

# Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 21  
„Rettungszentrum Tannenweg“

## Begründung

Vorentwurf



Juni 2025



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	5
1.2	Art des Verfahrens	6
1.3	Beschreibung des Plangebiets	6
1.3.1	Räumliche Einordnung Göhren-Lebbin	6
1.3.2	Verkehrliche Erschließung Göhren-Lebbin	7
1.3.3	Geltungsbereich	8
1.3.4	Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur	8
1.3.5	Erschließung	8
1.3.6	Topographie	9
1.3.7	Boden	9
1.3.8	Denkmalschutz	9
1.4	Planerische Ausgangssituation	9
1.4.1	Landes- und Regionalplanung	9
1.4.2	Integriertes städtebauliches Leitbild	16
1.4.3	Flächennutzungsplan	16
1.4.4	Bebauungspläne	18
<b>2</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
2.2	Planinhalt und Festsetzungen	21
2.2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	21
2.2.2	Verkehrsflächen	21
2.2.3	Grünfestsetzungen	22
2.2.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
2.2.5	Hinweise	23
2.2.6	Flächenbilanz	25
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
3.1	Auswirkungen auf den Verkehr	25
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	25
3.2.1	Niederschlagswasser	25
3.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	25
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>26</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss	26
4.2	Planungsanzeige	26
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
4.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26

4.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	26
4.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	26
4.7 Rechtsgrundlagen .....	26
<b>5 Anlagen .....</b>	<b>27</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Die Gemeinde Göhren-Lebbin hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer naturräumlich und landschaftlich ausgezeichneten Lage am Fleesensee und durch die positive Entwicklung des touristischen Ressorts Land Fleesensee zu einem attraktiven Wohn- und Ferienstandort stark weiterentwickelt. Dementsprechend lag der Fokus der Gemeindeentwicklung in Göhren-Lebbin auf der Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Tourismus. Über diese Nutzungen hinaus muss die Gemeinde zum einen den Brandschutz und zum anderen die Leistungsfähigkeit der technischen Arbeiten einer Kommune durch einen kommunalen Bauhof sicherstellen.

Aufgrund der Eingemeindung der Gemeinde Penkow zum 01.01.2024 haben sich die Anforderungen an den Brandschutz geändert, sodass eine größere Feuerwache erforderlich wird. Der Standort des bestehenden Feuerwehrgerätehauses im Zentrum des Hauptortes Göhren-Lebbin kommt nicht für eine Vergrößerung (Gebäude und Anzahl der Fahrzeuge) infrage. Demnach musste ein neuer Standort innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden. Die Wahl fiel auf ein ca. 5 ha großes, gemeindliches Grundstück südlich des Tannenweges zwischen dem Hauptort Göhren-Lebbin und dem Ortsteil Penkow.

Seit längerer Zeit benötigt die Gemeinde auch einen neuen Standort für den kommunalen Bauhof. Der derzeitige Standort im Ortsteil Penkow entspricht nicht mehr den Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV). Durch die Eingemeindung von Penkow haben sich die Anforderungen an das Areal ebenfalls geändert. Als Standort wurde zunächst eine gemeindliche Fläche am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Untergöhren. Dafür sollte der Bebauungsplan Nr. 15 geändert werden, um diese Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund naturschutzfachlicher Einschränkungen sowie vorhandener Leitungen auf dem Grundstück wurde im Zusammenhang der Standortsuche für die Feuerwehr überlegt, den Bauhof ebenfalls am Standort südlich des Tannenweges unterzubringen.

Darüber hinaus ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine neue Rettungswache im Kreisgebiet. Teil des Auswahlprozesses ist Göhren-Lebbin, sodass der Standort der neuen Rettungswache in diesem Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Der Standort am Tannenweg ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Eine Umsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich ist nicht möglich, da es sich nicht um eines der im Gesetz aufgeführten privilegierten Vorhaben handelt. Zudem sind öffentliche Belange beeinträchtigt, da eine Gemeinbedarfsfläche nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Unter Beachtung von Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen, einem ausreichenden Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen sowie die Möglichkeit den Standort mit ähnlich gelagerten Nutzungen sinnvoll ergänzen zu können, soll zunächst eine Fläche von etwa 2-3 ha des insgesamt über 5 ha großen Flurstücks 43/3 in der Flur 1 der Gemarkung Göhren planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierfür wurde am 16.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ durch die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin beschlossen.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sowie planungsrechtliche Festsetzungen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung einer sozial angemessenen Bodennutzung
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzung einer Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Göhren-Lebbin stellt den Bereich gegenwärtig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz/Gokart dar. Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit ebenfalls notwendig und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## **1.2 Art des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Regelverfahren mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und unter Einbeziehung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der erforderliche Umweltbericht wird als gesonderte Anlage der Begründung beigelegt (Vgl. Anlage 1)

## **1.3 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.3.1 Räumliche Einordnung Göhren-Lebbin**

Die Gemeinde Göhren-Lebbin liegt innerhalb des Landkreises Mecklenburgischen Seenplatte und zählt zum Amt Malchow. Zur Gemeinde zählen die Ortsteile Göhren-Lebbin, Poppentin, Roetz, Untergöhren, Penkow, Kisserow und Wendhof. Der Hauptort und Namensgeber der Gemeinde liegt zentral im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde ist unmittelbar in den leicht hügeligen Naturraum der Mecklenburgischen Seenplatte eingebunden und grenzt direkt an den Kölpinsee und den Fleesensee. Östlich liegt die Müritz. Westlich vom Ortsteil Poppentin befindet sich der kleinere Poppentiner See.

Im Gemeindezentrum von Göhren-Lebbin werden die Güter für den täglichen Bedarf angeboten. Zentralörtliche Funktion im Sinne der Raumordnung haben das ca. 20 km entfernte Mittelzentrum Waren sowie die beiden Grundzentren Malchow und Röbel in ca. 5 und 20 km Entfernung. Durch die kurze Distanz zur Inselstadt Malchow ist die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde in zumutbarer Entfernung gesichert.

