



# Flächennutzungsplan

Gemeinde Banzkow (Crivitz)



**Begründung mit Umweltbericht zum  
Flächennutzungsplan**

**Gemeinde Banzkow  
Landkreis Ludwigslust - Parchim**  
Vorentwurf zur frühzeitigen  
Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 31. Oktober 2024

Auftraggeber:  
Gemeinde Banzkow über Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

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

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

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

Heltersberg, im Oktober 2024

# Inhalt

1.	Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes .....	5
2.	Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes ....	7
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
2.2	Verfahrensablauf.....	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
4.	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben .....	12
4.1	Landesplanung .....	12
5.	Bestandsanalyse der Gemeinde Banzkow .....	17
5.1	Räumliche Umgebung .....	17
5.2	Siedlungsstruktur .....	18
5.3	Bevölkerung.....	21
5.3.1	Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung.....	21
5.3.2	Demografie .....	22
5.3.3	Bevölkerungssaldos.....	24
5.3.4	Bevölkerungsprognose .....	24
5.4	Wohnen .....	25
5.5	Arbeit und Wirtschaft.....	27
5.5.1	Arbeitsplätze und Beschäftigte.....	27
5.5.2	Standorte und Flächen.....	28
5.5.3	Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen.....	29
5.5.4	Tourismus .....	31
5.6	Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur .....	32
5.6.1	Kinderbetreuung und Kindertagesstätten.....	32
5.6.2	Schulen .....	32
5.6.3	Weiterer Gemeinbedarf.....	33
5.6.4	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.....	34
5.6.5	Gesundheit und Sozialvorsorge .....	35
5.6.6	Kultur und Freizeit.....	35
5.7	Technische Infrastruktur .....	37
5.7.1	Ver- und Entsorgung.....	37
5.7.2	Verkehr und ÖPNV .....	37
5.7.3	Rad- und Fußverkehr.....	40
5.7.4	Information und Kommunikation .....	43
5.8	Altlasten .....	43
6.	Siedlungsentwicklungsflächen .....	44
6.1	Beschreibung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen.....	45
6.2	Bewertung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen.....	50
6.3	Auswahl der Entwicklungsflächen.....	56
7.	Umweltbericht .....	58
7.1	Einleitung .....	59
7.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan.....	62
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	68
7.3.1	Beschreibung der Schutzgüter.....	68
7.3.1.1	Schutzgut Mensch .....	68
7.3.1.2	Schutzgut Arten und Biotop, Biotopverbund .....	69
7.3.1.3	Schutzgut Boden.....	70
7.3.1.4	Schutzgut Wasser.....	71

7.3.1.5	Schutzgut Klima und Luft .....	72
7.3.1.6	Schutzgut Landschaft .....	72
7.3.1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	74
7.3.2	Bewertung der Schutzgüter .....	75
7.3.2.1	Wohnbau- und Mischbauentwicklungsflächen .....	75
7.3.2.2	Gewerbeentwicklungsflächen und sonstige Entwicklungsflächen .....	78
7.3.2.3	Verkehrsentwicklungsflächen.....	80
7.3.3	Zusammenfassen von Umweltauswirkungen.....	82
7.4	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	84
7.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	84
7.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	84
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen.....	85
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	88
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	88
8.	Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes .....	90
8.1	Wohnbauflächen .....	90
8.2	Gemischte Bauflächen.....	95
8.3	Gewerbliche Bauflächen .....	96
8.4	Sonderbauflächen.....	98
8.5	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf .....	99
8.6	Verkehrsflächen .....	100
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen .....	101
8.8	Grünflächen .....	102
8.9	Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).....	103
8.10	Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz .....	103
8.11	Flächen für Landwirtschaft.....	103
8.12	Wald .....	104
8.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	104
8.14	Kennzeichnungen .....	105
8.14.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen .....	105
8.15	Nachrichtliche Übernahmen.....	106
8.15.1	Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz .....	106
8.15.2	Geschützte Bodendenkmale .....	107
8.15.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht .....	108
8.15.4	Schutzgebiete nach Wasserrecht .....	108

# 1. Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow sind folgende Rechtsgrundlagen relevant:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 237) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992,669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- **Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V)** vom 31.10.2015 (GVOBl. M-V 2015,344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

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

## 2.2 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

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

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

### Flächennutzungsplanentwurf

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

### Umweltprüfung

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

### 1. Beteiligungsschritt

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

## 2. Beteiligungsschritt

- Bekanntmachung des Ortes und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (mind. eine Woche vor Auslegung) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Stellungnahmen müssen während der Auslegungsfrist abgegeben werden
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt
- öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Auslegungsdauer einen Monat aber mindestens 30 Tage (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
- Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen (§ 1 Abs.4 BauGB)
- Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung und Beschluss über den Flächennutzungsplan (bei FNP genügt einfacher Ratsbeschluss), (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bei Änderungen / Abweichungen erfolgt erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

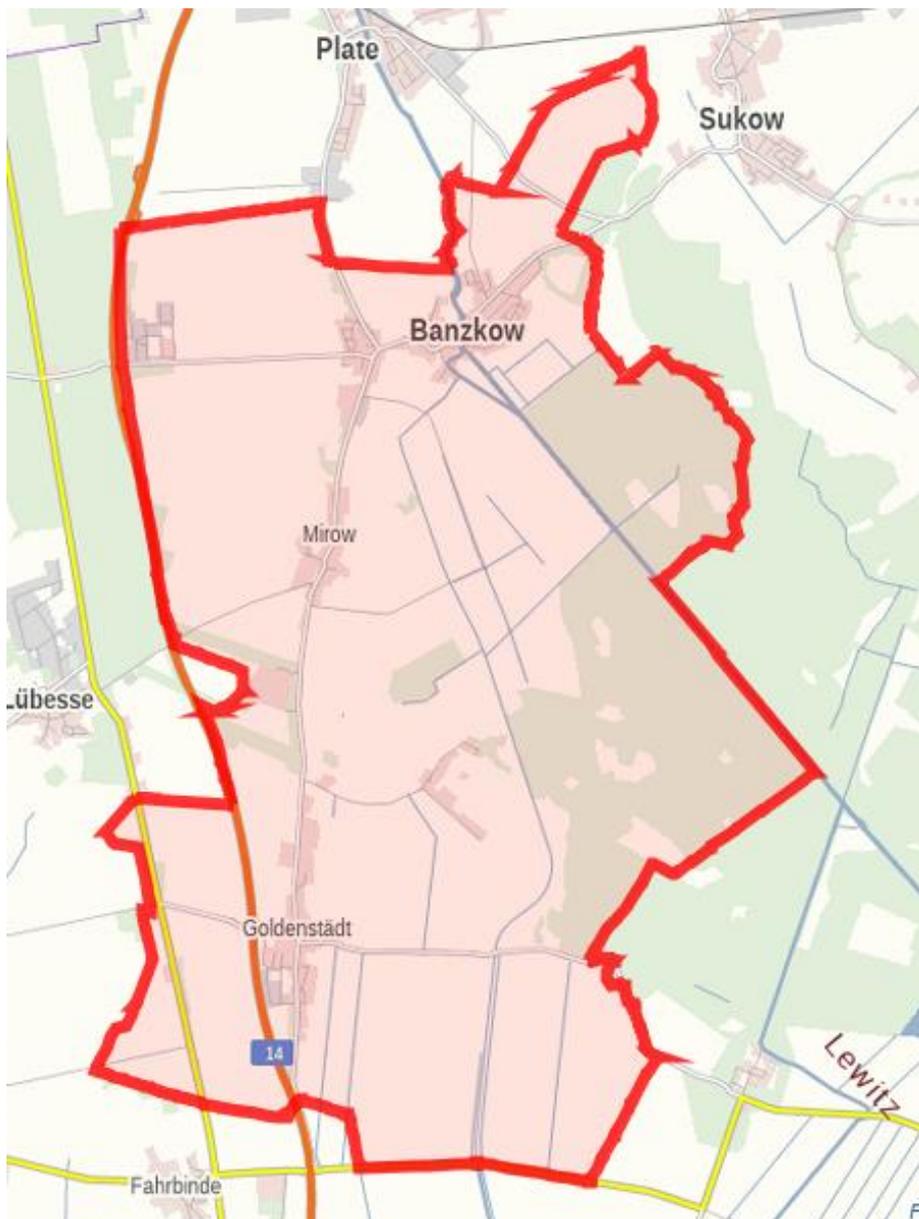
## Genehmigung

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

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die ca. 5.228 ha (52,28 km<sup>2</sup>) große Gemarkungsfläche der Gemeinde Banzkow mit den Ortsteilen:

- Banzkow
- Mirow
- Jamel
- Goldenstädt



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

Quelle: Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

## 4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

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

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

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

### 4.1 Landesplanung

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

#### **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M - V)**

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

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

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

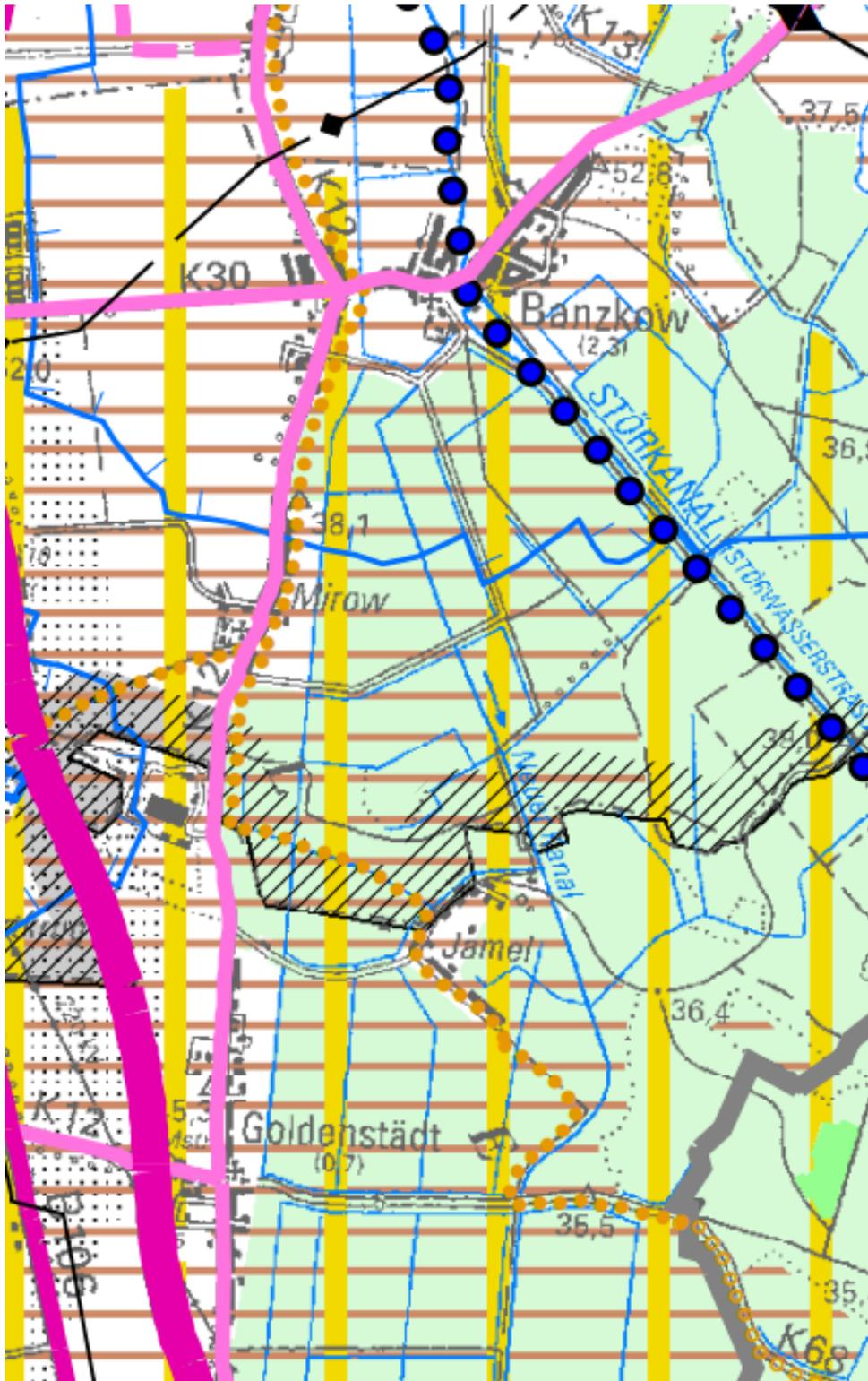
In der Planzeichnung des Landesraumentwicklungsprogramm sind Teile der Gemeinde als Vorranggebiet Tourismus ausgewiesen.

## 4.2 Regionalplanung

### **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)**

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

Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunkt-  
raum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastru-  
kturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist oder eine bilaterale Kontingent-  
verschiebung mit einer anderen nicht-zentralen Gemeinde desselben Nahbereiches  
vereinbart wurde. Von diesen Punkten ist Banzkow lediglich infrastrukturell prädesti-  
niert. Dies liegt vor, da Banzkow eine Schule, eine Kindertagesstätte und einen Nah-  
versorger besitzt. Dementsprechend dürfen in Banzkow ca. 4,5 Hektar neue Wohn-  
baufläche innerhalb von 10 Jahren ausgewiesen werden. Obwohl Banzkow im Regio-  
nalplan nicht als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen ist, gilt die Gemeinde als  
Tourismusstandort. Eine Bewilligung für den entsprechenden Antrag liegt vor.



