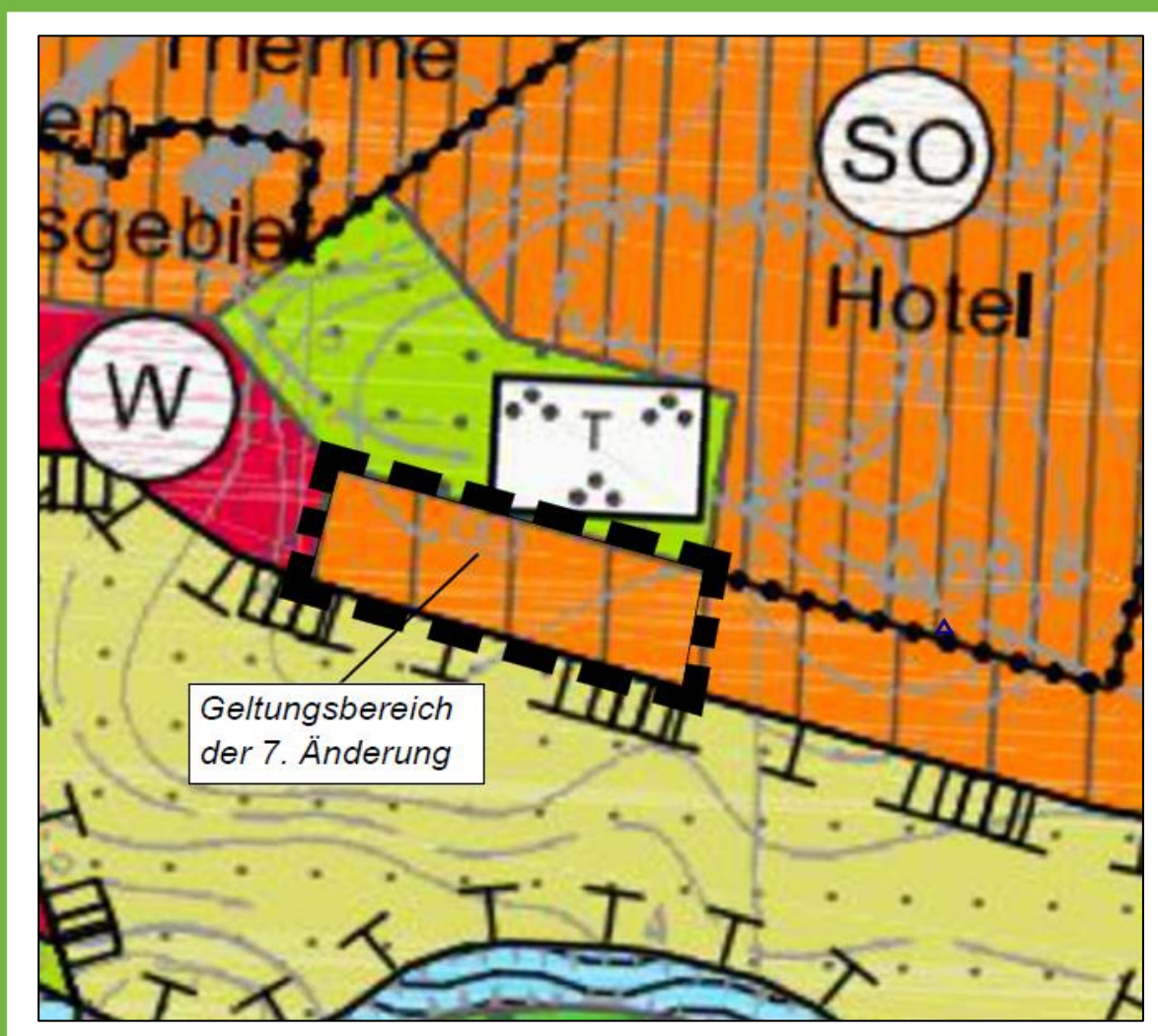


# Gemeinde Göhren-Lebbin

## 7. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, Juni 2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>2</b>
2.1    Rechtsgrundlagen .....	3
2.2    Übergeordnete Planungen .....	4
<b>3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>13</b>

