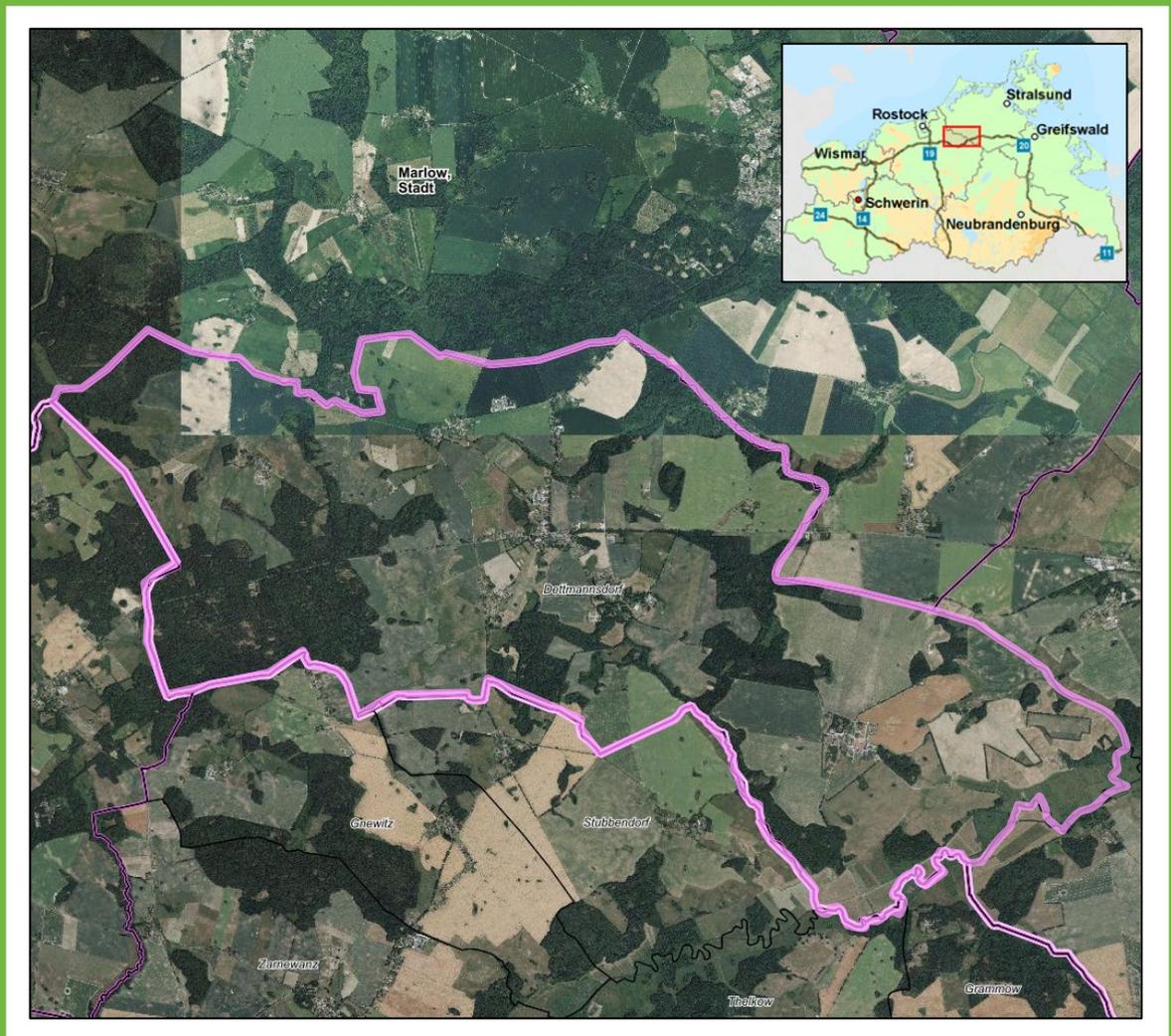


Gemeinde Dettmannsdorf

## Fortschreibung des Flächennutzungsplans



**Begründung**  
Vorentwurf, Juli 2024

## INHALT

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Aufgabe der Flächennutzungsplanung .....	4
1.3 Anlass der Fortsetzung .....	5
1.4 Übergeordnete Planungen.....	6
1.5 Umweltprüfung.....	15
<b>2. BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>16</b>
2.1 Lage, Größe und historische Entwicklung .....	16
2.2 Naturräumliche Grundlagen .....	18
2.3 Demographie .....	18
2.4 Siedlungsstruktur.....	20
2.4.1 Wohnen.....	21
2.4.2 Gewerbe .....	21
2.4.3 Gemeinbedarf.....	21
2.4.4 Verkehr .....	25
2.4.5 Ver- und Entsorgung .....	25
2.4.6 Grünflächen .....	26
2.5 Land- und Forstwirtschaft .....	27
2.6 Tourismus .....	27
2.7 Trinkwasserschutz.....	28
2.8 Denkmalschutz .....	29
2.9 Erneuerbare Energie.....	30
<b>3. ALLGEMEINE ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>4. INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b> .....	<b>33</b>
4.1 Wohnbauflächen .....	34
4.2 Gemischte Bauflächen .....	40
4.3 Gewerbliche Bauflächen .....	41
4.4 Sonderbauflächen .....	43
4.5 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf.....	44
4.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	44
4.7 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung.....	45
4.8 Flächen für Forst- und Landwirtschaft .....	45
4.9 Grünflächen.....	46
4.10 Wasserflächen.....	46
4.11 Sonderbauflächen .....	46
4.12 Sonstige Darstellungen und Darstellungen ohne Normcharakter.....	47
4.13 Nachrichtliche Übernahmen .....	47
<b>5. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>48</b>

## 1. EINFÜHRUNG

Die Bauleitplanung ermöglicht der Gemeinde Dettmannsdorf 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 Dettmannsdorf die Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2009. Dieser berücksichtigt nicht alle Entwicklungsziele und damit verbundene Konzepte innerhalb des Gemeindegebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan erfasst den aktuell bereits realisierten und den weiterhin beabsichtigten Fortschritt der Gemeinde nicht vollumfänglich.

Der Ausbau der sozialen sowie wirtschaftlichen Infrastruktur und der damit im Zusammenhang stehende Bedarf an neuem Wohnraum innerhalb der Gemeinde soll eine Orientierungs- und Koordinierungsrahmen erhalten. Darüber hinaus haben sich seit den letzten 14 Jahren die Grundvoraussetzungen der Energieversorgung wesentlich verändert. Insbesondere Investitionen im Bereich der sozialen Versorgung und Einrichtungen, der erneuerbaren Energien sowie Entwicklungen im Wirtschaftssektor verändern das Erscheinungsbild der Gemeinde Dettmannsdorf nachhaltig.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dettmannsdorf hat in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2023 für das gesamte Gemeindegebiet die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dettmannsdorf beschlossen.

## 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dettmannsdorf 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
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **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 5 des Gesetzes vom 8. Mai (GVOBl. M-V S. 149)
- **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 Dettmannsdorf** in der aktuellen Fassung

Neben diesen Vorgaben wurden die seit Wirksamwerden des gültigen Flächennutzungsplans im Jahr 2009 zwischenzeitlich aufgestellten oder geänderten Satzungen der Gemeinde Dettmannsdorf berücksichtigt. Für diese Planung war folgendes Ortsrecht relevant:

- Ergänzungssatzung „Verbindungsweg“ vom 27.03.2012
- Ergänzungssatzung „Dettmannsdorf Nord“ aus dem Jahr 2021
- Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Teich“ vom 05.11.1998
- Bebauungsplan Nr. 4 „Kölzow-Süd“ vom 20.01.2015
- Bebauungsplan Nr. 5 „Gartenweg“ vom 23.12.2014
- Bebauungsplan Nr. 6 „KITA/Sportfläche“ aus dem Jahr 2019
- Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark nördlich von Wöpkendorf“ derzeit in Aufstellung
- Bebauungsplan Nr. 8 „Solarpark nördlich von Grünheide“ derzeit in Aufstellung
- Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark südwestlich von Dettmannsdorf“ derzeit in Aufstellung
- 1. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2. Änderung des Flächennutzungsplans
- 3. Änderung des Flächennutzungsplans derzeit in Aufstellung
- 4. Änderung des Flächennutzungsplans OT Wöpkendorf in Aufstellung

## 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 Dettmannsdorf 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 FORTSETZUNG

#### Änderungen der gesetzlichen Grundlagen

Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Die Änderungen der baurechtlichen Grundlagen betrafen insbesondere den Klimaschutz, die Stärkung der Innenentwicklung sowie die Zulassung und Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich.

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 und das Dienen der öffentlichen Sicherheit zugesprochen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang, abgesehen von Belangen des 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 folgende Entwicklungen:

- Zuwachs an Schulplätzen
- 100 % Wohnraumnutzung
- Ausbau des Gemeindezentrums
- Ausbau des „Gesundheits-Bahnhofes“
- Anstieg der Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Unternehmen
- Neubau der Kindertagesstätte
- Neubau der Sporthalle
- Errichtung und Planung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
- Planung der energetischen Selbstversorgung (Energiedorf)

Neben dem stätigen Wachstum der Einwohnerzahl führten insbesondere große Investitionen der Gewerbebetriebe und im Bereich der erneuerbaren Energien zu einer wesentlichen Weiterentwicklung der Entwicklungsziele der Gemeinde. Darüber hinaus wurden vielfältige Investitionen im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen getätigt.

Mit der Neuaufstellung sollen auch die künftigen Entwicklungen und Ziele städtebaulich gesteuert werden. Zielstellung der Gemeinde Dettmannsdorf 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 gem. § 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 Dettmannsdorf 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 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Landesverordnung über das **Landesentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010
- Endgültiger Entwurf Zweite Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern - **Raumordnerische Festlegungen für die Windenergienutzung** vom Dezember 2022

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.

Daraus abgeleitet, werden der Entwicklung in der Planungsregion Vorpommern Leitlinien zugrunde gelegt, denen die Gemeinde Dettmannsdorf Rechnung trägt. Diese beinhalten die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region als Mittelpunkt aller Entwicklungsmaßnahmen. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie umfassenden Bildungsangeboten kann der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegengewirkt sowie die Zuwanderung befördert werden. Die Attraktivität und Lebensqualität der Region für Familien mit Kindern soll nachhaltig gestärkt und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden. Dabei sollen der Tourismus, die Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, die Energiewirtschaft, das produzierende und verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungssektor als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden. Ziele der regionalen Planung sind unter anderem die folgenden:

- Durch die Verknüpfung von Wirtschafts- und Wissenschaftspotenzial ist der Ausbau der Region als Hochtechnologiestandort zu forcieren. Der Aufbau von Netzwerken, die auch branchenübergreifend wirksam werden können, schafft günstige Bedingungen für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Vorpommern.
- Die Erzeugung, Nutzung und Verbreitung regenerativer Energien und ökologischer Arbeits- und Produktionsweisen im öffentlichen, privaten und privatwirtschaftlichen Bereich sowie Synergien zwischen den Bereichen sollen gestärkt werden.

