

*1. Ausfertigung*  
*(von 4)*

# **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

## **der**

# **Gemeinde Schwanheide Kreis Ludwigslust-Parchim**



## **Begründung**

Flächennutzungsplan Ausfertigung zur Genehmigung vom 13.12.2016  
Genehmigung vom 25.10.2017 (AZ: BP 150009)

**Gemeinde Schwanheide  
Bürgermeister Gerd Altenburg  
Neue Heimat 73  
19258 Schwanheide**

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

<b>1. Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Anlass für die Neuaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Rechtliche Grundlagen, Aufgaben und Inhalte</b> .....	<b>5</b>
1.2.1 Umweltprüfung .....	6
1.2.2 Planinhalte und Plandarstellungen .....	6
<b>1.3 Das Aufstellungsverfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Lage und Größe der Gemeinde Schwanheide</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2 Naturräumliche Situation</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3 Siedlungscharakteristik</b> .....	<b>10</b>
<b>2.4 Vorgaben und Ziele überörtlicher Planung</b> .....	<b>11</b>
2.4.1 Raumordnung .....	11
2.4.2 Landesraumentwicklungsprogramm .....	11
2.4.3 Regionalentwicklungsprogramm .....	13
<b>2.5 Planungsrelevante Daten</b> .....	<b>15</b>
2.5.1 Einwohner- und Siedlungsentwicklung .....	16
2.5.2 Künftiger Wohnbauflächenbedarf .....	21
2.5.3 Flächenreserven mit Baurecht .....	21
2.5.4 Bewertung der Bestandsreserven.....	21
2.5.5 Hinweise des Brand- und Katastrophenschutzes .....	22
<b>3. Darstellungen</b> .....	<b>23</b>
<b>3.1 Wohnbauflächen</b> .....	<b>23</b>
<b>3.2 Wohnbauentwicklungsflächen</b> .....	<b>24</b>
<b>3.3 Einzelhof- und Außenbereichslagen</b> .....	<b>25</b>
<b>3.4 Gemischte Bauflächen, Mischgebiet Dorf, Gewerbegebiete</b> .....	<b>25</b>
<b>3.5 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen</b> .....	<b>27</b>
<b>3.6 Freiraum und Erholung</b> .....	<b>27</b>
<b>3.7 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB</b> .....	<b>27</b>
<b>3.8 Schutzgebiete</b> .....	<b>28</b>
<b>3.9 Waldflächen</b> .....	<b>28</b>
<b>3.10 Flächen für die Landwirtschaft</b> .....	<b>28</b>
<b>4. Belange der Denkmalpflege</b> .....	<b>28</b>
<b>5. Hochwasserschutz</b> .....	<b>29</b>
<b>6. Kiesabbaugebiete</b> .....	<b>30</b>
<b>7. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen</b> .....	<b>31</b>

<b>Teil II</b> .....	<b>32</b>
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>32</b>
<b>8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele</b> .....	<b>32</b>
<b>8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange</b> .....	<b>32</b>
8.2.1 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen.....	32
8.2.2 Art der Berücksichtigung der Zielvorgaben und Umweltbelange aus den Fachplänen...	33
<b>8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelt wurden</b> .....	<b>34</b>
8.3.1 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ist-Situation.....	34
8.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	39
8.3.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung.....	39
8.3.2.2. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung .....	40
8.3.2.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die.....	40
Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
8.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	40
<b>8.4 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>40</b>
8.4.1 Angewandte technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	40
8.4.2 Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....	40
<b>8.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>41</b>

## 1. Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplanung ist vorbereitende Bauleitplanung und ein Planinstrument der Gemeinde. Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Aus dem Flächennutzungsplan können dann im Folgenden Bebauungspläne (als verbindliche Bauleitpläne) entwickelt werden.

### 1.1 Anlass für die Neuaufstellung

Die Gemeinde Schwanheide hat 1992 begonnen, Teilflächennutzungspläne für die beiden Ortslagen Schwanheide und Zweedorf aufzustellen. Sie hat das damalige Planaufstellungsverfahren nicht abgeschlossen, sondern auf der Ebene des Vorentwurfs beendet. Der Vorentwurf hat allerdings in kein förmliches Verfahren Eingang gefunden. Auf der Grundlage der damals begonnenen Vorplanung war es zur Sicherung und Steuerung der Eigenentwicklung der Gemeinde ausreichend, für die beiden Ortslagen Zweedorf und Schwanheide Abrundungssatzungen nach § 34 BauGB aufzustellen. Diese sind 2003 in Kraft getreten.

Inzwischen sind für die Ortslagen Schwanheide und Zweedorf Entwicklungen eingetreten, die nicht mehr mit dem Instrument einer Satzung nach § 34 BauGB zu steuern sind, die die Gemeinde jedoch steuern möchte. Vornehmlich betrifft dies die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, unterschiedliche Schwerpunktbildungen der Ortsteile und die Entwicklung der Agrarproduktion. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen unter Nutzung der bisherigen Ausarbeitungen und Planvorbereitungen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufzustellen. Die Planungsziele für die Flächennutzungsplanung umfassen einen Zeitraum von ca. 15 Jahren, das bedeutet „Schwanheide 2030“ ist mit zu betrachten.

Die rechtswirksamen Satzungen nach § 34 (4) BauGB sind für die baulichen Entwicklungen in der Gemeinde nicht mehr ausreichend. Der OT Zweedorf hat sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum Nachbarland Schleswig-Holstein und der offensichtlich attraktiven Ortsentwicklung zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Die alten, zum Teil großen Fachwerkhäuser wurden in Zweedorf renoviert und durch Einwohner und Neubürger aktiviert und revitalisiert. Ergänzende Angebote wie Pferdehof und Pferdepensionen sowie die Rückkehr von Wiedereinrichtern wirkten unterstützend. Die Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahmen in Zweedorf hat dieser Tendenz einen Schub verliehen. Der Ort stellt sich heute als attraktiver, dörflicher Wohnort mit einer funktionierenden Dorfgemeinschaft dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind ausgeschöpft.

Der OT Schwanheide hat sich ganz anders entwickelt. Durch die fast als Siedlungseinheit zu betrachtende ehemalige Gutanlage und ihrer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung waren siedlungsstrukturell und aufgrund der tatsächlichen Nutzungen die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der großen

landwirtschaftlichen Betriebe wie die Agrar GmbH und der Geflügelhof GmbH geschaffen. Beide Betriebe sind neben den baulichen, siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen aus ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben entstanden und liegen räumlich konzentriert im westlichen Teil der Ortslage. Im Nordosten prägt das Förderschneckenwerk (heute: FAS Fördertechnik und Anlagenbau GmbH) das Siedlungsgefüge. Infolge der großen Agrarbetriebe und den großen Gewerbebetrieben sowie seiner ehemaligen Funktion als Transitstelle ist der Ortsteil Schwanheide bezüglich seiner Siedlungsstruktur „industrieller“ geprägt. Es gibt in Schwanheide Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und Siedlungswohnungsbau ohne landwirtschaftliche Nebenflächenbewirtschaftung. Der Ortsteil Schwanheide ist dadurch weniger durch „dörfliche Durchmischung“ geprägt als der Ortsteil Zweedorf.

Mit dem Ausbau der Bahnlinie Hamburg-Berlin und dem Beibehalten des Haltepunktes Schwanheide konnte sich die Gemeinde eine für Berufspendler attraktive Anbindung an die großen Zentren Hamburg und das Hamburger Umland einschließlich Metropolregion und Schwerin mit Umland erhalten. Die Gemeinde liegt hier an einem Haltepunkt innerhalb dieses überregionalen und wichtigen Verbindungskorridors (vgl. MORO 2030, Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, 2011), auch wenn der Haltepunkt die IC- und ICE Verbindungen nicht bedient. Heute zeigt sich dies als förderlich für die Entwicklung der Gemeinde. Nach derzeitigen Anfragen reichen die nach den Satzungen (nach § 34 BauGB) zur Verfügung stehenden freien Grundstücke für die derzeitige und steigende Nachfrage in Schwanheide nicht mehr aus.

Zur Sicherung und Lenkung der künftigen baulichen Entwicklung musste über das für die Gemeinde geeignetste Planungsinstrument entschieden werden:

- Änderung und Erweiterung der bestehenden Satzungen
- Aufstellen von selbstständigen Bebauungsplänen
- Aufstellen eines Flächennutzungsplanes mit nachfolgenden Bebauungsplänen.

Aufgrund der vielfältigen und zukunftsweisenden Aufgaben, die in der Gemeinde zu lösen und zu entscheiden sind, hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes entschieden.

## **1.2 Rechtliche Grundlagen, Aufgaben und Inhalte**

Der Flächennutzungsplan stellt eine Bodennutzungskonzeption dar, in der die mittel- und langfristigen räumlichen Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde enthalten sind. Als vorbereitender Bauleitplan soll der Flächennutzungsplan insbesondere den zukünftigen Umfang der Siedlungsflächen und Freiflächen und deren Zuordnung regeln und dabei die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen koordinieren. In Verbindung mit den Bebauungsplänen als verbindliche Bauleitpläne sollen Flächennutzungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Gemeinde in Plan und Text. Er soll einen Zeitraum von ca. 15 Jahren erfassen. Ab dem Zeitpunkt der Aufstellung 2015 sind die entwicklungs-konzeptionellen und bauleitplanerischen Aussagen bis in das Jahr 2030 zu denken.

### 1.2.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die durchgeführte Umweltprüfung hat abschichtige Wirkung.

Als Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht wurden die vorhandenen Untersuchungen und aktuellen Daten herangezogen, ausgewertet und entsprechend den Erfordernissen aufbereitet.

### 1.2.2 Planinhalte und Plandarstellungen

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind in § 5 Abs. 2-4 BauGB geregelt. Dort ist ein beispielhafter Katalog von Darstellungen aufgelistet, der Anhaltspunkte für FNP-relevante Aussagen bietet.

Aufgrund der Flächengröße der Gemeinde erfolgt die Darstellung im 1: 12 500. Auf die Ortslagen bezogen erfolgt die Darstellung im Maßstab 1: 5 000. Die Darstellung der Ortslagen erfolgt als „Fenster“ in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes. Gesonderte Blattaufteilungen sind nicht erforderlich. Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass die als Grundlage verwendete topographische Karte den aktuellsten Stand 2011 aufweist. Die in den Ortsteilen Zweedorf und Schwanheide zwischenzeitlich erfolgten Änderungen einzelner Straßennamen spiegeln sich noch nicht in dieser zur Verfügung stehende Kartengrundlage wieder. Aktualisierungen sind hinzugefügt und gekennzeichnet. Dies betrifft auch die bauliche Entwicklung. Soweit möglich wurden Luftbildauswertungen herangezogen. Auch diese Ergänzungen sind gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwanheide enthält Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Ziel ist es, möglichst umfassende Informationen für die Entwicklungs- und Gestaltungsplanung der Gemeinde in einem Planwerk – hier im FNP – zusammenfassend darzustellen.