## 1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Göhren-Lebbin wurde der Bebauungsplan Nr. 17b „Poppentiner Weg West“ aufgestellt.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006. Darin ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsziel ist nunmehr die ausschließliche Ausweisung von Wohnbauflächen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Göhren-Lebbin möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## 2. PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Hauptsatzung der Gemeinde Göhren-Lebbin** in der aktuellen Fassung

## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

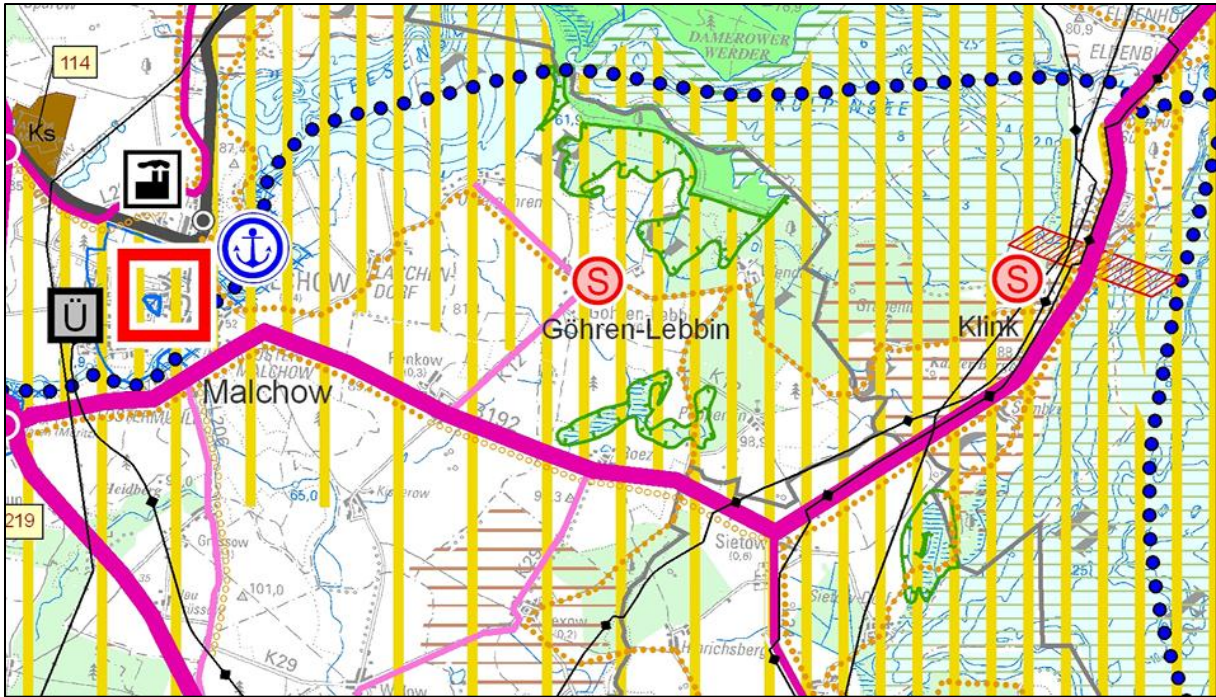
Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MS befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und Siedlungsschwerpunktes.



**Abbildung 1:** Auszug der Festlegungskarte des RREP MS

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. **4.1 (1) RREP MS**

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. **4.1 (2) RREP MS**

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden. **4.1 (3) RREP MS**

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **4.1 (4) RREP MS (Z)**

**Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms ein Siedlungsschwerpunkt.** Als Siedlungsschwerpunkt hat die Gemeinde im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im Rahmen der Sicherung der Daseinsvorsorge.



Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist bestrebt, dieser Aufgabe nachzukommen und beabsichtigt im vorliegenden Geltungsbereich die Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten, um so attraktive, nachfragegerechte Bauplätze bereitzuhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region zu leisten.

### **Berechnung der Wohnraumbedarfsermittlung der Gemeinde Göhren-Lebbin**

#### **Bevölkerungsentwicklung**

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

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 2023.<sup>1</sup>

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres	Veränderung in Prozent
2013	- 4	- 8	- 12	577	
2014	- 3	6	4	581	+0,69 %
2015	3	26	31	612	+5,34 %
2016	-	-16	- 16	596	- 2,61 %
2017	- 2	4	3	599	+ 0,50 %
2018	- 1	18	17	616	+ 2,83 %
2019	-1	17	16	632	+ 2,59 %
2020	2	-2	-1	631	-0,15 %
2021	- 7	10	5	636	+ 0,79 %
2022	- 5	24	18	654	+ 2,83 %
2023	3	39	41	695	+ 6,27 %

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Es wird deutlich, dass die Zahl der Gestorbenen in fast jedem Jahr über der, der Geborenen liegt, was einen deutschlandweiten Trend darstellt.