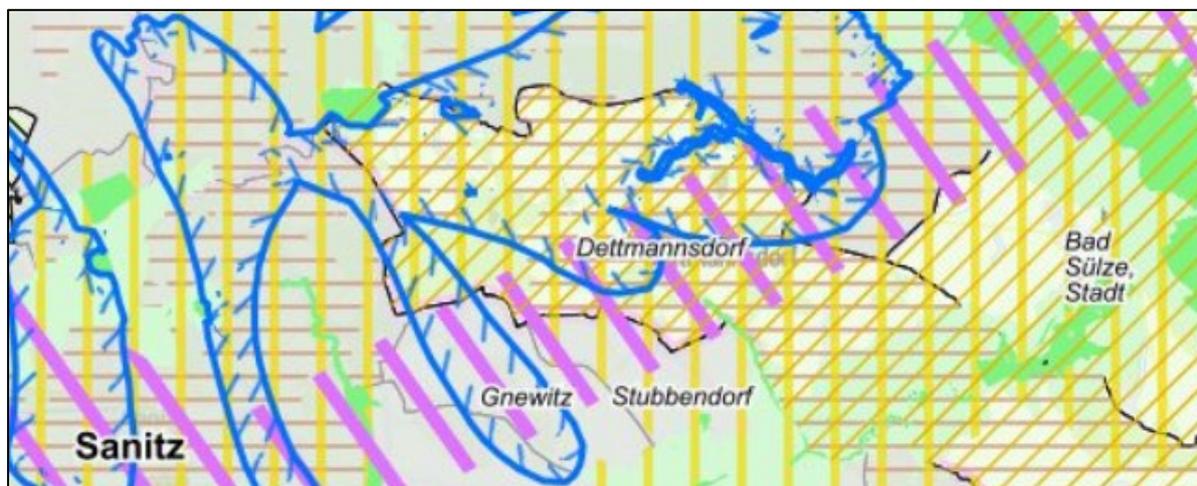
Die Notwendigkeit des sorgsamem Umgangs mit allen natürlichen Ressourcen soll ins öffentliche Bewusstsein gerückt und das Verständnis für ökologische Zusammenhänge entwickelt werden.

- Land-, Forst- und Fischwirtschaft sollen zur Förderung von nachhaltiger Landbewirtschaftung, zur Pflege der Kulturlandschaft und zur Erzeugung von Produkten für eine gesunde Ernährung und nachwachsender Rohstoffe sowie zur Erzeugung regenerativer Energie dienen. Auch sollen sie gezielt in die touristische Wertschöpfung und Entwicklung der Region mit einbezogen werden.
- Innerhalb der Region soll zur Sicherung der kulturellen und sozialen Daseinsvorsorge eine bürgernahe soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft sollen die Rahmenbedingungen für eine familien- und kinderfreundliche sowie eine von Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern geprägte Gesellschaft verbessert werden. Angestrebt wird ein tolerantes und gleichberechtigtes Miteinander von Jung und Alt, von Frauen und Männern, von Einheimischen, Zugezogenen und Gästen.

- Ein ausreichend dichtes Netz verschiedener Bildungseinrichtungen und ganzheitlicher Bildungsbereiche soll die Voraussetzungen für die Vermittlung eines soliden Allgemein- und Fachwissens in Verbindung mit einer lebensbegleitenden, lebenslangen und allgemein zugänglichen beruflichen, kulturellen, politischen und allgemeinen Bildung und Weiterbildung für alle schaffen.

Der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird dabei aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

### **raumordnerische Festlegungen gemäß Festlegungskarte des LEP MV:**



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

#### 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 3.1. (3) Vorbehaltsgebiet Tourismus:

Das gesamte Gemeindegebiet Dettmannsdorfs stellt gemäß Festlegungskarte des LEP ein Vorbehaltsgebiet Tourismus dar.

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 Entwicklungsabsichten Dettmannsdorfs zielen auf den Ausbau der bereits ausgeprägten vorhandenen wirtschaftlichen und sozialen Strukturen ab.

LEP M-V 5.3 (8) Vorbehaltsgebiete Leitungen:

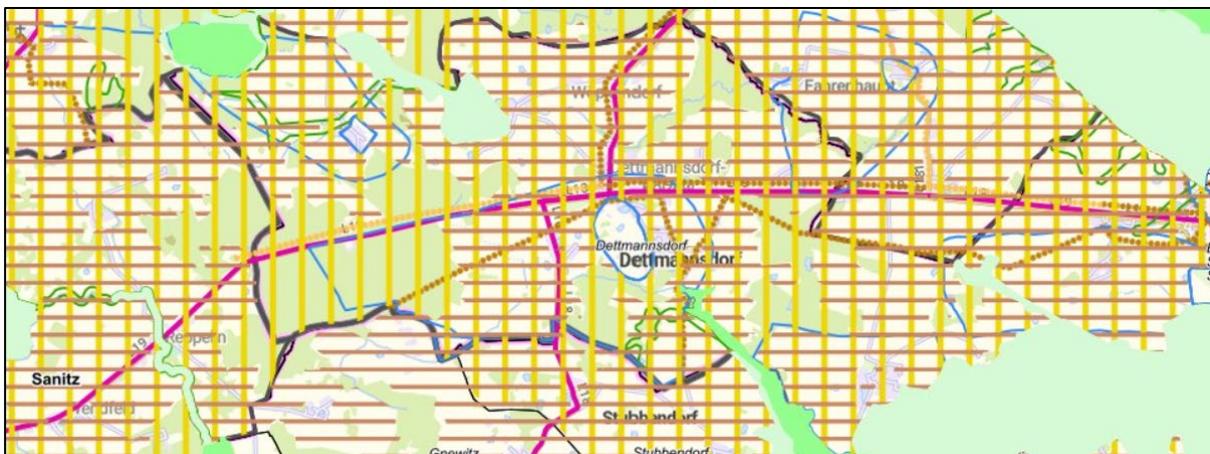
In den Vorbehaltsgebieten Leitungen soll dem Netzausbau ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. Durch das Gemeindegebiet verläuft in diesem Bereich eine 220-kV Hochspannungsleitung.

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

Der Südosten der Gemeinde, im Bereich der europäischen und nationalen Schutzgebiete, 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.

LEP M-V 7.2 (2) Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung:

Teile des Gemeindegebietes Dettmannsdorf befinden sich in Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung. In diesen soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

**raumordnerische Festlegungen gemäß Festlegungskarte des RREP VP:**

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

3.1.3 RREP VP Vorbehaltsgebiete Tourismus:

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in den Vorbehaltsgebieten Tourismus. In diesen hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.

Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

### 3.1.4 RREP VP Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft, in denen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde befinden, soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Im konventionellen Landbau und in der landwirtschaftlichen Tierhaltung sollen die an den entsprechenden Standorten vorhandene Ertragsfähigkeit des Bodens bzw. produktive Betriebsstrukturen erhalten und gestärkt werden.

Der ökologische Landbau soll damit auf eine marktangepasste Ausrichtung der Flächenbewirtschaftung orientiert werden. Die stoffliche und energetische Nutzung von landwirtschaftlicher Biomasse als nachwachsendem Rohstoff sowie die landschaftspflegerischen Funktionen sollen durch Stärkung der betrieblichen und überbetrieblichen Voraussetzungen ausgebaut werden.

### 5.1 RREP VP 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 raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen.

### 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 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Dettmannsdorf 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 Dettmannsdorf verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern und Arbeitsplätzen, zudem wachsen die Angebote der sozialen Einrichtungen. Um dieser positiven Entwicklung auch zukünftig gerecht zu werden und das Wachstum weiterhin zu unterstützen, soll die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Richtschnur für kommende Planungen wirken.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Eine Verdichtung des Bestandes ist auf Grund der vollständigen Nutzung der vorhandenen Bauflächen jedoch nicht möglich. Dementsprechend werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Bauflächen dargestellt, welche die Zuwanderungstendenz und damit verbunden den Erhalt und Ausbau der ortsansässigen Betriebe ermöglichen.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen ist an die vorhandenen Unternehmen und die kalkulierte Entwicklung in der Gemeinde angepasst. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf Dettmannsdorfs die Erweiterung der ansässigen Unternehmen und die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung oder der Strukturverbesserung dienen. Dabei wird eine Koordinierung mit den Nachbargemeinden angestrebt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden unter dem Punkt 3.3.2 die sogenannten Ländlichen Gestaltungsräume (LGR) definiert und Entwicklungsziele festgelegt. Die Gemeinde Dettmannsdorf 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 das RREP zielt im Punkt 3.1.1 „Ländliche Räume“ auf die Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum und deren Weiterentwicklung ab. Dabei sollen vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen sollen sie der Bevölkerung einen attraktiven Lebensraum bieten. Zukünftig sollen diese Räume in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung weiter gestärkt werden. Dazu gehört sowohl die betriebliche Förderung als auch der Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur.

Gemäß LEP MV Punkt 3.2.1 (1) dienen zentrale Orte der Bündelung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, von Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur, von Wohnfunktionen und Verwaltungseinrichtungen. Gleichzeitig sind sie wichtige wirtschaftliche Zentren.

Sie übernehmen Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen. Die Ausstattung der Zentralen Orte orientiert sich an der Tragfähigkeit des jeweiligen Verflechtungsbereiches.