**Abb. 2: Gemeinde Banzkow im RREP WM**

Quelle: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

## Naturschutzfachliche Vorgaben

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

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

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

## 5. Bestandsanalyse der Gemeinde Banzkow

### 5.1 Räumliche Umgebung

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

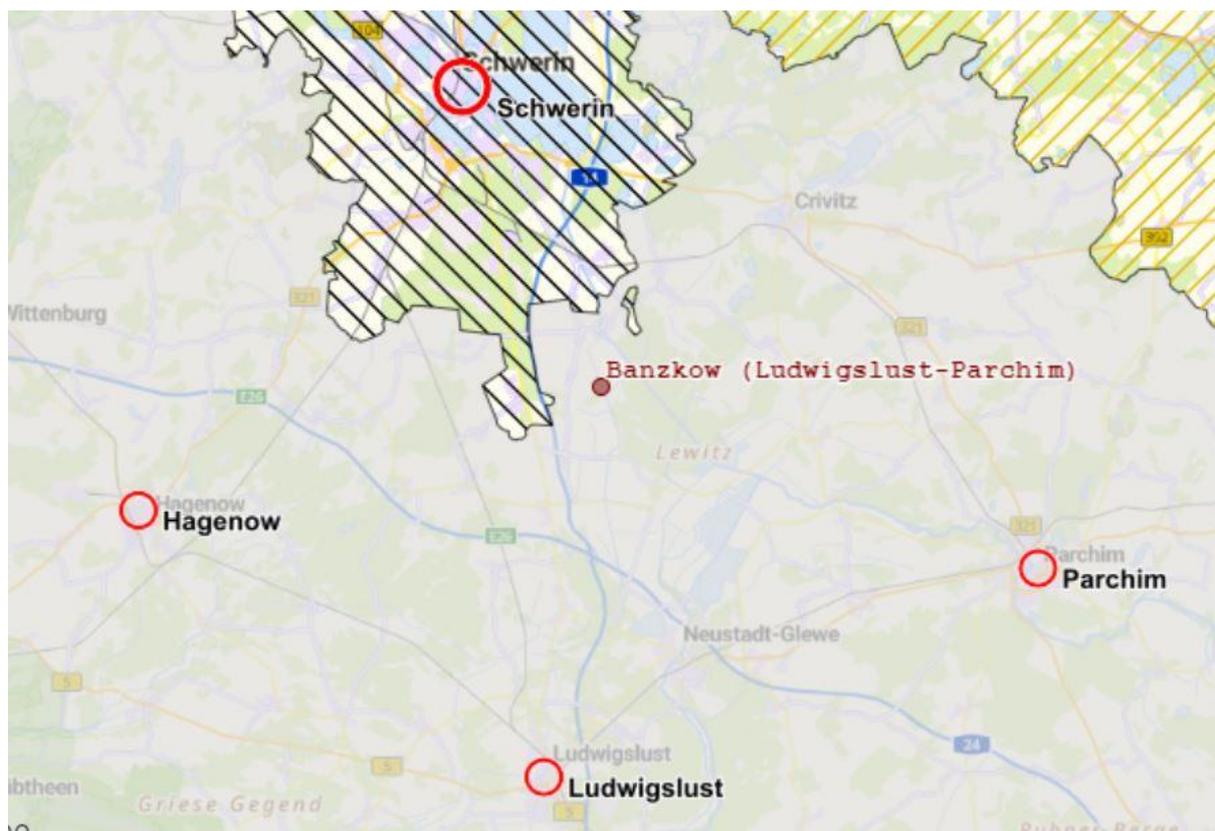


Abb. 3: Banzkow in LEP M-V

Quelle: Landerentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern von 2016

## 5.2 Siedlungsstruktur

Die Fläche der Gemeinde Banzkow umfasst rund 52 km<sup>2</sup> und besteht aus den vier oben genannten Ortsteilen. Goldenstädt und Jamel waren einst als Gemeinde Goldenstädt eigenständig<sup>1</sup>. Vor der Eingemeindung bestand die Gemeinde Banzkow somit aus den Orten Banzkow und Mirow. Ende 2023 lebten in der Gemeinde 2.746 Menschen, was eine Bevölkerungsdichte von 53 Einwohner je km<sup>2</sup> entspricht. Damit zählt die Gemeinde zu den weniger dicht besiedelten Räumen Deutschlands bzw. zu den Landstrichen, die am stärksten durch Naturräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch den naturnahen Tourismus geprägt sind. Die Ortschaft Banzkow hat den größten Anteil an der Bevölkerung in der Gemeinde, mit 1798 Meldungen im Jahr 2023.

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

Tabelle 1: Kenndaten der Ortsteile aus dem Jahr 2023

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

Quelle: Amt Crivitz

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

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Gemeinde Banzkow

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

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



**Abb. 4: Ortsrand in der Gemeinde**

Quelle: Eigenes Bild



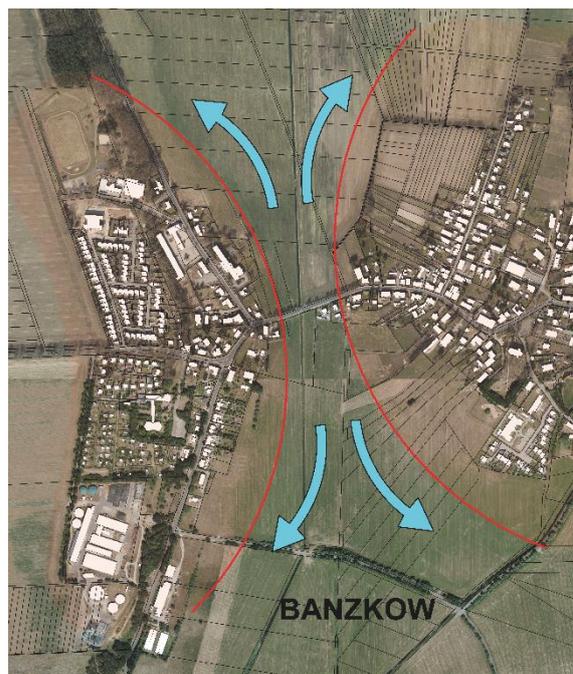
**Abb. 5: Die Störwasserstraße mit Schleuse**

Quelle: Eigenes Bild

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

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

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



**Abb. 6: Frischluftschneise in Banzkow**

Darstellung: Eigene Darstellung

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

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

## 5.3 Bevölkerung

### 5.3.1 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

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

Tabelle 2: Einwohneranteile der Ortsteile 2023

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

Quelle: Amt Crivitz

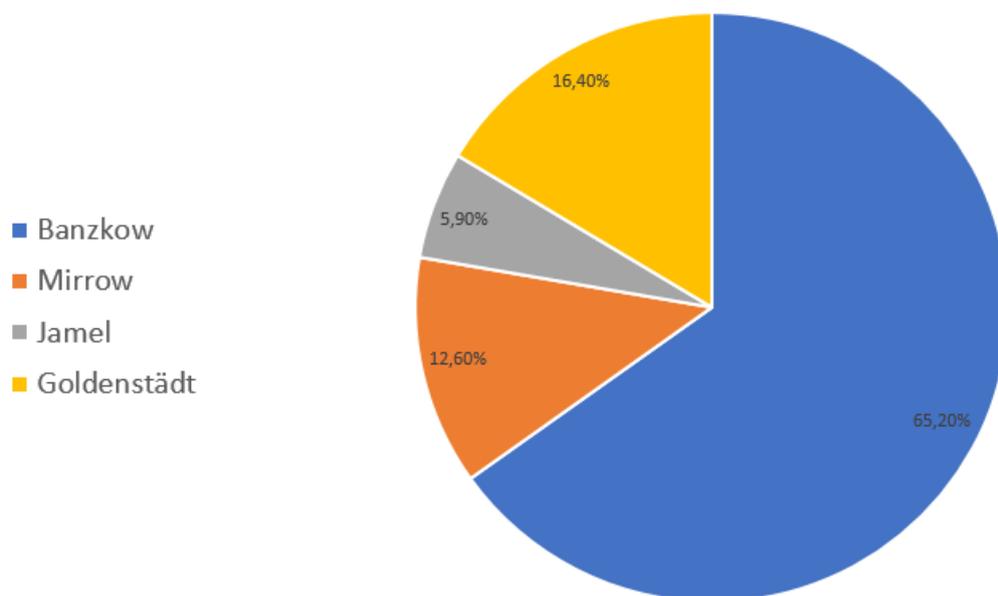
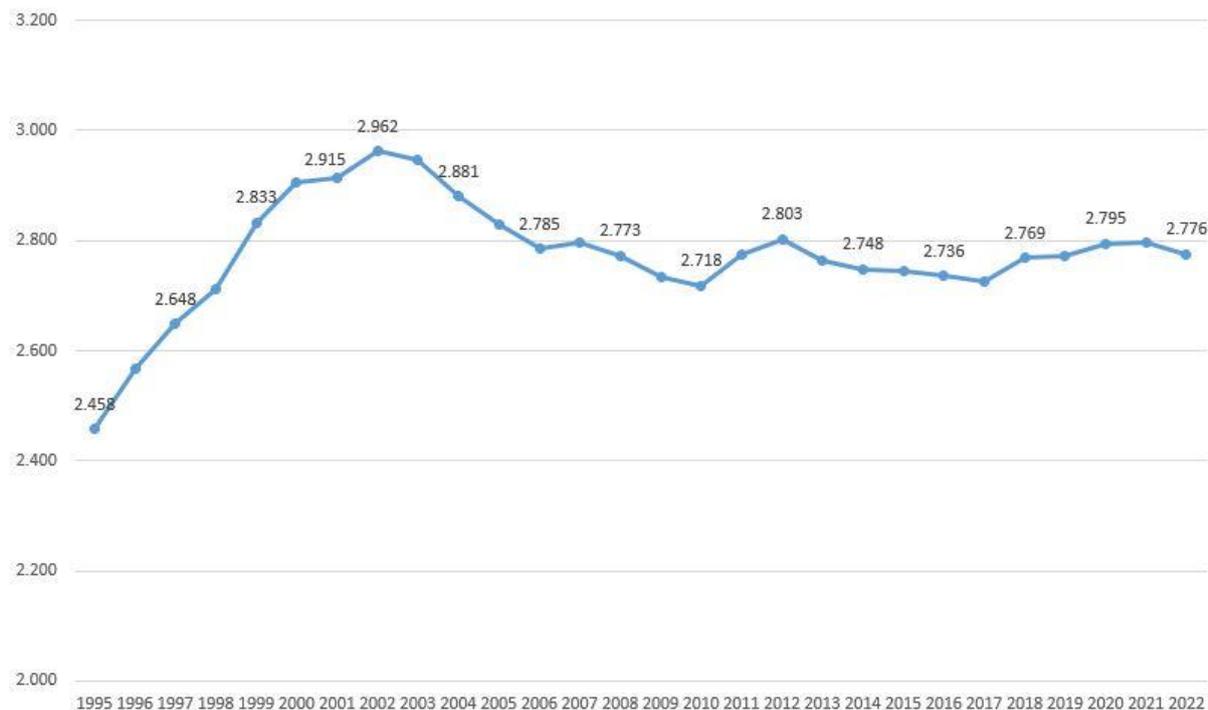


Abb. 7: Bevölkerungsanteile in der Gemeinde nach Ortsteilen 2023

Quelle: Amt Crivitz



**Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtgemeinde Banzkow**

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

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

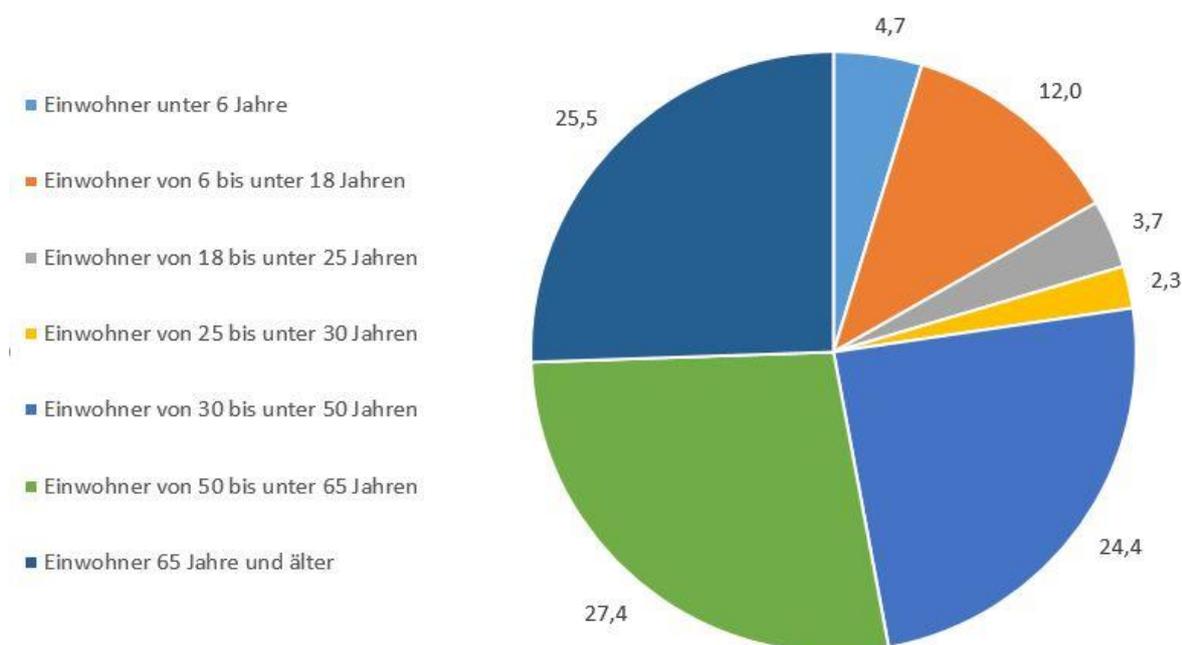
### 5.3.2 Demografie

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

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

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

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



**Abb. 9: Altersverteilung in der Gemeinde Banzkow in Prozent**

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

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

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

### 5.3.3 Bevölkerungssaldos

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

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

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

### 5.3.4 Bevölkerungsprognose

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

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose im Landkreis Ludwigslust – Parchim

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

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

<sup>2</sup> Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

<sup>3</sup> Wegweiser Kommune - Indikator: Demografie, Bevölkerungsstand, Bevölkerungsprognose zum Landkreis Ludwigslust Parchim

## 5.4 Wohnen

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



**Abb. 10: Sanierung des Reetdaches**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 11: In Banzkow untypisches Haus**

Quelle: Eigenes Bild

Ein kommunaler Wohnungsbestand ist durch 21 Wohnungen im Gemeindebesitz vorhanden. Diese Wohnungen sind in Goldenstädt zu finden. Der durchschnittliche Baulandpreis liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim bei 44,87 € pro m<sup>2</sup> (2022). Hierbei

spielt die Nähe zu Schwerin eine wichtige Rolle. Die Bodenrichtwerte in den Wohngebieten von Banzkow belaufen sich auf bis zu 100 Euro pro m<sup>2</sup>. In den Ortteilen Goldenstädt und Jamel liegt der Bodenrichtwert in den bebauten Wohngebieten bei 36 bzw. 34 Euro pro m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Eine Tendenz der steigenden Preise ist in den Jahren vor 2022 nur geringfügig erkennbar, 2016 waren die Baulandpreise auf demselben Niveau wie 2022<sup>5</sup>.

#### Wohnbauflächenbedarf:

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

Die Nachfrage nach Wohnraum ist von mehreren Faktoren abhängig. Die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie das Alter und die Sozialstruktur der Bevölkerung spielen eine übergeordnete Rolle. Auch die Entwicklung der Haushaltsgröße hat dabei wesentlichen Einfluss. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Gemeinde bei 2,1 Personen pro Wohnung im Jahr 2021. In den letzten Jahren ist die Haushaltsgröße leicht gestiegen, denn im Jahr 2013 lag sie bei 2,07 Personen pro Haushalt. Aufgrund dieser Entwicklung ist anzunehmen, dass die Haushaltsgröße weiter leicht zunehmen wird. Diese Entwicklung läuft gegen den allgemeinen Trend in Deutschland, da in der gesamten Bundesrepublik die Haushaltsgröße in den letzten Jahren immer weiter sank. 2022 lag sie in Deutschland bei 2 Personen pro Haushalt. In Mecklenburg - Vorpommern lag sie 2021 nur bei 1,93 Personen pro Haushalt.<sup>6</sup>

Aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung in Deutschland, Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Banzkow wird sich die Altersstruktur in den nächsten Jahren weiter ändern. Die Anzahl der älteren Menschen wird ansteigen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass Wohneinheiten mit kleineren Wohnflächen stärker nachgefragt werden. Es ist somit notwendig, dass ein umfangreiches Angebot für diese Zielgruppe künftig zur Verfügung steht. Auch altersgerechte und barrierefreie

---

<sup>4</sup> Geoportal Mecklenburg - Vorpommern

<sup>5</sup> Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

<sup>6</sup> Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Wohnungen sollten in einem genügenden Maße geschaffen werden. Die Pflegeeinrichtungen in der Gemeinde Banzkow tragen dazu bei, dieses Angebot in einem öffentlichen Rahmen zu schaffen.