Demgegenüber verzeichnet die Gemeinde bis auf wenige Jahre (2013, 2016 und 2020) Wanderungsgewinne. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Göhren-Lebbin ist in der Zeit von 2013 bis 2023 um 20,45 % gestiegen.

### **Bevölkerungsprognose bis 2033**

Die Gemeinde Göhren-Lebbin verzeichnet deutliche Zuwanderungen. Es wird eine Wachstumsrate von 1,87 % erzeugt.

durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in %

$$= \left[ \left( \frac{\text{Endwert}_{\text{Bevölkerung}}}{\text{Anfangswert}_{\text{Bevölkerung}}} \right)^{\frac{1}{a}} - 1 \right] \times 100$$

a = Anzahl der Jahre im Betrachtungszeitraum

Gemeinde Göhren-Lebbin	Jahr		
	2013	2023	2033
Bevölkerung (Anzahl)	577	695	824
Wachstumsrate (%)	-	1,87%	1,87%

**Tabelle 1 - Bevölkerungsprognose bis 2033**



### **Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf**

Im Jahr 2023 standen gemäß dem Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern in der Gemeinde Göhren-Lebbin 695 EW insgesamt 478 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 1,46 Personen pro Wohnung und ist im Vergleich zu 2013 um 0,04 gestiegen.

<b>Jahr</b>	<b>Bevölkerung (Anzahl)</b>	<b>Wohnungen (Anzahl)</b>	<b>Belegungsdichte</b>
<b>2013</b>	577	406	1,42
<b>2014</b>	581	411	1,41
<b>2015</b>	612	425	1,44
<b>2016</b>	596	432	1,37
<b>2017</b>	599	440	1,36
<b>2018</b>	616	445	1,38
<b>2019</b>	632	447	1,41
<b>2020</b>	631	468	1,34
<b>2021</b>	636	468	1,35
<b>2022</b>	654	477	1,37
<b>2023</b>	695	478	1,46

### **Anpassung der Belegungsdichte in Göhren-Lebbin unter Berücksichtigung von Ferienwohnungen**

In der Gemeinde Göhren-Lebbin spielen Ferienwohnungen eine zentrale Rolle, da der Ort stark touristisch ausgerichtet ist. Die Vielzahl an Ferienunterkünften prägt nicht nur das Ortsbild, sondern hat auch Einfluss auf statistische Auswertungen und planerische Entscheidungen. Ferienwohnungen werden in den offiziellen Wohnungsstatistiken grundsätzlich mitgezählt, obwohl sie nicht dauerhaft bewohnt, sondern saisonal oder zeitweise genutzt werden. Dies kann zu einer Überschätzung der tatsächlichen Wohnraumsituation führen – insbesondere bei Berechnungen zur Bevölkerungsdichte oder der Auslastung kommunaler Infrastruktur.

Eine besondere Herausforderung besteht darin, dass es keine kontinuierliche und detaillierte Erfassung von Ferienwohnungen durch das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern gibt. Lediglich punktuelle Erhebungen, wie etwa der Zensus 2022, liefern konkrete Anhaltspunkte über die Zahl privat genutzter Ferienwohnungen. Diese Daten sind jedoch selten und nur begrenzt aktuell, sodass auf lokaler Ebene zusätzliche Analysen notwendig sind, um ein realistisches Bild der tatsächlichen Wohnnutzung zu erhalten.