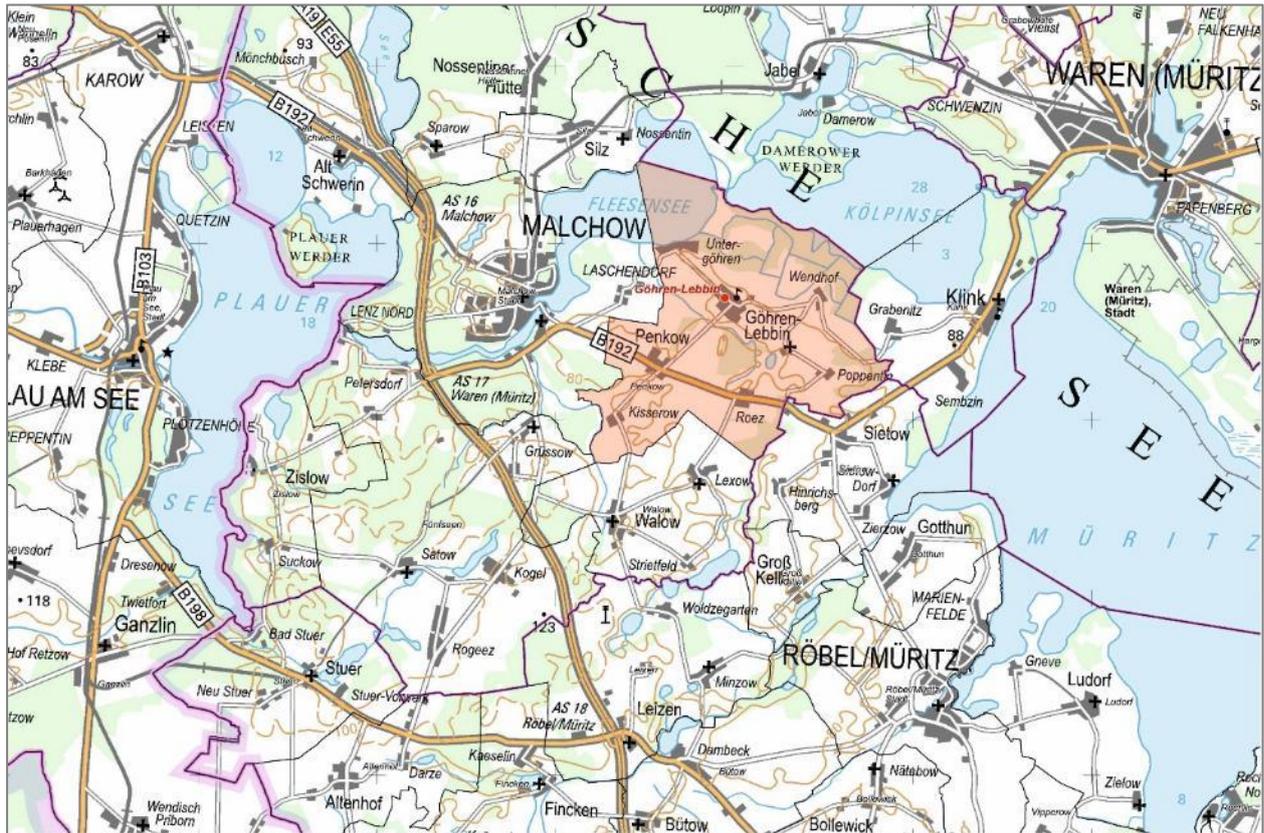


Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle: Grundlage – Topographische Karte Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

### 1.3.2 Verkehrliche Erschließung Göhren-Lebbin

Mit der B 192 quert eine übergeordnete Straßenverbindung die Gemeinde im südlichen Bereich. Über die B 192 ist die westlich gelegene A 19 erreichbar. Der Hauptort Göhren-Lebbin erreicht die B 192 über die Kreisstraße „Penkower Straße“. Die A 19 mit den Autobahnanschlüssen Waren und Malchow stellt die Verbindung nach Rostock, Hamburg sowie Berlin her. Über die B 192 besteht Anschluss an das Mittelzentrum Waren sowie das Unterzentrum Malchow. Weiterhin verfügt die Gemeinde über mehrere Hauptverkehrsstraßen, die vor allem der Anbindung der Ortsteile dienen. Die Gemeinde ist insgesamt gut an das überörtliche Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des MIV ist für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Urlauber/innen und Besucher/innen gesichert.

Die regionale ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Buslinien gesichert. Göhren-Lebbin sowie die Ortsteile Untergöhren, Penkow, Wendhof und Roez sind über die Linie 015 an das Busnetz der Mecklenburg-Vorpommerschen-Verkehrsgesellschaft angebunden. Auch die Buslinien 022 Waren-Sietow-Malchow und 024 Röbel-Marienfelde-Sietow-Malchow bedienen Haltestellen in der Gemeinde. Jährlich zwischen Ostern und Oktober verkehrt darüber hinaus das Fleesensee-Shuttle in der Gemeinde Göhren-Lebbin, welches jedoch eine touristische Ausrichtung hat. Das Fleesensee-Shuttle bedient 11 Haltestellen in Göhren-Lebbin und Untergöhren.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen Bahnhof. Der nächstgelegene Bahnhof mit Nahverkehrsverbindungen ist Malchow in ca. 5 km Entfernung. Von hier besteht Anschluss an den Fernbahnhof Waren. Waren liegt an der Fernbahntrasse Berlin-Rostock mit Umsteigemöglichkeiten in Güstrow in Richtung Hamburg. Von Hamburg und Berlin besteht Anschluss an den internationalen Flugverkehr. Für den nationalen Flugverkehr stehen der Verkehrsflughafen bei Neubrandenburg (ca. 80 km) sowie der Flughafen Rostock-Laage (ca. 70 km) zur Verfügung. Ein weiterer Flughafen bei Parchim (ca. 60 km) ist über die B 191 zu erreichen. Regionale Bedeutung haben die zwei Flugplätze Vielst (bei Waren) und Lärz in jeweils ca. 30 km Entfernung.

Vorrangig touristische Bedeutung haben die Fährverbindungen („Weiße Flotte“) über die Seenlandschaft Plauer See - Fleesensee - Müritz mit einem Anleger in Malchow sowie im Ortsteil Untergöhren. Als Teil der mecklenburgischen Seenlandschaft bestehen über den Zugang Fleesensee zahlreiche Wasserwanderwege für Tagesgäste, Urlauber und Einwohner der Gemeinde Göhren-Lebbin.

Göhren-Lebbin ist in ein regional bedeutsames Radroutennetz eingebunden. Der Europäische Fernwanderweg E10, der von Göhren-Lebbin über Untergöhren weiter nach Laschendorf und Malchow führt, ist auch als Fahrradrouten ausgewiesen. Auch untereinander sind die Ortsteile durch Wegeverbindung fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

### **1.3.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und umfasst die im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flurstücke 43/3 und 43/4 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Göhren.

### **1.3.4 Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf den Tannenweg keine baulichen Anlagen. Der Tannenweg hat eine Breite von ca. 6 m. Durch Verkehrsinseln am Fahrbahnrand sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung vorhanden. Die Straße wird durch Alleebäume gesäumt.

Der Hauptteil des Plangebietes, Teile des Flurstück 43/3, wird landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Poppentiner Graben, welcher durch Gehölzstrukturen gesäumt wird. Noch weiter nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Teile des Golfplatzes. Östlich des Plangebietes verläuft die Penkower Straße, welche gleichzeitig Kreisstraße (MSE 4) ist. Daran schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzen ein bestehender, jedoch derzeit nicht in Nutzung befindlicher Parkplatz sowie Waldflächen an.

### **1.3.5 Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Tannenweg gesichert. Über die Penkower Straße ist für die geplanten Nutzungen eine schnelle Verbindung in die Ortsteile der Gemeinde gegeben.

#### **Technische Infrastruktur**

Entlang des Tannenweges verläuft eine Strom-Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH. Im Kreuzungsbereich zur Penkower Straße endet zudem eine Strom-Niederspannungsleitung aus Richtung Norden kommend.

Entlang der Penkower Straße verläuft eine Rohrleitung der Deutschen Telekom. Im Kreuzungsbereich zum Tannenweg zweigt davon eine Telekommunikationsleitung als Erdkabel ab, welches dem Verlauf des Tannenweges folgt.