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

## 5.5 Arbeit und Wirtschaft

### 5.5.1 Arbeitsplätze und Beschäftigte

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

Die Verteilung der Beschäftigten in Banzkow ist stark auf dem Dienstleistungssektor (tertiären Sektor) ausgerichtet. Hier waren es rund 61,5 % der gesamten Arbeitenden Bevölkerung in der Gemeinde Banzkow, die im Dienstleistungssektor tätig waren. Im Sektor des Gewerbes und der Industrie (sekundärer Sektor) waren es 2021 33% der Beschäftigten. Im Sektor Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor) waren es zu diesem Zeitpunkt 5,5 %. Die Unternehmensstruktur in Banzkow ist auf kleinere handwerkliche Betriebe ausgelegt. Weitere nennenswerte Arbeitgeber in der Gemeinde sind die zwei Hotels, der Konsum Frischemarkt und viele weitere Betriebe, Unternehmen und Einrichtungen wie der Pflegedienst, die Schule und der Kindergarten, die landwirtschaftlichen Betriebe mit insgesamt ca. 70 Mitarbeiter und diverse Handwerksbetriebe wie ein Dachdecker.



**Abb. 12: Trend Hotel**

Quelle: Tourismusverband Mecklenburg - Schwerin

Für das durchschnittliche Einkommen sind auf Gemeindeebene keine Daten verfügbar, solche Daten gibt es lediglich auf Kreisebene. Im Landkreis Ludwigslust Parchim liegt der Bruttoverdienst im Jahr 2021 bei knapp 2.500 Euro. Dieser Wert ist damit geringer als der durchschnittliche Wert von Mecklenburg- Vorpommern. Hier liegt das

Durchschnittseinkommen bei 2.600 Euro. Auf Bundesebene ist der Bruttoverdienst deutlich höher (3.180 Euro).<sup>7</sup>.

### 5.5.2 Standorte und Flächen

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

---

<sup>7</sup> Inkar – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

### 5.5.3 Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen



**Abb. 13: Restaurant mit Eisdielen**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 14: Konsum Frischemarkt**

Quelle: Eigenes Bild

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

Tabelle 4: Auflistung der Betriebe, Unternehmen und Einrichtungen in Banzkow

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

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

Quelle: Amt Crivitz

## 5.5.4 Tourismus

Der Tourismus in der Gemeinde Banzkow ist ein wichtiger Wirtschaftszweig. So sind Beherbergungsbetriebe hauptsächlich in Banzkow ansässig. Dies sind vor allem Pensionen und Ferienwohnungen, aber auch zwei Hotels. Das Trendhotel an der „Plater Straße“ und die Banzkower Mühle „An der Lewitzmühle“, die 1974 renoviert und nach der „Wende“ zu einem Hotel umgebaut wurde. Diese Mühle ziert das Wappen der Gemeinde Banzkow. Insgesamt hat die Gemeinde eine Bettenkapazität von 200 Betten, gemessen an der Einwohnerzahl ist dies überdurchschnittlich. Attraktive Ziele für Touristen sind vor allem die naturräumlichen Gegebenheiten der Lewitz - Landschaft und die dazugehörigen wassergebundenen Gegebenheiten wie der Störkanal mit Wasserwanderstation und die zahlreicheren weiteren Kanäle, entlang denen man wandern oder Radfahren kann. Dazu zählen auch die Banzkower Klappbrücke, die 2002 erneuert wurde. Die ebenfalls durch Fördergelder sanierte Gaartzer Brücke, die die beiden Seiten der Lewitz mit einander verbindet und die Schleuse Banzkow am Störkanal, die 2023 renoviert wurde, zählen ebenfalls zu den attraktiven touristischen Orten.



**Abb. 15: Hotel Banzkower Mühle**

Quelle: Gemeinde Banzkow



**Abb. 16: Klappbrücke über den Störkanal**

Quelle: Eigenes Bild

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

<sup>8</sup> Gemeinde Banzkow, aufgerufen unter: [https://www.gemeinde-banzkow.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=30:copyright&catid=19:sonstiges](https://www.gemeinde-banzkow.de/index.php?option=com_content&view=article&id=30:copyright&catid=19:sonstiges)

## 5.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

### 5.6.1 Kinderbetreuung und Kindertagesstätten

Die Gemeinde Banzkow verfügt über eine Kindertagesstätte und mehrere Tagesmütter, die in Banzkow und in Goldenstädt verteilt sind. Dies gewährleistet eine Kinderbetreuung von der Grippe, über die Kindergrippe bis zum Kindergarten. Die Kita „Neddelrad Spatzen“ in Banzkow steht unter der Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes des Kreisverbandes Parchim e. V.<sup>9</sup> Im Durchschnitt sind in der Kita über 50 Kinder angemeldet. Zuständig für die Kinder sind ca. 20 Erzieher und Erzieherinnen<sup>10</sup>. Die Tagesmütter sind allesamt privat organisiert. Weitere Angebote zur Kinderbetreuung sind in den benachbarten Gemeinden, unter anderem in Plate, Sukow und Lübesse zu finden.

### 5.6.2 Schulen

Die „Regionale Schule Banzkow“ liegt im Westen des Ortes in der Schule werden die Klassenstufen 5 bis 10 unterrichtet werden. Aufgrund einer Funktionsteilung mit der Schule in Plate konnten beide Schule erhalten bleiben. Die Schule in Plate fungiert dabei als Grundschule mit den Klassen 1 bis 4. Die „Regionale Schule Banzkow“ wurde im Jahr 2022 generalsaniert und verfügt über eine 1997 neu erbaute Sporthalle. Bei der Sanierung wurde unter anderem ein Atrium in dem Schulgebäude errichtete und ein grünes Klassenzimmer auf dem Schulhof integriert. In den Klassenzimmern sind ebenso digitale Tafeln installiert worden. Unmittelbar neben der Schule liegt ein Sportplatz, der zukünftig mit in dem Schulhof integriert wird, außerdem soll am Sportplatz eine neue Skateranlage errichtet werden. Die Bushaltestellen, die für den Schulbetrieb an der Plater Straße zu finden sind, wurden ebenso neu und barrierefrei gestaltet. In der Schule werden Kinder und Jugendliche aus Banzkow und 10 weiteren Dörfern der Umgebung unterrichtet. Ein Busverkehr bringt die Schüler aus den umliegenden Dörfern nach Banzkow. Grundschulen sind im Gemeindegebiet aufgrund der Funktionsteilung nicht vorhanden.

---

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

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



**Abb. 17: Regionale Schule Banzkow**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 18: Neugestaltetes Atrium in der Schule**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 19: Digitales Klassenzimmer**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 20: Schulhof mit grünem Klassenzimmer**

Quelle: Eigenes Bild

### 5.6.3 Weiterer Gemeinbedarf

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

Tabelle 5: Feuerwehrstandorte in der Gemeinde Banzkow

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

Quelle: Gemeinde Banzkow

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



**Abb. 21: Feuerwehrgebäude Mirrow**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 22: Feuerwehrgebäude in Banzkow**

Quelle: Eigenes Bild

#### 5.6.4 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

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



**Abb. 23: Gemeindehaus „Störtal“**

Quelle: Eigenes Bild

### 5.6.5 Gesundheit und Sozialvorsorge

Die ärztliche und soziale Versorgung ist für ein Dorf mit fast 3.000 Einwohner sehr gut. Hausärztliche Versorgung befindet sich jedoch nur in dem Ort Banzkow selbst. Ebenfalls dort angesiedelt ist eine Zahnarztpraxis, eine Physiotherapie und Massagepraxis und eine Praxis für Kosmetik und medizinische Fußpflege. Alle Einrichtungen befinden sich in dem Hauptort Banzkow, die Bewohner der anderen Ortsteile müssen deswegen für Ihre Versorgung in die Gemeinde pendeln. Eine Tierarztpraxis für Kleintiere sowie ein weiterer Tierarzt für Großtiere wie Rinder ist ebenfalls ansässig. Das Einzugsgebiet des ambulanten Lewitz Pflegedienst, mit Standort in Plate, deckt das komplette Gemeindegebiet Banzkow ab<sup>11</sup>. Weitere Fachärzte befinden sich in den benachbarten Orten Plate und Lübesse. Eine fachärztliche Versorgung wird in den umliegenden Städten, hauptsächlich Schwerin angeboten. Für die Versorgung durch eine Apotheke muss auf umliegende Dörfer wie Plate zurückgegriffen werden. Die nächsten Kliniken befindet sich in Schwerin, Crivitz, Parchim und Hagenow.

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

### 5.6.6 Kultur und Freizeit

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

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

---

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

bieten zudem ein vielfältiges Angebot zum Wandern und Radfahren. Weitere Kulturangeboten findet man reichlich in der Landeshauptstadt Schwerin.

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



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

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 25: „Gabelbirke“**

Quelle: Eigenes Bild

## 5.7 Technische Infrastruktur

### 5.7.1 Ver- und Entsorgung

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

Banzkow ist vollständig an das überregionale und regionale Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Eine großflächige Flächennutzung für Wind- und Solarkraft ist derzeit mit Ausnahme von einer Photovoltaikanlage am „Gewerbering“ in Goldenstädt nicht vorhanden, jedoch sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in Goldenstädt und bis zu 8 Windkraftanlagen mit der Möglichkeit der Erweiterung in Banzkow geplant.

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

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

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

### 5.7.2 Verkehr und ÖPNV

Die Gemeinde Banzkow ist durch die Kreisstraßen, die durch die Ortschaften verlaufen, gut angebunden und auch die einzelnen Ortsteile unter sich sind ausreichend miteinander verbunden. Bedingt ist die gute Anbindung auch durch die Nähe der einzelnen Ortschaften zueinander. Die Bundesautobahn A14 verläuft in Nord - Süd Richtung durch das Gemeindegebiet. Eine Anschlussstelle in der Gemeinde ist jedoch nicht vorhanden. Der Hamburger Frachtweg auf der Gemarkung von Banzkow und Lübesse ist eine von drei möglichen Standorten für eine weitere Autobahnauffahrt zur A 14. Die nächsten Autobahnauffahrten sind Schwerin - Süd im Norden und Wöbbelin an der A

24 im Süden. Die regionale und überregionale Anbindung ist jedoch nur über diese Straßen möglich, da in der Gemeinde keinen Schienengebundenen Verkehr und dazugehörige Bahnhöfe vorhanden sind. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Plate, ca. 3 km von Banzkow entfernt. In Sukow befindet sich ebenfalls ein Bahnhof der ebenfalls 3 km vom Ort Banzkow entfernt ist. Von den genannten Bahnhöfen fährt eine Regionalbahn zwischen Schwerin und Parchim. Der überregionale Zugverkehr ist von dem Bahnhof in Schwerin und Ludwigslust aus zu erreichen. Die Gemeinde Banzkow besitzt ebenfalls straßenbegleitende Fahrradwege sowie Fahrradwege zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und an dem Störkanal entlang. Die Rad- und Fußwege werden im nächsten Kapitel detaillierter beschrieben und erläutert.

Um den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten, sind im Gemeindegebiet vier Buslinien eingerichtet, die jede der Ortsteile anfahren. Dabei ist anzumerken, dass die meisten Busse nur an Schultagen verkehren. Außerdem fahren die Busse in unregelmäßigen Abständen und abends bis ca. 18 Uhr. Die wichtigsten Busverbindungen von der Gemeinde Banzkow aus, sind nach Crivitz und Schwerin.

Tabelle 6: Übersicht der einzelnen Buslinien

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

Außerdem ist zusätzlich zu den regulären Linien ein Rufbus eingerichtet. Ein Bürgermobil, vom Bürgermobilverein organisiert, fährt ohne Haltestellen anzufahren in die benachbarten Orte und Städte, darunter auch Schwerin und Ludwigslust. Ehrenamtliche Fahrer holen die Menschen auf Anfrage am Wohnort ab<sup>12</sup>. Das Bürgermobil ist hauptsächlich für ältere Menschen und Menschen ohne eigenen PKW gedacht. Der

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

Flughafen Lübeck Blankensee ist mit einer Entfernung von ca. 86 km in knapp 80 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der internationale Flughafen Hamburg ist ebenfalls in ca. 80 Minuten zu erreichen. Nach Berlin fährt man mehr als 2 Stunden. Der Flughafen Rostock - Laage spielt für Banzkow kaum eine Rolle. Weitere Flugplätze, für den Freizeitflugverkehr sind in der Umgebung der Gemeinde auch zu finden. Der ehemalige Flughafen Schwerin Parchim wurde 2023 geschlossen.

### 5.7.3 Rad- und Fußverkehr



Abb. 26: Lewitz Radwanderkarte

Quelle: Verein Lewitz e.V.

In Banzkow sind viele Radwege vorhanden, wie der Radweg am Störkanal entlang und diverse Radwege zwischen den landwirtschaftlichen Feldern, die als Radwege genutzt werden. Die bekanntesten Radwege sind der insgesamt 135 km lange Elbe - Ostsee Radweg, der unter anderem durch Banzkow, Jamel und Mirow führt und der insgesamt 95 km lange Lewitz - Rundweg, der ebenfalls durch Jamel, Mirow und Banzkow verläuft. Weitere Radwege in der Gemeinde Banzkow sind der Residenzstädte - Rundweg, die Lewitz Tour und die Müritz Nationalpark und Schweriner See Radtour. Straßenbegleitende Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen zwischen Banzkow, Mirow und Goldenstädt sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde Banzkow liegt im Fokus des Radverkehrskonzept Schwerin, der den regionalen Radverkehr im Umland der Landeshauptstadt verstärkt.



**Abb. 27: Hinweisschilder mit einer Vielzahl von ausgeschilderten Radwegen**

Quelle: Eigenes Bild

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



**Abb. 28: Lewitz Radrundweg**

Quelle: Verein Lewitz e.V.

#### 5.7.4 Information und Kommunikation

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

### 5.8 Altlasten

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

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

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

Im vorangegangenen FNP von Banzkow sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Osten und Süden an der Siedlungsgrenze und im Westen auf den Grundstücken der Agrar Mirow GmbH und der Agrargenossenschaft Banzkow dargestellt. In Mirow sind die Altlastenverdachtsflächen im äußersten Norden und im Südwesten zu verorten.

## 6. Siedlungsentwicklungsflächen

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

Die Siedlungsentwicklungsflächen umfassen mögliche geplante Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 19,4 ha, die größten Teils in der Ortshaft Banzkow verortet sind. Für die Ermittlung der potenziellen Wohneinheiten wird zunächst pauschal von einer möglichen Dichte (Zahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland) von 11-20 WE / ha ausgegangen. Die Dichte berücksichtigt Grundstücksgrößen (Nettobauland) von ca. 500 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup><sup>13</sup> für freistehende Einfamilienhäuser im ländlichen Raum. Dabei ergibt sich je nach Bebauungsdichte eine Bandbreite von 223 bis 388 möglichen neuen Wohneinheiten, je nach letztendlicher Größe der Grundstücksflächen. Eine Bewertung und Priorisierung der Flächen erfolgt später in diesem Kapitel. Die Kennzahlen für die einzelnen Wohnbaugebiete, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind in Kapitel 8.1 dargelegt.