Aus der Auswertung dieser Zensus-Daten geht hervor, dass sich im Gemeindegebiet von Göhren-Lebbin insgesamt 129 privat genutzte Ferienwohnungen befinden. Um die reale Belegungsdichte zu ermitteln, wurde die Gesamtzahl der erfassten Wohnungen des Statistischen Amtes um diese Ferienwohnungen bereinigt. Daraus ergibt sich eine verbleibende Wohnungsanzahl von 349 regulär genutzten Wohneinheiten. **Dies entspricht einer realen Belegungsdichte von etwa 1,99 Einwohnern pro Wohneinheit.**

### **Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen**

Im Rahmen der künftigen Wohnraumentwicklung in Göhren-Lebbin sollte die Gemeinde sorgfältig abwägen, welche Wohnformen dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung am besten entsprechen. Dabei kann es sinnvoll sein, neben klassischen Einfamilienhäusern auch über alternative Wohnkonzepte wie kleinere Mehrfamilienhäuser oder kompakte Wohnanlagen nachzudenken – insbesondere mit Blick auf Beschäftigte in der Region, die saisonal oder dauerhaft in Göhren-Lebbin tätig sind.

Solche Wohnformen bieten den Vorteil, dass sie auf vergleichsweise geringer Fläche mehreren Haushalten ein Zuhause bieten können. Dies kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn der Wohnraumbedarf in bestimmten Bevölkerungsgruppen zunimmt – etwa bei jungen Berufstätigen, Alleinstehenden oder kleineren Haushalten. Dennoch sollte eine solche Entwicklung stets im Einklang mit dem bestehenden Ortsbild und der nachbarschaftlichen Struktur stehen.

Der derzeit diskutierte Standort am Ortsrand bringt zwar grundsätzlich Potenzial mit, eignet sich jedoch vorrangig für eine kleinteilige, wohnverträgliche Bebauung. Zwar ist das Gebiet fußläufig gut erreichbar und infrastrukturell nicht unerschlossen, dennoch ist zu bedenken, dass zentrale Lagen – etwa in der Nähe von Arbeitsstätten, Nahversorgung oder sozialen Einrichtungen – oftmals eine höhere Wohnqualität für bestimmte Zielgruppen bieten. Auch städtebauliche Aspekte wie die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge sowie die Wahrung des dörflichen Charakters sollten in die Überlegungen einfließen.

Eine maßvolle und ausgewogene Planung, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt, kann dazu beitragen, die Gemeinde sowohl für Einheimische als auch für zuziehende Arbeitskräfte attraktiv zu gestalten, ohne bestehende Strukturen zu überfordern

## Wohnraumbedarfsermittlung

Gemäß dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum für die Gemeinde Göhren-Lebbin und deren Ortslagen werden zusätzliche Flächen für Wohnraum benötigt. Für die Berechnung des Wohnraumbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die gegenständliche Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung entstammen dem Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern. Alle erforderlichen Daten für die Berechnung wurden für das Jahr 2023 entnommen. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2033 gewählt.

- Bevölkerungszahl (2023):	695 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:	1,87 % bis 2033
- Wohneinheiten (2023):	349 WE
- Belegungsdichte (2023):	1,99 EW/WE

### **Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)**

Die aktuelle Bevölkerungszahl (695 EW) wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (1,87%) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (10 a von 2023 bis 2033) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$695 \text{ EW} \times 1,87 \% \times 10 \text{ a} = 129 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (129 EW) wird anschließend durch die Belegungsdichte (1,99 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2033 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$129 \text{ EW} \div 1,99 \text{ EW/WE} = 65 \text{ WE}$$

### **Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)**

Die Haushaltsstrukturen haben sich in den letzten Jahren fast überall stark verändert. Es findet ein stetiger Wandel statt: Kinder verlassen das Elternhaus, ziehen ggf. mit einem Partner zusammen und gründen eine neue Familie. Auf der anderen Seite ziehen aber beispielsweise auch Senioren etwa aus einem großen Einfamilienhaus in betreute Wohnformen um. Insgesamt lässt sich eine steigende Zahl von Single-Haushalten beobachten.

Im Jahr 2023 standen gemäß dem Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern in der Gemeinde Göhren-Lebbin 695 EW insgesamt 478 Wohneinheiten (WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden) zur Verfügung. Abzüglich der vorhandenen Ferienwohnungen verbleiben 349 Wohnungen. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 1,99 Personen pro Wohnung.