Dargestellt werden insbesondere:

- Bauflächen und Baugebiete,
- Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Überörtliche und lokale Hauptverkehrsbezüge,
- Landwirtschaftliche Flächen und Wald
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und nach EU-Recht geschützte Gebiete (FFH und SPA),
- Flächen und Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (Energie, Abfall und Abwasser),

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen und deren Folgenutzungen,
- Überörtliche Versorgungsleitungen,
- Archäologische Denkmale und Baudenkmale
- Altlastenverdächtige Flächen
- Wasserflächen

Auffallend ist die Vielzahl an archäologischen Denkmälern im Gemeindegebiet. Kennzeichnungen und Hinweise aus Vorgaben anderer gesetzlicher Vorschriften sind soweit bekannt und aus den Hinweisen und Stellungnahmen der Beteiligungen nach § 4(2) BauGB dargestellt.

Zu Ausbauabsichten und Erfordernissen der touristischen Infrastruktur sind im Zuge der Beteiligungen keine Hinweise eingegangen. Im Gemeindegebiet sind durch die Kiesabbautätigkeiten und große Kiesabbauflächen Binnenseen entstanden, die neben ihrer künftigen Funktion in der Rückführung in den Naturhaushalt auch eine Entwicklungsmöglichkeit für regional wirksame touristische Angebote enthalten könnten. Hierzu besteht offensichtlich kein Bedarf.

### **1.3 Das Aufstellungsverfahren**

Der Flächennutzungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens haben alle Bürgerinnen und Bürger zweimal die Gelegenheit, die Planungen einzusehen und sich dazu zu äußern: während der "frühzeitigen Beteiligung" und während der "Öffentlichen Auslegung des Entwurfes". Die frühzeitige Beteiligung und Information der Bürger (Öffentlichkeit) fand durch Auslegung des Vorentwurfes statt. In einem zweiten Schritt erfolgte die Öffentliche Auslegung des Entwurfs. Die Öffentlichkeit hatte dann die Gelegenheit den Entwurf und weitere umweltrelevante Unterlagen einzusehen und zu den Planungsabsichten der Gemeinde Stellung zu nehmen und Anregungen vor zu bringen.

Wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert, so ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.

Beteiligt werden außerdem die Nachbargemeinden, Behörden (z.B. Fachämter der Kreisverwaltung) und sog. "Träger öffentlicher Belange" (z.B. Energieversorger, Vereine, Naturschutzverbände), die aus ihrer Sicht Stellung zu den Planungen nehmen. Alle aus der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren behandelt; private und öffentliche Interessen werden dabei untereinander und gegeneinander abgewogen. Dies kann dazu führen, dass Planungen überarbeitet oder geändert werden. Über das Ergebnis der Abwägung entscheiden die politischen Gremien, die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwanheide.

Nach dem abschließenden Feststellungsbeschluss ist der Flächennutzungsplan gemäß § 6(1) BauGB zur Genehmigung durch den Landrat des Kreises Ludwigslust-Parchim vorzulegen.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage und Größe der Gemeinde Schwanheide

Schwanheide liegt im Süd-Westen des Landes Mecklenburg-Vorpommern dicht an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Etwa sechs Kilometer südöstlich befindet sich die Stadt Boizenburg. Die Stadt Boizenburg verfügt als Grundzentrum über weiterführende Schulen, ein Gesundheitszentrum, überörtliche kulturelle und soziale Einrichtungen, sowie überlokal wirkende Einrichtungen für sportliche Zwecke und Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmärkte, Baumärkte, Kaufhäuser mit klassischen Sortimenten usw. Die Stadt Boizenburg bietet mit ihren Industrie- und Gewerbebetrieben potentielle Arbeitsplätze, die in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Schwanheide liegen.

Schwanheide und Zweedorf sind die beiden Haupt-Ortsteile der Gemeinde. Die Siedlungen Bauernende und Neuendamm sind ehemalige eigenständige Gemeinden und Ortsteile von Schwanheide. Sie weisen jedoch keine in sich geschlossenen Siedlungszusammenhänge auf. Aufgrund der historischen Entwicklung bestehen diese Ortsteile aus ehemaligen Einzelhoflagen. In der unmittelbar benachbarten Gemeinde Gresse sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Gresse ist auch Grundschulstandort.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.651 ha und liegt 18 m ü. NN. Mit Stand Dezember 2013 weist die Gemeinde Schwanheide 730 Einwohner auf (Quelle: Statistisches Landesamt). Sie ist eine Flächengemeinde im ländlichen Raum in begünstigter Lage für eine Weiterentwicklung.

Die Gemeinde Schwanheide liegt direkt an der Bahnstrecke Berlin – Hamburg mit Haltepunkt für Regionalverbindungen und Regionalexpresszüge. Damit ist eine gute bis sehr gute regionale Verkehrsanbindung in Richtung Büchen, sowie im weiteren Verlauf in Richtung Hamburg und nach Schwerin gesichert. Die Gemeinde verfügt über gute Anbindungen innerhalb von Mecklenburg-Vorpommern und in die Nachbarländer und Regionen Schleswig-Holstein und Hamburg.

Die Verkehrsanbindungen an das überörtliche Straßennetz Bundesstraße 5, Bundesstraße 195 und Bundesautobahn A 24 sind sehr gut. Mit der neu hergestellten Anschlussstelle „Gudow“ der A 24 steht ein weiterer Autobahnanschluss zur Verfügung. Die Bundesstraßen 5 und 195 sind direkt zu erreichen.

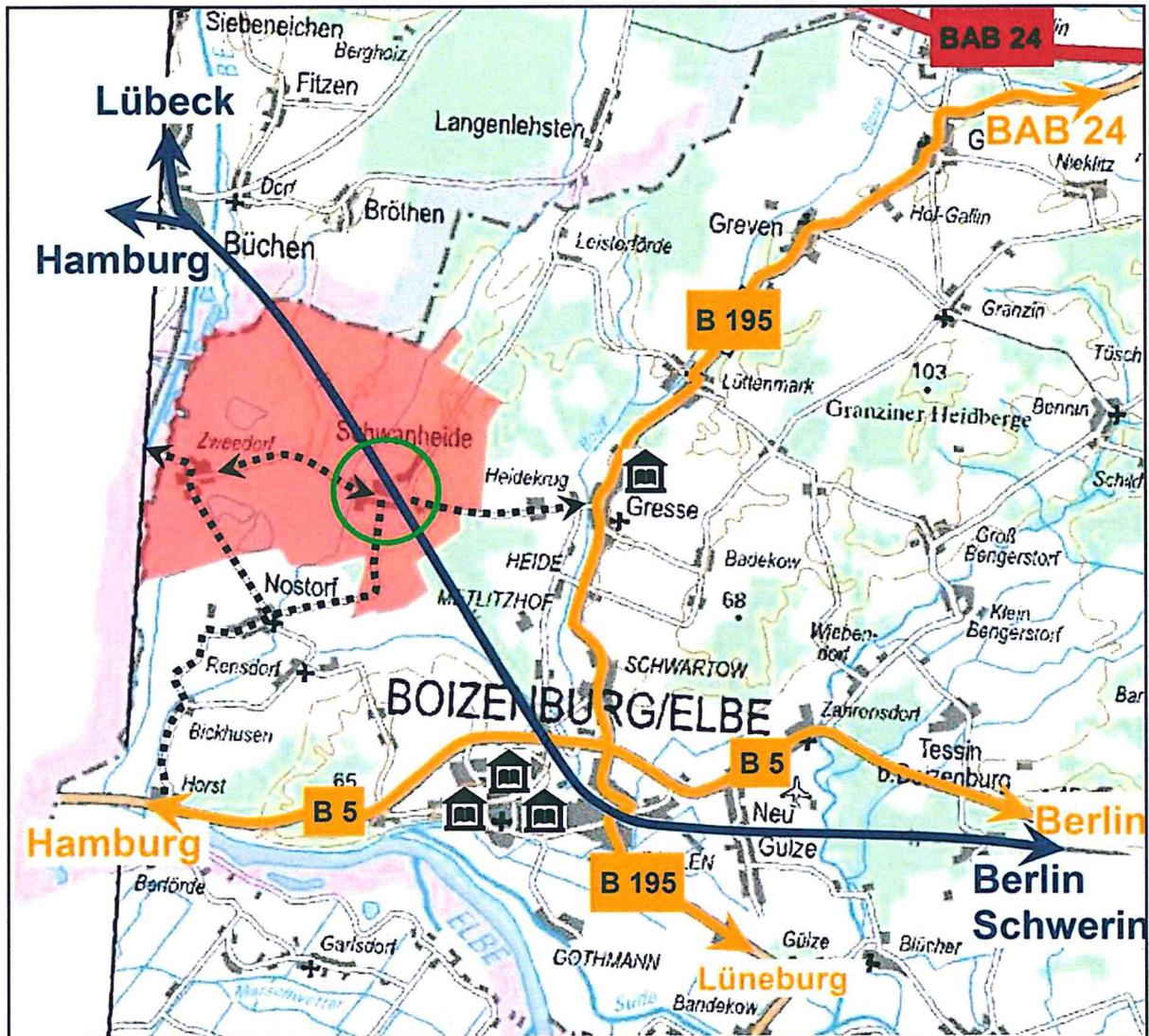


Abbildung 2: Lage im Raum mit überörtlichen Verkehrsanbindungen (die neue Autobahnanbindung Gudow ist noch ergänzend zu beachten).

## 2.2 Naturräumliche Situation

Die Gemeinde Schwanheide liegt großräumlich im Landschaftsraum „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Das Vorland ist ein insgesamt großräumiges wenig reliefiertes Altmoränengebiet (Grund und Endmoräne der Saale-Kaltzeit), das von vermoorten Schmelzwasserbahnen in Richtung Elbe durchzogen wird und nur wenige stehende Gewässer aufweist (vgl. gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2008). Der südliche Teil umfasst Talsandgebiete und ältere Moränenflächen mit Großteil Überlagerungen von Flugsandfeldern. Die im Gemeindegebiet so anstehenden Sande bilden die Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion sowie die Forstwirtschaft und den Bodenabbau. Während auf den höher gelegenen Flächen vorwiegend Ackerbau betrieben wird, ist der westliche Teil der Gemeinde, der Anteile der Stecknitzniederung umfasst und die Flächen der Mühlenbachniederung, überwiegend für Grünlandnutzung geeignet. Die Wälder bestehen größtenteils aus Kiefern, die aufgeforstet wurden und forstwirtschaftlich genutzt sind.

Es befinden sich drei Fließgewässer innerhalb der Ortslagen oder in unmittelbarer Umgebung. Quer durch das Gemeindegebiet läuft der Mühlenbach und nordwestlich der Gemeindegrenze verläuft die Riedebeck. Die Stecknitz befindet sich westlich der Gemeinde und fließt südlich in Richtung Elbe. Die weitläufige Stecknitzniederung prägt landschaftlich den Westen der Gemeinde und den angrenzenden Landschaftsraum.

Der anstehende Sand mit Kiesuntergrund wird als Rohstoff für die Bauwirtschaft genutzt. Innerhalb des Gemeindegebietes und der unmittelbar benachbarten Umgebung befinden sich mehrere Vorranggebiete für den Kiesabbau. Zwischen den Ortsteilen Schwanheide und Zweedorf entstanden durch den Kiesabbau vier Seen. Der Kiesabbaubetrieb hat die Landschaft in der Gemeinde erheblich verändert und geprägt.