Grundzentren sollen dabei als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (LEP 3.2 (8))

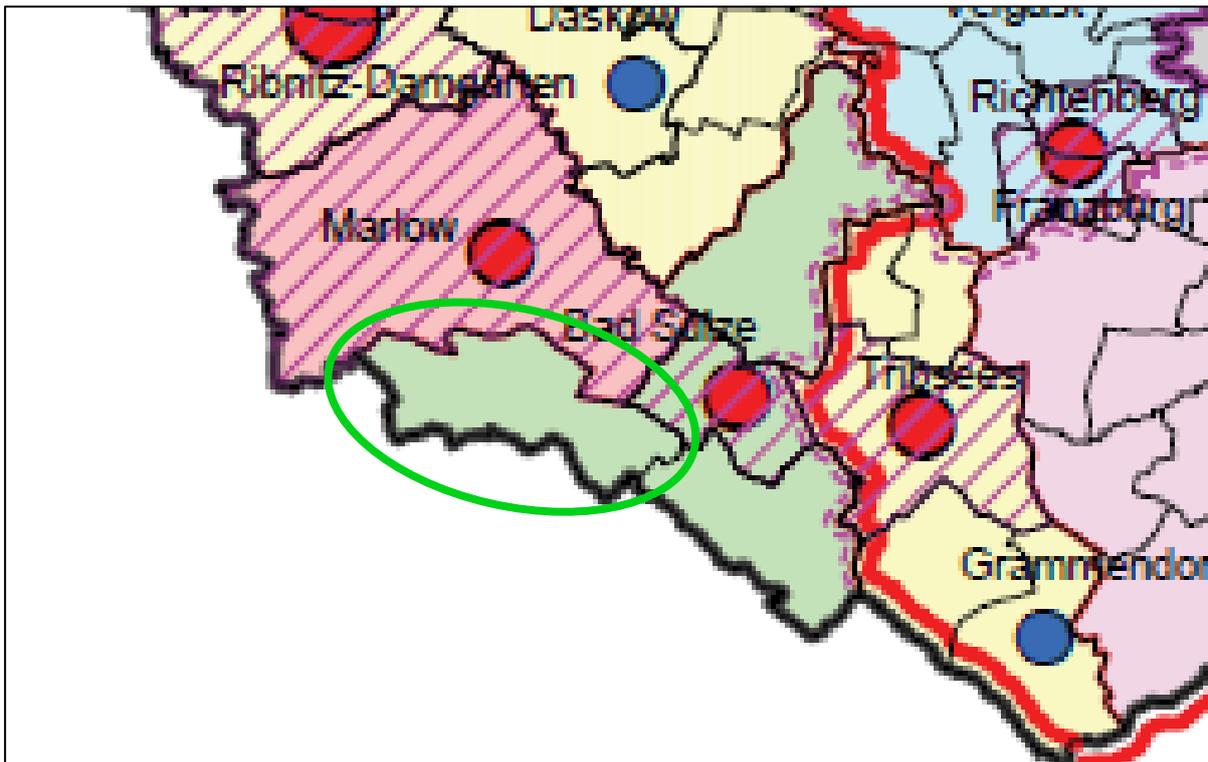
Zu den typischen Einrichtungen Zentraler Orte zählen gemäß des LEP z. B.:

- Grundversorgung: Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), Post- / Bankdienstleistungen, Grundschulen, Sportstätten, Hausarztpraxen, Apotheken, Einrichtungen der Kinder- und der Seniorenbetreuung.
- Gehobener Bedarf: Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs, weiterführende Schulen / Gymnasien, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Facharztpraxen, Krankenhäuser, soziale Einrichtungen, Kultureinrichtungen, größere Sportstätten, Verwaltungseinrichtungen.

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. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

Die Gemeinde Dettmannsdorf wird dem Grundzentrum Bad Sülze zugeordnet, welches dem Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten und dem Oberzentrum Rostock angehört.



**Abbildung 3:** Darstellung der zentralen Orte in der Planungsregion Vorpommern, Gemeindegebiet grün markiert  
(Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010)

Die Gemeinde Dettmannsdorf verfügt selbst über einen Großteil der typischen Einrichtungen der Grundversorgung wie einem Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung, einer Grundschule, einer weiterführenden Schule mit gymnasialer Oberstufe, Sportplätze und einer Sporthalle, einer Arztpraxis und dem geplanten Gesundheitsbahnhof sowie Einrichtungen für Kinder in Form der Kindertagesstätte und Pflegeeinrichtungen für Senioren.

Entgegen der für die ländlichen Bereiche prognostizierten Abwanderungen kann die Gemeinde Dettmannsdorf in den vergangenen Jahren Zuwanderungen verzeichnen. Die Gemeinde Dettmannsdorf weist in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern und Wachstum der Unternehmen vor, zudem der die Angebote der sozialen Einrichtungen erweitert. Um dieser positiven Entwicklung auf zukünftig gerecht zu werden und das nachhaltige Wachstum weiterhin zu unterstützen, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unabdingbar. Neue Wohngebiete sollen hiermit in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Die vorangegangene geschriebene Struktur sowie die angestrebte Entwicklung der Gemeinde machen deutlich, dass Dettmannsdorf auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten eine grundzentrale Funktion übernimmt. Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde ein verlässliches Gerüst zur Versorgung der Bevölkerung mit Bildungs-, Gesundheits-, sozialen und weiteren Angeboten sowie für die Versorgung mit Arbeitsplätzen dar und bildet die Basis einer Versorgung mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Dementsprechend soll die Gemeinde Dettmannsdorf als bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und die Weiterentwicklung unterstützt werden.

## **1.5 UMWELTPRÜFUNG**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dettmannsdorf 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 Dettmannsdorf 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 Dettmannsdorf.

## 2. BESTANDSAUFNAHME

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, der wesentlichen Flächennutzungen sowie der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Dettmannsdorf. 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 Dettmannsdorf wird durch das Amt Recknitz-Trebeltal verwaltet und befindet sich an der südwestlichen Grenze des Landkreises Vorpommern-Rügen. Sie hat eine Gesamtfläche von 44,52 km<sup>2</sup>.

Innerhalb des Landkreises grenzen nördlich die Hoheitsgebiete der Städte Marlow und Bad Sülze und östlich die Gemeinde Lindholz an. Im Süden grenzen die Gemeinden Sanitz, Gnewitz, Stubbendorf, Thelkow und Grammow an, die sich innerhalb des Landkreises Rostock befinden. Die Gemeinde befindet sich zirka neun Kilometer westlich von Bad Sülze. Die Hansestadt Rostock befindet sich westlich der Gemeinde Dettmannsdorf in einer Entfernung von ca. 20 km. Die Hansestadt Stralsund befindet sich ca. 35 km nordöstlich der Gemeindegrenze. Die Gemeinde Dettmannsdorf setzt sich aus den folgenden sieben Ortsteilen zusammen. Hierbei handelt es sich um die vier zentralen Hauptorte:

- Dettmannsdorf,
- Dettmannsdorf-Kölnow,
- Kölnow und
- Wöpkendorf,

sowie die drei Ortsteile die sich im äußeren Bereich des Gemeindegebietes befinden:

- Dammerstorf,
- Dudendorf,
- Kucksdorf.

Das Kerngebiet der Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser wurde im Zuge einiger Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen teilweise geändert. Innerhalb des Gemeindegebietes wurde zum jetzigen Zeitpunkt 9 Bebauungspläne aufgestellt und zwei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Zudem befindet sich derzeit Satzung für den bewohnten Ortsteil Grünheide in Aufstellung. Der bestehende Flächennutzungsplan wurde derzeit viermal geändert.

Die Gemeinde ist ländlich strukturiert und weist mit einer Einwohnerzahl von insgesamt 1.051 eine geringe Besiedlungsdichte von etwa 24 Einwohnern je km<sup>2</sup> auf. Die Gemeinde geht, auf Grund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum und dem hohen Angebot an Arbeitsplätzen und sozialer Infrastruktur welches zusätzlich weiterhin ausgebaut wird, in den kommenden Jahren von einem weiteren Wachstum der Einwohnerzahl aus.

Im Süden grenzt die Gemeinde an die Recknitz. Im Nordwesten befindet sich das Dammerstorfer Moor und im Süden das Naturschutzgebiet Maibachtal.

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 Dettmannsdorf sind:

- 1180 Ursprünge der Anlage des Schlosses Klözow.
- 1233 wurde Kölzow erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche stammt aus dem Jahr 1205.
- 15. Jahrhundert erste Erwähnung des Gut Dudendorf als Nebengut von Liepen.
- 1548 war der erste evangelische Pastor in Kölzow aktiv.
- 1649 bestand die Gemeinde Kölzow nach dem 30-jährigen Krieg nur noch aus 25 Erwachsenen und deren Kindern. Auf in den umliegenden Ortschaften wurde die Bevölkerung stark minimiert.
- 1704 umfasst die Kirchgemeinde Kölzow mit den vier dazugehörigen Dörfern Kölzow, Dettmannsdorf, Dammerstorf und Wöpkendorf 237 Personen (davon 140 Erwachsene und 97 im Alter von 14-15 Jahren).
- 1857-1859 Ausbau der Chaussee von Marlow nach Kölzow.
- 1895 entstand mit dem Bau des Bahnhofes Dettmannsdorf-Kölzow.
- 1902 fand die Gründung der Brennereigesellschaft Dettmannsdorf-Kölzow statt. Die Errichtung der Brennerei selbst begann zwei Jahre zuvor.
- 1902 wurde ebenfalls die Rahm-Butterei GmbH in Dettmannsdorf-Kölzow gegründet.
- 1. Juli 1950 wurden die bis dahin eigenständigen Gemeinden Kölzow und Wöpkendorf eingegliedert.
- Bis 1952 war die Gemeinde Teil des Amtes Rostock und gehörte danach bis 1994 zum Kreis Ribnitz-Damgarten im Bezirk Rostock.
- 1986 Errichtung der alten Turnhalle auf dem Schulgelände.
- Nach 1989 wurde das Gut Dudendorf von der Treuhandanstalt verwaltet. 1994 verkaufte die Treuhand das Gut Dudendorf an einen Privatmann.
- 1993 eröffnete die Tankstelle in der Ortschaft.
- 1. Januar 2001 Dudendorf wird in die Gemeinde Dettmannsdorf eingegliedert.
- 2003 wurde die Schule geschlossen. Die Schüler der Gemeinde gingen nach Bad Sülze.
- 2005 Eröffnung der evangelischen Schule in freier Trägerschaft im Hauptort der Gemeinde Dettmannsdorf-Kölzow.

## 2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Das Gemeindegebiet Dettmannsdorfs befindet sich im nördlichen Bereich der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaftszone „Warnow-Recknitz-Gebiet“. Es liegt entsprechend der Naturraumgliederung innerhalb der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“.

Eingebettet in die wellige Grundmoränenlandschaft des Warnow-Recknitz-Gebietes liegen die nach Nordosten verlaufenden Urstromtäler der Warnow und der Recknitz, umrahmt von Endmoränenzügen.<sup>1</sup>

Im Gemeindegebiet überwiegen hauptsächlich Sandböden bis lehmige Böden. Teilweise sind Niedermoorböden vorhanden.

Die Ackerzahlen der Böden schwanken zwischen 11 und 54. Die Bewirtschaftung wird dadurch erschwert, dass die vorhandenen Böden sehr inhomogen sind. Hochwertige Böden nehmen nur einen geringen Teil des Gemeindegebietes ein. Dominant sind Flächen mit mäßigem bis mittlerem Ertragspotenzial.