Dem Verlauf der Penkower Straße folgend, verlaufen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Abwasser- und eine Trinkwasserleitung durch das Plangebiet. Da eine Umverlegung der Leitungen kostenseitig nicht durch die Gemeinde tragbar ist, sind die geplanten Nutzungen darauf abzustimmen und die Leitungen zu erhalten.

### **1.3.6 Topographie**

Das Geländeniveau des Plangebietes steigt von Nordosten von ca. 79,8 m über NHN in Richtung Süden und Westen auf ca. 81,9 m über NHN bzw. 82,3 m leicht an.

### **1.3.7 Boden**

#### **Altlasten**

Altlasten sind derzeit für das Plangebiet nicht bekannt.

#### **Baugrund**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro ERWATEC Arndt eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Vgl. Anlage 4). An dieser Stelle werden die wesentlichen Ergebnisse wiedergegeben.

Für die Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen bis zu einer Teufe von 6,00 m niedergebracht.

#### *Schichtenfolge*

An allen Bohrpunkten wurde unter dem Mutterboden/der Auffüllung mitteldicht gelagerter Sand vorgefunden. Danach folgt Geschiebelehm/-mergel oder Geschiebelehm mit steifer Konsistenz. Die Abfolge und Mächtigkeiten unterscheiden sich bei den jeweiligen Bohrungen.

#### *Tragfähigkeit*

Der Mutterboden bzw. die Auffüllung ist von minderer Tragfähigkeit. Diese sind zu entfernen und durch Austauschboden zu ersetzen.

Der mitteldicht gelagerte Sand und der Geschiebelehm/-mergel können als ausreichend tragfähig eingestuft werden.

#### *Wasserstand*

Der Mutterboden bzw. die Auffüllung und der Geschiebelehm/-mergel sind nicht zur Regenwasserversickerung geeignet, die mitteldicht gelagerten Sande jedoch schon.

#### *Versickerung*

Die Mutterbodenschicht/Auffüllung und der Geschiebelehm/-mergel sind nach der DWA-A 138-1 nicht zur Regenwasserversickerung geeignet. Die vorgefundenen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser nach der DWA-A 138-1 geeignet.

### **1.3.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Bereich des Tannenweges wird ein Bodendenkmal vermutet (Verdachtsfläche). Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans befindet sich ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Funden und der Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## **1.4 Planerische Ausgangssituation**

### **1.4.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) dient als querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die

nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen. Das LEP M-V trat am 09.06.2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Das LEP M-V 2016 enthält folgende raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde Göhren-Lebbin:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Großräumiges Straßennetz

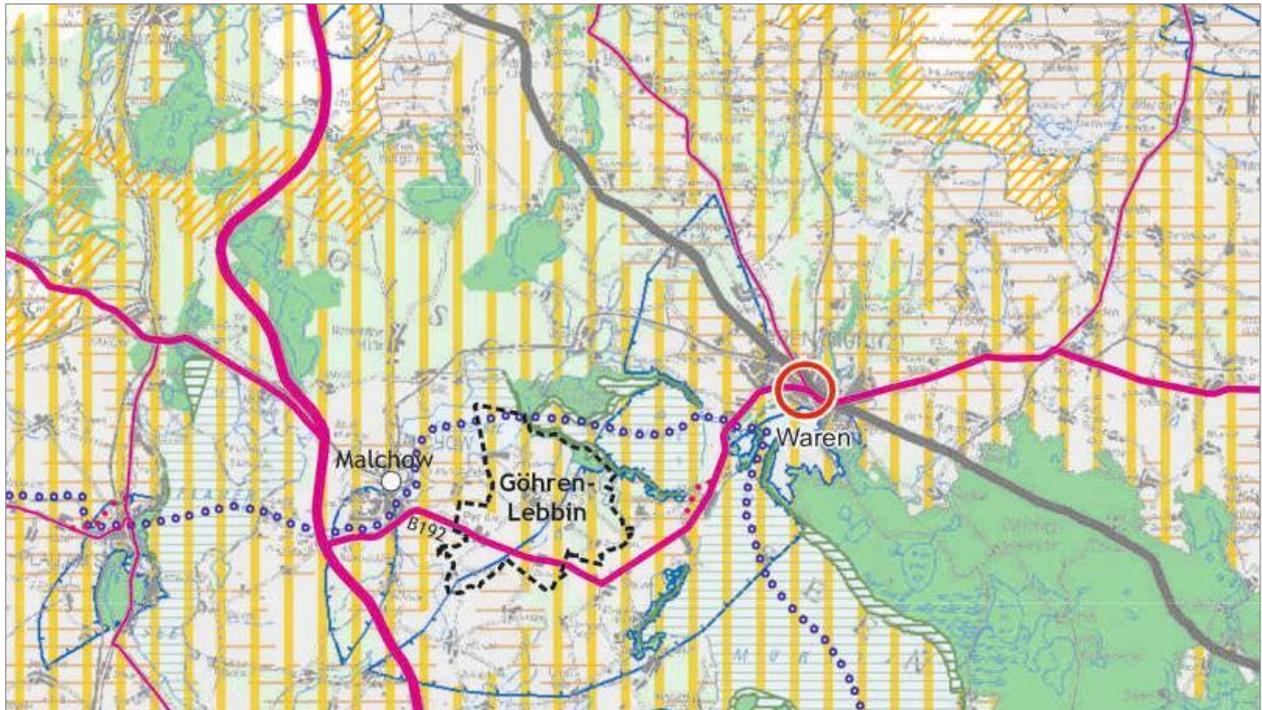


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Quelle: LEP M-V 2016, eigene Darstellung.

Zu den Leitlinien der Landesentwicklung/Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung zählen die Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung (Leitlinie 2.7), auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes. Angesichts klimabedingter Veränderungen gilt es, Raumnutzungen so zu gestalten und anzupassen, dass die wertvolle naturräumliche Ausstattung und die Lebensgrundlagen für künftige Generationen gesichert werden. Die regionale Siedlungs-, Freiraum-, und Infrastrukturentwicklung soll sozial, ökonomisch und ökologisch verträglich sowie bodenschonend auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgerichtet werden. Der, durch die hohe Qualität seiner Naturgüter, die artenreiche Tier- und Pflanzenwelt und seine Küsten, Bodden und Seenlandschaft, geprägte Charakter des Landes soll erhalten, entwickelt und für Freizeit, Erholung und Tourismus genutzt werden.

Weiterhin zählt hierzu auch die Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes sowie des Freizeit- und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern gemäß Leitlinie 2.8, bei der eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft unter Nutzung der Potenziale der Naturraumausstattung angestrebt wird, um somit auch die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist gemäß LEP M-V 2016 ein ländlicher Raum (Kapitel 3.3.1). Die Leitlinie 2.5 umfasst die Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume. Dabei sind die Bedeutung und Attraktivität der ländlich geprägten Gebiete zu sichern. Ihre Entwicklung soll entsprechend der jeweiligen Potenziale und Erfordernisse unterstützt werden. Dabei sind Entwicklungsvorhaben so zu gestalten, dass sie auf die Erhaltung und Stärkung einer tragfähigen Sozialstruktur zielen sowie auf die Wiederherstellung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unter Schaffung von qualifizierten und hochqualifizierten Arbeitsplätzen ausgerichtet sind. Einer infrastrukturellen Grundversorgung in ländlichen Räumen, unter Berücksichtigung der konkreten Lebenssituationen von Frauen und Männern, soll weiterhin Rechnung getragen werden.