Das Landschaftsbild ist durch die intensive agrarische Nutzung sowie durch die Alleen und Kiefernwälder geprägt. Das Relief ist langwellig und in den Senken befinden sich einige zum Teil geschützte Moore. Die in der Gemeinde ausgewiesenen Schutzgebiete sind nachrichtlich dargestellt.

### **2.3 Siedlungscharakteristik**

Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich bislang auf den Erhalt und die Verdichtung im Bestand mit Schwerpunkt auf die beiden Ortsteile Schwanheide und Zweedorf. Die Ortsteile Bauernende und Neuendamm setzen sich historisch bedingt aus Einzelkomplexen zusammen. Die Einzelhofstellen gehörten ursprünglich zum Gut Schwanheide und sind zur Bewirtschaftung der Gutsflächen zielgerichtet angelegt worden. Die Einzelhofstellen Bauernende und Neuendamm sind Ausdruck historisch bedingter Siedlungsformen der Gemeinde Schwanheide. Vornehmlich bestehen sie aus heute im Nebenerwerb bewirtschafteten Einzelhoflagen mit Haupt- und Nebengebäuden. Die Einzelgebäude in den Zweedorfer Tannen sind Restbestände ehemaliger Kleingartenanlagen. Hoflagen mit landwirtschaftlichen Hauptnutzungen, die zum Teil bereits als gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe einzuordnen sind, liegen in den beiden Hauptortsteilen – im westlichen Teil vom OT Schwanheide und im nördlichen Teil vom OT Zweedorf.

In Zweedorf ist die dörfliche Siedlungsentwicklung zu erkennen. Das Dorf wurde 1252 gegründet (vgl. Dorferneuerungsplan). Der Siedlungscharakter ist geprägt durch ehemalige Landarbeiterhäuser, alte Fachwerkhäuser, Siedlerhäuser, einzelne landwirtschaftliche Hofstellen und große landwirtschaftliche Betriebe, ein ehemaliges Schulgebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie jüngere, neu errichtete Wohnhäuser. Die Urform des Dorfes mit Dorfmitte wurde erhalten und im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahmen gestärkt und wieder hergestellt.

Schwanheide weist einen ganz anderen Siedlungscharakter auf. Die Ortslage Schwanheide ist ursprünglich durch den großen Gutshof (heute Agrar GmbH) und die Lage an der Eisenbahn geprägt. In Schwanheide prägen neben älteren Einzelhäusern auch Reihenhäuser und Wohnblocks das Gefüge. Schwanheide ist weniger dörflich denn agrarindustriell und ländlich industriell geprägt.

Die Gemeinde Schwanheide in der heutigen Form ist 1961 entstanden. Die damals grenznahe Gemeinde hat bis zur Wiedervereinigung der beiden Staaten DDR und BRD ihre eigene Geschichte und Veränderungsprozesse durchlebt. Leider dominiert das Gebäude des ehemaligen Grenzbahnhofes immer noch den südlichen Bahnhofsbereich. Eine Umnutzung ist noch nicht gelungen. Das Gebäude steht leer.

In den letzten 20 Jahren prägten die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die Stabilisierung des ortsansässigen Gewerbes und die Expansion der beiden großen örtlichen Agrarbetriebe die Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde ist nicht strukturschwach. Kleine und mittlere Betriebe sowie die anhaltende Neubautätigkeit und Expansion der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe bieten eine stabile Entwicklungsgrundlage.

Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ist auch geprägt durch die Siedlungssplitter und Splittersiedlungen wie Bauernende, Neuendamm, Zweedorfer Tannen und Neue Heimat sowie Einzelgehöfte im Außenbereich. Der Gemeinde ist die Sicherung des baulichen Bestandes für die Ortsteile Bauernende und Neuendamm sowie für die Siedlung Neue Heimat von Bedeutung, da es sich um historisch entstandene Siedlungsstrukturen handelt, die nicht erweitert oder zu Splittersiedlungen verdichtet werden sollen. Diese Siedlungsstruktur geht zum Teil bis ins Mittelalter zurück. Hierzu zählen auch ehemals landwirtschaftlich und zum Gut Schwanheide gehörende Hofstellen im Außenbereich, die heute zum Wohnen genutzt werden. Die bestehenden Ortsteile Bauernende, Neuendamm und Neue Heimat sollen in ihrem heutigen Bestand erhalten werden. Dies ist im Außenbereich nur der Basis des § 35 BauGB möglich. Dennoch hatte die Gemeinde Schwanheide aufgrund der historischen Bedeutung für die Siedlungsstruktur der Gemeinde, den Bestand dieser Siedlungen als zu erhalten bewertet und im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Einzelbauflächen dargestellt. Dieser Darstellung kann die Gefahr einer Verdichtung von Siedlungssplittern und Splittersiedlungen entgegengehalten werden. Eine solche Darstellung ist somit nicht zulässig. Die Gemeinde folgte diesbezüglich der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Siedlungssplitter und Splittersiedlungen sowie verstreute Einzelhofanlagen verbleiben im Außenbereich.

## **2.4 Vorgaben und Ziele überörtlicher Planung**

### **2.4.1 Raumordnung**

Die Gemeinde Schwanheide ist dem ländlichen Raum ohne Funktionszuweisung zugeordnet. Im Raumordnungsplan ist sie als „Vorhaltegebiet Landwirtschaft“ und „Vorhaltegebiet Tourismus“ dargestellt, sowie im südlichen Gemeindeteil im Übergang in Richtung Elbe als „Vorhaltegebiet Naturschutz“, das sich auch westlich in Richtung Stecknitz und Mühlenau-Niederung erstreckt.

Naturräumlich bedingt unterliegt die Stecknitz-Niederung, die sich westlich erstreckt als „Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr“ übergeordneten Funktionen und innerhalb der Gemeinde sind großflächig „Vorhaltegebiete Rohstoff – Kiesabbau“ vorhanden.

### **2.4.2 Landesraumentwicklungsprogramm**

In den Ländlichen Räumen kommt es darauf an, deren spezifische Potenziale gezielt so in Wert zu setzen, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Für Schwanheide sind die Standortsicherung

der örtlichen Betriebe und die Sicherung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätte und Sportangebote) von Bedeutung.

Im Hinblick auf Vorhaltegebiet zur Touristischen Entwicklung setzt die Gemeinde Schwanheide weniger auf den Ausbau der touristischen Infrastruktur wie die Erweiterung von Beherbergungskapazitäten oder weiterer touristischer Angebote, wie Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze oder ergänzende Freizeitinfrastruktur, als auf die Entwicklung des Haltepunktes Bahnhof. Der Bahnhof Schwanheide kann als Eingangstor, als Zugang zum Biosphärenreservat „Mecklenburgisches Elbetal“ entwickelt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden. In der Gemeinde Schwanheide betrifft dies die großen landwirtschaftlichen Betriebe im OT Schwanheide.

Die Stecknitzniederung westlich und südlich der Ortslage Zweedorf ist als Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr (Naturräume, Hochwasserschutz) gekennzeichnet. In Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr soll den Belangen der Hochwasservorsorge, -schadensprävention und -schadensminimierung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei allen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll die Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen, der Erhöhung des ungewollten Verkehrsaufkommens entgegenwirken und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur fördern. Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Anbindungsgebot).

Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren.

### 2.4.3 Regionalentwicklungsprogramm

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalentwicklungsprogramm für den Planungsraum Westmecklenburg des Landes Mecklenburg-Vorpommern zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Schwanheide befindet sich in der Nähe von dem Grundzentrum Boizenburg/Elbe. Schwanheide ist durch ein überregionales Schienennetz und ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz gut angebunden. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Ferngasleitung. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Des Weiteren verläuft in Anbindung an das Gemeindegebiet ein regional bedeutsames Radroutennetz, der Elbe-Radweg und der Elbe-Lübeck-Kanal-Radweg. Um die Gemeinde herum befinden sich Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft. Im westlichen Teil des Gemeindegebietes liegt ein Vorhaltegebiet Hochwassergefahr, es erstreckt sich über die Stecknitzniederung und Teile der Mühlenbachniederung im Gebiet der Nachbargemeinde Nostrof.

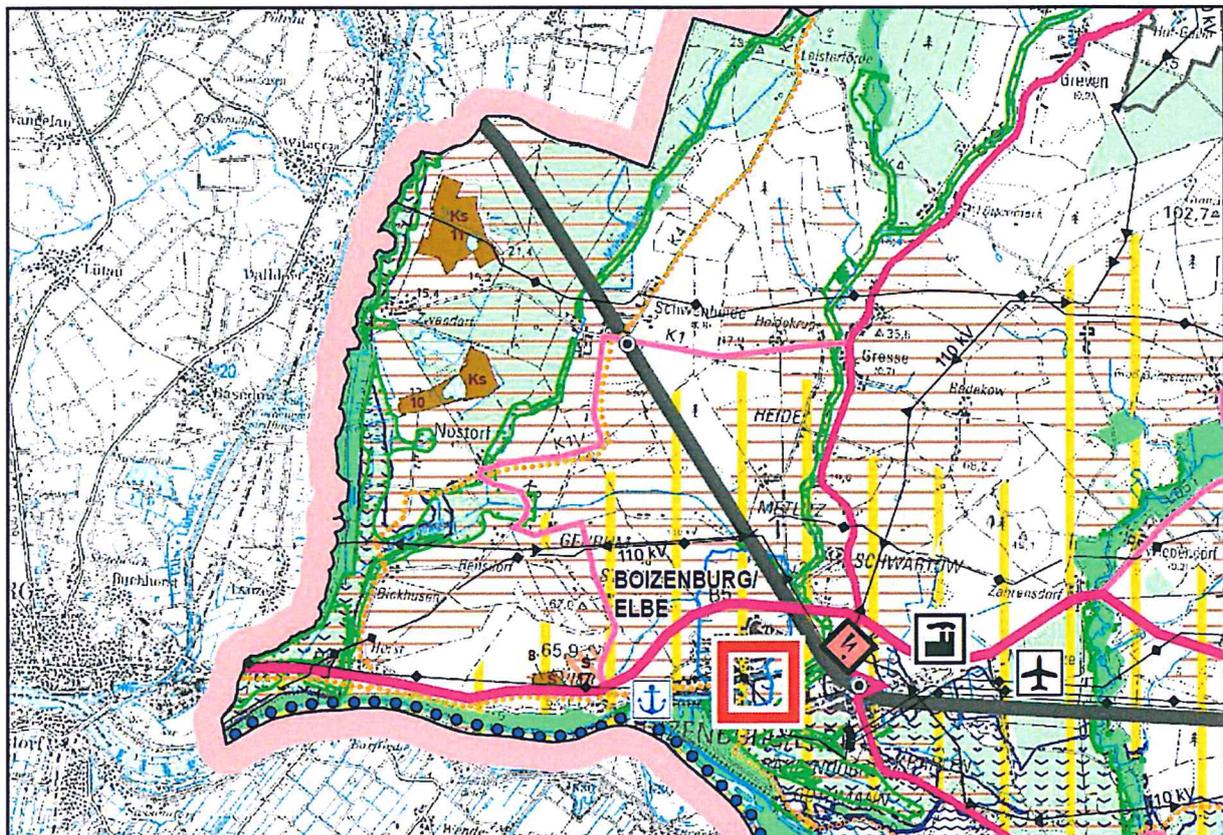


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalentwicklungsprogramm

**Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung:**

	2006		2030		2006 bis 2030 (in %)
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	
	gesamt		gesamt		gesamt
Region Westmeck- lenburg	243.031	246.382	221.000	215.000	- 11
	489.413		436.000		
Mecklenburg- Vorpommern	839.553	854.201	724.000	728.000	- 14
	1.693.754		1.452.000		

In der Region Westmecklenburg ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang geringer als in den übrigen Landesteilen.

**Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:**

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Gemeinde Schwanheide ist im Sinne der Raumordnung und Regionalplanung kein Zentraler Ort, verfügt jedoch durch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die bestehende Infrastruktur über hohe Entwicklungspotentiale. Die Wohnbauflächenentwicklung hat sich im Prinzip nach den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Nach der mit Schreiben vom 18.01.2016 vorliegenden raumordnerischen Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg tragen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Schwanheide dem Programmsatz 4.1 (3) (Z) des RREP WM (Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg) Rechnung. Den inhaltlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Schwanheide zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der vorgelegten Fassung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslagen anzulehnen (Anbindungsgebot).

Die Gemeinde Schwanheide liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. Punkt 3.1.1 (4) RREP WM). Diese Gemeinden sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotentiale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können. Durch ihre Lage und gute verkehrliche Anbindung, insbesondere an das Schienen- und überörtliche Straßenverkehrsnetz, bietet die Gemeinde hierfür gute Entwicklungsvoraussetzungen (vgl. a.a.O.).

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

Der Eigenbedarf für die ortansässige Bevölkerung resultiert aus dem Bedarf für die Verbesserung der Wohnverhältnisse, aus dem Ersatzbedarf für die Abgänge von Altbauwohnungen bzw. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aus dem Nachholbedarf für steigenden Wohnflächenkonsum und aus der Haushaltsnachfrage. Das im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin erarbeitete Gutachten zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass unter diesen Gesichtspunkten der Eigenbedarf für die ortansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen ist.

Unter Würdigung der oben angeführten guten Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde Schwanheide als impulsgebende Gemeinde im Ländlichen Raum, nimmt die Gemeinde eine informell zugestandene Erweiterung des Bauflächenbedarfes von 6 % für den Hauptort Schwanheide in Anspruch. Planungsziel der Gemeinde ist eine vorsorgende Entwicklungsplanung über das Jahr 2020 hinaus.

## 2.5 Planungsrelevante Daten

Grundsätzlich problematisch sind die oben zitierten Vorgaben der überregionalen Ordnungen für die Entwicklung einzelner Gemeinden im ländlichen Raum, die sehr unterschiedlich strukturiert sein können. Die vorgegebenen Richtlinien oder Anhaltspunkte für die gemeindliche Siedlungsentwicklungsplanung können für Einzelgemeinden im ländlichen Raum, die nicht der Systematik der „Zentralen Ort“ zuzuordnen sind, erheblich entwicklungshemmende Wirkung mit sich bringen. Auch verbleibt für den Einzelfall zu prüfen, wie weit die gewachsene bauliche Dichte in Dorflagen bei der Ermittlung des Flächenbedarfs Berücksichtigung findet.

Im Zuge von Zusammenlegungen von Gemeinden ist nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben für die Ermittlung des Flächenbedarfs die gesamte Gemeinde als Einheit zu betrachten und zu beurteilen. Wie im Fall Zweedorf und Schwanheide weisen die Hauptortsteile eine sehr unterschiedliche, historisch bedingte Siedlungsstruktur auf. In Zweedorf überwiegen große Grundstücke mit Strukturen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung. Um diese Struktur zu erhalten und zu sichern werden innerörtlich die bestehenden Grundstücksgrößen auch und gerade mit ihrem nicht baulich genutzten Anteil benötigt und stehen keiner künftigen baulichen Nutzung zur Verfügung. Die Sicherung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgt hier nicht über einen Prozess der Binnenverdichtung, sondern über eine angemessene bauliche Flächenerweiterung.

Für den Ortsteil Schwanheide trifft dies aufgrund der besonderen Geschichte der Gemeinde nicht zu. Die Siedlungsstruktur im Ortsteil Schwanheide ist historisch nicht durch Kleinbauern und Kleinbetriebe geprägt, sondern durch landwirtschaftliche Gutsbetriebe mit Arbeiterhäusern und Dienstleistern. Im weiteren Verlauf der Jahrzehnte ab 1945 erfolgte eine Umstrukturierung zu Produktionsgenossenschaften (LPGs) und Wohnungsbau für Beschäftigte des Hauptgrenzübergangs, der einer der größten Arbeitgeber darstellte. Diese Lebenssituationen sind in der Siedlungsstruktur der Gemeinde durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und Reihenhäuser bis heute abzulesen, auch wenn sich die Lebenssituation des Einzelnen vollständig verändert hat.

Die großen landwirtschaftlichen Betriebe Agrarprodukte GmbH Schwanheide und Geflügelhof Schwanheide GmbH konnten sich festigen und weiter aufbauen, die Fördertechnik und Anlagenbau GmbH ist ein verlässlicher Betrieb mit Zukunft. Der Bahnhof Schwanheide konnte als Haltepunkt erhalten und gesichert werden. Das Kiesabbaugebiet wurde erweitert und der Betrieb wird fortgesetzt. Neu hinzugekommen ist VGP Energieverwertungsgesellschaft mbH im Jahr 2011, das Kunsthaus Schwanheide im Jahr 2003, die große Biogasanlage südlich des Geflügelhofes und weitere Dienstleistungsbetriebe in der Ortslage Schwanheide. Insgesamt haben die Betriebe in der Gemeinde 135 Arbeitsplätze vor Ort aufzuweisen (Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, 2006, Gemeindebezogene Daten).

Die Gemeinde Schwanheide unterlag in den letzten 25 Jahren einem erheblichen Strukturwandel was die Lebens-, Besitz- und Arbeitsverhältnisse ihrer Bürger anbetrifft. Der sich herauskristallisierende Stabilisierungsprozess ist die Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde und liegt u.a. auch den Entscheidungen im Zuge ihrer Bauleitplanung zugrunde.

Für einzelne Themenbereiche wurden die folgenden, bereits vorhandenen Fachgutachten und Ausarbeitungen ausgewertet:

- Unterlagen zu den Genehmigungen für den Kiesabbau einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitplanung und Daten zur Umweltverträglichkeit
- Landschaftsplanerisches Handlungskonzept, entstanden als Pilotprojekt zum Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde – Vorplanungsfassung –
- Dorferneuerungsplanung
- Ausarbeitungen LEADER + für die Region „SüdWestMecklenburg“, hier die „Gebietsbezogene lokale Entwicklungsstrategie“ der Lokalen Aktionsgruppe
- Über das Internet zugängliche statistische Daten und Auswertungen zum demographischen Wandel (z.B. Wanderungsanalysen der Generation 60plus, kreis- und gemeindebezogene Auswertungen)
- Daten der Bundesanstalt für Arbeit zu Pendlerbewegungen und der Arbeitsplatzsituation

In den Ortsteilen Zweedorf und Schwanheide sind einzelne **altlastenverdächtige Flächen** zu beachten. Die Lage der Verdachtsflächen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich gekennzeichnet und in Punkt 7 der Begründung aufgelistet.

### 2.5.1 Einwohner- und Siedlungsentwicklung

1992 hatte Schwanheide eine Einwohnerzahl von 767 Einwohnern, 662 davon im Ortsteil Schwanheide und 105 in Zweedorf. Heute ist die Einwohnerzahl auf 730 gesunken. Das ist ein Verlust von 5 % der Einwohner. Schwanheide hat aufgrund der besonderen Lage in den letzten 25 Jahren einen Strukturwandel vollzogen, der sich allmählich sehr positiv für die künftige Entwicklung der Gemeinde auswirkt.

Die statistisch rückläufigen Einwohnerzahlen sind für die Gemeinde Schwanheide so nicht ausreichend aussagefähig. In den letzten Jahren konnte in der Gemeinde eine erhebliche Bautätigkeit festgestellt werden. Allein seit 1990 wurden in der Gemeinde

25 Altbausubstanzen reaktiviert und insgesamt 65 Einfamilienhäuser neu gebaut. Es besteht derzeit kein Wohnungsleerstand. Unter den Nachfragen nach Wohnraum und Wohnungsbaumöglichkeiten in der Gemeinde sind auch ehemalige Bürger, die sich in Schwanheide wieder ansiedeln möchten (Quelle: eigene Statistik der Gemeinde).

Im **Ortsteil Schwanheide** ist eine erhebliche Neubautätigkeit zu verzeichnen:

- Die Baulücken beidseitig der Lindenallee sind geschlossen,
- die Grundstücksreihe in der Schulstraße ist geschlossen und
- die Baulücken in der Zweedorfer Straße sind geschlossen.

Im Ortsteil Schwanheide stehen zur Deckung des weiteren Bedarfes nicht mehr ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung. Bezogen auf den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Alten Poststraße nur ein Grundstück noch nicht bebaut. Die tatsächliche Verfügbarkeit von Grundstücken ist im OT Schwanheide nicht mehr gegeben.

Die Gemeinde kann heute schon nicht alle Anfragen nach Baugrundstücken bedienen. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde eine angemessene und angepasste Siedlungserweiterung sicherstellen, die die Grundlage zur Deckung des Bedarfs und zur Sicherung der Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre bildet.

Aus diesem Grund wird die Gemeinde insgesamt drei Siedlungsflächen neu ausweisen, die in der nachstehenden Abbildung als Nr. 1, 2 und 3 gekennzeichnet sind:

**Fläche 1** umfasst die Abgrenzung der Ortslage in der Lindenallee in einer Größe von ca. 0,2 ha. Es sind dort bis zu drei Wohnbaugrundstücke möglich. Die Lindenallee ist erschlossen. Eine Zuführung der Überbaubarkeit dieser Grundstücke wäre auch im Zuge einer Änderung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung möglich, da die gegenüber liegenden Flächen bereits baulich vorgeprägt sind. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es sich bei der Lindenallee um einen geschützten Baumbestand handelt, der zu erhalten und zu schützen ist. Die Grundstückszufahrten für die anvisierten neuen Grundstücke sind außerhalb der Kronentraufbereiche der Linden unter Beachtung der aktuellen Vorschriften für den Baumschutz zu errichten. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierzu zu beteiligen, da die Lindenallee gesetzlich geschützt ist.