## 2.3 DEMOGRAPHIE

Langfristige Prognosen zeigen Rückgang der Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Dettmannsdorf. Die wesentlichen und mit der Neuaufstellung zu berücksichtigten 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 Dettmannsdorf einen Aufwärtstrend und stetigen Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde.

### Einwohnerentwicklung

Der Amtsbereich des Amtes Recknitz-Trebeltal mit den Gemeinden Dettmannsdorf, Deyelsdorf, Drechow, Eixen, Grammendorf, Gransebieth, Hugoldsdorf, Lindeholz und den Städten Bad Sülze und Tribsees hatte gemäß der Erhebungen des Zensus 2022 insgesamt 8.798 Einwohner.

Die Gesamtbevölkerung im Verwaltungsbereich des Amtes Recknitztal-Trebel hat sich zwischen 1990 und 2010 bereits um mehr als 20 % verringert. Aktuelle statistische Zahlen zeigen jedoch eine positive demographische Entwicklung für den Amtsbereich auf.

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

---

<sup>1</sup> <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 2013 bis 2022.<sup>2</sup>

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass in der Gemeinde Dettmannsdorf die Mortalität, also die Sterberate, konstant über der Fertilität, der Geburtenrate, liegt. Seit dem Jahr 2013 wird dennoch eine konstant positive Bevölkerungsentwicklung deutlich. In den letzten zehn Jahren gab es 143 mehr Zuwanderungen als Abwanderungen in die Gemeinde Dettmannsdorf.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2013 – 2022 der Gemeinde Dettmannsdorf**

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungstand am 31.12. des jeweiligen Jahres	Veränderung in Prozent
2013	- 14	+ 14	+ - 0	985	+ - 0 %
2014	- 4	+ 7	+ 3	988	+ 0,30 %
2015	- 1	- 1	- 2	986	- 0,20 %
2016	- 9	+ 16	+ 7	991	+ 0,61 %
2017	- 10	+ 21	+ 11	1.002	+ 1,10 %
2018	- 6	+ 13	+ 7	1.009	+ 0,36 %
2019	- 10	+ 29	+ 19	1.028	+ 1,85 %
2020	- 2	+ 10	+ 8	1.036	+ 0,77 %
2021	- 6	+ 26	+ 20	1.056	+ 1,56 %
2022	- 14	+ 8	- 5	1.051	- 0,47 %
Gesamt seit 2013	- 76	+ 143	+ 67		6,80 %

Die Zahl der Einwohner ist seit dem Jahr 2013 um 6,8 % gestiegen. Auf Grund des hohen Überschusses an Gestorbenen gegenüber den Geborenen im vergangenen Jahr ist trotz eines Wanderungsgewinns eine gering negative Gesamtveränderung im Jahr 2022 zu verzeichnen. Jedoch gibt es seit zwei Jahren innerhalb des Gemeindegebietes keinen Leerstand von Wohnraum mehr. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass bei der Schaffung von neuem Wohnraum der Wanderungsgewinn weiter ansteigen wird.

Durch den Neubau der Kita und der Sporthalle, der Renovierung der Schule, des Ausbaus des Gemeindezentrums und der Entwicklung des Gesundheitsbahnhofes wird eine zusätzliche Verbesserung der Gemeinde als Wohnort geschaffen. Darüber hinaus ist die energetische Selbstversorgung des Gemeindegebietes geplant. Hierfür ist die Zertifizierung der Gemeinde als „Energiedorf“ angestrebt.

Es wurde für die Energie und Wärme der Brennerei und der Ortslage eine Energiegenossenschaft gegründet. Das Nahwärmenetz soll ausgebaut werden und die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftträder ist geplant.

<sup>2</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Für das Jahr 2025 wird mit einem Anstieg von 50 Schülern gegenüber 2023 gerechnet. Darüber hinaus werden bis 2027 ca. 230 neue Mitarbeiter innerhalb der Gemeinde benötigt, um bestehende und geplante Arbeitsplätze besetzen zu können.

Die Gemeinde Dettmannsdorf 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 Dettmannsdorf 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.

## **2.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR**

Die Gesamtfläche der Gemeinde von 44,5 km<sup>2</sup> teilt sich in 124,7 ha Siedlungsfläche, 246,7 ha Verkehrsfläche, 2.639,4 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, 1.225,8 ha Waldfläche, 21,3 ha Wasserflächen, 23,7 ha Grünfläche und 166,6 ha Gewässerfläche auf.

Die Ortslage Dettmannsdorf-Kölnow bildet den Hauptort der Gemeinde. Darüber hinaus sind die Ortsteile Dammerstorf, Dettmannsdorf, Dudendorf, Kanneberg, Kölnow, Kucksdorf, Grünheide, Wöpkendorf bewohnte Ortsteile.

Der Siedlungscharakter der einzelnen Ortsteile ist differenziert zu bewerten. Die Hauptversorgung mit Gütern und sonstigen Dienstleistungen erfolgt gemeindeübergreifend innerhalb der Ortslage Dettmannsdorf-Kölnow.

Gemessen an einem erkennbaren Zusammenhalt vermitteln auch die Ortslagen Dettmannsdorf-Kölnow, Wöpkendorf, Dettmannsdorf, Dammerstorf und Kölnow den Charakter geschlossener Siedlungen. Städtebauliche Ordnungsprinzipien wie die maßgebende tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung lässt die Wirkung von städtebaulichen Räumen entstehen.

Demgegenüber stellt sich die Bewertung der Ortslagen Dudendorf, Grünheide, Kanneberg und Kucksdorf aufgrund des fehlenden Ausdrucks einer in sich geschlossenen Siedlungsstruktur anders dar. Da sich Kanneberg weitestgehend in erster Reihe entlang der Marlower Straße (Landesstraße L18) und Grünheide entlang der gleichnamigen Gemeindestraße ziehen. Bebauungen in zweiter Reihe sind nur unwesentlich vorhanden. Darüber hinaus sind die Orte durch größere Baulücken zwischen den besiedelten Bereichen gekennzeichnet.

Neben dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wurden zudem zwei Ergänzungssatzungen und fünf Bebauungspläne im Bezug auf Wohnbebauungen im Gemeindegebiet aufgestellt.

#### **2.4.1 WOHNEN**

Die Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keinen Wohnungsleerstand. Die vorhandenen Wohnstrukturen werden vollständig genutzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Siedlungsstrukturen mit dörflichem Charakter, das heißt Eigenheime und Doppelhäuser mit Privatgrundstücken.

Aber auch die vorhandenen Mehrfamilienhäuser und altersgerechte Wohnangebote befinden sich in 100 %-iger Nutzung. Die Bevölkerungsdichte entspricht 23,62 Einwohner/km<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 wurden im Rahmen des Zensus in Dettmannsdorf insgesamt 366 Wohngebäude, darunter 303 Einfamilienhäuser, 32 Zweifamilienhäuser und 31 Mehrfamilienhäuser festgestellt.

#### **2.4.2 GEWERBE**

Die Gewerbestruktur der Gemeinde Dettmannsdorf ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe gekennzeichnet. Hierzu zählen unter anderem Dienstleistungs-, Handwerks-, Einzelhandels-, Gastronomie-, Einzelhandels- und Landwirtschaftsbetriebe. Im Hauptort Dettmannsdorf-Kölzow sind darüber hinaus eine Altenpflege, der evangelische Bildungscampus und die ortsansässige Destillerie vorhanden, als große Arbeitsgeber vorhanden.

Insgesamt sind im Gemeindegebiet derzeit 51 Betriebe mit breitgefächerten Professionen und insgesamt 417 Mitarbeitern (Stand 31.12.2021) ansässig.

Mit dem angestrebten Wachstum bestehender Betriebe und geplanten Neugründungen wurde für das Jahr 2026 eine Anzahl von 507 Mitarbeitern innerhalb der Gemeinde prognostiziert. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 21%, also 89 Mitarbeitern. Hierbei zu beachten ist, dass zusätzlich 144 der derzeitigen Mitarbeiter der ortsansässigen Betriebe bis zum Jahr 2026 in das Rentenalter eintreten. Somit entsteht ein Bedarf von insgesamt 233 neuen Mitarbeitern in dem Zeitraum von 2021 bis 2026.

#### **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.

## Schulen

Die Gemeinde Dettmannsdorf entwickelt sich zu einem Bildungsstandort. Der sogenannte Bildungscampus wird durch die Evangelische Bildungscampus Dettmannsdorf gGmbH geführt. Vor allem baulich wächst das Gelände rund um die Schule. Innerhalb der Gemeinde Dettmannsdorf befindet sich der evangelische Bildungscampus. Dieser beinhaltet eine Kindertagesstätte (KiTa), Grundschule, Hort und die Sekundarstufen I und II. Die integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Grundschule, Hort und Kita. Insgesamt besuchen ca. 600 Schüler die Einrichtung.

Der evangelische Bildungscampus Dettmannsdorf ist mit derzeit 103 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in der Gemeinde.

Der moderne lichtdurchflutete Neubau des Schulgebäudes wurde im Jahr 2019 fertig gestellt. Durch den Neubau wurde der Schulstandort um Klassenräume für Grundschüler, eine Cafeteria, Musik-, Kunst- und Werkräume sowie eine Bibliothek erweitert.

Die Schule selbst soll erweitert werden. 11,5 Millionen Euro soll das Projekt kosten. Bis 2025 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.



**Abbildung 4:** Neubau der Grundschule des evangelischen Schulcampus Dettmannsdorf  
(<https://www.pichleringenieure.com/Projekte/Chronologisch/Evangelische-Schule-Dettmannsdorf.html>)

## Kindertagesstätte

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Dettmannsdorf befindet sich die Kindertagesstätte die dem evangelischen Bildungscampus Dettmannsdorf angehört. Die Einrichtung mit zugehöriger Freianlage befindet sich in Trägerschaft einer gemeinnützigen GmbH und liegt in Dettmannsdorf-Közlów, dem Hauptort der Gemeinde. Gegenwärtig verfügt die Einrichtung über eine Betriebserlaubnis von 98 Plätzen, die sich in Kindergarten-, Vorschul- und Krippenplätze aufteilen. In dem neu errichteten Gebäude ist die Unterbringung von bis zu 130 Kindern möglich.