Ca. 1,69 ha werden als mögliche neue Mischbaufläche ausgewiesen. Hier handelt es sich in der Regel um kleinteilige Arrondierungen gemischter Bestandsfläche. Die Potenziale der geplanten Mischbauflächen für den Wohnungsbau werden mit einem flächenbezogenen Wohnanteil von max. 50% berücksichtigt. Daraus ergeben sich rechnerisch eine Anzahl von bis zu 17 Wohneinheiten innerhalb der möglichen Mischbauflächen. Eine Bewertung und Priorisierung der Flächen erfolgt später in diesem Kapitel. Die Kennzahlen für die einzelnen Mischbaugebiete, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind in Kapitel 8.1 dargelegt.

Insgesamt werden ca. 20,6 ha mögliche geplante gewerbliche Baufläche neu dargestellt, die sich auf den Gemarkungen der Orte Banzkow und Goldenstädt verteilen und zum Teil Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten in Goldenstädt darstellen.

---

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

Nach dem Regionalplan soll sich die Gewerbeflächenentwicklung in Banzkow auf den Eigenbedarf beschränken.

Die geplanten Sonderbauflächen (ca. 50 ha) umfassen vor allem Flächen für neue Photovoltaikanlagen im Westen von Goldenstädt. Wegen der Nutzung der Flächen als PV-Anlagen wird ein hoher Grün- bzw. Freiflächenanteil bei neuen Sondergebieten erwartet. Zu den Sonderbaugebieten kommen zwei weitere Fläche für den Gemeinbedarf, die als geplante Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Bauhof in Goldenstädt und als eine Einrichtung für soziale Zwecke in Banzkow ausgewiesen wird. Neu geplante Gemeinbedarfsflächen sind insgesamt 1,33 ha groß.

## 6.1 Beschreibung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen

Banzkow:



**Abb. 29: Entwicklungsfläche W1 im Innenbereich**

Quelle: Eigenes Bild

**W1:** Diese zukünftige Baufläche für Wohnbau liegt im Norden des Ortes Banzkow. Sie wird über die „Alte Landstraße“ und der „Straße der Befreiung“ erschlossen und liegt

im Innenbereich. Ein Bebauungsplan auf dieser Fläche ist bereits angedacht. Mit Ausnahme des Westens der geplanten Fläche ist die Fläche rundum bebaut. Diese Bebauung ist im Norden Wohnbebauung, ebenso im Osten. Südlich der geplanten Entwicklungsfläche befindet sich eine Wiese, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Neben der Entwicklungsfläche liegt auch eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier ist ein Altenheim und eine Kindertagesstätte vorzufinden. Die Fläche westlich der zukünftigen Baufläche ist als Auenfläche zum Fluss Stör dargestellt. Auf der Fläche selbst befindet sich eine Wiesenfläche.



**Abb. 30: Entwicklungsfläche W2**

Quelle: Eigenes Bild

**W2:** Diese Wohnbauentwicklungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Banzkow, angrenzend an bestehende Wohnbaufläche. Mit einer Fläche von 7,2 ha ist diese Fläche die größte zukünftige Baufläche für Wohnnutzung in der Gemeinde Banzkow. Um die Erschließung des Gebiets zu sichern, wurde bereits im vorher entwickelten Wohngebiet eine Straße zur Baufläche eingeplant, sodass die Entwicklungsfläche separat über den „Liebzer Ring“ und der Straße „Am Neddellrad“ erschlossen werden kann. Derzeit wird auf dem Areal Landwirtschaft betrieben, die Böden sind dort jedoch schlecht, was eine Bebauung an der Stelle sinnvoll macht. Aus diesem Gebiet hat man eine gute

Sicht in die geschützte Lewitz – Landschaft. Westlich und südlich angrenzend sind landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt, hier sind unter anderem eine verpachtete Pferdekoppel zu finden.

**W3:** Die dritte Wohnbauentwicklungsfläche in Banzkow liegt im Süd - Westen des Ortes. Erschlossen wird das Gebiet unter anderem über die Straße „An der Lewitzmühle“ und der „Mirower Straße“. Nördlich der Fläche ist bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich ist eine Mischbaufläche ausgewiesen und südlich ist die „Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG“ ansässig. Westlich des Plangebiets ist eine neue Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Auf der Fläche selbst befinden sich bereits Gebäude einer Kleingartensiedlung. Da die Fläche einen besonderen Stellenwert für die Freizeitgestaltung durch die Kleingartensiedlung in Banzkow besitzt, wird die Fläche von der Gemeinde nicht prioritär behandelt. Eine Entwicklung kann deswegen in einem späteren Zeitpunkt der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes erfolgen.

**M1:** Diese potenzielle Baufläche liegt im Süd - Westen von Banzkow an der „Mirower Straße“. Mit dieser Fläche wird bestehende Mischbaufläche entlang der „Mirower Straße“ nach Süden hin fortgeführt. Das Areal ist derzeit unter anderem mit Lagerhallen bebaut. Westlich der Fläche befinden sich Gebäude für die Landwirtschaft. Südlich und östlich der geplanten Baufläche sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

#### Mirow:

**W4:** Diese Wohnbaufläche liegt im Westen der Ortschaft Mirow am Ortsrand, Erschlossen ist diese Fläche über die „Kiekut“ Straße und in zweiter Reihe von der Straße „Unter den Linden“. Sie schließt im Osten und im Süd- Westen an bestehender Bebauung an, im Norden sind landwirtschaftliche Fläche vorhanden. Die geplante Wohnbaufläche selbst liegt auf einer Fläche, die momentan aus Dauergrünland besteht. Ebenfalls an der „Kiekut“ Straße ist zwischen den Weg und dem Grünland eine durch Baumpflanzungen geprägte Kompensationsfläche zu finden, die in Zukunft weitergeführt werden soll.



**Abb. 31: Entwicklungsfläche W4 in Mirow**

Quelle: Eigenes Bild

**W5:** Diese Wohnbaufläche liegt ebenfalls im Westen des Ortes Mirow. Sie wird über die Straße „Kiekut“ und „Unter den Linden“ erschlossen. Im Osten der Baufläche grenzt der Friedhof und die Dorfkirche von Mirow. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Fläche selbst ist mit landwirtschaftlich genutzten Lagergebäuden bebaut, dies sind brachliegende Liegenschaften der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG (AGP). Durch eine Entwicklung der Fläche wird die Fläche teilentsiegelt und eine möglich vorkommende Altlast wird ausgeräumt. Die Fläche wird als zukünftiges Bauland für Wohngebäude von der Gemeinde priorisiert.

Jamel:

**W6:** Die neue geplante Baufläche in Jamel liegt im Westen der Ortschaft an der „Forststraße“. Jamel ist hauptsächlich an der „Forststraße“ und der „Wiesestraße“ bebaut, die neue Baufläche führt diese Bebauung fort. Gegenüber der Entwicklungsfläche an

der „Forststraße“ sind Wohngebäude vorhanden. Nördlich und östlich sind landwirtschaftlich genutzte Fläche vorzufinden. Die Fläche der Wohnbauentwicklung selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### Goldenstädt:

**W7:** Diese neu geplante Entwicklungsfläche liegt im Norden des Ortes Goldenstädt an der „Lewitzstraße“. Südlich und östlich der Fläche sind bereits bebaute Flächen vorhanden. Westlich der Fläche liegt die „Autocross Arena Goldenstädt“, die eher eine Stoppelcross Strecke ist. Nördlich der Entwicklungsfläche liegt das Naturlabyrinth, das im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt wird. Das geplante Baugebiet wird teilweise auf der Fläche der Autocross Arena dargestellt.



**Abb. 32: Entwicklungsfläche W7 an der „Autocross Arena Goldenstädt“**

Quelle: Eigenes Bild

## 6.2 Bewertung der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen

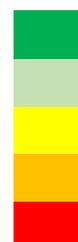
Um die Entwicklungsflächen einer Rangfolge der Eignung zuzuordnen, werden die jeweiligen Flächen bewertet. Hintergrund ist eine Ausweisung von ca. 21,11 ha an neuen Wohnbau- und Mischbauflächen in der Gemeinde Banzkow. Diese insgesamt ausgewiesene Fläche übertrifft bei weitem die mögliche Ausweisung der Bauflächen nach dem Regionalplan, die bei 4,5 Hektar an Fläche innerhalb von 10 Jahren liegt. Eine Rangfolge der Entwicklungsflächen soll die Wohnbauentwicklung der Gemeinde steuern und Flächen priorisieren. Die Bewertung der Flächen ergab sich aus den Vorgaben des Regionalplans und der Gemeinde Banzkow. Der Regionalplan Westmecklenburg gibt vor, wo Bereiche für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (Kapitel 4.1 der Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg). Die grundsätzlich als Wohnbauflächen geeigneten Flächen wurden anhand folgenden Kriterien bewertet:

Tabelle 7: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung mit Punktezuordnung

Verkehrerschließung	Geringer Erschließungsaufwand	2
	Mittlerer Erschließungsaufwand	1
	Hoher Erschließungsaufwand	0
Lage zu Nahversorgung	< 500 m Radius	2
	500 – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	Kita und Schule < 1000 m Radius	2
	Kita oder Schule < 1000 m Radius	1
	Kita und Schule > 1000 m Radius	0
Nutzungskonflikte	Keine Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung (Schall, Luftschadstoffe, Geruch, etc.)	2
	Geringe Nutzungskonflikte, planerisch lösbar	1
	Hohe Nutzungskonflikte, planerische Lösung Nicht möglich	0
Verdacht auf Bodenbelastung	Kein Altlastenverdacht	2
	Konflikt mit Altlasten möglich durch Nähe zu Altlastenfläche	1
	Altlastenverdacht liegt vor	0
Orts- und Landschaftsbild	Verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild möglich	2

	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild be- darf einer planerischen Lösung	1
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planerisch nicht lösbar	0
Boden, Wasser, Luft	(weitgehend) versiegelte Fläche im Bestand	2
	Unversiegelte Fläche mit geringer Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	1
	Unversiegelte Fläche mit hoher Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	0
Biotopschutz	Keine Bedeutung als Habitat bzw. Biotopver- netzung	2
	Teilbereiche von Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	1
	Biotop bzw. hohe Bedeutung als Biotopvernet- zung	0
Erholung	Ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion im Bestand	2
	Geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	1
	Hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	0
Ortsabrundung / Innenent- wicklung	Innenentwicklung	2
	Ortsabrundung	1
	Außenbereich	0
Priorität der Gemeinde	Hohe Priorität	2
	Mittlere Priorität	1
	Geringe oder keine Priorität	0

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



Insgesamt wurden 8 potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und dabei in Bewertungsstufen von 1 (Fläche sehr gut geeignet) bis 5 (Fläche sehr schlecht geeignet) bewertet. Sieben Flächen sind als geplante Wohnbauflächen und eine weitere als geplante Mischbauflächen gekennzeichnet. Dabei sind die Flächen unterschiedlich groß, die Fläche W2 ist mit 7,2 ha die größte. Die Fläche W6 ist lediglich 0,64 ha groß und besitzt trotz Ihrer guten Eignung (Tabelle 8) nur wenig Einfluss auf die städtische Entwicklung. Aus der Bewertung ergibt sich eine Rangfolge der Eignung der Bauflächen.

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

Tabelle 8: Flächenbewertung der potenziellen Neubauf Flächen für Wohnbau

Entwicklungsflächen	Punkte anhand Bewertungskriterien	Kategorie	Rangfolge
W1	20	1	1
W2	14	2	3
W3	11	3	7
W4	12	3	6
W5	15	2	2
W6	14	2	3
W7	13	3	5
M1	9	4	8



**Abb. 33: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufächen**

Eigene Darstellung

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

Vier weitere Flächen sind in der Kategorie 2 nach der Bewertung eingeteilt. Diese Wohnbauflächen sind gut für eine Entwicklung geeignet. Nach der Rangfolge ist die Fläche W5 in Mirow als nächstbestes geeignet, danach folgen die Flächen W2 und W6. Die Bewertung der Fläche W5 begründet sich in der Entwicklung der Fläche im Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser Bestand verringert den Aufwand zur Erschließung der künftigen Wohnbaufläche, zudem ist das Areal bereits versiegelt. Durch die Versiegelung hat die Fläche keine Bedeutung für den Biotopschutz und für die Erholung. Mit benachbarten Flächen sind zudem keine Konflikte zu erwarten. Gegen eine Eignung spricht die Entfernung zur Nahversorgung, zur Schule und zu einer Kita. Auf der Fläche befindet sich eine Altlast im Boden oder eine Altlastenverdachtsfläche, welche geprüft werden muss. Durch eine Bebauung der Fläche wird die Altlast zwangsläufig saniert und die Fläche wiedernutzbar gemacht sowie entsiegelt und attraktiver gestaltet. Aus diesem Grund wird die Fläche am Ortsrand von der Gemeinde mit einer hohen Priorität zur Entwicklung betrachtet.

Die Eignung der Fläche W2 begründet sich auf die teilweise geringe Entfernung zur Kita von Banzkow und zu dem Konsum Frischemarkt der Ortschaft. Durch die Größe der Fläche variieren die Entfernungen teils sehr stark. Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf zum Teil schlechten Boden, ist die Funktion des Bodens auf der Fläche nur von geringer Bedeutung, durch die Nutzung durch die Landwirtschaft besitzt die Fläche jedoch keine Erholungsfunktion und keine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Einzig die Lage am Ortsrand ist zum Teil eine Einschränkung. Durch die Lage und die Größe der Fläche von über 7 ha hat die Gemeinde keine Priorität diese Fläche zu entwickeln.

Die gute Eignung der Fläche W6 begründet sich auf einen geringen Erschließungsaufwand und lässt sich aufgrund der Größe von nur 0,64 ha ohne Schwierigkeiten in das Ortsbild und das Landschaftsbild einfügen. Es sind keine Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu erwarten. Einschränkungen der Fläche sind die Entfernung

zur Infrastruktur, die sich nicht in Jamel befindet. Für die Nahversorgung und für die Kinderbetreuung und die Schule muss nach Banzkow ausgewichen werden. Weitere Einschränkung ist die Bedeutung für den Biotopschutz, der durch das derzeitige Grünland hervorgerufen wird.

Die Flächen W3, W4 und W7 sind dahingegen nur mittelgut für eine Entwicklung geeignet und fallen in die Kategorie 3. In der Rangfolge belegt die Fläche W7 den 5. Rang, die Fläche W4 den 6. Rang und die Fläche W3 den 7. Rang. Die Fläche W7 ist aufgrund des geringen Erschließungsaufwandes, wegen der direkten Lage an der Hauptstraße in Goldenstädt, der geringen Bedeutung im Arten- und Biotopschutz und der Möglichkeit des verträglichen Einfügens der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild mäßig für eine Entwicklung geeignet. Außerdem gilt der Boden nicht als vorbelastet. Geringe Bedeutung für die Erholung besitzt die Fläche aufgrund der Nutzung als Stoppelcross Bahn, die teilweise auf der Fläche liegt. Zudem sind kleinere Konflikte mit dem im Norden angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb zu erwarten. Auf diesem Betrieb sind jedoch keine Tiere mehr zu finden. Zudem ist geplant, diesen Betrieb in eine Gewerbefläche umzuwandeln. Die Entfernung zur Nahversorgung von über 5 Kilometern nach Banzkow ist mit Abzügen zu bewerten. Weitere Einschränkungen auf der Fläche werden durch die Entfernung zur Schule und zur Kita von über 1 Kilometer hervorgerufen. Dies resultiert daraus, dass beide Einrichtungen im Ort Banzkow sind. Eine Priorität zur Entwicklung von der Gemeinde hat die Fläche nicht.