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

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

Gemäß Kapitel 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golf Tourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein. Sie sind zu erhalten und wie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterzuentwickeln. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen die Vorbehaltsgebiete bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Gemäß Kapitel 5.4.2 Gesundheit soll die medizinische Versorgung bedarfsgerecht in allen Teilräumen gewährleistet werden. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind mit Ausnahme der Rettungsdienste, die zentralen Orte. Das Versorgungsnetz des Rettungsdienstes soll so gestaltet werden, dass in allen Teilräumen eine schnelle Notfallversorgung gewährleistet ist.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-V) von 2011 konkretisiert als querschnittsorientierte und fachübergreifende Rahmenplanung die

nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte auf der Grundlage des LEP M-V auf räumlicher und sachlicher Ebene. Am 15.06.2011 erfolgte die Rechtsfestsetzung als Landesverordnung (GVOBl. Nr. 10/2011, S. 362).

Das RREP 2016 enthält folgende raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde Göhren-Lebbin:

- Siedlungsschwerpunkt
- Tourismusschwerpunktraum
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Großräumiges Straßennetz
- Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz
- Regional bedeutsames Radroutennetz
- Wichtiger Schifffahrtsweg



Abbildung 3: Ausschnitt RREPM MS, Quelle: RREP MS 2011

Die Gemeinde wird gemäß Punkt 3.1.1. (3) als ländlicher Raum eingestuft. Diese sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Darüber hinaus sollen vorrangig in ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis neue Beschäftigungseffekte generiert und Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden.

Auf Grundlage des Kapitel 3.1.3 Tourismusräume soll in den Tourismusschwerpunkträumen deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur

Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten. Die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale sollen in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus - in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden. Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere, wie auch der Mecklenburgischen Oberseen (Müritz-Kölpinsee-Fleesensee-Plauer See) für den Wassertourismus weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist Bestandteil des ländlichen Raumes und ein festgelegter Tourismusschwerpunktraum innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus „Müritz-Region“ mit den Oberseen Müritz, Kölpinsee, Fleesensee und Plauer See. Als Tourismusschwerpunktraum kommen ihr somit die Aufgaben der Generierung neuer Beschäftigungseffekte sowie der Erhaltung und Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten insbesondere unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklung zu. Hinzu kommt die Wahrnehmung saisonal begrenzter Versorgungsaufgaben, die den Eigenbedarf deutlich überschreiten, die der Gemeinde Göhren-Lebbin als Siedlungsschwerpunkt obliegen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist ein Siedlungsschwerpunkt (Kapitel 3.3). Sie erfüllt die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum und soll ergänzend zu den Zentralen Orten Malchow und Waren (Müritz) saisonal begrenzt ortsnahe Versorgungsaufgaben für die hohe Anzahl an Touristen vor Ort in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.

Gemäß Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Darüber hinaus soll die Ausweisung neuer Bauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. Göhren-Lebbin soll dabei, sowohl als Siedlungsschwerpunkt als auch als Bestandteil eines dünn besiedelten ländlichen Bereiches durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausrüstung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen.

Darüber hinaus wird für die Gemeinde Göhren-Lebbin im Bereich der regionalen Infrastruktur die regionale Radroute Kölpin-/Fleesensee Rundweg als Bestandteil des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie die Straßenverbindungen von Untergöhren nach Göhren-Lebbin sowie Göhren-Lebbin nach Penkow als Bestandteile des bedeutsam flächenerschließenden Straßennetzes in der Gesamtkarte raumordnerisch festgelegt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden. Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht

beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

#### Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes im Programmsatz 6.5 (5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“

Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte hat bereits im November 2012 den Beschluss zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5 (5) „Eignungsgebiete für Windenergieanlagen“ gefasst. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung wurden bereits mehrere Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Noch bevor die Teilfortschreibung abgeschlossen werden konnte, haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung von Windenergiegebieten erheblich geändert. Eine Ausschlussplanung mit Eignungsgebieten, wie sie bis 2022 verfolgt wurde, ist ab Februar 2024 nicht mehr zulässig. Außerdem muss zur Erreichung des Flächenbeitragswertes von 2,1 % in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte etwa das Dreieinhalbfache der Fläche, die in der vierten Beteiligungsstufe für Windenergieanlagen vorgesehen war, zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund dieser erheblichen Änderungen sowohl in Bezug auf die planerische Herangehensweise als auch auf den Flächenumfang geht der Regionale Planungsverband noch einmal auf das Stadium des Vorentwurfs zurück.

Mit dem Beschluss VV 3/23 der 58. Verbandsversammlung vom 27.11.2023 wurde der Vorentwurf für die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Absatz 1 Raumordnungsgesetz freigegeben. In der Zeit vom 15. Januar bis 15. März 2024 waren diese aufgefordert, Informationen über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung und andere für die Abwägung zweckdienliche Informationen zum Vorentwurf mitzuteilen. Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Absatz 1 Raumordnungsgesetz wurde mit der Meldung vom 28.11.2023 durchgeführt.

#### **Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte**

Das Regionale Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK MS) aus dem Jahr 2021 ist ein Konzept für die Entwicklung des ländlichen Raums und die Fortschreibung sowie Evaluierung des REK MS 2015. Das Dach der regionalen Entwicklungsstrategie bildet das Leitbild „natürlich! Mecklenburgische Seenplatte“. Die Mecklenburgische Seenplatte verfügt über eine einzigartige Natur mit einem hohen Anteil an Wald- und Seengebieten, die in ihrer Ursprünglichkeit und Vielfältigkeit einmalig sind. Sie bilden eine wichtige Grundlage für eine leistungsstarke und zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur sowie für eine gesunde und hochwertige Lebens- und Wohnqualität. Die typische ländlich geformte Siedlungsstruktur ist prägend und identitätsstiftend zugleich. Innovation, Kreativität, Verantwortung und regionale Wertschöpfung sowie Verwendung vorhandener lokaler Ressourcen sind die kennzeichnenden Facetten der Mecklenburgischen Seenplatte und prägen sie als erstklassige Tourismusregion im Einklang mit Natur und Landschaft sowie mit lebenswerten Orten zum Wohnen, Arbeiten, Erleben und Erholen.

Das REK MS sieht folgende sieben strategische Entwicklungsziele vor, die übergeordnet und sektorübergreifend sind. Sie konkretisieren das Leitbild und zeigen auf, welche gesamtregional bedeutsamen Ziele zu verfolgen sind, um die Region in ihrer Gesamtheit sowie die unterschiedlichen Teilräume innerhalb der Region zukunftsfähig zu gestalten und nachhaltig zu entwickeln.