Die **Fläche 2** umfasst die Fläche zwischen der Bahnlinie, der nördlich verlaufenden Schulstraße und der südöstlich verlaufenden Waldstraße. Der baulich neu in Anspruch zu nehmende Anteil dieser Fläche umfasst höchstens 2 ha, liegt innerörtlich und stellt die größte Entwicklungsfläche der Gemeinde dar. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstands zum Wald (30 m Abstand nach Landeswaldgesetz) und den umgebenden Gehölz- und Biotopstrukturen könnten dort im Zuge einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ca. 10 – 12 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Fläche 2 grenzt nordöstlich an die Bahnhofstraße an. Im Zuge einer Überplanung dieser Fläche (Bebauungsplan) sind immissionschutzrechtliche Belange zugunsten

gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu ermitteln und zu beachten. Des Weiteren weist die Verkehrsbehörde darauf hin, dass das dortige künftige Baugebiet einer gesonderten und eigenen Erschließung bedarf, da die Genehmigung von Einzelgrundstückszufahrten über die Waldstraße nicht in Aussicht gestellt werden kann. Außerdem ist dort sowohl der gesetzliche Waldabstand von 30 m als auch die straßenbegleitende Baumreihe zu beachten.

Als Ausgangsnutzung wird für die Fläche 2 landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in innerörtlicher Lage in Anspruch genommen. Zu beachten sind die bestehenden Biotopstrukturen der unmittelbar angrenzenden Bereiche, die dauerhaft zu schützen und zu erhalten sind.

Die **Fläche 3** umfasst mit einer Gesamttiefe von 60 m die nordwestliche Seite der Gartenstraße mit einem Flächenpotential von höchstens 1,8 ha. Auf der ausgewiesenen Seite der Gartenstraße führt eine Freileitung der WEMAG, diese ist im Plan gekennzeichnet. Der Weiteren quert die Hauptgasleitung der Hansewerk AG die Fläche an einer Stelle. Die Lage ist ebenfalls in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur dieser Erdleitung sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Die Darstellung als Wohnbaufläche ist an dieser Stelle unterbrochen, der Bereich wird als öffentliche Grünfläche dargestellt. In der Gartenstraße könnten 10 bis 16 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung der Gartenstraße ist abgeschlossen und gesichert. Hierzu zählen auch die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Als Ausgangsfläche wird in der Gartenstraße landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen.

Die Gemeinde hat sich für die Darstellung von allen drei Flächen entschieden, um in der Konkretisierung der bauleitplanerischen Absichten ihren Handlungs- und Entscheidungsspielraum sicher zu stellen und um bei der Festlegung der künftigen Entwicklung nicht auf nur ein Flächenpotential angewiesen zu sein. Des Weiteren folgt die Gemeinde bei dieser Flächenausweisung der Vorgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Anbindungsgebot für die Siedlungsentwicklung. Alle drei Flächen weisen ortsabrundenden Charakter auf.

Das somit zu erreichende Siedlungsflächenpotential im Ortsteil Schwanheide wird auf ca. 30 Wohneinheiten (WE) geschätzt. Einer Siedlungsentwicklung von 30 WE für den Ortsteil Schwanheide hat die Landesplanung zugestimmt.

Schwerpunkt der baulichen Entwicklung ist die Ortslage östlich der Bahnlinie. Westlich der Bahnlinie wird die Siedlungsentwicklung durch die Mühlenbachniederung und die dort angrenzenden emittierenden Betriebe deutlich und langfristig begrenzt. Diese imaginäre Trennlinie ist in der nachstehenden Abbildung durch eine rote unterbrochene Linie gekennzeichnet.

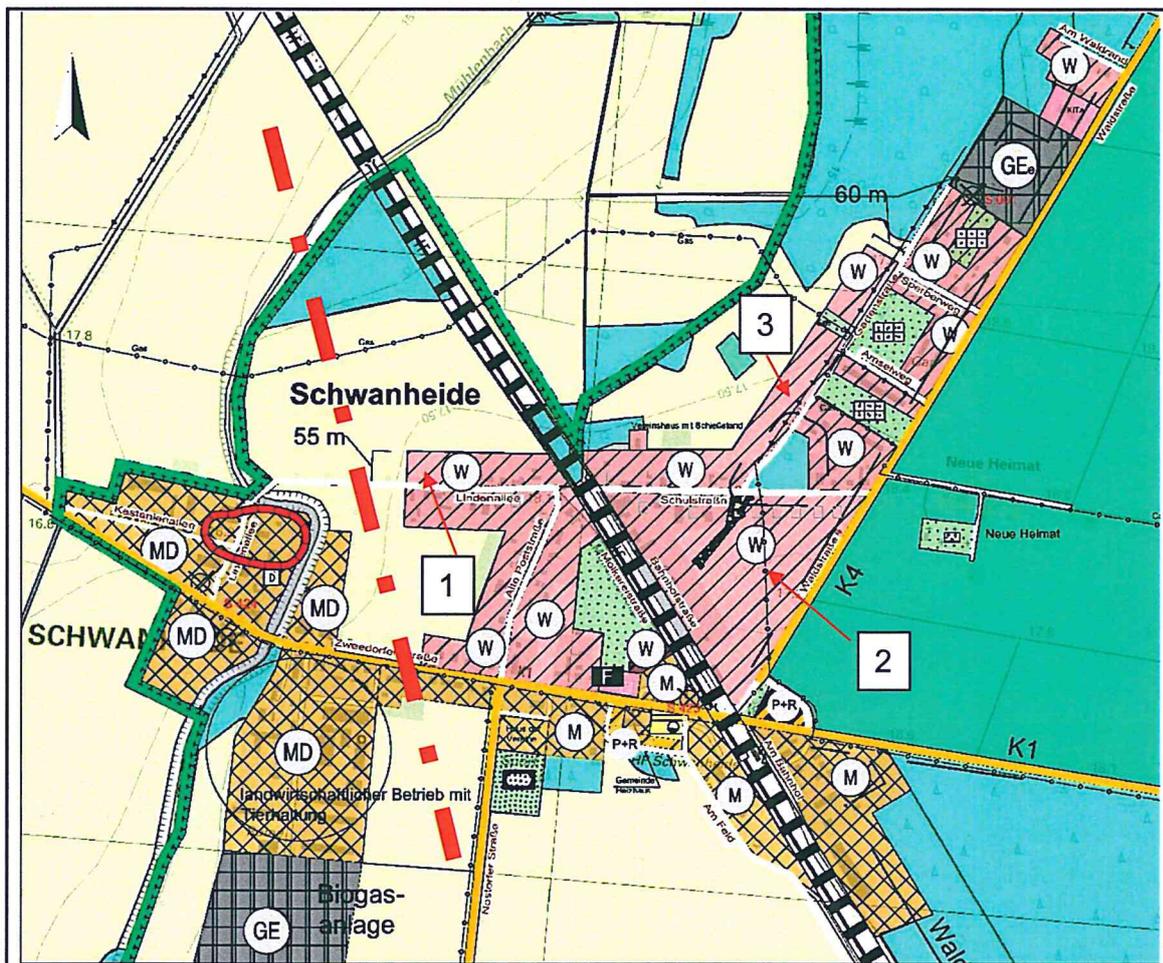


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP für den OT Schwanheide.

Im OT Zweedorf sind sehr viele Häuser saniert und wiederbelebt worden. Die durchgeführten Dorferneuerungsmaßnahmen und das Dorferneuerungsprogramm haben im OT Zweedorf erheblich zur Entwicklung beigetragen. Die Neubauaktivitäten in Zweedorf konzentrierten sich auf den südlichen Ortsrand und die Flächen um den Dorfteich. In Zweedorf sind immer noch ungeklärte Grundstücksangelegenheiten zu verzeichnen, die die Entwicklung blockieren. Bezogen auf den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stehen in Zweedorf südlich am Büdnereiweg zwei noch unbebaute, potentielle Grundstücke zur Verfügung und am Ortsausgang in Richtung Dalldorf noch eines. Von diesen Innenbereichsgrundstücken ist nur ein einziges nicht für Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt. Es steht de facto nur ein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Der Ortsteil Zweedorf ist für die Nutzung Wohnen und Neuansiedlung von verträglichen gewerblichen Nutzungen kein Entwicklungsschwerpunkt in der Gemeinde. Zur Sicherung für den örtlichen Bedarf in der durch Landwirtschaft geprägten Ortslage, ist eine Fläche östlich Schafstrift ausgewiesen: Nach Zustimmung des Landesplanung werden ca. 4 Wohneinheiten für die Ortslage Zweedorf als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar bewertet.

**Fläche 1** umfasst am östlichen Ortsausgang insgesamt höchstens vier Grundstücke, die über die Schafstrift zu erschließen sind. Die Ver- und Entsorgungsleitungen

müssten in diesem Abschnitt ergänzt werden. Dies ist nach Schreiben des Wasser- und Bodenverbands möglich. Die Wasserversorgung könnte durch den Verband sichergestellt werden. Direkt am Büdnereiweg beginnt eine durchgängig verlaufende Hecke entlang der Straße nach Schwanheide. Diese Hecke ist bei einer baulichen Inanspruchnahme der dargestellten Baufläche entsprechend auszusparen und zu erhalten. Ein Abstand von mindestens 10 m zu dieser Hecke am Ortsausgang ist einzuhalten.

Ursprünglich war am nordwestlichen Ortsausgang an der Straße „Zur Alten Schule“ eine ergänzende Abrundung um ca. 2 Grundstücke vorgesehen. Aufgrund des dortigen Bodendenkmals (wie im Plan gekennzeichnet) verzichtet die Gemeinde auf diese Ausweisung. Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes wurden in diesem Bereich Funde der „Kupfersteinzeit“ bekannt. Es könnte sich dabei um Funde der westlichsten Siedlungen der Delvenau-Niederung handeln, die dann etwa 3000 Jahre alt sein könnten. Vor einer baulichen Inanspruchnahme müssten die Funde erkundet, dokumentiert und sichergestellt werden.