Die Eignung der Fläche W4 in Mirow begründet sich ebenfalls auf einen geringen Erschließungsaufwand und eine Belastungsfreiheit des Bodens auf der Fläche. Dazu sind keine Konflikte mit der Umgebung zu erwarten, für die Erholung hat die Fläche W4 ebenso keine Bedeutung im Bestand. Einschränkungen kommen auf der Fläche durch die Entfernung zu der Nahversorgung von 2,5 Kilometern und die Entfernung zur Kita und zur Schule von jeweils über 1 Kilometer zustande. Außerdem hat die Fläche eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz aufgrund der Wiese im Bestand.

Die mittlere Eignung der Fläche W3 begründet sich durch die zwar im Bestand bereits vorhandene Erschließung, dennoch ist durch den Ausbau der vorhandenen Feldwege ein mittlerer Aufwand für die Erschließung vorhanden. Durch die Bebauung besitzt die Fläche keine Bedeutung für den Biotopschutz. Negative Punkte für die Fläche ist die Entfernung zu dem Frischemarkt von Banzkow von mehr als 1 Kilometer und eine hohe Bedeutung für die Erholung durch die vorhandene Kleingartensiedlung, aus diesem Grund liegt die Priorität der Gemeinde, diese Fläche zu entwickeln an letzter Stelle. Außerdem können geringe Konflikte und eine Gemengelage durch ein geplantes Gewerbegebiet unmittelbar westlich der Fläche W3 entstehen.

Die Fläche M1 fällt mit ihren 9 Punkten in die Kategorie 4, damit ist die Fläche schlecht für eine Entwicklung geeignet. Dies begründet sich durch die Lage im Außenbereich südlich des zusammenhängenden Siedlungsgefüges und der Entfernungen zu den Versorgungseinrichtungen und der sozialen Infrastruktur. Außerdem befindet sich auf der Fläche eine Altlast durch die vorherige Nutzung als Lagerstätte für die Landwirtschaft, dadurch ist der Boden vorbelastet. Gründe für eine Entwicklung der Fläche M1 ist lediglich der geringe Aufwand für eine Erschließung und eine Bedeutungslosigkeit der Fläche für die Erholung. Durch eine Entwicklung als Wohnbaufläche werden Teile der Fläche entsiegelt und der Boden saniert.

### 6.3 Auswahl der Entwicklungsflächen

In einem nächsten Schritt wurde auf Grundlage der Flächenbewertung und der daraus resultierenden Rangfolge der Wohnbauflächen, Flächen ausgewählt, die als zukünftige Wohnbauflächen oder Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Auch wenn grundsätzlich zunächst eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung angestrebt werden soll, wird langfristig eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich sein, um die in Kapitel 5 beschriebenen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur bewältigen zu können.

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

Da nach dem Regionalplan lediglich 4,5 ha in 10 Jahren in der Gemeinde Banzkow entwickelt werden dürfen, werden die Wohnbauentwicklungsflächen W1 und W5 in der Kategorie 1 und 2 priorisiert. Bei einer Realisierung der beiden Flächen W1 und W5 werden lediglich 5,22 ha bebaut. Dies überschreitet bei einer Geltungsdauer des Flächennutzungsplans von über 20 Jahren nicht das Kontingent nach dem Regionalplan. Nach der Rangfolge der Flächen wird ebenfalls eine Entwicklung der Flächen W2 und W6 angestrebt. Diese vier Flächen sind als Wohnbauflächen am besten bewertet. Durch die Größe der Fläche W2 wird der Rahmen der Neuausweisung dennoch überschritten. Zusammen ergeben diese vier Flächen eine Größe von 12,46 ha. Zusammen sind diese vier Flächen für die Entwicklung der Gemeinde mehr als ausreichend, um das Kontingent zu füllen, wobei die Fläche W1 mit Ihren 1,4 ha als mögliche Innenentwicklung nach dem Regionalplan nicht in das Kontingent reinfällt.

Dies legt eine Geltungsdauer des Flächennutzungsplans von 25 bis 30 Jahren fest. Bei einer Geltungsdauer von 15 – 20 Jahren müssen weitere Flächen gestrichen oder verkleinert werden.

(Wird im weiteren Verfahren bei einer Auswahl von Flächen für den Flächennutzungsplan ergänzt)

## 7. Umweltbericht

Die Gemeinde Banzkow in Mecklenburg- Vorpommern im Landkreis Ludwigslust Parchim umfasst eine Fläche von insgesamt 5.228 ha (52,228 km<sup>2</sup>). Die Lage und Abgrenzung, sowie inhaltliche Veränderungen des FNP der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum alten ergeben sich aus der Planzeichnung und der Begründung.

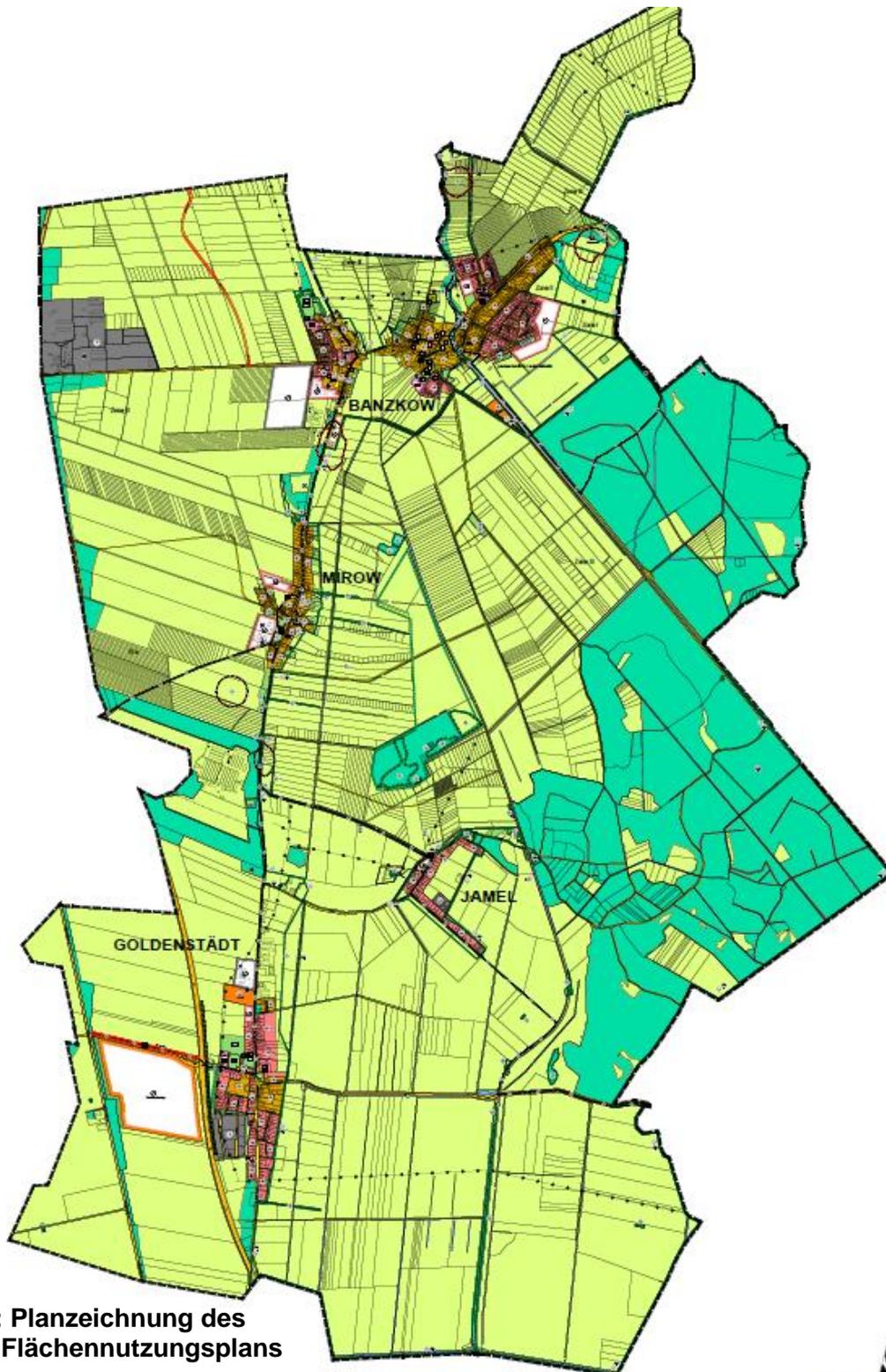


Abb. 34: Planzeichnung des Flächennutzungsplans

## 7.1 Einleitung

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

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

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

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

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

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.
- Berücksichtigung der zwischenzeitlich erstellten Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen, Flächennutzungsplanänderungen usw.
- Berücksichtigung neu beabsichtigter Planungen.
- Überprüfung und Aktualisierung der Darstellungen der bisherigen Flächennutzungsplanungen in der Gemeinde Banzkow.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Nutzungskategorien für die vier Ortsteile der Gemeinde Banzkow differenziert und nach Anzahl der Flächen gegenübergestellt. Die Tabelle enthält alle geplanten Flächenausweisungen, welche im Flächennutzungsplan als geplante Flächen ausgewiesen werden. Insgesamt sind neugeplante Wohnbauflächen in einem Umfang von 19,42 ha ausgewiesen. Neue geplante gemischte Bauflächen werden insgesamt mit 1,69 ha dargestellt und insgesamt 20,6 ha gewerbliche Flächen neu ausgewiesen. Sonderbauflächen werden mit einer Fläche von 50,11 ha in der Gemeinde ausgewiesen. Diese Sonderbaufläche ist in Gänze als Fläche für erneuerbare Energien geplant, deswegen werden Flächen für erneuerbare Energien nicht in der Tabelle aufgelistet. Darüber hinaus werden neugeplante Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von insgesamt 1,33 ha ausgewiesen.

Tabelle 9: Flächengrößen der Entwicklungsflächen

<b>Gemarkungen</b>					
<b>Planflächen (ha / Anzahl)</b>	<b>Banzkow</b>	<b>Mirow</b>	<b>Jamel</b>	<b>Goldenstädt</b>	<b>Gesamte Gemeinde Banzkow</b>
Wohnbauflächen – (Planung)	11,54	6,23	0,64	1,01	19,42
	3	2	1	1	8
Gemischte Bauflächen – (Planung)	1,69	-	-	-	1,69
	1	-	-	-	1
Gewerbliche Bauflächen – (Planung)	16,41	-	-	4,19	20,6
	1	-	-	1	2
Sonderbauflächen – (Planung)	-	-	-	50,11	50,11
	-	-	-	1	1
Gemeinbedarfsflächen – (Planung)	0,87	-	-	0,46	1,33
	1	-	-	1	2
Fläche für Straßenbau – (Planung)	Insgesamt eine Neuausweisung von 4,77 ha				4,77
	2				2
Grünflächen – (Planung)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

Landwirtschafts- und Waldfläche – (Planung)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

\*Auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

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

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

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

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

## 7.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

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

### 7.2.1 Fachgesetze

- **Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**, vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. (3.7.2024 I Nr. 225)
- **TA-Lärm**, sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- **Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)**, erste Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)** in der Fassung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung von 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)** in der Fassung vom 23.02 2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), letzte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

## 7.2.2 Schutzgebiete nach Mecklenburgischen Naturschutzgesetz

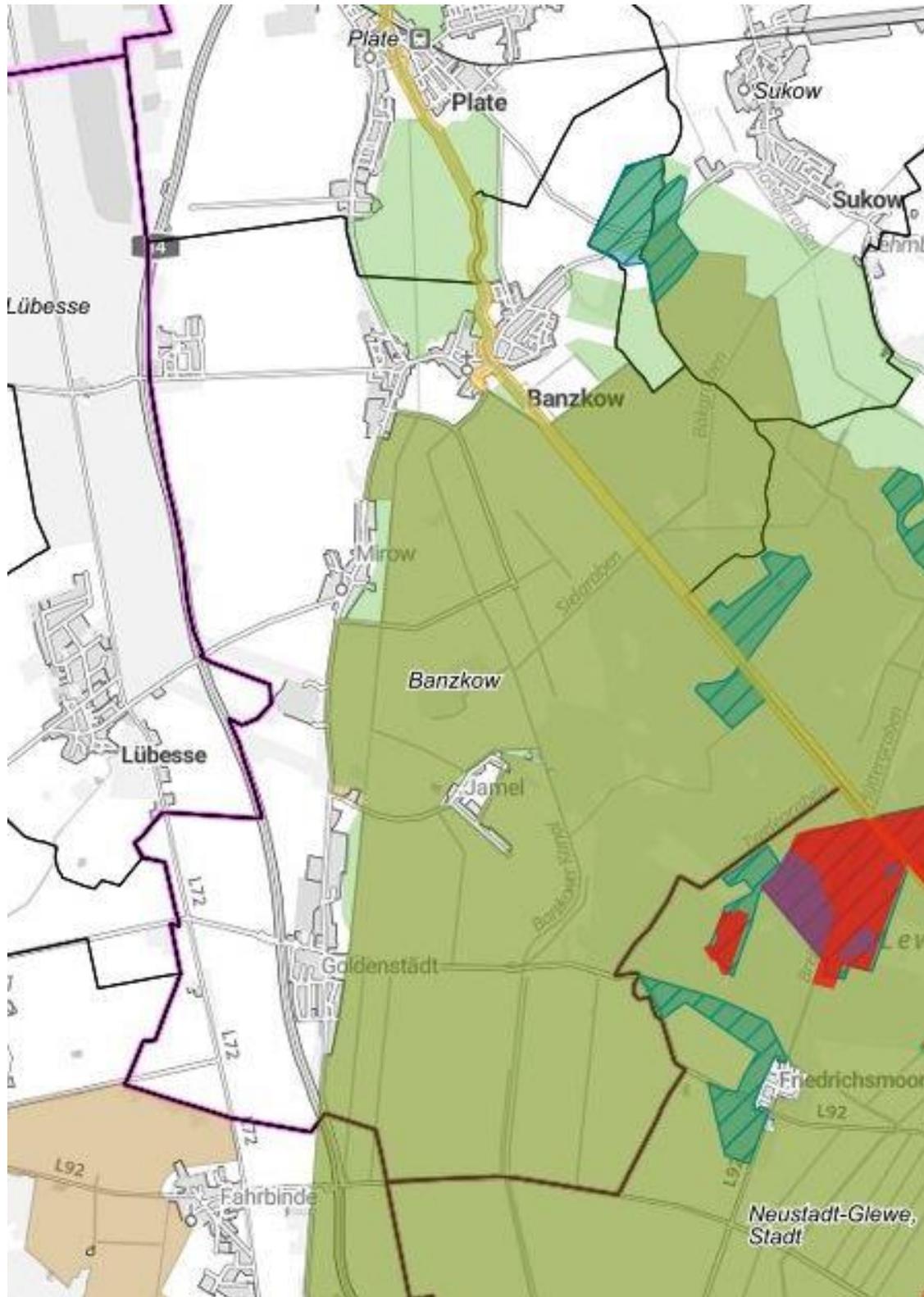
In der Gemeinde Banzkow ist ein Vogelschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung in der Gemeinde, welche bei der Betrachtung der Schutzgebiete ebenfalls eine Rolle spielt. Die Schutzgebiete sind im Folgenden aufgelistet:

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

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

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

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



**Abb. 35: Schutzgebiete in der Gemeinde Banzkow**

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

### 7.2.3 Schutzobjekte nach Mecklenburgischen Denkmalschutzgesetz

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

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

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

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

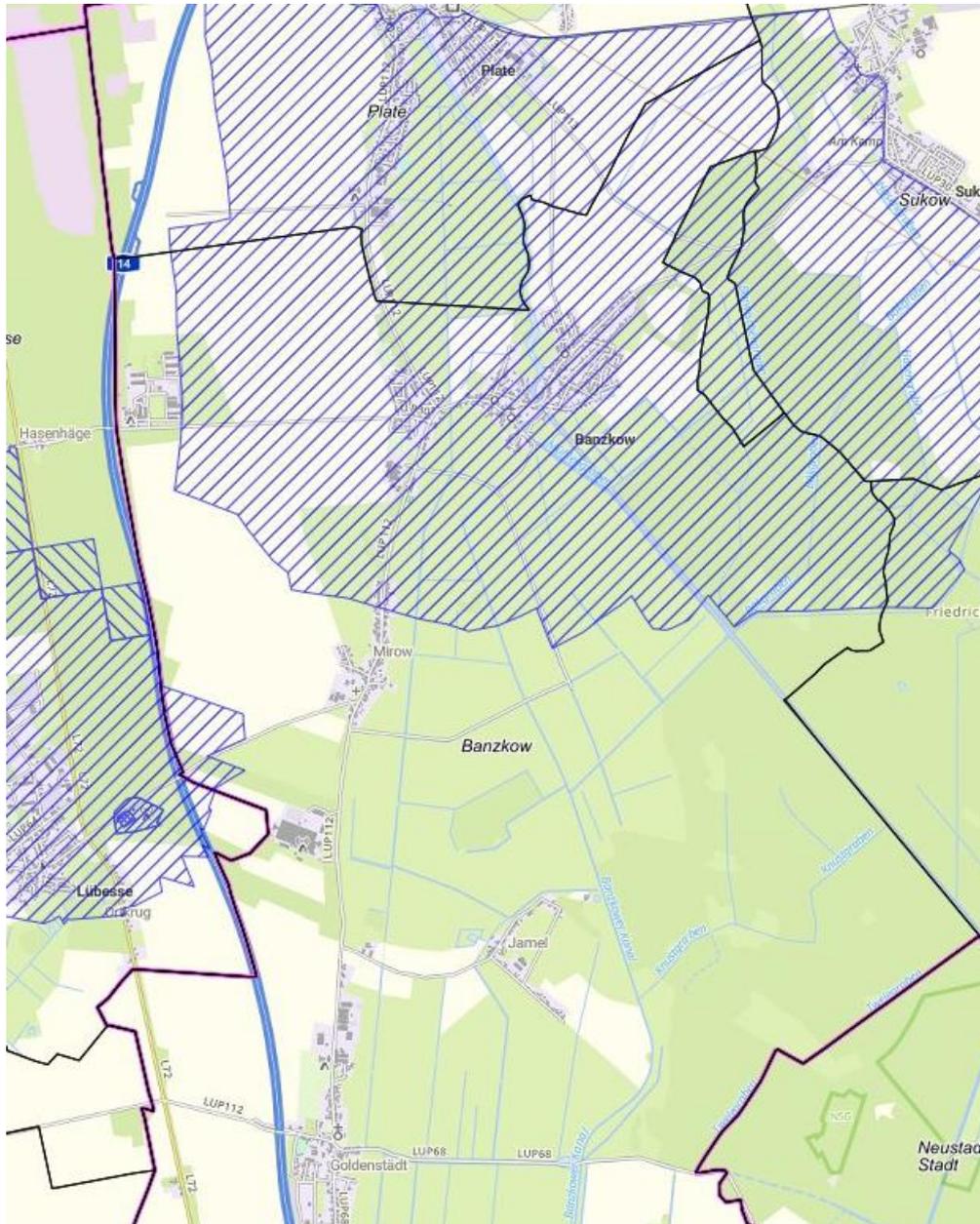
Sämtliche Schutzobjekte nach Mecklenburgischen Denkmalschutzgesetz werden in Kapitel 8 der Begründung des Flächennutzungsplans in einer Tabelle aufgelistet.

### 7.2.4 Land- und Forstwirtschaft

Für die Bewirtschaftung des Waldes im Land Mecklenburg – Vorpommern im Gemeindegebiet ist das Forstamt Friedrichsmoor zuständig. Die zuständigen Forstreviere sind das Revier Banzkow und Friedrichsmoor. Das Gemeindegebiet ist überwiegend im Osten durch forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die restlichen Flächen sind landwirt-

schaftliche geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche nimmt den größten Teil der Gemeindefläche ein. Naturnahe Bereiche in Verbindung mit Wasserflächen sind im Gemeindegebiet ebenfalls vorhanden.<sup>14</sup>

### 7.2.5 Wasserwirtschaft



**Abb. 36: Wasserschutzgebiete in Banzkow**

Quelle: Geoportal Mecklenburg- Vorpommern

<sup>14</sup> Landesforst Mecklenburg- Vorpommern

In dem Plangebiet ist der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland mit Sitz in Plate zuständig. Dem Zweckverband gehören im Schmutzwasserbereich und im Trinkwasserbereich 39 Mitgliedsgemeinden mit insgesamt 48.500 Einwohner an. Die Wasseraufbereitung erfolgt in zentralen modernen Kläranlagen im Versorgungsgebiet. Es gibt Kläranlagen und Kleinkläranlagen, 500 Schmutzwasserpumpen, 12 Wasserwerke und 4 Trinkwasserdruckstationen im Versorgungsgebiet. Das Gesamtleitungsnetz in dem Gebiet des Zweckverbandes hat eine Länge von ungefähr 1.200 km.

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

## 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 7.3.1 Beschreibung der Schutzgüter

#### 7.3.1.1 Schutzgut Mensch

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

Lärmemissionen gehen im Untersuchungsgebiet von der vierspurigen Bundesautobahn A 14 im westlichen Teil der Gemeinde und unmittelbar des Ortes Goldenstädt aus. Lärmschutzwände sind an diese Stelle der Autobahn nicht vorhanden, aber geplant. Weitere Lärmquellen im Gemeindegebiet gehen von den Kreisstraßen, die die Ortschaften miteinander verbinden, aus. Zu den Lärmimmissionen kommen die lufthygienischen Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortschaften hinzu. Geruchsbelastungen gehen potenziell von den landwirtschaftlichen Anlagen aus. Diese sind nur punktuell von Bedeutung. Dort können auch Staubemissionen entstehen, welche im Plangebiet an windexponierten Flächen als Windverwehungen von Äckern die Qualität der Siedlungsflächen beeinträchtigen.

### 7.3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

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

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

---

<sup>15</sup> Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

Vögeln wurden in der Gemeinde Banzkow Fledermausarten wie die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler entdeckt. Neben den Vögeln und den Fledermäusen, sind in der Gemeinde Säugetiere zu finden, diese sind zum Beispiel die Brandmaus, die Wasserspitzmaus und der Maulwurf als Kleinsäuger und der Hirsch, das Reh und das Wildschwein als Großsäuger.<sup>16</sup>

### 7.3.1.3 Schutzgut Boden

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

---

<sup>16</sup> Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

<sup>17</sup> Landschaftsplan Gemeinde Banzkow 11-2001

Die Sandunterlagerten Moorböden und die Waldböden in der Lewitz sind dabei sehr schutzwürdig. Die Ackerflächen westlich von Goldenstädt, Mirow und Banzkow stellen hingegen Bereiche mit mittlere bis hoher Schutzwürdigkeit der Böden dar. Diese Ackerflächen sind zudem kaum durch hecken oder Baumreihen gegliedert und sind deswegen stark Winderosionsgefährdet. Die Ackerflächen nördlich von Banzkow und die Siedlungsflächen besitzen eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit.

#### 7.3.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

### 7.3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

### 7.3.1.6 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

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



**Abb. 37: Blick in die Lewitzniederung**

Quelle: Eigenes Bild

### 7.3.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Schätze darstellen. Deren Nutzbarkeit durch die Planung könnte eingeschränkt werden. Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert besitzen.

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

#### **Bodendenkmale**

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

#### **Baudenkmale**

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

Alle Baudenkmale sind in der Begründung in Kapitel 8 aufgelistet.

## Kulturhistorisch wertvolle Bereiche

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

### 7.3.2 Bewertung der Schutzgüter

#### 7.3.2.1 Wohnbau- und Mischbauentwicklungsflächen

Geplante Wohnbauflächen oder Mischbauflächen sind im gesamten Gemeindegebiet vor zu finden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Da die Gewerbeflächen- und Sonderflächenentwicklung eine andere Größe und Typologie aufweisen, werden diese Flächen separat bewertet. Die betroffenen Flächen werden im Einzelnen kurz dargestellt und erläutert. Es werden alle von der Gemeinde geplanten Entwicklungsflächen, die für den Flächennutzungsplan vorgesehen waren beschrieben.

### Geplante Wohn- und Mischbauflächen

- **Entwicklungsfläche für Wohnen mit einer Größe von 1,4 ha im nördlichen Teil von Banzkow.**  
Diese Fläche wird auf einer Wiese in der Nähe der Stör geplant, deswegen müsste im Zuge einer Realisierung die Grünfläche weichen. Angrenzend an dieser Fläche ist ebenfalls Wohnbebauung vorzufinden.
- **Entwicklungsfläche für Wohnen im Südosten von Banzkow in einer Größe von 7,2 ha.**  
Die Fläche liegt am Ortsrand auf landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche ist die größte geplante Wohnbaufläche in der Gemeinde Banzkow.
- **Wohnbauflächenentwicklung im Westen von Banzkow (2,94 ha groß).**  
Die Fläche wird auf bereits bebauter Fläche ausgewiesen. Derzeit ist dort eine Kleingartensiedlung vorhanden.
- **Entwicklungsfläche für Mischbau im Süden von Banzkow an der Mirower Straße.**  
Diese Fläche ist 1,69 ha groß und teilweise bebaut. Östlich der Fläche befindet sich landwirtschaftliche Flächen.
- **Entwicklungsfläche für Wohnen in Mirow.**  
Erschlossen wird die 2,41 ha große Fläche über die Kiekut Straße. Geplant ist diese Fläche auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu entwickeln. Östlich der

Fläche liegt bereits eine bebaute Mischbaufläche. Nördlich und Westlich liegen landwirtschaftlichen Flächen.

- **Weitere Wohnbauflächen in Mirow (3,82 ha).**

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

- **Eine Wohnbauflächen in Goldenstädt.**

Diese Fläche wird auf Grünland ausgewiesen und ist ca. 1,01 ha groß. Sie liegt an der Lewitzstraße und führt eine Straßenbegleitende Bebauung weiter.

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

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

- **Geplante Gemeinbedarfsfläche in Banzkow (0,87 ha).**

Auf dieser Fläche im Süden von Banzkow wird eine Einrichtung für die Betreuung älterer Menschen geplant

- **Eine 0,46 ha große Fläche für Gemeinbedarf.**

Sie liegt im Westen von Goldenstädt an der Theodor-Körner- Straße. Dort soll ein Bauhof entstehen.

Tabelle 10: Auswirkung der Wohnbau- und Mischbauflächenentwicklung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter und Bewertung
Mensch	Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für einen erhöhten Verkehrslärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu. Die Auswirkungen sind aufgrund der teils geringen Größe der geplanten Bauflächen als <b>gering</b> zu betrachten.
Arten und Biotope, Biotopverbund	Durch die Neuausweisungen an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden landwirtschaftliche Fläche oder anderweitige Grünflächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume verschiedener Arten, was im Rahmen der Umweltberichte der Bebauungsplanung der jeweiligen Bauflächen zu prüfen ist. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgrund aufgelockerter Bebauung (EFH) als <b>mittel</b> eingestuft.

Boden	<p>Durch eine Bebauung auf ausgewiesenen Flächen wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes wird eine aufgelockerte Entwicklung auf diesen Flächen angenommen. Durch die geplanten Grünflächen (Private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in den dargestellten potenziellen Bauflächen sind die Böden zum Teil vorbelastet.</p> <p>Durch die Vorbelastung der Böden trotz geringer Versiegelung sind die Auswirkungen als <b>mittel</b> einzustufen.</p>
Wasser	<p>Durch die Bebauung der Entwicklungsflächen wird der unverbaute Boden teils versiegelt, dadurch wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab.</p> <p>Die Auswirkungen sind aufgrund der kleinen Flächen, die für die Entwicklung bereitstehen und der aufgelockerten möglichen Bebauung als <b>gering</b> zu bezeichnen.</p>
Luft und Klima	<p>Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Durch die kleinteiligen Entwicklungsflächen und der Umgebung werden die Auswirkungen trotzdem auch im Bereich des Mikroklimas als <b>gering</b> bewertet.</p>
Landschaft	<p>Das Landschaftsbild wird durch die Neuausweisungen nur <b>geringfügig</b> verändert. Der größte Teil der Neuausweisungen grenzt an die Siedlungskörper an, und sind als kleinteilig zu bezeichnen. Auf den bereits bebauten Flächen wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>Die Fläche M1 in Banzkow liegt zum Teil in einer Fläche, die als Bodendenkmal gekennzeichnet ist, durch den gebauten Bestand auf der Fläche, bestehen dennoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>

### 7.3.2.2 Gewerbeentwicklungsflächen und sonstige Entwicklungsflächen

Gewerbebauentwicklungsflächen und sonstige Flächen (SO Gebiete) sind ebenfalls in der Gemeinde Banzkow dargestellt. Die Auswirkungen der Flächen auf die Schutzgüter sind in der folgenden Tabelle für die geplanten Flächenausweisungen zusammengefasst. Die betroffenen Flächen werden kurz erläutert:

#### Geplante Gewerbeflächen

- **Entwicklungsfläche im Westen von Banzkow mit einer Größe von 16,41 ha.**  
Dieses Areal liegt nicht angrenzend an den üblichen Gewerbeflächen in Banzkow, sondern grenzt unter anderem an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche wird auf einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche entwickelt.
- **Entwicklungsfläche mit einer Größe von 4,19 ha im Norden von Goldenstädt.**  
Diese Fläche grenzt an ein bebautes Gebiet an, welches im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutztes Areal ausgewiesen ist. Die Fläche selbst ist ebenso mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut.

#### Geplante Sonderbauflächen

- **Geplante Sonderbaufläche westlich der Autobahn A 14 in Goldenstädt (ca. 50 ha).**  
Diese Fläche wird auf landwirtschaftliche Fläche geplant und ist mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

Tabelle 11: Auswirkung der Gewerbe und Sonstigen Flächen in der Gemeinde Banzkow

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter und Bewertung
Mensch	Durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen in Bezug auf Zuliefer- und Ablieferverkehr von Rohstoffen und Materialien. Erhöhter Verkehrslärm ist an den Zufahrtsstraßen die Folge, ebenso erfolgt eine Zunahme von Schadstoffen. Betroffen sind teilweise die angrenzenden Wohnbauflächen. Betriebslärm ist für angrenzende Bebauung problematisch.