- Ökologische, ökonomische und soziokulturelle Entwicklung nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und der Chancengleichheit
- Sicherung und Förderung von Lebensqualität und Teilhabe in allen Teilen der Region und für alle Bevölkerungsgruppen
- Erhalt und Weiterentwicklung des natürlichen und kulturellen Erbes für die Bevölkerung und ihrer Gäste
- Schutz des Klimas und Anpassung an den Klimawandel
- Förderung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit und der überregionalen Vernetzungen
- Konsequenter Ausbau der Digitalisierung für ein nachhaltiges und integratives Wachstum
- Gleichstellung der Geschlechter sowie Gewährleistung von Nichtdiskriminierung

Aufbauend auf den strategischen Entwicklungszielen wurden fünf Handlungsfelder definiert, die die angestrebte regionale Entwicklung fördern sollen. Sie werden mit Zielen untersetzt. In der nachfolgenden Auflistung werden nur für das Plangebiet relevante Ziele aufgeführt:

- Siedlungsstruktur- und Landschaftsstrukturen resilient und zum Schutz des Klimas weiterentwickeln
  - Kompakte Siedlungsstrukturen nachhaltig entwickeln
  - Dauerhafte Bewahrung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der vorhandenen natürlichen Ressourcen
  - Nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als unverwechselbares Merkmal der Region
- Wirtschaft durch Fachkräftesicherung, Kultur und Bildung nachhaltig entwickeln
  - Wirtschaftskraft entlang der regionalen Wertschöpfungskette stärken und Wettbewerbsfähigkeit erhöhen
  - Regionstypische Wirtschaftszweige nachhaltig sichern und raumverträglich weiterentwickeln
  - Nachhaltigen Tourismus in allen Teilen der Region behutsam weiterentwickeln
  - Initiativen, Kooperationen und Innovationen unterstützen
  - Humanressourcen durch Initiativen der Fachkräftesicherung und Stärkung von Kultur und Bildung erhalten
- Angebote der Daseinsvorsorge und Infrastruktureinrichtungen bedarfsorientiert darstellen
  - Versorgungsstrukturen nachhaltig und langfristig gestalten
  - Qualitätsvolle, leistungsfähige Betreuungs- und Bildungsangebote in allen Teilen der Region sicherstellen
- Mobilität nachhaltig gestalten
- Kooperation und Zusammenhalt in der Region weiter stärken
  - Zusammenarbeit der regionalen Akteurinnen und Akteure nach außen und nach innen fortführen und verstetigen
  - Gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt in der Region weiter stärken

Zur Umsetzung der Handlungsfelder und der Ziele wurden Leitprojekte definiert, bspw. behutsamer Ausbau und nachfrageorientierte Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

### 1.4.2 Integriertes städtebauliches Leitbild

Mit Beschluss vom 25.07.2000 der Gemeindevertretung Göhren-Lebbin über das integrierte städtebauliche Leitbild sowie den dazugehörigen Zielkatalog wurde der mittel- bis langfristige Handlungsrahmen für die gemeindliche Entwicklung abgesteckt. Das Leitbild sowie der Zielkatalog beinhalten die grundlegenden Aussagen über die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin.

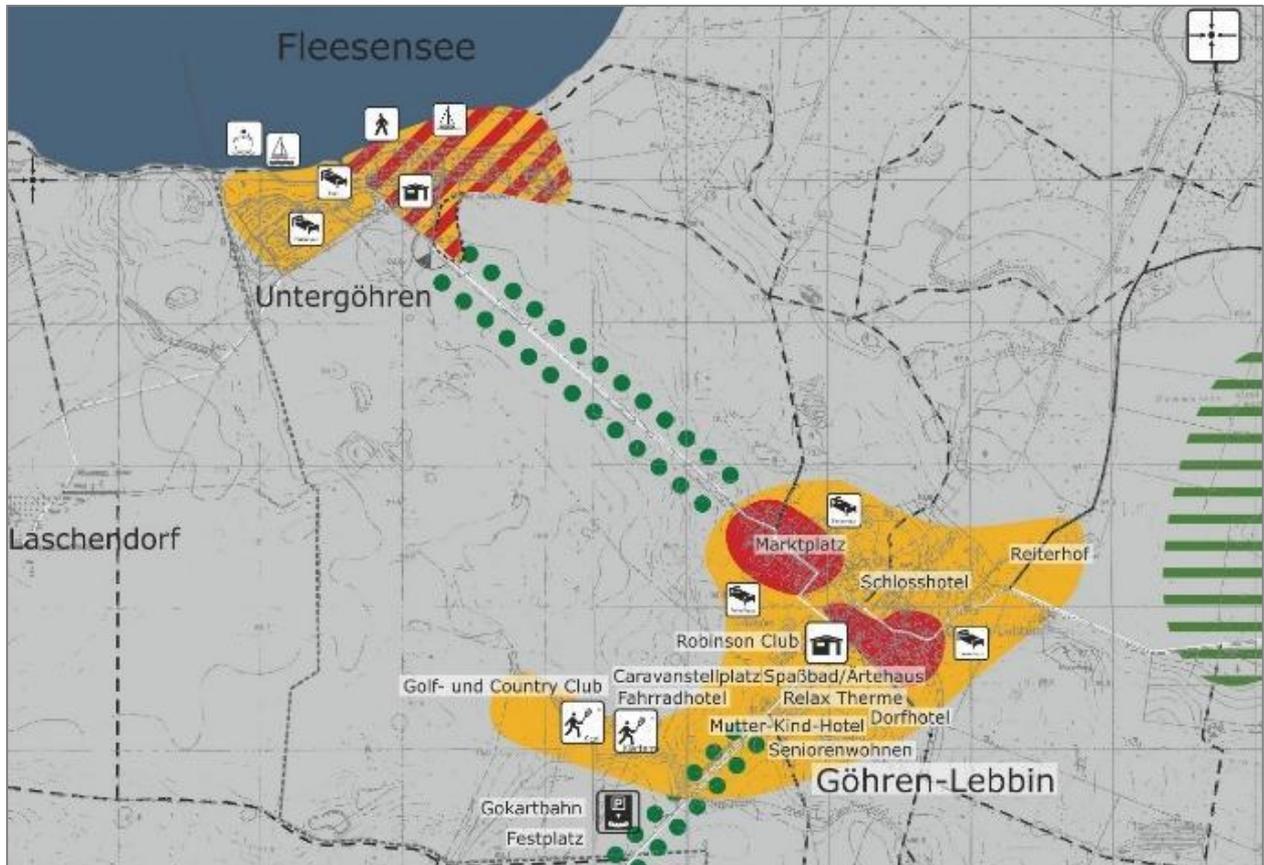


Abbildung 4: Integriertes städtebauliches Leitbild 2016, Quelle: Gemeinde Göhren-Lebbin, Leitbild 2016

Auf Grundlage einer übergeordneten Abstimmung zwischen der Gemeinde Göhren-Lebbin, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sowie einer umfassenden Bestandsanalyse wurde im Jahr 2016 eine Anpassung des Leitbildes vorgenommen. Planungsansatz ist die Entwicklung von touristischen Angeboten in Göhren-Lebbin, die das Angebot qualitativ aufwerten und zugleich Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und touristischen Nutzungen vorbeugen.

