichtlich übernommen und als Umgrenzung bzw. als Symbol dargestellt.

Es handelt sich dabei um folgende Schutzobjekte:

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“
- Naturschutzgebiet NSG 185 „Trebeltal“ sowie
- Flächennaturdenkmale

Denkmalpflege

Innerhalb der Gemeinde befinden sich sowohl Boden- als auch Baudenkmale. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie dem GeoPortal des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Denkmalgeschützte Objekte werden nachrichtlich übernommen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	6.919 ha
1. Siedlungsraum	201 ha
Wohnbauflächen	51 ha
Dorfgebiete	102 ha
Mischgebiete	44 ha
gewerbliche Bauflächen	7 ha
2. Sonstige Flächen	483 ha
sonstige Sondergebiete	275 ha
Flächen für Gemeinbedarf	6 ha
Grünflächen	82 ha
Verkehrsflächen	120 ha
3. Freiraum	3.808 ha
Flächen für Wald	999 ha
Flächen für die Landwirtschaft	5.090 ha
Wasserflächen	146 ha