	<p>Die Auswirkungen sind für die angrenzende Bebauung der Gewerbeflächen teils als <b>mittel</b> einzustufen. Der zu erwartende Verkehrslärm wird eine <b>geringe</b> Mehrbelastung hervorrufen. Die geplanten Sonderbauflächen haben durch die Nutzung mit Photovoltaikanlagen keine Auswirkungen auf den Menschen.</p>
Arten und Biotope, Biotopverbund	<p>Durch die Neuausweisungen an bestehenden Bauflächen werden die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz verringert, dennoch werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen und wertvolle Wiesenfläche zerstört. Die Sonderbauflächen werden westlich der Autobahn A14 nicht angrenzend an bestehende Strukturen dargestellt und haben somit eine stärkere Wirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope, vor allem auf die Tiere.</p> <p>Betroffen sind Lebensräume verschiedener Arten. Flächen für Erneuerbare Energie sind trotz der Nutzung als Photovoltaikanlage kaum von Versiegelung betroffen und können weiterhin als Wiesen und Weiden genutzt werden und bleiben damit vor allem für Insekten wertvoll. Bodennahen Pflanzen können wertvolle Biotope bieten.</p> <p>Die Auswirkungen der Planungen werden aufgrund starker Versiegelung und der damit einhergehenden Vernichtung von Lebensraum in den geplanten Gewerbegebieten als <b>mittel</b> eingestuft. In der geplanten Sonderbaufläche als <b>gering</b>.</p>
Boden	<p>Durch die Bebauung der Flächen wird Boden zerstört und versiegelt. Potenzielle Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auf den Flächen für erneuerbare Energie werde lediglich Fundamente für die Photovoltaikanlagen benötigt, der Großteil der Böden bleibt in diesen Gebieten bis auf die zeitlich Begrenzte Bauausführung unberührt.</p> <p>Durch die Zerstörung von naturnahen Boden wegen der Versiegelung sind die Auswirkungen gerade in den Gewerbegebieten als <b>hoch</b> einzustufen.</p>
Wasser	<p>Durch die stärkere Versiegelung im Zuge einer Bebauung im Gegensatz zum Bestand, wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Schutzgut Wasser wird durch Flächendarstellungen für erneuerbare Energien nicht belastet, da unter den PV - Anlagen</p>

	<p>weiterhin unversiegelte Wiesen sind und das Wasser versickern kann. Hier sind nahezu keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im Allgemeinen sind die Auswirkungen trotz hohem Versiegelungsgrad als <b>gering</b> zu bewerten. Dies liegt an der Entwicklung von Gewerbe im Bestand in Goldenstädt und der Ausweisung von Gewerbeflächen auf genutzter landwirtschaftlicher Fläche.</p>
Luft und Klima	<p>Für angrenzende Bebauung kann es im Einzelfall zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Durch starke Versiegelung in den Gewerbegebieten wird teils ein Wärmeinseleffekt entstehen, der die Umgebungstemperatur leicht erhöht. Die Luftqualität wird sich punktuell an den Zufahrtsstraßen der Gewerbeflächen verschlechtern. Auswirkungen werden aufgrund der großen Freiflächen in Banzkow und der Kaltluftbewegung auch im Bereich des Mikroklimas als <b>gering</b> bewertet.</p>
Landschaft	<p>Das Landschaftsbild verändert sich durch die Neuausweisungen <b>stark</b>. Der größte Teil der Neuausweisungen grenzen zwar an bestehende Siedlungsstrukturen an, jedoch ist die Gewerbefläche in Banzkow im Verhältnis zum angrenzenden Siedlungskörper sehr groß. Außerdem werden landwirtschaftliche Flächen verdrängt. Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Flächen für erneuerbare Energien beeinträchtigen das Landschaftsbild <b>stark</b>.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>In dem Gebieten der neuen Darstellungen sind keine Kultur- und Sachgüter wie Denkmale vorhanden, dementsprechend besteht <b>keine</b> Auswirkung auf das betreffende Schutzgut.</p>

### 7.3.2.3 Verkehrsentwicklungsflächen

Neue geplante Verkehrsflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Auswirkungen der Flächen auf die Schutzgüter sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Verkehrsflächen und die Auswirkungen auf die Umwelt werden kurz erläutert:

- **Geplante Verkehrsfläche in Banzkow von dem Hamburger Frachtweg nach Norden hin.**  
 Die Straße wird die Ortschaft Banzkow umgehen und das bestehende Gewerbegebiet im Westen anbinden. Betroffen sind an dieser Stelle landwirtschaftliche Felder.
- **Eine weitere Fläche für Verkehr ist in Goldenstädt als Radweg dargestellt.**  
 Der Radweg bindet die Ortschaft an der Landesstraße im Westen an. Dieser geplante Radweg verläuft parallel der bereits existierenden Kreisstraße. Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen.

Tabelle 12: Auswirkungen von Verkehrsentwicklungsflächen.

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter und Bewertung
Mensch	Durch die neuen Verkehrsflächen sind aufgrund der größeren Entfernung der Trassenführung zu der bestehenden Bebauung <b>keine</b> unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. In Banzkow können jedoch zukünftige Arbeitnehmern und Kunden des Gewerbegebietes an der Hamburger Frachtweg betroffen sein. Jedoch entlastet die Umgehungsstraße nach Plate die Ortschaft Banzkow, weswegen weniger Lärm und Schadstoffe in Banzkow erwartet wird.
Arten und Biotope, Biotopverbund	Die geplante Umgehungsstraße wird in Zukunft den Durchgangsverkehr nach Plate aufnehmen. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen wiegt nicht so stark, wie das zerschneiden von Lebensräumen und die Gefahr das Fahrzeuge Tiere töten. Die Auswirkungen auf Arten und Biotope und den Biotopverbund sind entsprechend als <b>mittel</b> einzustufen.
Boden	Durch die Bebauung der Flächen wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Beide geplante Straßen bzw. Wegeflächen werden auf unverbautem Boden ausgewiesen. Hier wird der Boden unweigerlich zerstört. Die Auswirkungen der neu geplanten Verkehrsflächen auf das Schutzgut Boden sind als <b>mittel</b> einzustufen.
Wasser	Bei den Straßen wird die gesamte Fläche versiegelt, dennoch sind die Auswirkungen aufgrund der geringen breite der Flächen und der Umgebung als <b>gering</b> zu bewerten.

Luft und Klima	Die versiegelte Fläche der Straßenverkehrsfläche kann sich im Sommer stark aufheizen und fungiert so als Wärmeinsel. Durch die Lage der Straßen in der freien Landschaft ist die Auswirkung durch nächtliche Kaltluftflüsse als <b>gering</b> zu betrachten.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die Neuausweisungen nur gering beeinträchtigt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen zerstört, aufgrund der geringen baulichen Höhe der Verkehrsfläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch als <b>gering</b> zu bezeichnen.
Kultur und sonstige Sachgüter	In den Gebieten der Neuausweisungen sind keine Kultur- und Sachgüter wie Denkmale vorhanden, dementsprechend besteht <b>keine</b> Auswirkung auf das Schutzgut Kultur.

### 7.3.3 Zusammenfassen von Umweltauswirkungen

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

Tabelle 13: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Verkehr und Neuausweisung der Wohnbauflächen	Gering
Pflanzen und Tiere	Heranrücken an Biotope (Neuausweisung am Ortsrand) und Zerschneiden von Lebensräumen	Lokal mittel bis hoch, im Gesamtkontext gering

	durch die geplante Umgehungsstraße	
Boden	Bodenversiegelung aufgrund von Neuausweisungen Die Neuausweisungen finden auf ökologisch nicht wertvollen landwirtschaftlichen Böden oder im Bestand statt.	Im Gesamtkontext als mittel einzustufen
Wasser	Rückgang der Versickerung und Steigerung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung	gering
Klima, Luft	Vereinzelte werden bei Neuausweisungen Grundstücke von einer direkten Frischluftzufuhr abgeschnitten. Luftqualität wird durch die Umgehungsstraße in den betroffenen Ortschaften im geringen Maße verbessert.	Kaum Auswirkungen
Landschaft	Verschlechterung des Landschaftsbildes durch Neuplanungen. (Geplante PV Anlagen haben den größten Einfluss auf das Landschaftsbild)	Teils starke Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind nicht, oder nur in geringen Maße von Neuausweisungen betroffen	Sehr gering

## 7.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 7.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

### 7.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Verwirklichung der Bauflächen im Flächennutzungsplan würde der Status quo erhalten bleiben. Die bestehenden Nutzungen würden nach den bisherigen Festlegungen der bestehenden Flächennutzungspläne der Gemeinde Banzkow und Goldenstedt fortgeführt werden. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen blieben bestehen und gezielte Aufwertungen wären nur bedingt möglich. Damit bestünde jedoch weiterhin das Potenzial Belastungen zu verringern und Landschaften sowie Siedlungsstrukturen aufzuwerten. Grundlage wären weiterhin die alten Flächennutzungspläne. Der vorliegende Flächennutzungsplanvorentwurf liefert somit die entscheidende Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gesamten Gemeinde. Ein Verzicht wäre daher mit einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation, einer stärkeren Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie einer geringeren Attraktivität für Naherholungssuchende verbunden.

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

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

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

### Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgut Mensch

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

#### Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bestehende Schutzgebiete im Plangebiet nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Es wird darauf geachtet, dass die Schutzgebiete nicht mit entgegenstehenden Nutzungen konkurrenzlos überplant werden. Durch die Ausweisung von zukünftigen Flächen gehen jedoch generell Lebensräume von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten verloren. Die

Nutzung innerörtlicher Flächen, ein geringer Versiegelungsgrad sowie der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände mindern diesen Verlust. Flächen für den Ausgleich können Möglichkeiten für eine Kompensation schaffen. Im Rahmen der Umsetzung vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Durch die Verwendung regionaler Pflanzen kann der Erhalt der biologischen Vielfalt positiv beeinflusst und weiterhin ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Biotopverbundes geleistet werden.

### Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Wasser

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

### Schutzgut Klima und Luft

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

### Schutzgut Landschaft

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

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

### **Eingriffsumfang**

Der Flächennutzungsplan enthält insgesamt ca. 94 ha neue geplante potenzielle Bauflächen. Diese Flächen sind dementsprechend für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zur Verfügung zu stellen. Eine detaillierte Flächenbilanzierung wird aufgrund von Biotopwerten in den bebauungsplanverfahren durchgeführt

Noch nicht berücksichtigt wurde bei der Ermittlung des möglichen Eingriffs, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann und dabei Eingriffe nach § 13 a Abs. 2 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig bewertet werden können. Die Entscheidung, ob ein konkreter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Kompensation von Eingriffen hat in erster Linie innerhalb der geplanten Entwicklungsflächen zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollte auf externe Flächen zurückgegriffen werden, wenn möglich im Gemeindegebiet.

Das Baugesetzbuch ermöglicht daher auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 10 die dauerhafte Sicherung von Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes, die für kommunale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der zukünftigen Flächen geeignet sind. Diese Flächen für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plan mit einer gesamten Größe von 74,37 ha als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegt. Das entspricht nicht der im Flächennutzungsplan festgelegten zukünftigen Bauflächen. Die Differenz von ca. 20 ha muss mindestens auf den zukünftigen Flächen selbst kompensiert werden. Zudem werden nicht alle von der Gemeinde geplanten Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Fragen der Verfügbarkeit sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären. Der Eingriffsregelung wurde damit auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen.

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

## 7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vergleich zu den alten bestehenden Flächennutzungsplänen der Gemeinden Banzkow und Goldenstädt aus den 1990 - er Jahren wurden einige Flächen ersetzt oder sind in anderer Weise verändert worden. Für diese Flächen wurden teilweise alternative Standorte in den Ortsteilen dargestellt. Für andere Flächen wurde die Nutzung zum Beispiel von Kleingartensiedlung in geplante Wohnfläche verändert (im Banzkower Westen). Weitere Veränderungen, sind die Herausnahme des Sondergebiets für Tourismus in Norden von Banzkow im Bereich „Am Störbogen“ und die Herausnahme einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz im Süden von Banzkow im Bereich des „Mühlengrabens“. Die geplante Umgehungsstraße zwischen den „Hamburger Frachtweg“ und Plate unterliegt der Prüfung unterschiedlicher Varianten.

## 7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse hinsichtlich der Planungsauswirkungen sind im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Gemäß der Anlage 1 des BauGB sind im Umweltbericht neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des

Ist - Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei „Nicht-Durchführung“ der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierungen und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen.

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

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

## 8. Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes

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

### 8.1 Wohnbauflächen

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

Bestehende Wohnbauflächen werden zur Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinde Banzkow um die folgenden Wohnentwicklungsflächen erweitert. Insgesamt handelt es sich um Wohnentwicklungsflächen mit einer Fläche von ca. 19,42 ha. Der Schwerpunkt der Neuplanungen liegt in dem Ort Banzkow. Viele neu ausgewiesenen Flächen betreffen sowohl die Gesamtflächen der dazugehörigen Flurstücke, als auch nur Teilflächen. Sofern nur Teile eines Flurstücks von einer Neuplanung betroffen ist, wurde es mit dem Kürzel zum Teil (z.T.) bezeichnet. Die einzelnen Wohnzuwachsflächen werden im Folgenden erläutert.

Tabelle 14: Wohnbauentwicklungsflächen

Num-mer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Derzeitige Nutzung
<b>W1</b>	Banzkow	1	516/67 (z.T.)	14.028	Wiesenfläche, Fußballplatz
<b>W2</b>	Banzkow	1	473/ 33 (z.T.), 463/14, 464 (z.T.), 407/103, 465 (z.T.)	72.013	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>W3</b>	Banzkow	2	331/36	29.406	Wohnbebauung
<b>W4</b>	Mirow	2	29/4, 30/2, 31 (z.T.)	24.054	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>W5</b>	Mirow	2	136/5, 137/4	38.178	Gebäude für die Landwirtschaftliche Nutzung
<b>W6</b>	Jamel	7	41	6.353	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>W7</b>	Goldenstädt	5	1 (z.T.), 16 (z.T.)	10.085	Autocross Arena Goldenstädt

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

#### Banzkow:

**W1:** Auf dieser Baufläche im Norden von Banzkow ist eine Einfamilienhausbebauung geplant. Das Baugebiet zeichnet sich durch eine Lage im Innenbereich und zu Infrastruktureinrichtungen wie der Kindergarten von Banzkow aus. Auf Grundlage einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup><sup>18</sup> in dem Gebiet ergeben sich folgende Kennziffern:

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

Tabelle 15: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W1

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

\*Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



**W2:** Dies ist die größte Entwicklungsfläche der Gemeinde Banzkow. Sie dient als Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebiets im Südosten der Ortschaft. Um die Erschließung des Gebiets zu sichern, wurde bereits im vorher entwickelten Wohngebiet eine Straße zur Baufläche eingeplant, sodass die Entwicklungsfläche separat über den „Liebzer Ring“ und der Straße „Am Neddellrad“ erschlossen werden kann.