Im Leitbild ist für das Plangebiet eine Nutzung als Gokartbahn und Festplatz dargestellt, jedoch blieb bisher eine Umsetzung aus. Die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof, eine Feuerwehr und einer Rettungswache entspricht damit nicht dem Leitbild. Aufgrund der übergeordneten und gemeinwohlorientierten Zwecke wird dies als vertretbar erachtet.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Feststellungsbeschluss im Januar 2006 wirksam. Der Flächennutzungsplan als abgestimmtes Planungsinstrument steuert die Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin für einen Zeitraum von 10-15 Jahren und bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Für den Flächennutzungsplan sind bisher folgende Berichtigungen und Änderungen wirksam:

- 1. Berichtigung für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohn- und Ferienhausgebiet Block A und Block B“,
- 2. Berichtigung für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Strandpromenade Untergöhren“,
- 2. Änderung für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“,
- 3. Änderung für das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 16 „Zum Fleesensee“.

Darüber hinaus sind folgende Änderung im Verfahren:

- 1. Änderung für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 „Bergweg Untergöhren“
- 4. Änderung für den Bereich am Ortseingang OT Göhren-Lebbin, nordwestlich der Penkower Straße und südlich Tannenweg
- 5. Änderung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz/Gokart dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes sind eine Wasser- und eine Abwasserleitung als unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Östlich angrenzend werden eine überörtliche Verkehrsstraße, südlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz/Gokart, westlich eine Fläche für Wald und nördlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 sind derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.08.2024 durch die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin gefasst.

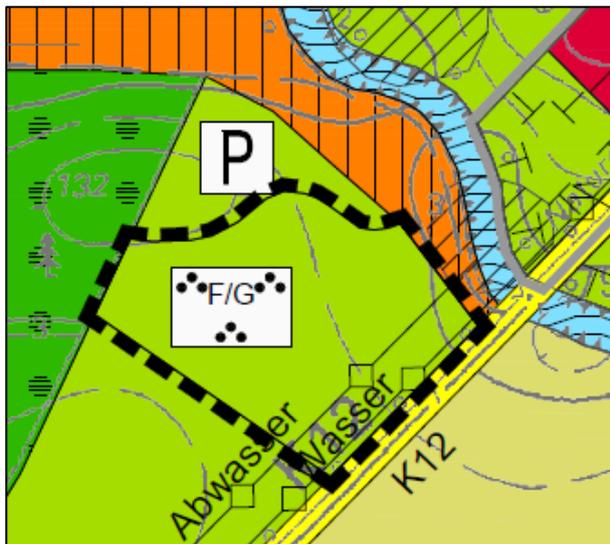


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung; Quelle: Flächennutzungsplan 2006.

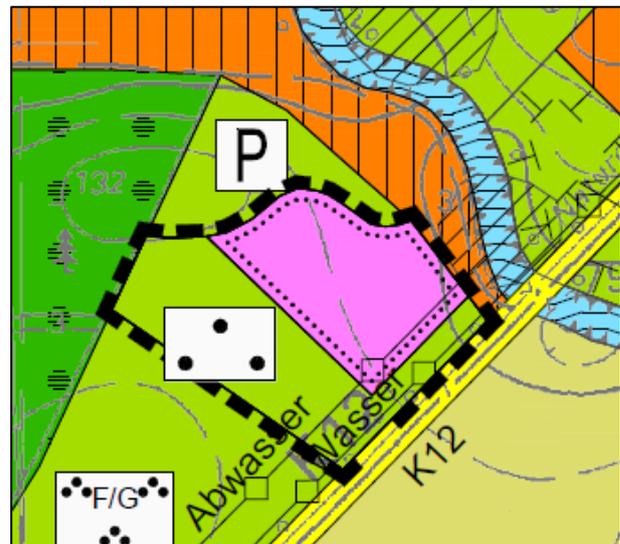


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, geplante zukünftige Darstellung; Quelle: 6. Änderung Flächennutzungsplan 2025.

## 1.4.4 Bebauungspläne

### 1.4.4.1 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Bauvorhaben im Außenbereich sind grundsätzlich nicht zulässig, es sei denn, das Vorhaben steht öffentlichen Belangen nicht entgegen, ist ausreichend erschlossen und sind ein privilegiertes oder sonstiges Vorhaben nach § 35 BauGB.

Privilegierte Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend definiert, sie umfassen beispielsweise forstwirtschaftliche Betriebe oder Anlagen zur Energiegewinnung. Eine Gemeinbedarfsfläche, wie auf dem Plangebiet vorgesehen, zählt nicht als privilegiertes oder sonstiges Vorhaben und ist entsprechend nach § 35 BauGB nicht zulässig. Zudem widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben ist.

### 1.4.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

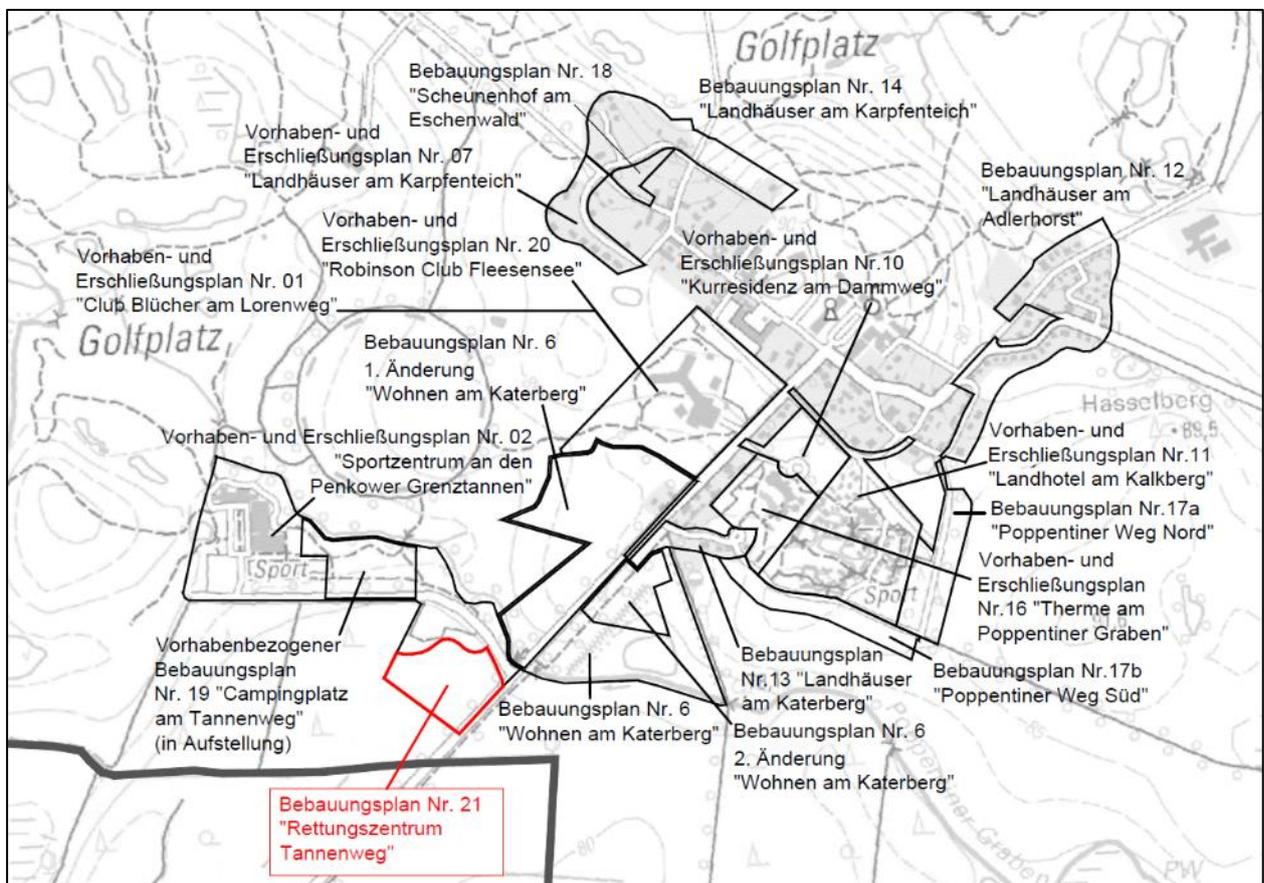


Abbildung 7: Darstellung angrenzender Bebauungspläne, Quelle: Eigene Darstellung.

### Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel- und Ferienanlage, allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II-III, Höhe der baulichen Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster
- Bauweise: offene Bauweise
- Grünfestsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“, Einfahrtsbereiche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Maßnahmenflächen
- Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal

#### **Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“, 1. Änderung**

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Touristische Infrastruktur, allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II, zulässige Trauf- und Firsthöhe, Höhe der baulichen Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster
- Bauweise: offene Bauweise, offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Flächen für Nebenanlagen
- Grünfestsetzungen
- Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

#### **Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“, 2. Änderung**

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel- und Ferienanlage
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3; GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II, Höhe der baulichen Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster
- Bauweise: offene Bauweise, offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Flächen für Nebenanlagen
- Grünfestsetzungen

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“**

- Art der baulichen Nutzung: Sportgebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3, GFZ 0,4, Zahl der Vollgeschosse I-II, Höhe baulicher Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen
- Öffentliche Verkehrsfläche

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ (in Aufstellung, derzeit noch nicht rechtsverbindlich)**

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen (hier: Campingplatz) mit 60 Stellplätzen für Campingmobile
- Maß der baulichen Nutzung: GR 400 m<sup>2</sup>, Zahl der Vollgeschosse I, Höhe baulicher Anlagen 4 m
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze für ein Hauptgebäude und Verortung der Stellplätze für die Campingmobile
- Grünfläche mit Überlagerung einer Maßnahmenfläche
- Private Verkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahme: Waldabstand, gesetzlich geschütztes Biotop

## 2 Inhalt des Bebauungsplans

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Eine Verlagerung des bestehenden Bauhofs der Gemeinde Göhren-Lebbin befindet sich bereits seit längerer Zeit in der Diskussion. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Varianten geprüft:

Ein Ausbau des derzeitigen Standortes in Ortsteil Penkow ist aufgrund seiner Lage mitten im Ort vorrangig aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch und mangels fehlender Flächen nicht dem heutigen Bedarf entsprechend erweiterbar. Weiterhin gibt es für diesen Standort nur noch eine temporäre Genehmigung, die jedoch am 31.12.2026 ausläuft. Aufgrund der unzureichenden Arbeitsbedingungen soll die temporäre Genehmigung nicht mehr verlängert werden. Aufgrund der vorgenannten Punkte ist der Standort nicht für einen weiteren Betrieb geeignet, sodass eine neue Fläche gefunden werden muss.

Alternativ wurde ein Standort zwischen den Ortslagen von Untergöhren und Göhren-Lebbin am Rande des Golfplatzes (Untergöhrener Straße/Am Storchennest) geprüft. Hier sollte eine Gemeinschaftseinrichtung mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Neben dem Bauhof sollten dort auch Gerätschaften zur Unterhaltung der Golfanlagen bzw. der landwirtschaftlichen Einrichtungen im dortigen Umfeld untergebracht werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage durch die Fleesensee Sportanlagen GmbH wurde der Standort wegen der Außenbereichslage durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgelehnt.

Intensiver verfolgt wurde der Standort im am südwestlichen Rand des Ortsteils Untergöhren, nördlich des Laschendorfer Weges und westlich des Bergweges. Die Lage in Untergöhren wurde als vorteilhaft empfunden, da der Bauhof vorrangig zum Erhalt der touristischen Infrastruktur eingesetzt wird und der Ortsteil einer der touristischen Schwerpunkte in der Gemeinde ist. Weiterhin befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde. Weiterhin ist die Fläche groß genug, um einen Bauhof in angemessener Größe samt Nebenflächen zu errichten. Hierfür wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bergweg Untergöhren) beschlossen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Durch Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass die Eignung der Fläche aufgrund von naturschutzfachlichen Aspekten (Waldabstand, Alleebäume, bestehende Maßnahmenflächen) und aufgrund vorhandener Leitungsanlagen deutlich geringer ist, als bisher angenommen.

Zwischenzeitlich musste sich die Gemeinde durch die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinde Penkow mit der Sicherstellung des Brandschutzes auseinandersetzen. Penkow konnte seinerseits den eigenen Brandschutz nicht mehr sicherstellen und war daher bereits in den letzten Jahren auf Unterstützung durch die Gemeinde Göhren-Lebbin angewiesen. Letztlich war dies auch ein Grund für die Eingemeindung.

Zur Weiterentwicklung der Feuerwehr reicht der vorhandene Standort im Zentrum des Hauptortes Göhren-Lebbin jedoch nicht aus. Es sind ein größeres Gerätehaus sowie weitere Nebenflächen zur Lagerung und Ausbildung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Planung von verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet kam die Gemeinde letztlich zu der Entscheidung, den Bauhof, die Feuerwehr und eine mögliche Rettungswache an einem Standort zu bündeln, um die Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren und Synergieeffekte zu nutzen. Als Standort wird nun der Bereich westlich der Penkower und südlich des Tannenwegs ins Auge gefasst.

Der Standort befindet sich im Außenbereich, aufgrund der geplanten, dem Gemeinbedarf zu Guten kommenden Nutzung erscheint eine Inanspruchnahme der Fläche möglich. Zudem gab es bereits Nutzungsideen für den Bereich, welche auch im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde berücksichtigt wurden. Es wird also keine „neue“ Fläche in Anspruch genommen. Weiterhin ist die Fläche groß genug, um alle drei Nutzungen mit ihren individuellen Anforderungen unterzubringen. Die Fläche ist darüber hinaus zentral in der

Gemeinde Göhren-Lebbin gelegen und bildet ein verbindendes Glied der zwei ehemals eigenständigen Gemeinden Göhren-Lebbin und Penkow. Ebenfalls ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dass ist insbesondere von sehr hoher Bedeutung, damit die Helfenden (Feuerwehr und Rettungswache) schnell zum Standort erreichen können und im Anschluss die Rettungsfahrten schnell an die Einsatzorte gelangen können. Auch kann durch den gewählten Standort, durch einen entsprechenden Abstand zu touristischer Infrastruktur, potentiellen Immissionen gegenüber Tourismus und Erholungsnutzungen vorgebeugt werden und somit dem raumordnerischem Grundsatz den Tourismusschwerpunktraum zu sichern und die Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beizumessen, Rechnung getragen werden. Der nach Waldgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigende Waldabstand kann eingehalten werden. Leitungsbestände befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich der vorhandenen Leitungen, sodass hieraus keine wesentlichen Einschränkungen entstehen.