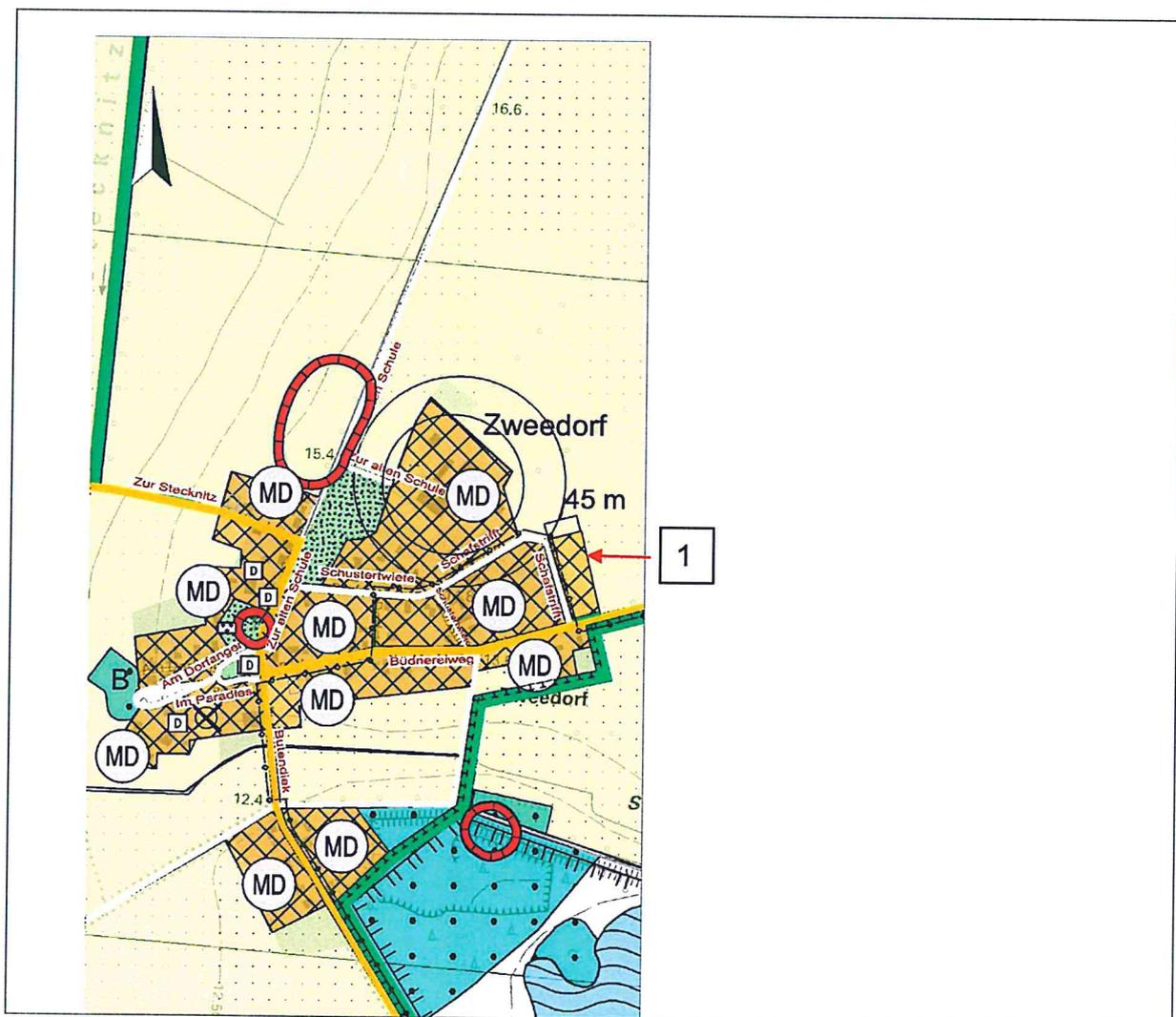


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP für den OT Zweedorf

### 2.5.2 Künftiger Wohnbauflächenbedarf

Im ländlichen Raum wird in einschlägigen Untersuchungen (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005), Raumordnungsbericht) 3 % Wachstum zugesprochen. Bei 730 Einwohnern entspricht dies einem prognostizierten Zuwachs von 22 Einwohnern bis 2020 und 30 Einwohnern bis 2030. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird mit 2,2 Personen in Ansatz gebracht. Der Wohnungsbedarf entwickelt sich allerdings unabhängig von der Entwicklung der Privathaushalte. Die Entwicklung der Haushalte ist seit Jahren durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich wohl in den nächsten Jahren fortsetzen. Die Tendenz zur stetigen Verkleinerung der Haushalte bewirkt, dass die Anzahl der Haushalte und damit auch die Anzahl der Wohneinheiten selbst bei konstanten oder sogar leicht rückläufigen Einwohnerzahlen steigen werden. Eine Betrachtung der Einwohnerentwicklung zur Abschätzung des Wohnraumbedarfs ist somit unzureichend.

Hinzu kommen die Veränderungen des Wohnens und somit der Haushaltsgrößen, die in Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung steht: Menschen werden älter und leben länger im eigenen Haushalt. Diese Tendenz kompensiert zumindest auf dem Wohnungsmarkt einen rückläufigen Bedarf (vgl. Friedrich, Klaus; Binnenwanderungen älterer Menschen – Chancen für Regionen im demographischen Wandel, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/ 4. 2008, S. 185 ff).

Die Gemeinde schätzt aufgrund des Entwicklungspotentials im OT Schwanheide mit einem Zuwachsbedarf von 30 Wohneinheiten bis zu Jahr 2030 und im OT Zweedorf mit maximal 4 Wohneinheiten unter Vorrang landwirtschaftlicher Nutzungen. Der Entwicklungsschwerpunkt für Wohnbauflächen ist der Ortsteil Schwanheide.

### 2.5.3 Flächenreserven mit Baurecht

Im OT Zweedorf liegen südlich des Büdnereiweges zwei noch nicht bebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die nach Satzung dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Im OT Schwanheide ist in der Alten Poststraße und in der Zweedorfer Straße jeweils ein Grundstück noch nicht bebaut. Die Grundstücke in der Schulstraße sind bereits ausgelastet. Die Bebauung ist in der Planzeichnung nach Luftbild aktualisiert dargestellt. Eine weitere Bebauung ist dort im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Weitere Wohnbauflächenreserven sind nicht vorhanden. Für eine Mischnutzung sind um das Bahnhofsgelände im OT Schwanheide baulich vorgeprägte Flächen vorhanden. Die Flächen am Bahngelände sind im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Der Bereich um den Bahnhof ist derzeit durch leer stehende Gebäude gekennzeichnet. Bisherige Vorhaben einer Umnutzung sind gescheitert. Dies ist weniger dem Bedarf, als dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz geschuldet.

### 2.5.4 Bewertung der Bestandsreserven

Die Bestandsreserven an Wohnbauflächen bestehen aus einzelnen Grundstücken, die derzeit einer Vermarktung aufgrund der Eigennutzung der Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung stehen.

### 2.5.5 Hinweise des Brand- und Katastrophenschutzes

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz des Kreises Ludwigslust-Parchim weißt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Beachtung und Sicherung nachfolgender Punkte hin:

1. *Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).*
2. *Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) in Wohngebieten und 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in Gewerbegebieten über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sicherzustellen und nachzuweisen. Sollte die Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgen, so sind Hydrantenabstände von maximal 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wird darauf verwiesen, dass die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz, über das Hydrantensystem, durch die Trinkwasserversorger zu bestätigen ist.*

Für eine Ermittlung des Löschwasserbedarfs wie obenstehend hingewiesen, sind konkretere Vorgaben der tatsächlichen Art und des Maßes der künftigen baulichen Nutzung erforderlich. Dies erfolgt nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern im Rahmen späterer verbindlichen Bauleitplanungen.

### 3. Darstellungen

#### 3.1 Wohnbauflächen

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächen und der baulichen Entwicklung der Gemeinde liegt im **Ortsteil Schwanheide**. Der Ortsteil ist durch eine deutliche Trennung der Nutzungen Wohnen und gemischter Nutzung geprägt.

##### **Bereich Waldstraße/Amselweg/Sperberweg:**

Entlang der Waldstraße zwischen Amselweg und Sperberweg bestimmt mehrgeschossiger Wohnungsbau mit angegliederten Kleingartenflächen das Gefüge. Dieser Bereich wird im Bestand als Wohnbaufläche dargestellt. Die zugeordneten und intensiv genutzten Gartenflächen sind als Kleingartenflächen dargestellt. Sie sollen so dauerhaft erhalten bleiben. Es ist das einzige Gebiet, in dem Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Die Kleingartenflächen gehören zum Geschosswohnungsbau und sollen nicht auf de Wege einen Binenverdichtung umgenutzt werden.

##### **Bereich Waldstraße – Nord:**

Im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung schließt sich das Gelände der FAS (Anlagenbau- und Fördertechnik GmbH) an. Den Abschluss der Bebauung am nördlichen Waldrand bilden die Einzelhäuser „Am Waldrand“ und die dortige Kindertagesstätte. In diesem Bereich wird der Bestand gemäß derzeitiger Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Kindertagesstätte mit ihrem ansehnlichen großen Freigelände ist als Fläche für Gemeinbedarf – KiTa – ausgewiesen. Die Kindertagesstätte und Krippe hat in diesem Bereich noch Erweiterungsmöglichkeiten, die gesichert und künftig genutzt werden sollen.

##### **Bereich Schulstraße/Bahnhofstraße:**

Die Grundstücke sind durch Einzelhausbebauung mit rückwärtig belegenen Gartenanteilen geprägt und als Wohnbauflächen dargestellt. Sowohl in der Schulstraße als auch in der Bahnhofstraße ist die Nutzung der Gebäude durch Wohnen geprägt.

##### **Bereich Lindenallee/Alte Poststraße:**

Beidseitig der Lindenallee sind diejenigen Grundstücke, die im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung innerhalb der letzten 5 Jahre vollständig bebaut worden. Es sind dort Einfamilienhäuser entstanden. In der Alten Poststraße sind vereinzelt neue Wohngebäude entstanden. Die Alte Poststraße ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Vereinzelt sind Dienstleistungsbetriebe eingegliedert. Der Bereich wird als Wohnbaufläche, wie aus der Bestandsnutzung abzuleiten ist, dargestellt.

##### **Bereich Zweedorfer Straße zwischen Bahn und Mühlenbach:**

Nördlich der Zweedorfer Straße dominiert hier die Wohnnutzung. Das Kunsthaus Schwanheide in der Zweedorfer Straße fügt sich hier nicht störend ein. In der Nähe zur Bahnunterführung liegt das Feuerwehrgerätehaus. Im weiteren Verlauf ist die Alte Meierei zu Wohnungen ausgebaut. Dieser von der zweedorfer Straße aus

betrachtete rückwärtige Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorgelagerte Bereich ist durch die Nutzungen Wohnen und Dienstleistungen geprägt und erfasst die Flächen beidseitig der Bahnunterführung mit gegenüberliegenden Park+Ride-Platz. Diese sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Südlich der Zweedorfer Straße dominiert eine gemischte Nutzung. Zwischen der Nostorfer Straße und dem Park+Ride-Platz bestimmen eine Tischlerei, das neue Haus der Vereine und Wohnen die Gebietscharakteristik. Zwischen Nostorfer Straße und Mühlenbach bestimmen südlich der Zweedorfer Straße die Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft mit deutlich gewerblichem Anteil und großflächig prägend der örtliche landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung (Geflügelhof) die Gebietscharakteristik. Südlich der Zweedorfer Straße und beidseitig des Mühlenbaches soll sich zu Schutz und zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe keine weitere Wohnnutzung verstärken.

Im **Ortsteil Zweedorf** überwiegt eine dörfliche Nutzungsdurchmischung. Selbst die Einzelhäuser südlich des Büdnereiweg und die wiederbelebten und instandgesetzten Höfe am südlichen Ortsausgang in Richtung Nostorf sind überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen mit Pferdehaltung und zum Teil mit Rinderhaltung, großen Nutzgärten und Kleintierhaltung geprägt. Der Ortskern und der nördliche Teil ist durch große landwirtschaftliche Betriebe geprägt, die durch Beweidung in offener, artgerechter Schweinehaltung und Beweidung durch Milchviehhaltung sowohl die Ortslage als auch die direkt benachbarten Flächen prägen. Diese Durchmischung von landwirtschaftlicher Nutzung, handwerklichen Betrieben, Wohnen und Kleingewerbe ist für Zweedorf bestimmend und besonders. Deshalb wird das gesamte Gebiet des Ortsteils Zweedorf im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner bestehenden, besonderen Art der Nutzung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Erhalt der dörflichen Mischnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft in Zweedorf ist ein Ziel der Gemeinde.