Tabelle 16: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W2

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	7,2
Wohneinheiten / ha	15*
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>108</b>
Einwohner / ha	34
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>244</b>

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)

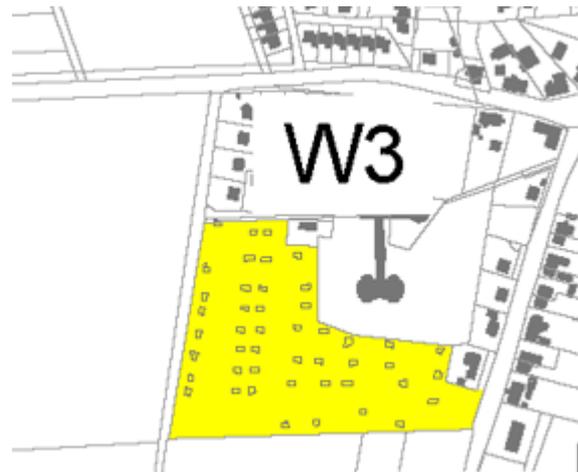


**W3:** Auf der Fläche liegt eine Kleingartensiedlung nördlich der „Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG“. Da die Fläche bereits bebaut ist, ist der Verlust von Freifläche nicht gegeben, dennoch würden bei einer Entwicklung attraktive Kleingartenhäuser verdrängt. Aus diesem Grund wird eine Entwicklung der Fläche nicht priorisiert. Die Umwandlung in ein Wohngebiet würde auf der Fläche Raum für 100 weitere Einwohner geben.

Tabelle 17: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W3

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	2,94
Wohneinheiten / ha	15*
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>44</b>
Einwohner / ha	34
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>100</b>

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstückgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



Mirow:

**W4:** Die Fläche bietet Platz für 36 Wohneinheiten, die jedoch auf ungenutzte Freifläche entwickelt werden. Im westlichen Teil der Fläche ist eine Ausgleichsfläche für mögliche Kompensationen bei Bauvorhaben. Aus der Größe der Fläche ergeben sich folgende Kennzahlen:

Tabelle 18: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W4

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	2,41
Wohneinheiten / ha	15*
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>36</b>
Einwohner / ha	34
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>82</b>

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstückgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



**W5:** Auf dieser Fläche stehen landwirtschaftlich genutzte Lagergebäude, dies sind brachliegende Liegenschaften der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow Mirow eG (AGP). Diese Fläche ist bereits bebaut und es ist dort eine Altlast gekennzeichnet. Um die Fläche zeitnah wiedernutzbar zu machen und die Altlast oder die Verdachtsfläche zu sanieren, wird eine priorisierte Entwicklung der Fläche angestrebt. Außerdem wird bei einer Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche ein Teil der Fläche entsiegelt. Bei einer möglichen Entwicklung als Wohnbaufläche ergeben sich folgende Kennzahlen.

Tabelle 19: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W5

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

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgroße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



### Jamel:

**W6:** Jamel ist hauptsächlich an der „Forststraße“ und der „Wiesestraße“ bebaut, die neue Baufläche führt diese Bebauung an der „Forststraße“ fort.

Tabelle 20: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W6

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

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgroße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



### Goldenstädt:

**W7:** Diese Fläche liegt nördlich von bereits bestehenden Wohngebäuden an der „Lewitzstraße“, sie soll die Bebauung entlang dieser Straße fortführen. Aus der Straßengeleitenden Bebauung ergeben sich folgende Kennzahlen:

Tabelle 21: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche W7

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	1,01
Wohneinheiten / ha	15*
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>15</b>
Einwohner / ha	34
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>34</b>

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstückgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



## 8.2 Gemischte Bauflächen

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

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

Die gemischten Bauflächen nehmen nur einen geringen Anteil der neu ausgewiesenen Baufläche ein. Die einzige Fläche ist in dem Ort Banzkow dargestellt. In Mirow, Jamel und Goldenstädt werden keine neuen Mischbauflächen ausgewiesen. Insgesamt werden durch Planungen Flächen von insgesamt 1,69 ha in Anspruch genommen. Die neu dargestellte Fläche wird in der folgenden Tabelle zusammenfassend erläutert. Sie betreffen lediglich Teile von Flurstücken weswegen sie mit dem Kürzel zum Teil (z.T.) versehen worden sind.

Tabelle 22: Mischbauentwicklungsflächen

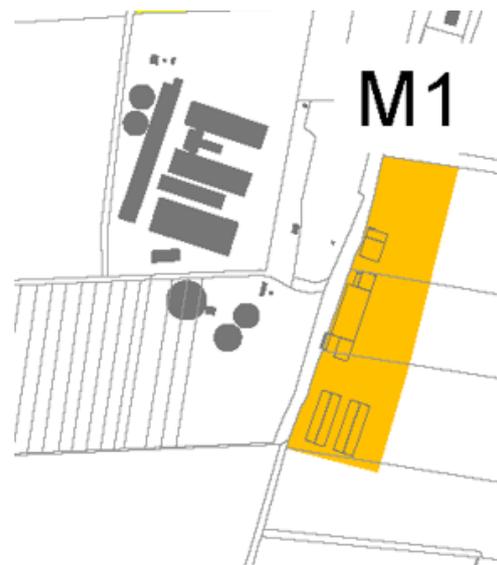
Num-mer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Derzeitige Nutzung
<b>M1</b>	Banzkow	2	320/2 (z. T.), 321/2 (z. T.), 323/2 (z. T.)	16.902	Landwirtschaftliche Gebäude

**M1:** Mit dieser Fläche wird bestehende Mischbaufläche entlang der „Mirower Straße“ nach Süden hin fortgeführt, allerdings mit einer kleinen Grünfläche zwischen der bestehenden Bebauung und der Entwicklungsfläche. Diese Grünfläche wird als Frischluftschneise freigehalten. Das Areal ist derzeit unter anderem mit Lagerhallen bebaut, weshalb die Erschließung innerhalb bereits gesichert ist.

Tabelle 23: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche M1

Bebauungsart	EFHB
Gesamtfläche (ha)	1,69
Wohneinheiten / ha	15*
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>25,35</b>
<b>Wohnanteil von 50%</b>	<b>12</b>
Einwohner / ha	34
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>57,4</b>
<b>Wohnanteil von 50%</b>	<b>28</b>

\* Grundlage ist eine aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern (Grundstücksgröße zwischen 500 - 900 m<sup>2</sup> in dem Gebiet)



### 8.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Zusätzlich zu bereits bestehenden Gewerbeflächen werden die nachfolgenden Neuplanungen als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ergänzt. Insgesamt werden neue gewerbliche Bauflächen von ca. 20,6 ha ausgewiesen. Die Flächen, die lediglich nur zum Teil auf einem Flurstück liegen, werden mit dem Kürzel (z. T.) gekennzeichnet.

Tabelle 24: Gewerbeentwicklungsflächen

Nummer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Derzeitige Nutzung
<b>G1</b>	Banzkow	2	435 (z. T.), 436	164.079	Landwirtschaftlich genutzt
<b>G2</b>	Goldenstädt	5	5	41.898	Landwirtschaftlich genutzt

**G1:** Diese potenzielle gewerbliche Baufläche liegt am westlichen Ortsrand von Banzkow. Sie schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an und wird über die Straße „An der Lewitzmühle“ erschlossen. Derzeit ist dort landwirtschaftliche Fläche. Der Standort der potenziellen Gewerbefläche wird mit einer möglichen Autobahnauffahrt am Hamburger Frachtweg und der Umgehungsstraße nach Plate begründet, außerdem kann die Fläche zur Erweiterung der AGP Banzkow Mirrow dienen, die unmittelbar an der Entwicklungsfläche anschließt. Aus Sicht der Gemeinde wäre es wünschenswert, wenn Gewerbeflächen im Gemeindebesitz sind, eine Neuausweisung an dieser Stelle kann das ermöglichen. Eine Gewerbefläche in dieser Größenordnung könnte ca. 246 Arbeitsplätze schaffen.

Tabelle 25: Kenndaten der Fläche G1

Bebauungsart	Klassisches Gewerbe
Gesamtfläche (ha)	16,41
Arbeitsplatzdichte / ha	15
<b>Arbeitsplätze</b>	<b>246</b>
Betriebsdichte / ha	4
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>65</b>

\*Arbeitsplatzdichte und Betriebsdichte in ein Gewerbegebiet in einer dörflichen Gegend

**G2:** Diese gewerbliche Baufläche liegt im Norden von Goldenstädt an der „Lewitzstraße“. Umgeben ist diese Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie selbst wird als landwirtschaftliches Lager genutzt. Tiere sind nicht mehr in der Anlage vorhanden. Mit dieser potenziellen Fläche wird Gewerbefläche außerhalb des Dorfes entwickelt, hier soll weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. In dieser Gewerbefläche in Goldenstädt könnten 63 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Tabelle 26: Kenndaten der Fläche G2

<b>Bebauungsart</b>	<b>Klassisches Gewerbe</b>
Gesamtfläche (ha)	4,19
Arbeitsplatzdichte / ha	15
<b>Arbeitsplätze</b>	<b>63</b>
Betriebsdichte / ha	4
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>16</b>

\*Arbeitsplatzdichte und Betriebsdichte in ein Gewerbegebiet in einer dörflichen Gegend

## 8.4 Sonderbauflächen

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

Tabelle 27: Sonderbauentwicklungsflächen

<b>Nummer</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>
<b>S1</b>	Goldenstädt	5	34	501.118	Landwirtschaftlich genutzt

**S1:** Diese neue Sonderbaufläche befindet sich westlich von Goldenstädt zwischen der A 14 und der L 072. Hier ist eine geplante Sonderbaufläche auf landwirtschaftlichen Flächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ in einer gesamten Größe von 50,11 ha dargestellt. Die Entwicklung der Fläche wird bereits im Bebauungsplan Nr. 17 „Photovoltaikanlage Dechows Koppel“ geregelt.

## 8.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

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

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

In Mirow ist an der Hauptverkehrsstraße lediglich die Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche und gegenüber dieser ist eine Kirche mit Symbol in der Planzeichnung dargestellt.

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

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

Tabelle 28: Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf

Nummer	Ortsteil	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Derzeitige Nutzung
<b>Gemeinbedarf 1</b>	Banzkow	2	518	8.657	Landwirtschaftlich genutzt
<b>Gemeinbedarf 2</b>	Goldenstädt	5	23/1	4.593	Lagerplatz

## 8.6 Verkehrsflächen

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

### Autobahnen

- Autobahn A14

### Landesstraßen

- Landesstraße L 072

### Kreisstraßen / Verbindungsstraßen

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

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

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

- Straße vom „Hamburger Frachtweg“ in Banzkow Richtung Norden führend
- Fahrradweg in Goldenstädt zwischen der Landstraße L072 und der Autobahn A14 entlang der K LUP 68



**Abb. 38: Fläche für die geplante Umgehungsstraße nach Norden**

Quelle: Eigenes Bild

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

Im Flächennutzungsplan sind die Hauptver- und -entsorgungsflächen sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dargestellt und gesichert. Die Darstellungen geben den derzeit bekannten Sachstand wieder. Außerdem wird in Goldenstädt an der Kreuzung der Neustädter Straße mit dem Gewerbering eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

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

- Wasserwerke  
- Banzkow

- einzelne Trafostationen vorwiegend in der Ortslage
- Trinkwasser- und Stromleitungen

## 8.8 Grünflächen

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

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



**Abb. 39: Spielplatz in Banzkow**

Quelle: Eigenes Bild



**Abb. 40: Sportplatz in Goldenstädt**

Quelle: Eigenes Bild

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

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

## 8.10 Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz

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

- Störkanal (Bundeswasserstraße nördlich und südlich der Ortschaft Banzkow)
- Mühlgraben (südlich von Banzkow)
- Neuer Kanal (westlich von Mirow)
- Stielgraben (zwischen Neuer Kanal und Störkanal)

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

## 8.11 Flächen für Landwirtschaft

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

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

Bereich der Gemeinde verschlechtert allerdings den Ertrag der Landwirte. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt in der Gemeinde bei 20 -29<sup>19</sup>. Stellweise liegt die Zahl unter 20<sup>20</sup>. Zudem sind landwirtschaftliche Betriebe mitunter auch als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

## 8.12 Wald

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

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

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

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

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

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

---

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

<sup>20</sup> Geoportal Mecklenburg - Vorpommern

Boden, Natur und Landschaft an der Kleingartensiedlung und am Sportplatz in Banzkow dargestellt. Eine weitere Fläche ist in Goldenstädt, zwischen den Siedlungskörpern und der Autobahn A 14 abgebildet. Eine größere Fläche ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Mirow und Jamel geplant.

## 8.14 Kennzeichnungen

### 8.14.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

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

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

Tabelle 29: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Objekt	ALKT-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Status

(aktuelle Daten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt)

## 8.15 Nachrichtliche Übernahmen

### 8.15.1 Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz

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

Tabelle 30: Baudenkmale in der Gemeinde Banzkow

Ortsteil	Adresse	Hausnummer	Denkmalbeschreibung
Banzkow	Mirower Straße/ An der Lewitzmühle 40		Windmühle
Banzkow	Auf der Horst	13	Hallenhaus mit Stall
Banzkow	An der Kirche		Kirche
Banzkow	Friedhof		Kriegerdenkmal 1914/18
Banzkow	Friedhof		Soldatengrab (Mai 1945)
Banzkow	Mirower Straße	21	Bauernhaus und Scheune
Banzkow	Schulsteig	1	Bauernhaus
Banzkow	Schulsteig	5	Bauernhaus mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Hofmauer
Banzkow	Störstraße	1	Bauernhaus
Banzkow	Störstraße	4	Wohnhaus und Scheune
Banzkow	Störstraße	7	Bauernhaus
Banzkow	Straße des Friedens	4	Büdnerei mit Stall
Banzkow	Straße des Friedens	16	Kelterei
Goldenstädt	Lewitzstraße		Kirche mit Glockenstuhl

Golden- städt			Kriegerdenkmal 1914/18
Golden- städt	B 106		Meilenstein
Mirow			Wohnhaus
Mirow	Unter den Linden		Kirche und Friedhof mit Mauer
Mirow	Friedhof		Kriegerdenkmal 1914/18
Mirow	Unter den Linden	30	Hallenhaus
Mirow	Unter den Linden	42	Hallenhaus
Jamel	Forststraße	11	Büdnerei

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

### 8.15.2 Geschützte Bodendenkmale

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 Abs. 5 BbgDSchG). Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und werden im laufenden Verfahren tabellarisch dargestellt:

Tabelle 31: Bodendenkmale in der Gemeinde Banzkow

Gemar- kung	Flur	Kurzansprache	Bodendenk- mal-nummer

(aktuelle Daten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt)

### 8.15.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

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

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

### 8.15.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Die Wasserschutzgebiete in der Gemeinde Banzkow sind das WSG Banzkow (Zone I - III) (MV\_WSG\_2435\_02) und das WSG Ortkrug (Zone IIIA) (MV\_WSG\_2534\_05), mit einem kleinen Teil im Westen der Gemeinde. Zudem sind in der Gemeinde Banzkow Küsten und Gewässerschutzstreifen nach dem Naturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (NatSchAG MV) entlang dem Störkanal nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Überschwemmungsgebiete sind in der Gemeinde Banzkow nicht vorhanden.