## Sportanlagen

Innerhalb der Gemeinde befinden sich mehrere Sportstätten. Die Nutzung erfolgt sowohl für schulische als auch für Freizeit Zwecke durch ortsansässige Vereine. Hierbei handelt es sich um Fußball-, Reit- und Multifunktionsplätze sowie eine im Jahr 2023 neu errichtete Sporthalle.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Sportvereine „Sportgemeinschaft Wöpkendorf e.V.“ mit derzeit ca. 320 aktiven Mitgliedern in den Abteilungen Fußball, Tischtennis, Volleyball, Gymnastik und Kindersport. Die ca. 85 Mitglieder der Reitsportgemeinschaft Wöpkendorf trainieren auf dem Reitplatz im Ortsteil Kölzow oder dem Hauptort Dettmannsdorf-Kölzow.

Die vorhandenen Plätze sind im Besitz der Gemeinde. Darüber hinaus befinden sich auf dem Schulgelände weitere Sportplätze.



**Abbildung 5:** Neubau der Mehrfeld-Sporthalle (<https://enex-gruppe.de/portfolio/mehrfeld-sporthalle-in-dettmannsdorf/>)

### Kirche

Die Belange der Seelsorge der überwiegend der evangelischen Kirche angehörigen Gläubigen werden durch die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Kölzow für Dammerstorf, Dettmannsdorf, Dettmannsdorf-Kölzow, Ehmkendorf, Kölzow (Kirche), Stubbendorf und Wöpkendorf wahrgenommen. Die Kirchengemeinde Kölzow (Pfarrsitz) bildet einen Pfarrsprengel mit der Kirchengemeinde Bad Sülze und der Kirchengemeinde Marlow.



**Abbildung 6:** Luftbild der Feldsteinkirche Kölzow mit angrenzendem Friedhof ([https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Vogelblick\\_auf\\_Feldsteinkirche\\_und\\_Friedhof\\_in\\_Koelzow.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Vogelblick_auf_Feldsteinkirche_und_Friedhof_in_Koelzow.jpg))

Die Feldsteinkirche in Kölzow stammt aus dem 13. Jahrhundert und ist somit eine der ältesten und schönsten Dorfkirchen im Nordosten Deutschlands. Der Förderverein „Dorfkirche Kölzow e.V.“ unterstützt den Erhalt der fast 800 Jahre alten Feldsteinkirche. Es erfolgten Sanierungen der Dachstühle, der Glocken, der Fenster sowie der Innenausstattung.



**Abbildung 7:** Innenansicht der Feldsteinkirche Kölzow (<https://www.kirchen-galerie.de/de/?m=kirche&p=15859>)

### Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Dettmannsdorf ist die Ortswehr der Gemeinde. Dabei werden die Förderung der Rettung aus Lebensgefahr und die Förderung des Feuerschutzes sowie der Unfallverhütung. Diese werden vor allem durch Maßnahmen und Veranstaltungen zur Brandschutzerziehung und Brandschutzaufklärung, Veranstaltung von 1. Hilfe- sowie Lebensretterkursen, Öffentlichkeitsarbeit und Brauchtumpflege und Veröffentlichungen, Maßnahmen und Veranstaltungen im Rahmen der Nachwuchsförderung verwirklicht.



**Abbildung 8:** Außenansicht der Freiwilligen Feuerwehr Dettmannsdorf (<https://www.google.com/maps/uv?pb=!1s0x47ac61f3609a3c0f%3A0xd991549bb82b5838!3m1!7e115!4s%2Fmaps%2Fplace%2Ffeuerwehr%2Bdettmannsdorf%2F%4054.1116355%2C12.5260342%2C3a%2C75y%2C337.07h%2C90t%2Fdata%2F>)

### Polizei

Die polizeiliche Betreuung der Gemeinde erfolgt durch das ca. 20 km entfernte Polizeirevier Ribnitz-Damgarten.

#### 2.4.4 VERKEHR

Die Verbindung der Ortsteile innerhalb der Gemeinde Dettmannsdorf ist durch das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert (Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen). Aufgrund der Lage des Hauptortes an den Landesstraßen L 18 und L 19 besteht grundsätzlich eine verkehrsgünstige Lage. Damit verbunden ist jedoch gleichzeitig eine Belastung vorhandener Wohnbereiche im Hauptwohrtort aufgrund des Durchgangsverkehrs. Folgende übergeordnete Landesstraßen verlaufen durch das Gemeindegebiet:

- L 18 über Marlow – Dettmannsdorf-Kölzow - Tessin
- L 19 über Sanitz – Dettmannsdorf-Kölzow – Bad Sülze

Alle Ortslagen der Gemeinde sind untereinander durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu erreichen.

In der Gemeinde Dettmannsdorf sind öffentliche Stellflächen im Bereich des Sportplatzes, des Gemeindezentrum sowie des geplanten Gesundheitsbahnhofes mit Co-Working-Space vorhanden.

Innerhalb der Ortslage Dettmannsdorf-Kölzow sollen zusätzlich im Bereich des geplanten Wohngebietes östlich des Bildungscampus zusätzliche Bushaltestellen sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für die An- und Abfahrt der Schüler und die geplante Schwimmhalle.

#### 2.4.5 VER- UND ENTSORGUNG

##### Trinkwasser

Die zentrale Wasserversorgung für das Gemeindegebiet erfolgt durch das Wasserwerk Grünheide. Mit ihm wird gleichzeitig ein größerer überörtlicher Einzugsbereich mit Trinkwasser versorgt. Das Wasserwerk befindet sich im Westen der Gemeinde, nördlich an der Landesstraße L 19 gelegen.



**Abbildung 9:** Wasserwerk Grünheide (<https://boddenland.de/unsere-wasserwerke/wasserwerk-gruenheide/>)

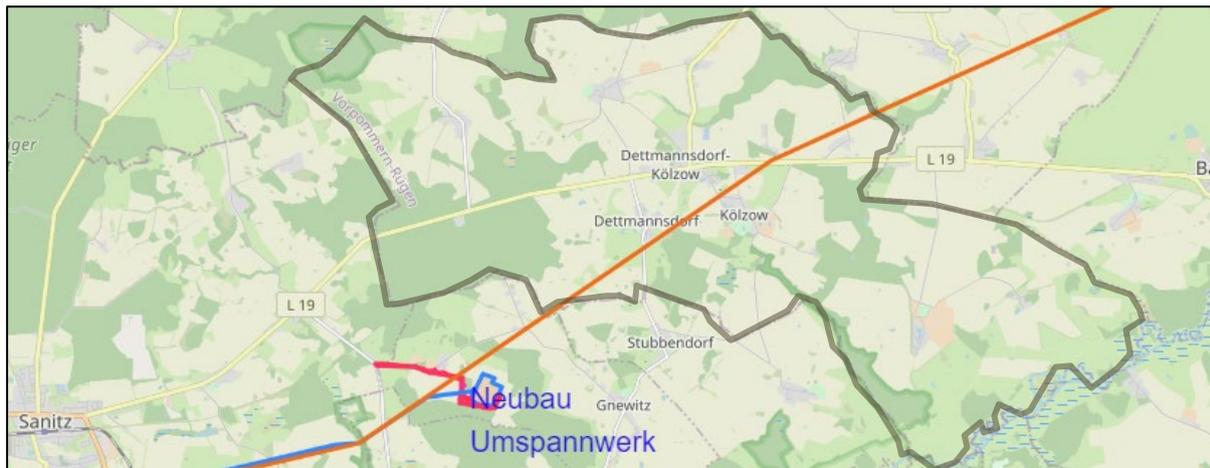
##### Abwasser

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das Klärwerk Dammerstorf des Abwasserzweckverbands Marlow-Bad Sülze.

Dort wird das Abwasser des Ortsteils Dammerstorf entsorgt. Die Abwasserentsorgung der Ortsteile Dettmannsdorf, Dettmannsdorf-Kölnow und Kölnow erfolgt in die Kläranlage Kneese im Hoheitsgebiet der Stadt Marlow.

### Versorgungsleitungen

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine überörtliche Versorgungsleitung. Es handelt sich um eine 220-kV-Hochspannungsleitung. An das Gemeindegebiet angrenzend soll innerhalb der Gemeinde Gnewitz ein Umspannwerk der 50 Hertz errichtet werden, welches an bestehende Freileitungen anschließt und gewonnene Energien umwandelt.



**Abbildung 10:** Verlauf der bestehenden 220-kV-Freileitung durch das Gemeindegebiet (orangefarbene Linie; <https://www.50hertz.com/de/Netz/Netzausbau/ProjektanLand/NetzverstaerkungRegionRostock>)

### **2.4.6 GRÜNFLÄCHEN**

Die in Dettmannsdorf 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

Als wichtigste Parkanlage innerhalb der Gemeindegrenzen ist das zentrale Kriegerdenkmal in Form einer Aufforstung in der Ortslage Dettmannsdorf-Kölnow. Zudem ist der historische Schlosspark in der Ortslage Kölnow zu nennen.

### Dauerkleingärten

Im Hauptort Dettmannsdorf-Kölnow befinden sich im westlichen Bereich ebenso wie im östlichen Bereich Dauerkleingärten.

### Spielplätze

Spielplätze befinden sich in den Ortslagen Kölnow, Dettmannsdorf sowie im Hauptort Dettmannsdorf-Kölnow.

### Friedhöfe

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich der Friedhof in Kölnow.

## 2.5 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

### Landwirtschaft

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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in ausgeprägter Form im gesamten Gemeindegebiet vorhanden. Hierunter zählen Ackerflächen sowie Flächen mit einer Wiesen- und Weidenutzung.

Dabei nehmen die Ackerflächen im Verhältnis zu den Grünlandnutzungen eine wesentlich höhere Stellung ein, was zum einen auf traditionelle Gründe zurückzuführen ist. Zum anderen liegen die Ursachen ebenso in der begrenzten Grünlandeignung der Flächen.

Die in der Gemeinde Dettmannsdorf vorhandenen Tierhaltungsanlagen werden auf Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB betrieben und gelten damit als privilegierte Anlagen.

### Forstwirtschaft

Innerhalb des Planungsraumes sind weitläufige forstwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen vorhanden. Der Nadelholzanteil liegt dabei deutlich unter dem Laubholzanteil. Insbesondere das westliche Gemeindegebiet sowie Flächen östlich des Hauptortes sind durch größere zusammenhängende Forstwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

## 2.6 TOURISMUS

Innerhalb der Gemeinde Dettmannsdorf befinden sich oft besichtigte Sehenswürdigkeiten und Angebote, die wichtige touristische Anziehungspunkte bilden. Als wichtigster Anlaufpunkt ist das Landhaus Schloss Kölzow zu nennen.

Das Hotel Landhaus Schloss Kölzow mit dem zugehörigen ca. 8 ha großen Landschaftspark liegt im Süden der Ortslage Kölzow. Insgesamt 18 Zimmer des Schlosses werden für die Unterbringung von Hotelgästen vorgehalten.