### 3.2 Wohnbauentwicklungsflächen

Die unterschiedliche Siedlungsstruktur der beiden Ortsteile Schwanheide und Zweedorf ist sehr eindeutig zu erkennen. Der Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde liegt im Ortsteil Schwanheide. Dies betrifft sowohl die vorhandene Infrastruktur, die bauliche Vorprägung, die landschaftlichen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung und die verkehrsgünstige Lage mit direktem Bahnanschluss. Trennendes Element im Ortsteil Schwanheide ist die Bahnlinie. Sie trennt innerhalb des Ortsteils die nordöstlichen von den südwestlichen Siedlungsflächen. Es wurde mit der neuen Unterführung nur ein Durchgang geschaffen, der die Flächen verbindet.

Die Gemeinde hat sich für die Entwicklung eines Siedlungsschwerpunktes nordöstlich der Bahn entschieden. In diesem Bereich liegt die Kindertagesstätte, der direkte Zugang zum Bahnhof, der Friedhof, das Vereinsheim mit Schießstand, die Straßenzüge mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, die FAS Fördertechnik GmbH und dieser Bereich liegt in Richtung Gresse, dem Grundschulstandort für die Gemeinde. Als Hauptentwicklungsbereich für Wohnungsbau wird konsequent die Fläche im **Dreieck Schulstraße / Waldstraße / Bahnhofstraße als Wohnbaufläche** ausgewiesen. Die tatsächlich nutzbare, neu ausgewiesene Wohnbaufläche umfasst unter Berücksichtigung des in die Fläche hineinragenden Biotops und der

Waldrandlage maximal 2 ha. Aufgrund der durch die Ortslage und direkt angrenzend verlaufende Bahnstrecke Hamburg-Schwerin ist mit Lärmbelastungen für die zukünftigen Anwohner an diesen Standorten zu rechnen. Die Standorte sollten hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung im Zuge einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung schallschutztechnisch überprüft werden.

Zur Sicherung ihres Handlungs- und Entscheidungsspielraumes weist die Gemeinde entlang der **Gartenstraße** eine Wohnbaufläche für eine möglich einreihige Wohnbebauung aus. Diese Fläche umfasst ca. 1,8 ha und rundet den gesamten Siedlungsbereich nordöstlich der Bahn ab. Die Gartenstraße ist erschlossen.

**Abrundungsflächen für den Wohnungsbau:** An Abrundungsflächen für eine künftige Wohnnutzung sind zwei Grundstücke nördlich an der **Lindenallee** ausgewiesen. Die Lindenallee ist erschlossen.

### 3.3 Einzelhof- und Außenbereichslagen

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in Schwanheide weist vor allen Dingen in den Ortslagen Bauernende und Neuendamm, die zum Ortsteil Schwanheide gehören, historisch gewachsene Einzelnutzungen im Außenbereich auf. Zu den Nutzungen gehören Hundepensionen, Frühstückspensionen, Nebenerwerbslandwirtschaften, Pferdepensionen und Wohnnutzungen. Die Gemeinde möchte diese Siedlungsstruktur nicht ausbauen, jedoch dauerhaft in ihrem Bestand sichern und eine auf den Eigenbedarf der jeweiligen Nutzer bezogene, der Lage im Außenbereich angemessene Entwicklung ermöglichen. Dies gilt auch für die Siedlung Neue Heimat.

Die baulich genutzten Grundstücke im Außenbereich werden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt, auch wenn der Bestand gesichert werden soll. Es kann einer Darstellung als Baufläche die Gefahr der Verdichtung einer Splittersiedlung vorgehalten werden.

### 3.4 Gemischte Bauflächen, Mischgebiet Dorf, Gewerbegebiete

Der **Ortsteil Zweedorf** ist in seinem dörflichen Charakter in besonderer Weise durch die Landwirtschaft geprägt. Zwischen Dorfstraße, Schafstrift und Büdnereiweg sind die Grundstücke durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung neben Wohnen bestimmt. Die Tierhaltung umfasst Angebote der Pensionstierhaltung und Tierhaltung für den Eigenbedarf. Auf den größeren innerörtlichen und hausnahen Hofflächen werden Gänse und Hühner sowie je nach Grundstücksgröße auch Schafe und Rinder gehalten. Der nördliche Teil ist durch den großen landwirtschaftlichen Betrieb dominiert. Die unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch Beweidung intensiv genutzt. Diese Beweidung in offener, artgerechter Schweinehaltung und Beweidung durch Milchviehhaltung berührt sowohl die Ortslage selbst als auch die direkt benachbarten Flächen. Einzelne Flächen ragen in die Garten- und Hofbereiche der Ortslage hinein. Diese Durchmischung von landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe ist für Zweedorf bestimmend. Der Erhalt und die strukturelle Sicherung dieser dörflichen Mischnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft in Zweedorf ist

ein leitendes planerisches Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde stellt auf einen Erhalt dieser dörflichen Misch-Nutzungsstrukturen in Zweedorf ab. Die innerörtlichen Flächen werden deshalb bestandsorientiert bereits im Flächennutzungsplan in ihrer Besonderheit als Mischgebiet Dorf (MD) unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe und der bestehenden Mischnutzung ausgewiesen. In gleicher Weise erfolgt dies für die landwirtschaftlich intensiver genutzten Gebäude am Dorfranger und den nördlich am Ortsrand liegenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die Gemeinde verzichtet im Ortsteil Zweedorf auf Neuausweisung von Flächen, die über eine Abrundung der Ortslage hinaus gehen und eine Siedlungsentwicklung initiieren würden. In **Zweedorf** sind Bauflächen für drei bis höchstens vier Grundstücke östlich **Schafstrift** möglich, die jedoch auch für einen baulichen Erweiterungsbedarf des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes geeignet sein sollten. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann die Abrundung der Ortslage durch bauliche Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen an dieser Stelle berücksichtigt werden.

Im **Ortsteil Schwanheide** werden die Flächen der großen **Agrarbetriebe** am **westlichen Ortsausgang**, beidseitig der Mühlenbachniederung als gemischte Bauflächen in ihrer tatsächlichen, besonderen Art der Nutzung ausgewiesen. Das ehemalige Gutsgelände dient vornehmlich der landwirtschaftlichen Produktion und dem damit verbundenen Wohnen und wird daher bestandsorientiert als Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen. In diesen Flächen wirtschaften Betriebe mit Tierhaltungen mit den entsprechenden Geruchsimmissionen. Eine deutliche Abgrenzung zur neuen Wohnbauentwicklung ist gesichert.

Südlich des Geflügelhofes Schwanheide liegt die **Biogasanlage** der VGB Energieverwertungsgesellschaft mbH. Dieser Betrieb wird aufgrund seiner Größe als gewerblich eingestuft. Die Fläche wird als Gewerbefläche (GE) „Biogasanlage“ bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Flurstück **der FAS Fördertechnik in der Waldstraße** wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in seiner besonderen Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Die Einschränkung der Nutzung bezieht sich auf Einschränkungen des möglichen und zulässigen Störgrades zur Sicherung einer Verträglichkeit mit der vorhandenen und weiter zu sichernden benachbarten Wohnnutzung. Die FAS Anlagenbau- und Fördertechnik GmbH wäre als nicht störender Gewerbebetrieb auch bei Ausweisung als gemischte Baufläche im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 BauNVO gesichert. Die betriebliche Nutzung umfasst allerdings das gesamte Gelände, so dass die Gebietscharakteristik für eine gemischte Baufläche (M), zu der auch die Nutzung Wohnen gehört, bei Erhalt des Betriebes nicht möglich sein wird. Auf den Flächen bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen, weil auf dem Betriebsgelände kein Platz dafür vorhanden ist. Eine allgemeine Ausweisung als gewerbliche Baufläche (G) ist für eine Einzelfläche zwischen Wohnbauflächen und Wald nicht wirklich entwicklungsfähig. Außerdem könnte dann eine Konfliktlage von benachbarter Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entstehen, die nicht gewollt und planerisch nicht zulässig ist. In Abwägung der tatsächlichen und zu sichernden Nutzung des Geländes durch die FAS Fördertechnik GmbH und den angrenzenden Wohnnutzungen wird diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Die Einschränkungen betreffen die für dieses Gelände zulässigen Emissionen. Diese dürfen die Zulässigkeiten der Störgrade eines Mischgebietes (MI) nicht

überschreiten. Einer Darstellung des Bereiches als Mischbaufläche widerspricht die Tatsache, dass auf dem Gelände der ortsansässigen Firma „Wohnen“ nicht stattfindet und aus Gründen fehlender Flächen auch nicht entwickelt werden kann. Eine Durchmischung wäre nicht gegeben und aufgrund der Ausrichtung der Firma und der Größe der Flächen zukünftig nicht beabsichtigt.

**Entwicklungsfähige gemischte Bauflächen** stehen der Gemeinde im Ortsteil Schwanheide **um den Bahnhof** einschließlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zur Verfügung. Diese werden auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Gebäudesubstanz des Bahnhofsteils könnte künftig einer Nutzung für das geplante „Ankunftsareal“ zum Biosphärenreservat „Mecklenburgisches Elbetal“ zugeführt werden. In der Gemeinde Schwanheide fehlt ein gastronomischer Betrieb der touristisch beispielsweise für Fahrradwanderer ausgerichtet ist.

### 3.5 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen

An sozialer Infrastruktur sind in Schwanheide die Kindertagesstätte, das Feuerwehrgerätehaus, das Mehrzweckgebäude „Haus der Vereine“ und das Vereinsheim nördlich der Schulstraße vorhanden. Alle Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Als Wohnfolgeeinrichtung ist die Kindertagesstätte mit Kinderkrippe an der Waldstraße zu betrachten. Die Ausweisung weiterer Wohnfolgeeinrichtungen ist nicht beabsichtigt. Die nächste Grundschule liegt in Gresse. Weiterführende Schulen sind in der Stadt Boizenburg vorhanden.

### 3.6 Freiraum und Erholung

Besondere Flächenausweisungen für die Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiraumangebote sind in Schwanheide aufgrund der Siedlungsdichte und der angemessenen, am Bedarf ausgerichteten künftigen Siedlungsentwicklung nicht erforderlich. Direkt an der Bahn zwischen Alte Poststraße und Zweedorfer Straße liegt eine nicht bebaute Fläche, die auch künftig keiner baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Sie wird als wohnungsnaher Bolzplatz genutzt und ist als Grünfläche dargestellt.

An der Nostorfer Straße liegt der Sport- und Reitplatz mit Kinderspielplatz und dem Mehrzweckgebäude „Haus der Vereine“ mit Festwiese, der entsprechend ausgewiesen ist. Die Ausweisung von Vorhalteflächen für eine Erweiterung wird derzeit nicht gesehen.

### 3.7 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Die gesamten Flächen des genehmigten **Kiesabbauareals** und Vorhalteflächen aus dem Regionalplan sind als Kiesabbauflächen gemäß den Unterlagen des Bergamtes Stralsund vom April 2015 nachrichtlich dargestellt.

Die Vielzahl von **Bodendenkmals** im Gemeindegebiet sind nachrichtlich entsprechend den Vorgaben des archäologischen Landesamtes zu übernehmen und entsprechend darzustellen. Dies gilt auch die **Baudenkmale** in den Ortslagen. Vor allen Dingen Zweedorf ist hierbei zu nennen.