Zu beachten ist noch die Anbauverbotszone gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern. Demnach dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der nach § 5 Abs. 2 StrWG M-V festgesetzten Ortsdurchfahrten an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Bereich zwischen den Ortsteilen Göhren-Lebbin und Penkow ist eine solche Ortsdurchfahrt. Das Plangebiet befindet sich in diesem Bereich.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 für die geplanten Nutzungen geeignet. Die Nutzungen dienen dem öffentlichen Interesse und dem Gemeinwohl, sodass eine Entwicklung im Außenbereich als vertretbar eingeschätzt wird.

## **2.2 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Das Plangebiet soll als neuer Standort für eine Feuerwehr, eine Rettungswache und einen Bauhof dienen. All diese Nutzungen dienen dem der Allgemeinheit und nehmen eine öffentliche Aufgabe war, dies sowohl für die Gemeinde als auch darüber hinaus. Ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben ist mit diesen Nutzungen nicht verbunden. Dementsprechend soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache, Bauhof“ festgesetzt werden.

- 1. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache, Bauhof“ sind Einrichtungen der Feuerwehr, der Rettungswache, des Bauhofes sowie erforderliche Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze zulässig.*

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5)*

### **2.2.2 Verkehrsflächen**

Der Tannenweg wird zur Sicherstellung der Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplans.

- 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11)*

Auf eine Festsetzung der inneren Erschließung wird verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

### 2.2.3 Grünfestsetzungen

Alle Maßnahmen dienen der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen. Sie sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- Artenschutz sowie das Landschaftsbild erzielen. Da die Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen als Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden, erfolgt bei der Bewertung und Definition der Maßnahmen eine Orientierung an den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, 2018). In der HzE werden verschiedene Zielbereiche zugeordnet.

#### 2.2.3.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen, empfohlen wird hierbei ein Baum der Pflanzenliste - Bäume. Auf der gesamten Fläche sind Sträucher im Verband (1 m x 1,5 m) der Mindestgröße von 80 cm der Pflanzenliste - Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln. Hierbei wird die Fläche mind. einmal jährlich im Herbst gemäht. Die Mahdhöhe darf maximal 10 cm betragen. Das Mahdgut ist abzufahren. Jegliche weitere Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 2.2.3.2 Sonstige Grünfestsetzungen

5. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Tannenweg“ ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Baumbestand ist entlang der Straße mit Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in einem Abstand von mindestens 10 bis höchstens 15 m zu ergänzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 2.2.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Parallel zur Penkower Straße verlaufen eine Abwasser- und eine Trinkwasserleitung. Zur späteren Sicherung dieser Leitungen über Dienstbarkeiten wird eine 10 m breite Fläche für Leitungsrechte festgesetzt. Diese berücksichtigt einerseits die Leitungen als auch die Schutzstreifen.

6. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 2.2.5 Hinweise

### Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Tannenweges wird ein Bodendenkmal vermutet. Es können im Rahmen von Baumaßnahmen jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/ 5, 19055 Schwerin.

### Altlasten

Altlasten gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in der Fassung vom 9. Dezember 2004, die dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

### Überlagerung Verkehrsfläche Tannenweg

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ überlagert im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilflächen Flurstück 43/4, Flur 1 Gemarkung Göhren) des Tannenweges den Vorhaben- und Erschließungsplan 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“.

### Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i> (Wildform)	Wildapfel (kein Apfel)
<i>Prunus avium</i> (Wildform)	Vogelkirsche (keine Süßkirsche)
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

#### Pflanzenliste - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

## 2.2.6 Flächenbilanz

Fläche	in m <sup>2</sup>	%
Gemeinbedarfsfläche	13.156	59,1
Private Grünfläche/Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.947	8,8
Öffentliche Verkehrsfläche	655	2,9
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.493	29,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.251</b>	<b>100,0</b>

## 3 Auswirkungen der Planung

### 3.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Ausgehend von den geplanten Nutzungen ist mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Durch die vorhandene Sportanlage mit Golf- und Tennisanlagen am Ende des Tannenweges sind bereits Verkehrsbewegungen vorhanden, welche grundsätzlich verträglich sind.

Die geplanten Nutzungen Bauhof und Feuerwehr sind bereits in der Gemeinde vorhanden, für diese wird lediglich ein neuer Standort geschaffen. Daher ist hier eher von einer Verlagerung der Verkehre aufgrund des Standortwechsels auszugehen. Für die geplante Feuerwehr kann aufgrund der Eingemeindung von Penkow von zusätzlichen Verkehren nach Göhren-Lebbin ausgegangen werden, da Mitglieder der Feuerwehr auch in diesem Ortsteil ansässig sind. Da es sich hierbei aber um einen begrenzten Personenkreis handelt, ist die Zunahme vertretbar. Weiterhin ist ein höheres Verkehrsaufkommen lediglich im Rettungsfall vorhanden.

Aufgrund der gemeinbedarfsorientierten Nutzung und im Falle der Rettungswache und der Feuerwehr der Notfallsituationen wird zusätzlicher Verkehr als verträglich eingestuft.

### 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt werden umfänglich im Umweltbericht in der Anlage 1 dargestellt.

#### 3.2.1 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen.

Gemäß der durch das Büro ERWATEC Arndt durchgeführten Baugrunduntersuchung (Vgl. Anlage 4) sind die vorgefundenen Sande zur Versickerung geeignet. Der konkrete Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sowie die Erstellung eines Bodengutachtens bzw. einer Erschließungsplanung ist im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung zu klären und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. In diesem Rahmen erfolgt auch die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, falls diese erforderlich wird.

### 3.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Der Gemeinde Göhren-Lebbin sind Kosten für die Erstellung der Vermessungsgrundlage entstanden. Darüber hinaus trägt die Gemeinde die Kosten für das Planverfahren.

Weiterhin muss die Gemeinde Göhren-Lebbin die Planungskosten für den Bebauungsplan tragen.

Für die Feuerwehr, den Bauhof und für die Rettungswache sind die Baukosten zu tragen, die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird geprüft. Die Kosten sind in den Gemeindehaushalt einzustellen.

## **4 Verfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 16.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Malchower Tageblatt vom 27.04.2024 (Nr. 05/2024, 100. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

### **4.2 Planungsanzeige**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.7 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V. S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V. S. 546).

## 5 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht, Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Juni 2025
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, „B-Plan Nr. 21 – der Gemeinde Göhren-Lebbin“, Rettungszentrum Tannenweg, Omni-bat GbR, November 2024
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, „B-Plan Nr. 21 – der Gemeinde Göhren-Lebbin“, Rettungszentrum Tannenweg, Nachtrag „Poppentiner Graben“, Omni-bat GbR, Februar 2025
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung-Nr. 523011.4 in 17213 Göhren-Lebbin, B-Plan Nr. 21 („Rettungszentrum Tannenweg“), Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, März 2025
- Anlage 5: Biotoptypenplan Bebauungsplan Nr. 21, Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Juni 2025