Darüber hinaus hat es eine hervorgehobene Bedeutung als Hochzeits-, Veranstaltungs-, Konferenz- und Seminarort. Für derartige Anlässe stehen im Schloss Räumlichkeiten verschiedener Größenordnungen zur Verfügung. Der Landschaftsgarten mit einem artenreichen Altbaumbestand umgibt das um 1825 errichtete Gebäude. Der Ursprung der Anlage geht zurück bis 1180.

Neben dem Schloss sind in den Ortschaften Dammerstorf und Wöpkendorf jeweils eine Pension vorhanden. Ebenfalls zu nennen, ist der Stell- und Campingplatz Wüsthof Dammerstorf.



**Abbildung 11:** Ansicht des Landhauses Schloss Kölzow (<https://www.schloss-koelzow.de/>)

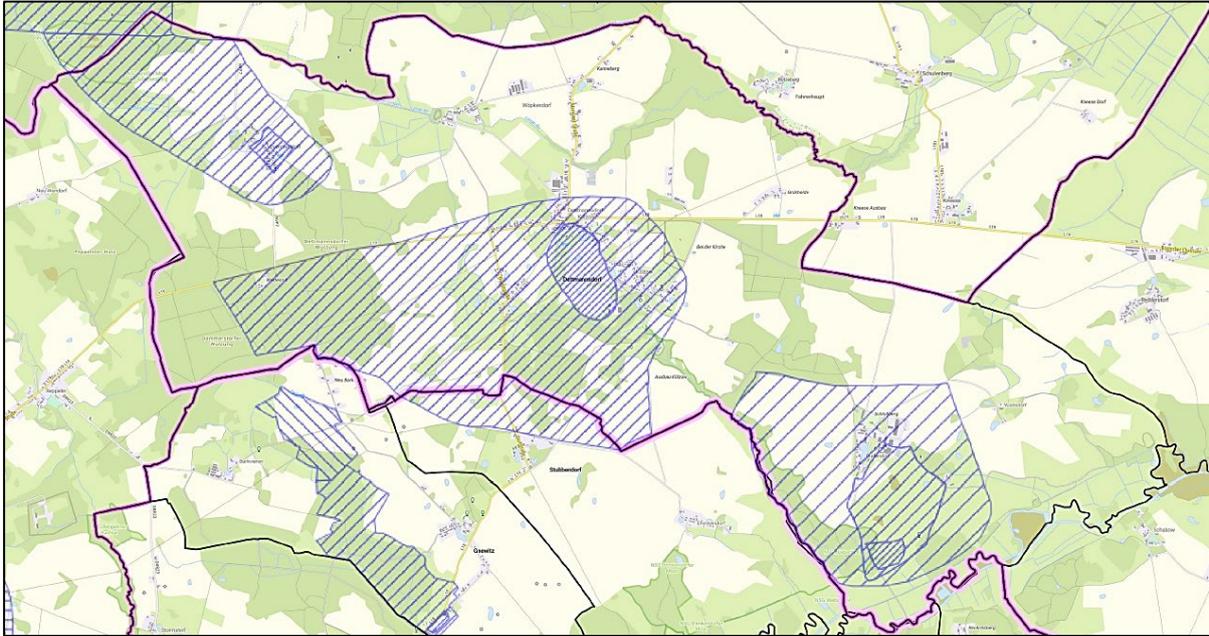
Als wichtige Sehenswürdigkeiten ist neben dem Schloss die aus dem 13. Jahrhundert stammende Feldsteinkirche in Kölzow zu nennen. Diese Gebäude besitzen ein hohes touristisches Potenzial und werden häufig besucht. Die Gemeinde besitzt zudem ein hohes Potenzial für den Naturtourismus. Die Recknitz, die südöstlich Grenze des Gemeindegebietes bildet, ist samt ihrer umliegenden Flächen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäisches Vogelschutzgebiet als Teil des europäischen Biotopverbundes unter Schutz gesetzt und bietet unzähligen Arten der Flora und Fauna ideale Bedingungen.

Für den Wander- und Radtourismus sind innerhalb der Gemeinde entsprechende Wege in Teilen vorhanden. Geplant ist zudem der umfassende Ausbau des ehemaligen Bahndammes als Fahrradweg. Die Ortslage Dettmannsdorf-Kölzow besitzt zudem ein Restaurant und ein Café.

## 2.7 TRINKWASSERSCHUTZ

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich drei Wasserschutzgebiete (WSG) welche gleichermaßen als Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen sind. Das WSG 1840-02 „Dammerstorf“ auf einer 3,6 km<sup>2</sup> großen Fläche im Nordwesten des Gemeindegebiets, zentral gelegen das WSG 1841-06 „Dettmannsdorf-Kölzow“ mit einer Fläche von 10,3 km<sup>2</sup> und das 5,3 km<sup>2</sup> große WSG 1941-03 „Dudendorf“ im Südosten des Gemeindegebietes.

Ebenso befinden sich Teile des nördlich angrenzenden Trinkwasserschutzgebietes Nr. 1841-05 „Schulenberg“ und des 5,3 km<sup>2</sup> großen östlich angrenzenden Gebiets 1841-07 „Bad Sülze“. Diese werden im RREP VP als Vorbehalts- sowie innerhalb der Schutzzone II als Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt und unterliegen deren Zielen und Grundsätzen.



**Abbildung 12:** Übersichtskarte Wasserschutzgebiete (GAIA-MV professional)

## 2.8 DENKMALSCHUTZ

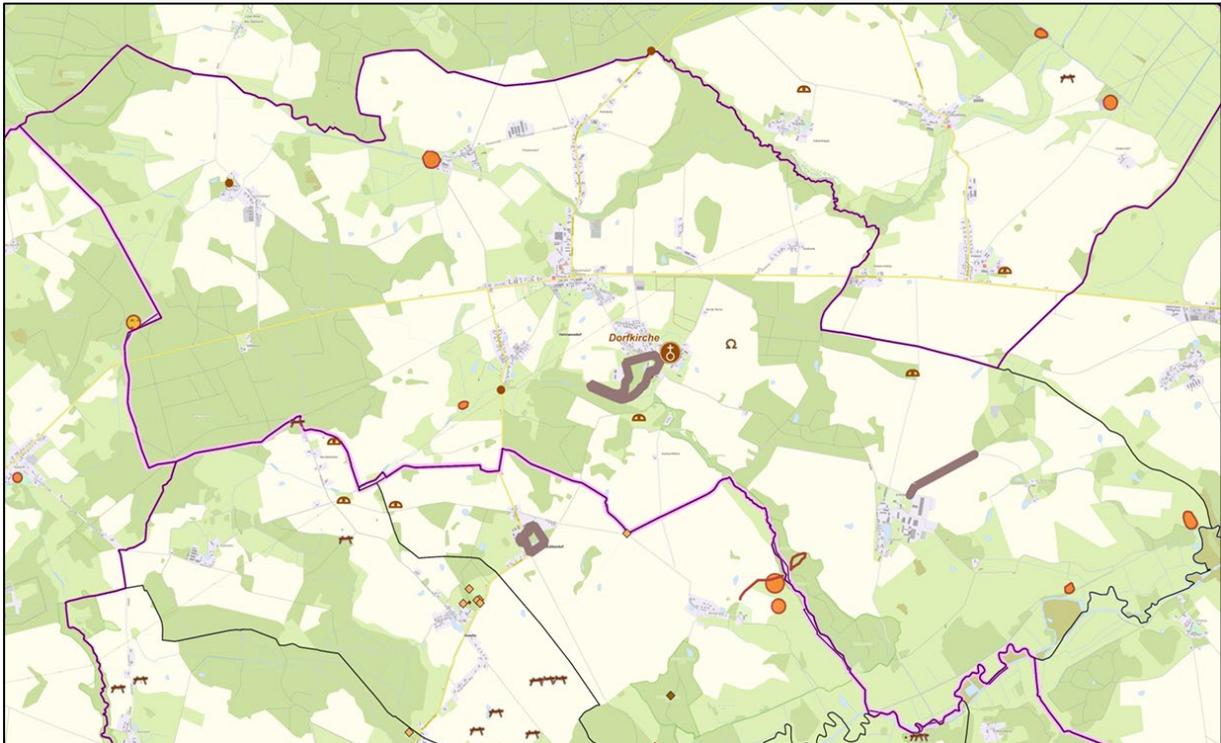
Die Gemeinde Dettmannsdorf verfügt über Denkmale, die in der folgenden Karte dargestellt sind.

Zu den bekannten Bodendenkmalen im Gemeindegebiet zählen:

- eine Burg bei Wöpkendorf,
- eine Turmhügelburg bei Dammerstorf,
- ein Burgwall bei Dettmannsdorf,
- eine Turmhügelburg bei Dettmannsdorf,
- ein Hügelgrab bei Kätzow,
- ein Rillenstein bei Kätzow,
- ein Hügelgrab bei Dudendorf,
- ein Hohlweg bei Dudendorf,
- zwei Burgwälle bei der Recknitz sowie
- eine Wassermühle bei Kanneberg

Zudem sind die folgenden Baudenkmale innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden:

- Gutsanlage mit Gutshaus und Wirtschaftsgebäude (Gut Dudendorf)
- Alte Landstraße mit Kopfsteinpflasterung und Lindenallee zwischen Kucksdorf und Dudendorf
- Gutshaus mit Landschaftspark in Kätzow
- Kirche mit Friedhof und Mausoleum sowie Pfarrhaus und Nebengebäude in Kätzow
- die ehemalige Schule in Kätzow und
- das Kriegerdenkmal in Dettmannsdorf-Kätzow



**Abbildung 13:** Übersichtskarte bekannte Denkmale (GAIA-MV professional)

## 2.9 ERNEUERBARE ENERGIE

Die Gemeinde Dettmannsdorf verfügt über ein Klimaschutz-Konzept, welches vorhandene und geplante Energiegewinnung im Gemeindegebiet darstellt. Dabei werden bei dem Vorhaben der Eigenversorgung der Gemeinde mit Strom und Wärme innovative Ansätze verfolgt. Um die Umsetzung der Ideen zu realisieren, wurde eine Bürgergenossenschaft gegründet.

Derzeit gibt es in der Gemeinde 3 Biomasse-Anlagen mit insgesamt 1.254 kW installierter Leistung. Die Jahresstromproduktion daraus beträgt ca. 7 Mio. kWh. Zudem wurden im Gemeindegebiet die Bebauungspläne Nr. 7, 8 und 9 mit dem Ziel der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufgestellt deren Geltungsbereichsgrößen insgesamt ca. 150 ha groß sind. Sie sind die landesweit ersten drei genehmigten Anträge auf Zielabweichung. Unter den umfangreichen Kriterien des Landtags zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf ertragsschwachen Ackerflächen ist vor allem die Beteiligung der Kommune und der Bürger im Vordergrund.