Da im Jahr 2013 keine systematische Erfassung der Anzahl vorhandener Ferienwohnungen in der Gemeinde Göhren-Lebbin vorlag, ist eine verlässliche Aussage zur tatsächlichen Belegungsdichte im Gemeindegebiet zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Zwar liegen allgemeine Daten zur Einwohnerzahl und zur Gesamtzahl der Wohnungen vor, doch können diese aufgrund der touristischen Prägung des Ortes ohne Differenzierung zwischen dauerhaft genutztem Wohnraum und Ferienunterkünften nur eingeschränkt interpretiert werden. Insbesondere der Anteil der nicht dauerhaft bewohnten Ferienwohnungen beeinflusst die statistische Belegungsdichte erheblich und kann zu einer rechnerischen Verzerrung führen. Eine fundierte Bewertung der Entwicklung über einen längeren Zeitraum hinweg ist daher nur auf Grundlage modellhafter Annahmen und allgemeiner Trends möglich.

In Mecklenburg-Vorpommern lag die durchschnittliche Belegungsdichte laut Zensus 2011 bei etwa 2,0 Personen pro Wohnung, in touristisch geprägten Regionen oft etwas darunter. Ein Wert von etwa 2,1 bis 2,2 EW/WE im Jahr 2013 wäre für Göhren-Lebbin daher eine realistische Annahme, insbesondere wenn die Zahl der Ferienwohnungen damals geringer war oder weniger stark in die Statistik eingeflossen ist. Somit wäre die aktuelle Belegungsdichte wahrscheinlich um 0,1 gesunken.

Bei einer linearen Fortsetzung der Entwicklung zur Belegungsdichte müsste man also annehmen, dass im Jahr 2033 eine Belegungsdichte von 1,89 (Belegungsdichte aus 2023 zuzüglich der ermittelten -0,1 als Entwicklungsprognose) anzusetzen ist.

Allerdings ist eine lineare Fortsetzung dieses Trends in den nächsten Jahren nicht anzunehmen, da durch die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern auch Wohneinheiten für Familien entstehen und damit in gewisser Weise gegen diesen Trend angesteuert wird. So ist davon auszugehen, dass etwa in Neubaugebieten im Durchschnitt eher drei oder vier Personen je Wohneinheit wohnen werden.

Aufgrund dieser These und auch im Sinne des Flächensparens wird davon ausgegangen, dass die Belegungsdichte nicht wie bei einer linearen Fortsetzung bei 1,89 liegt, sondern eher leicht abgeschwächt bei 1,92 (degressive Entwicklung).

Der Auflockerungsbedarf wird wie folgt berechnet:

**(Einwohnerzahl 2023 / angenommene Haushaltsgröße für das Jahr 2033) – Wohneinheiten aus 2023 = Auflockerungsbedarf in WE**

$$(695 / 1,92) - 349 = 13 \text{ WE}$$

**Somit ergibt sich ein Auflockerungsbedarf von 13 WE.**

### **Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs**

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (13 WE) und inneren (65 WE) Bedarf werden saldiert.

$$13 \text{ WE} + 65 \text{ WE} = 78 \text{ WE}$$

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Göhren-Lebbin hat ergeben, dass bis zum Jahr 2033 ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 78 Wohneinheiten besteht. Diese Zahl bildet das positive Saldo aus dem prognostizierten Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung von Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrößen und der erwarteten Nachfrage nach Wohnraum.

Dem ermittelten Bedarf stehen jedoch bereits bestehende Entwicklungspotenziale innerhalb der Gemeinde gegenüber. So bieten zwei rechtskräftige Bebauungspläne noch ungenutzte Baukapazitäten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Zum Fleesensee“ sind derzeit noch 26 Bauplätze verfügbar. Darüber hinaus stehen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Scheunenhof am Eschenwald“ weitere 6 Bauplätze zur Verfügung.

**Insgesamt können somit 32 Wohneinheiten bereits durch bestehendes Planungsrecht realisiert werden. Das bedeutet, dass zur Deckung des prognostizierten Gesamtbedarfs bis zum Jahr 2033 rechnerisch nur noch 46 zusätzliche Wohneinheiten außerhalb der bestehenden Bebauungspläne zu schaffen wären.**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 b „Poppentiner Weg West“ der Gemeinde Göhren-Lebbin soll dazu ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung des Bedarfs geschaffen werden.

### **3. ENTWICKLUNGSZIELE DER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet lässt sich daraus nicht entwickeln.

Für den Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Göhren-Lebbin ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	0,47 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	0,47 ha

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet.

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Nebenanlagen. Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Göhren-Lebbin im Vernehmen mit dem Bebauungsplan Nr. 17 b „Poppentiner Weg West“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Wohnbauflächen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.