Die **Altlastenstandorte** und Altlastenverdachtsflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm und im Landesraumentwicklungsprogramm sind die Flächen der Stecknitzniederung als **Vorhaltegebiet Hochwassergefahr** gekennzeichnet.

### 3.8 Schutzgebiete

Die Schutzgebiete sind in den ausgewiesenen Grenzen nachrichtlich dargestellt und in den Flächennutzungsplan übernommen. Schutzgebiet im Sinne des europäischen Rechtes, des nationalen Rechtes und des Landesrechtes werden nicht überplant.

### 3.9 Waldflächen

Die nördliche und östliche Gemarkung der Gemeinde Schwanheide ist durch große Waldgebiete geprägt. Die Flächen sind entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Des Weiteren sind alle kleineren Bestockungsflächen, die größer als 0,2 ha sind als Waldflächen dargestellt.

Im Hinblick auf die neu ausgewiesenen Siedlungsflächen wird der nach Landeswaldgesetz vorgeschriebene Abstand von mindestens 30 m zum nächstgelegenen Waldrand beachtet. Für den Siedlungsbestand ist die Abstandslinie in der Planzeichnung auf der Grundlage des § 5(4) BauGB gekennzeichnet.

Das Forstamt Schildfeld weist darauf hin, dass im Zuge einer weiteren verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge von Einzelgenehmigungen in Bereichen der benachbarten Waldgebiete das Forstamt zu beteiligen ist.

### 3.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Gemeinde Schwanheide hat für ihre zukünftige Flächennutzungsplanung die bauliche Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft und damit Entzüge landwirtschaftlicher Nutzflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß begrenzt. Die weiteren Gemarkungsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 4. Belange der Denkmalpflege

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche **Bodendenkmale** bekannt. Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß den Vorgaben des Archäologischen Landesamtes in der Planzeichnung darzustellen.

Für die gekennzeichneten Bodendenkmale gilt, dass deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden

Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die in der Gemeinde vorhandenen Baudenkmale sind ebenfalls § 5 Abs. 4 BauGB gekennzeichnet und dargestellt. Es handelt sich dabei um nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von folgenden baulichen Anlagen:

Folgende Gebäude sind als Baudenkmale in der Denkmalliste geführt:

Schwanheide, Lindenallee 8, Gutshaus  
Zweedorf, Im Paradies 9, Hallenhaus und Scheune  
Zweedorf, Zur alten Schule 3, Hallenhaus von 1608  
Zweedorf, Zur alten Schule 7, ehem. Altenteiler des Hofes Zur alten Schule 3  
Zweedorf, Dorfanger, Gedenkstein 1813/1913 mit Eiche  
Zweedorf, Gefallenendenkmal 1. und 2. Weltkrieg, Dorfanger.

Zur denkmalgeschützten Substanz gehören etwaige noch vorhandene historische Treppenanlagen, gemauerte Kellerschächte oder gestaltetet Freianlagen z.B. im Bereich der Gedenksteine.

## 5. Hochwasserschutz

In den Hochwassergefahrenkarten des Landes ist das Ausmaß der Überflutung von ausgewählten Hochwasserereignissen in den betroffenen Gewässerabschnitten kartografisch dargestellt. In den betroffenen Abschnitten sind die drei Szenarien 200-jährliches Ereignis + Versagen der Hochwasser-Schutzanlagen, 100-jährliches Ereignis und ein 20-jährliches Ereignis dargestellt. Für alle drei Szenarien (Ereignis niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit) wird die Wassertiefe ausgewiesen.

Für die Gemeinde Schwanheide ist für die westlichen Bereiche (Stecknitz Delveau Niederung) die Gefahrenkarte für das Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit von Relevanz (Extremereignis, HW 200extrem). In der Gemeinde sind keine Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen. Der oben genannte Bereich der Stecknitz-Delvenau-Niederung ist im Regionalplan und Landesraumentwicklungsplan als Vorbehaltgebiet Hochwassergefahr gekennzeichnet. Hieraus wird ausdrücklich verwiesen.

Zu weiteren und aktuellen Informationen stehen folgende Links zur Verfügung (Stand Schreiben des Landesamtes vom 30.11.2016):

[http://www.lung-mv-regierung.de/insite/cms/umweltwasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hwr-hochwassergefahrenkarten/hwrk\\_flussgebietseinheit\\_elbe.htm](http://www.lung-mv-regierung.de/insite/cms/umweltwasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hwr-hochwassergefahrenkarten/hwrk_flussgebietseinheit_elbe.htm)

[https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL.4c\) BauGB](https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL.4c) BauGB)

## 6. Kiesabbaugebiete

Nachfolgender ist der Lageplan der aktuellen Kiesabbaugebiet in der Gemeinde dargestellt. Die Flächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

„Es existieren zwei Tagebaue auf dem Gebiet des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwanheide (Siehe Übersichtskarte). Der Tagebau Zweedorf 1 mit einer grundeigenen Gewinnungsberechtigung und einem Planfeststellungsbeschluss bis 2019 wird zurzeit über einen Hauptbetriebsplan Gewinnung bis 31.07.2016 betrieben.

Zweedorf 11 Nord ist ein Tagebau mit der Bergbauberechtigung "Bewilligung Zweedorf 11 Nord neu" und der Gewinnungsberechtigung „Grundeigene Gewinnung Zweedorf 11 Nord 2006". Der Planfeststellungsbeschluss gilt bis 2018. Die Gewinnung des Bodenschatzes erfolgt über einen bis 31.07.2016 zugelassenen Hauptbetriebsplan Gewinnung. Inhaber und Betreiber der beiden Tagebaue ist das Unternehmen CEMEX Kies & Splitt GmbH, Theodorstraße 178 in 40472 Düsseldorf. Die Firma sollte am weiteren Verfahren beteiligt werden.“ (Schreiben Bergamt Stralsund).

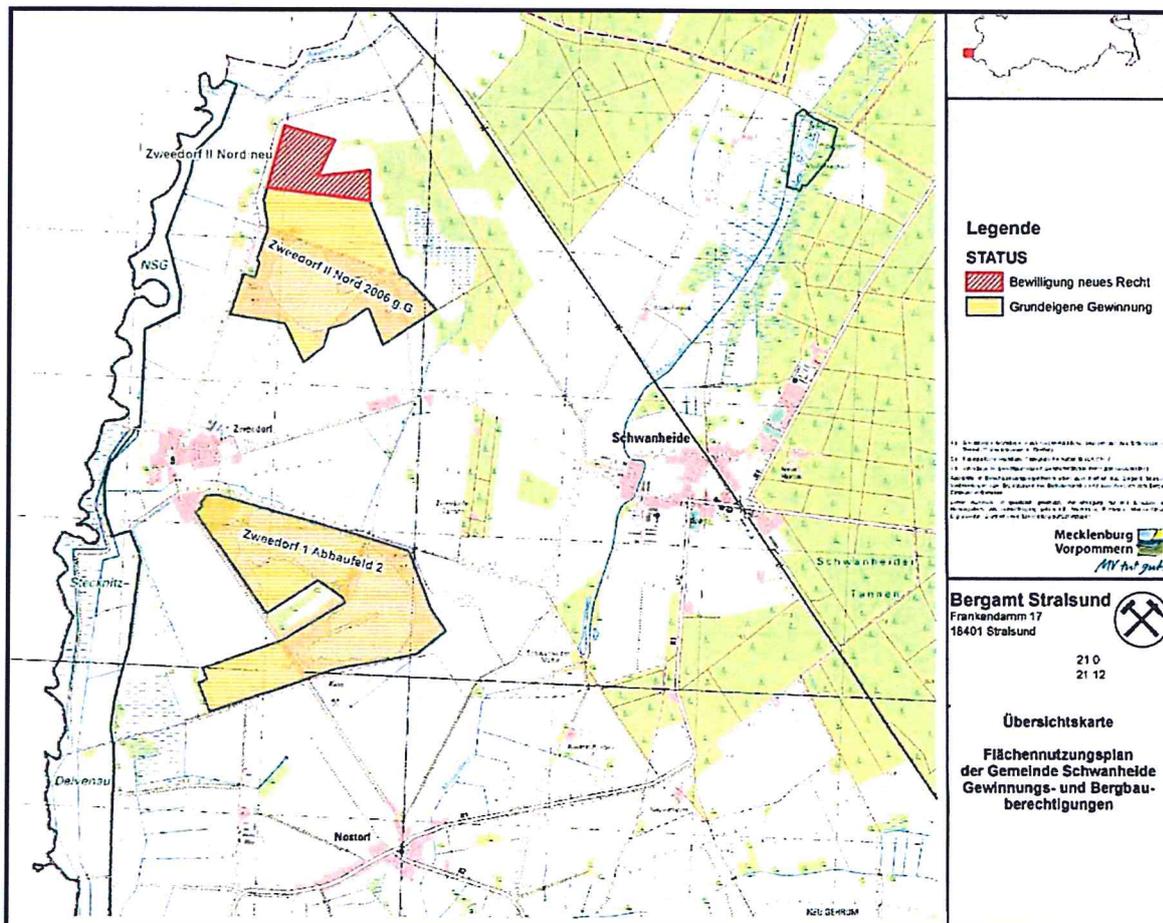


Abb. 6 Lageplan der Kiesabbaugebiete , Bergamt Stralsund, 2015

## 7. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die folgend aufgelisteten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet bekannt:

Nr.	Gemarkung/Ortsteile	Ort/Lage	Bezeichnung
A017	Zweedorf	F03, Fst25	Deponie-begrünt
A018	Zweedorf	F01, Fst 18	Deponie -begrünt
A019	Schwanheide	F04, Fst 13	Deponie-begrünt; '78
A020	Schwanheide	F03, Fst 13	Deponie-begrünt; '89
A396	Zweedorf	F01, Fst 70	Mülldeponie, Bauschutt, Sperrmüll
M004	Schwanheide	F05, Fst 10/9, 10/26,27	Truppenunterkunft, Öllager, Asylbewerberheim
M005	Zweedorf	F02, Fst 37/5, 37/6,41	Truppenunterkunft
R001	Zweedorf	F02, Fst 23, 24, 25, 26, 27/3, 30/5, 32, 40/3	Füllstelle, Munitionzerlegeplatz
S001	Schwanheide	F06, Fst 35/8	ehe. Tankstelle, Verloaderampe
S004	Schwanheide	F03, Fst 2/12	Waschplatz, Abstellplatz für Landtechnik
S423	Schwanheide	F06, Fst 1/2, 1/21,13	Düngerschuppen, Trafo
S424	Schwanheide	F02, Fst 85/4	Tankstelle, LPG(P), Werkstatt, Garagen, Abstellplatz für Landtechnik

Quelle : Fachdienst Wasser- und Bodenschutz Landkreis Ludwigslust-Parchim mit Schreiben vom 30.11.2015

Bei Arbeiten im Bereich der oben genannten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte sind folgende Hinweise und Auflagen zu beachten:

- „Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA<sup>1</sup> zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>2</sup> bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten. „ (Stellungnahme FD Wasser- und Bodenschutz, Landkreis LWL-PCH vom 30.11.2015)