Es sollen einzelne Leuchtturmprojekte vorangetrieben werden, die mögliche technische, wirtschaftliche und kommunalrechtliche Fragestellungen lösen könnten.

Derzeit ist ein Nahwärmenetz innerhalb der Gemeinde geplant. Im Zentrum des Projekts steht die Baltic Distillery. Die in Dettmannsdorf-Kölsow angesiedelte Brennerei strebt eine CO<sub>2</sub>-Neutralität an. Die mit der Produktion im Zusammenhang stehende Erzeugung von Abwärme soll die umliegenden Bebauungen kostengünstig und klimafreundlich beheizen.

Um die Abwärme und die entstehende Schlempe (Rückstände der Gärflüssigkeit) aus der Herstellung des Alkohols sinnvoll zu nutzen, plant die hierfür gegründete Bürgergenossenschaft die Gewinnung von Biogas und Nahwärme durch ein innovatives Verfahren. Die Abwärme der Biogasproduktion stellt die Basis des Prozesses dar. Somit soll der gemeindeeigene Bedarf an Nahwärme gedeckt werden. Die erste Ausbaustufe soll bis 2025 fertiggestellt werden.

Darüber hinaus hat die Gemeinde umweltverträgliche Windeignungsgebiete erarbeitet, welche der Errichtung von Windkraftanlagen dienen sollen. Zudem wurden bereits Bebauungspläne zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebietes aufgestellt. Mit der dort gewonnen erneuerbaren Energie ist der Betrieb eines Elektrolyseurs geplant, welcher die Gemeinde mit einer klimafreundlichen und kostengünstigen Energie versorgen kann.

Die Gemeinde strebt durch ihre vielschichtige Gewinnung und Verwendung von erneuerbaren Energien die autarke Energieversorgung an.

### 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 im Hauptort Dettmannsdorf-Kölzow und Schließen vorhandener Baulücken
  - Schaffung von sozialem Wohnraum für Jung und Alt
  - Ausbau von altersgerechtem Wohnen
  - Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptortes
  - Geordnete Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung im Hauptort
- Förderung der Ansiedlung von Betrieben
  - Ausbau und Entwicklung von Erneuerbaren Energien an geeigneten Standorten unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Selbstversorgung mit Energie
  - Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde
  - Schaffung von Arbeitsplätzen mit der Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Industriebetrieben
  - Sicherung der Land- und Forstwirtschaft als wichtige Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde
  - Sicherung der vorhandenen Standorte der Tierproduktion in Verträglichkeit mit den übrigen Nutzungen sowie umweltverträglicher Ausbau
  - Nachhaltige und verträgliche Bewirtschaftung der Flächen unter Beachtung des Schutzes des Grundwassers sowie der Oberflächengewässer
- Förderung der sozialen Dorfentwicklung
  - Sicherung und Schutz von Frei- und Erholungsräumen
  - Schaffung ausreichender Sport- und Spielanlagen zur Erholung
  - Erhalt der denkmalgeschützten Kirche in Kölzow
  - Förderung von kulturellen Höhepunkten

#### 4. INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

##### Maßstab:

Der Planinhalt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg wird im Planmaßstab 1:10.000 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. Im Plan werden darüber hinaus für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg 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 Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2009 auch weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Derzeitig verfügt die Gemeinde über keine verfügbaren Baulandlandreserven. Die Gemeinde Dettmannsdorf verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Anstieg an Einwohnern und Unternehmen, zudem wachsen die Angebote der sozialen Einrichtungen. Um dieser positiven Entwicklung auf zukünftig gerecht zu werden und das Wachstum weiterhin zu unterstützen, soll die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Richtschnur für die kommenden Planungen wirken und neue Möglichkeiten zur Errichtung von Wohneigentum, sozialem Wohnungsbau und altersgerechtem Wohnen schaffen.

Aus der Flächenbilanz der Flächennutzungsplanung ergaben sich 12,4 ha Siedlungsflächen.

##### Entwicklungsziele

Es wird deutlich, dass sich im Innenbereich keine größeren Baulandreserven befinden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Dettmannsdorf bieten kein weiteres Baulandpotenzial für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt keine weiteren Wohnbauflächen dar.

Somit ist festzustellen, dass die Potenziale für die Wohnbauflächenentwicklung im Innenbereich der Gemeinde erschöpft sind.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll grundsätzlich eine Stabilisierung der positiven Bevölkerungsentwicklung durch Bereitstellung von attraktivem Wohnraum erreicht werden. Dabei stehen die bedarfsgerechte Ausweisung von Baugrundstücken einerseits, sowie gleichzeitig der Ausbau von Geschosswohnungen im Vordergrund. Die Gemeinde verzeichnete in den vergangenen 10 Jahren einen Wanderungsgewinn von 143 Personen. Dem Wunsch weiterer Zuwanderungen konnte auf Grund des fehlenden Wohnraumes teilweise nicht entsprochen werden. 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).



### **Flächenpotenziale des Ortsteils Dettmannsdorf-Kölzow**

Die Ortslage Dettmannsdorf-Kölzow liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes und stellt gleichzeitig den Hauptort der Gemeinde dar. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ort, welcher den Großteil der vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde beherbergt. In Dettmannsdorf-Kölzow befinden sich neben der Kita, Schule und Hort auch Pflegeeinrichtungen, Gastronomie und Gewerbebetriebe. Die Ortslage erfüllt einige Aufgaben der Grundversorgung. Aus diesen Gründen soll hier die hauptsächliche Entwicklung der Wohnbauflächen umgesetzt werden.

Im östlichen Bereich der Ortslage soll im Bereich einer Gartenanlage eine Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehenden Bebauungen für bis zu 6 Wohneinheiten dargestellt werden. Hierfür befindet sich der Bebauungsplan „Wohngebiet am Birkenbruch“ derzeit in Aufstellung.

Im Süden Dettmannsdorf-Kölzows ist die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen als Abrundung der bestehenden Bebauung vorgesehen. Hier ist potentiell die Ausweisung von 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Im Zentrum der Ortslage befindet sich angrenzend an die beiden Landesstraßen L 18 und L19 eine für den Wohnbau vorgesehene Potentialfläche. Auf Grund der günstigen Lage und damit verbundenen kurzen Wegen zu den Infrastruktureinrichtungen, ist hier eine Entwicklung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Wohnbau vorstellbar.



**Abbildung 15:** Luftbild Kanneberg mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### **Flächenpotenziale des Ortsteils Kölzow**

Südöstlich der Landesstraße L 19 und der Ortslage Dettmannsdorf befindet sich die Ortslage Kölzow. Im Süden der Ortslage befindet sich das Gutshaus, welches touristisch genutzt wird.

An den Landschaftspark anschließend soll eine Bebauung mit sogenannten Tiny-Häusern entstehen, die sowohl als Wohngebäude, als auch für den Tourismus genutzt werden können. Vorstellbar wäre es hier vor allem für die ältere Bevölkerung eine Möglichkeit zu schaffen, Wohneigentum auch im höheren Alter zu realisieren.

Die Fläche befindet sich im Anschluss an bestehende Wohnbebauungen.

Zudem soll der Bebauungsplan „Kölzow Süd“ aufgehoben werden. Dieser ermöglicht planungsrechtlich die Errichtung von 4 Wohneinheiten, allerdings erfolgte keine Erschließung der Fläche, weshalb seit dem Satzungsbeschluss im Jahr 2015 keine Bebauung erfolgte.



**Abbildung 16:** Luftbild Kölzow mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### **Flächenpotenziale des Ortsteils Kanneberg**

Die Ortslage Kanneberg erstreckt sich nördlich in dem Gemeindegebiet und besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Auf dem Luftbild ist ersichtlich, dass sich entlang der Landesstraße 5 Baulücken befinden. Zentral um den vorhandenen Teich soll ein neues Wohngebiet für bis zu 6 Wohneinheiten entwickelt werden.



**Abbildung 17:** Luftbild Kanneberg mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### **Flächenpotenziale des Ortsteils Wöpkendorf**

Die Ortslage Wöpkendorf erstreckt sich nordöstlich in dem Gemeindegebiet und besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Im östlichen Bereich der Ortslage befindet sich ein Gutshaus mit Parkanlage.

Auf dem Luftbild ist ersichtlich, dass keine Baulücken vorhanden sind, die sich aufdrängen. Zentral an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließend sollen bis zum Graben „Langer Rie“ bis zu 4 Wohneinheiten entwickelt werden. Im Norden der Ortslage befindet sich ein weiteres Baugrundstück, dessen Bebauung bereits geplant ist.



**Abbildung 18:** Luftbild Wöpkendorf mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### **Flächenpotenziale des Ortsteils Grünheide**

Die Ortslage Grünheide erstreckt sich östlich in dem Gemeindegebiet und besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Im südlichen Bereich der Ortslage befindet sich das Wasserwerk.

Auf dem Luftbild ist ersichtlich, dass Baulücken vorhanden sind, die durch bis zu 6 Wohnbebauungen geschlossen werden sollen.



**Abbildung 19:** Luftbild Grünheide mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### **Flächenpotenziale des Ortsteils Dettmannsdorf**

Südwestlich des Hauptortes der Gemeinde befindet sich die Ortslage Dettmannsdorf. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird im Norden entlang der Hauptstraße (L18) um 8 Baugrundstücke ergänzt. Hierfür wurde die Ergänzungssatzung „Dettmannsdorf Nord“ aufgestellt. Zudem ist zukünftig eine Abrundung der Bebauung durch eine Verbindung der Hauptstraße und des Brennereiweges vorstellbar.



**Abbildung 20:** Luftbild Dettmannsdorf mit Wohnbauflächenentwicklungspotenzialen (Geoportal GAIA-M-V professional)

### Fazit:

Die Leitlinien der Planungsregion Vorpommern beinhalten die Schaffung und Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie von Bildungsangeboten um eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern. Vor allem für junge Familien mit Kindern soll die Lebensqualität durch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden. Diesen Leitlinien wird Dettmannsdorf gerecht, in dem, unter Erhaltung des dörflichen Charakters der Gemeinde, eine Deckung eines breiten Bevölkerungsquerschnitts mit Wohnraum, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes angestrebt wird.

Die soziale Daseinsvorsorge ist durch die vorhandene kulturelle und soziale Infrastruktur in der Gemeinde gesichert und wird weiterhin ausgebaut. Es werden die Bedürfnisse von Familien und Kindern genauso berücksichtigt wie auch die der älterwerdenden Bevölkerung.

Der prognostizierte Eigenbedarf an Wohnbauflächen in den nächsten 10 bis 15 Jahre richtet sich nach der Größe, Struktur und Ausstattung und den vorhersehbaren Bedarf der Gemeinde Dettmannsdorf. Somit wird ein nachhaltiger Wachstum der Gemeinde angestrebt, der der bisherigen Entwicklung Dettmannsdorfs gerecht wird.

## **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.

Entsprechend werden nachstehende Gemeindeteile als Gemischte Baufläche ausgewiesen:

- Bereich in der Ortslage Dammerstorf zwischen den gewerblichen Bauflächen im Süden und den Wohnbauflächen im Norden der Ortslage
- Teile der Ortslagen, welche neben der Wohnnutzung zusätzlich landwirtschaftlich geprägt sind
- Bereich entlang der Rostocker Straße in Dettmannsdorf-Kölpow
- Landwirtschaftlicher Betrieb in der Ortslage Dettmannsdorf
- Landwirtschaftlicher Betrieb südlich der Ortslage Kölpow
- Ortslage Dudendorf mit großflächigen landwirtschaftlichen Anlagen

Aus der Flächenbilanz der Flächennutzungsplanung ergaben sich 28,9 ha Gemischte Bauflächen. Die Ausweisung neuer gemischter Bauflächen ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans derzeit nicht vorgesehen.

### 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 Dettmannsdorf 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 verteilt in den Ortslagen der Gemeinde.

Die bisher einbezogenen Grundstücke sind durch gewerbliche Nutzungen vollständig ausgelastet.

Zusätzliche gewerbliche Nutzungen sollen sich zukünftig insbesondere auf geeignete Standorte im Bereich der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen konzentrieren. An diesen Standorten stehen in großem Umfang Areale zur Verfügung, die sich grundsätzlich für eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben eignen. Der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt 16 ha als gewerbliche Baufläche dar.

Folgende Neuausweisungen sind mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen:

- Gewerbliche Baufläche im Westen der Ortslage Dettmannsdorf-Kölzows südlich der Rostocker Straße (ca. 1,2 ha; als Erweiterung der östlich angrenzenden bestehenden Destillerie)
- Gewerbfläche südlich der Rostocker Straße östlich der Ortslage Dettmannsdorf-Kölzow (ca. 1,3 ha; als Erweiterung des westlich angrenzenden Transport- und Dienstleistungsbetriebs)

## Entwicklungsziele

Die Gemeinde Dettmannsdorf beabsichtigt die weitere Ansiedlung von größeren Gewerbe- und Industriebetrieben. Hierfür stehen innerhalb des Gemeindegebietes derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die zum jetzigen Zeitpunkt als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Als potenzielle Standorte für die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriezweige sind Erweiterungsflächen der bereits etablierten Standorte besonders zu berücksichtigen. Dabei stehen vor allem die beiden gewerblichen Flächen entlang der Rostocker Straße als Hauptverkehrsstraße derzeit zur Verfügung, die sich für eine weitere Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben eignen.



**Abbildung 21:** bestehende gewerbliche Flächen (Pfeil) mit angrenzenden Potentialflächen (rot markiert)

Mit den Neuausweisungen der Gewerblichen Bauflächen wird durch die Gemeinde im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer Minimierung von Nutzungskonkurrenzen die Konzentration von gewerblichen Nutzungen angestrebt.

Die Standorte besitzen aufgrund der Lage ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich schutzbedürftiger Umgebungsnutzungen.

Ebenso lassen sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Konkurrenzen in Bezug auf anderweitige Nutzungsabsichten ableiten. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen sind verkehrstechnisch erschlossen und besitzen darüber hinaus eine verkehrsgünstige Lage an der L 19. Aus städtebaulicher Sicht eignen sich die neu ausgewiesenen Flächen somit besonders gut für eine gewerbliche Nutzung.

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:

##### Sondergebiete Photovoltaikanlagen

Teilbereiche des Gemeindegebietes sind für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) vorgesehen. Hierzu werden die Bebauungspläne Nr. 7 „Solarpark nördlich von Wöpkendorf“ (52,1 ha), Nr. 8 „Solarpark nördlich von Grünheide“ (71,1 ha) und Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark südwestlich von Dettmannsdorf“ (51,7 ha) der Gemeinde Dettmannsdorf aufgestellt.

##### Sondergebiet Biogas

Die in der Gemeinde Neuhardenberg vorhandene Biogasanlage wurden auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB als privilegierte Anlagen betrieben. Im Flächennutzungsplan wird der Standorte der Biogasanlage als Sondergebiet Biogas ausgewiesen. Der Standort befindet sich nordöstlich der Ortslage Dudendorf.

Die Darstellungssystematik zu dem im Flächennutzungsplanentwurf enthaltenen Sondergebiet 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.

Das Konzept des Flächennutzungsplans soll der fortschreitenden Zersiedlung des freien Außenbereichs entgegenwirken. Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen sollen zukünftig vornehmlich durch entsprechende Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet und möglichst über die verbindliche Bauleitplanung gesteuert werden. Das trifft insbesondere für die siedlungsnahen Standorte zu.

##### Sondergebiet Sport und Freizeit

Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Sport, Freizeit und Gewerbe Dettmannsdorf-Kölnow“ zielt auf die Erweiterung der vorhandenen Sportanlagen im Südwesten der Ortslage Dettmannsdorf-Kölnow ab. Hier soll im Bereich südlich des Fußballplatzes der ebenfalls vorhandene Reitplatz um weitere Anlage für verschiedene Sportarten und ein Sportlerheim erweitert werden.

Das sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ soll der Gemeinde auf einer Fläche von ca. 4,5 ha dabei die Möglichkeit bieten, ihr Freizeitangebot weiterhin zu vergrößern. Vorstellbar wäre hierbei die Errichtung eines Tennisplatzes, die Erweiterung der Reitanlage oder ähnliches.

#### 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, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen 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 die Schule, die Kita, vorhandene Sportanlagen, die örtliche Feuerwehr sowie die Kirche als Symbol dargestellt. Die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf beschränkt sich auf den Standort der Schule und der Feuerwehr in Dettmannsdorf-Kölsow.



**Abbildung 22:** Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Ortslage Dettmannsdorf-Kölsow, Stand November 2023)

#### 4.6 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

##### Überörtlicher Verkehr

Als Flächen für den überörtlichen Verkehr werden dargestellt:

- L 18 über Marlow – Dettmannsdorf-Kölsow - Tessin
- L 19 über Sanitz – Dettmannsdorf-Kölsow – Bad Sülze

##### Örtliche Hauptverkehrswege

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

##### Ruhender Verkehr

Vorhandene Stellflächen werden nicht gesondert dargestellt, sondern sind der angrenzenden Nutzung zugeordnet. Im Bestand befinden sich Stellflächen im Bereich des Sportplatzes, des Gemeindezentrums sowie des geplanten Gesundheitsbahnhofes mit Co-Working-Space.

Innerhalb der Ortslage Dettmannsdorf-Kölnow sollen zusätzlich im Bereich des geplanten Wohngebietes östlich des Bildungscampus zusätzliche Bushaltestellen sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für die An- und Abfahrt der Schüler und die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Bereitstellung von Stellflächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Sondernutzungen soll weitestgehend innerhalb der dafür ausgewiesenen Bauflächen erfolgen.

Alle Ortslagen der Gemeinde sind untereinander durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu erreichen.

Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan Wander- und Radwege dargestellt.

#### **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 Dettmannsdorf als Symbol bzw. als Fläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Eine Einteilung der Zweckbestimmung erfolgt in Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Ablagerung und Wasser und in Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen. Folgende Flächen für die Ver- und Entsorgung sind Bestandteil des Flächennutzungsplans:

##### Trinkwasser

- Wasserwerk südlich der Ortslage Grünheide

##### Abwasser

- Abwasserentsorgung der Ortslage Dammerstorf erfolgt im Klärwerk Dammerstorf des Abwasserzweckverbands Marlow - Bad Sülze.
- Abwasserentsorgung der Ortsteile Dettmannsdorf, Dettmannsdorf-Kölnow und Kölnow erfolgt in die Kläranlage Kneese im Hoheitsgebiet der Stadt Marlow.

Daneben befinden sich im Gemeindegebiet Anlagen für Ablagerungen. Im Plan wird des Weiteren die überörtliche Hochspannungsfreileitung dargestellt.

#### **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.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Wald auf einer Gesamtfläche von 1.226 ha dargestellt.

## **4.9 GRÜNFLÄCHEN**

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan als Fläche und Symbol dargestellt. Die Grünflächen werden aufgrund der jeweiligen Nutzung in die Zweckbestimmung Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sportplätze und Friedhof unterteilt.

Grünflächen wird im Flächennutzungsplan auf einer Fläche von insgesamt ca. 29 ha dargestellt.

## **4.10 WASSERFLÄCHEN**

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

Es erfolgt eine Unterteilung in die Kategorien Wasserflächen Schutzzonen I - III der Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet. Die Schutzzonen der Wasserschutzgebiete stellen gleichzeitig wasserrechtliche nachrichtliche Übernahmen dar.

## **4.11 SONDERBAUFLÄCHEN**

Der Flächennutzungsplan stellt die durch Bebauungspläne vorbereiteten Sonstigen Sondergebiete zur Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie dar. Ebenso wird die bestehende Biogasanlage im Südwesten des Gemeindegebietes, im Ortsteil Dudendorf dargestellt.

#### 4.12 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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 Dettmannsdorf dargestellt.

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

#### 4.13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz- und Trebaltal mit Zuflüssen“
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Dänschenburger Moor und Teufelsmoor bei Gresenhorst“
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebaltal mit Seitentälern und Feldmark“
- Naturschutzgebiet „Maibachtal“
- Naturschutzgebiet „Großes Moor bei Dänschenburg“
- Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“
- Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Wiesenlandschaft Dänschenburg“

##### 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**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>44.500.677</b>
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>1.247.667</b>
Wohnbauflächen	711.501
Dorfgebiete	87.153
Mischgebiete	289.080
gewerbliche Bauflächen	159.933
<b>2. Sonstige Flächen</b>	<b>4.386.682</b>
sonstige Sondergebiete	1.644.160
Flächen für Gemeinbedarf	25.327
Flächen für Versorgungsanlagen	13.148
Grünflächen	236.903
Verkehrsflächen	2.467.144
<b>3. Freiraum</b>	<b>38.866.328</b>
Flächen für Wald	12.258.281
Flächen für die Landwirtschaft	26.394.701
Wasserflächen	213.346