

# Gemeinde Göhren-Lebbin

## 6. Änderung Flächennutzungsplan

*Änderungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 21  
„Rettungszentrum Tannenweg“*

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

### **Begründung**

Vorentwurf



März 2025



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planerische Ausgangssituation.....	5
1.3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
1.3.2 Gemeindliche Planung .....	10
1.4 Änderungsbereich .....	14
1.4.1 Bisherige Darstellung .....	14
1.4.2 Zukünftige Darstellung .....	15
<b>2 Verfahren.....</b>	<b>16</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	16
2.2 Planungsanzeige .....	16
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	16
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	17
2.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	17
2.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	17
2.7 Rechtsgrundlagen .....	17
<b>3 Anlagen .....</b>	<b>17</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit

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 gemeindliches Grundstück zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Penkow südlich des Tannenweges.

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. Ein möglicher Standort in Göhren-Lebbin wird hier berücksichtigt.

Für das Plangebiet am Tannenweg wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ aufgestellt. Geplant ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. 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).

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 zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## 1.2 Verfahren

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.

## 1.3 Planerische Ausgangssituation

### 1.3.1 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

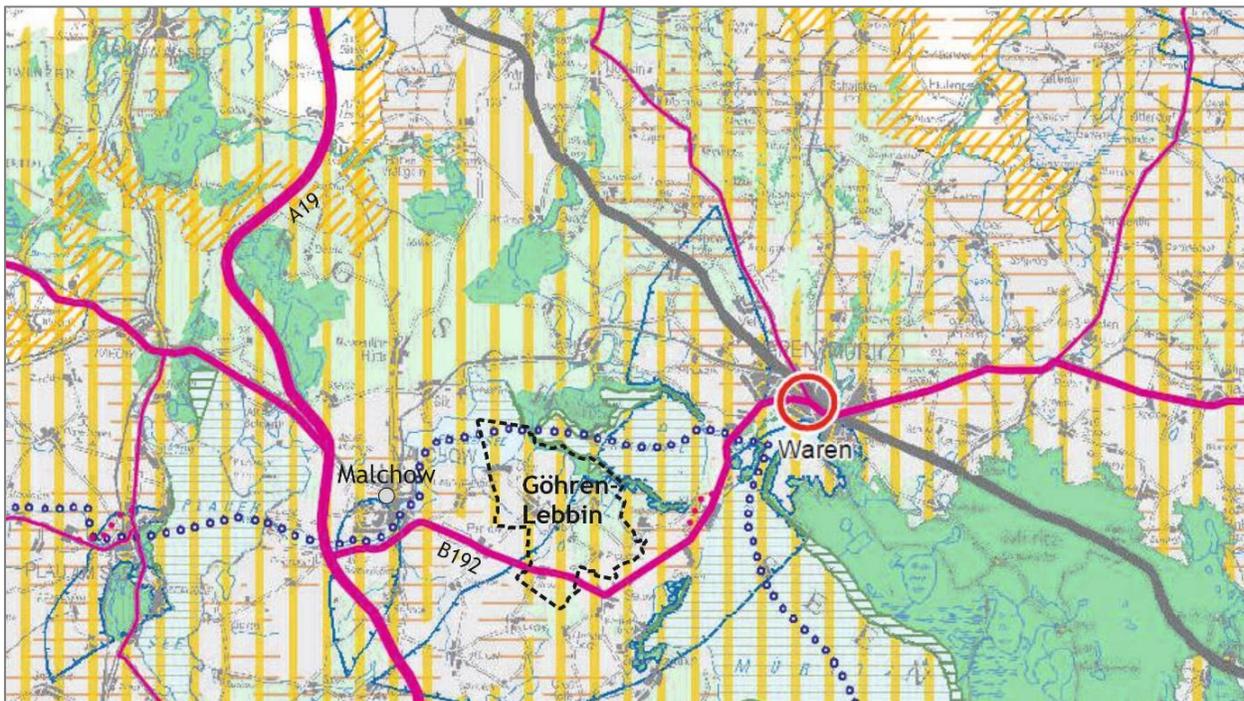


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V mit Kennzeichnung Göhren-Lebbin, Quelle: LEP M-V 2016.

Zu den Leitlinien der Landesentwicklung bzw. den Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung zählt die Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung (Leitlinie 2.7), auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutz. 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 geprägten 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). Diese 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.

### **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.

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

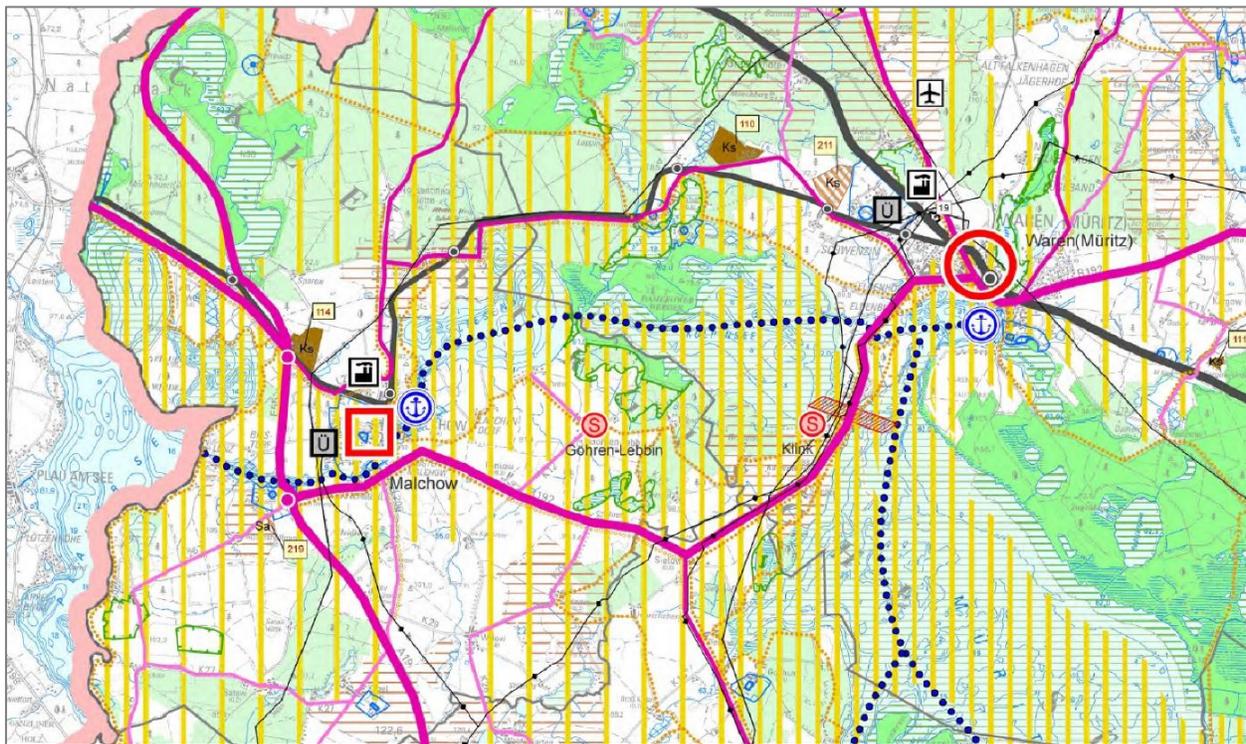


Abbildung 2: Ausschnitt RREP MS, Quelle: RREP MS 2011.

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 Grundausstattung 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.

### **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.

### 1.3.2 Gemeindliche Planung

#### 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.

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.

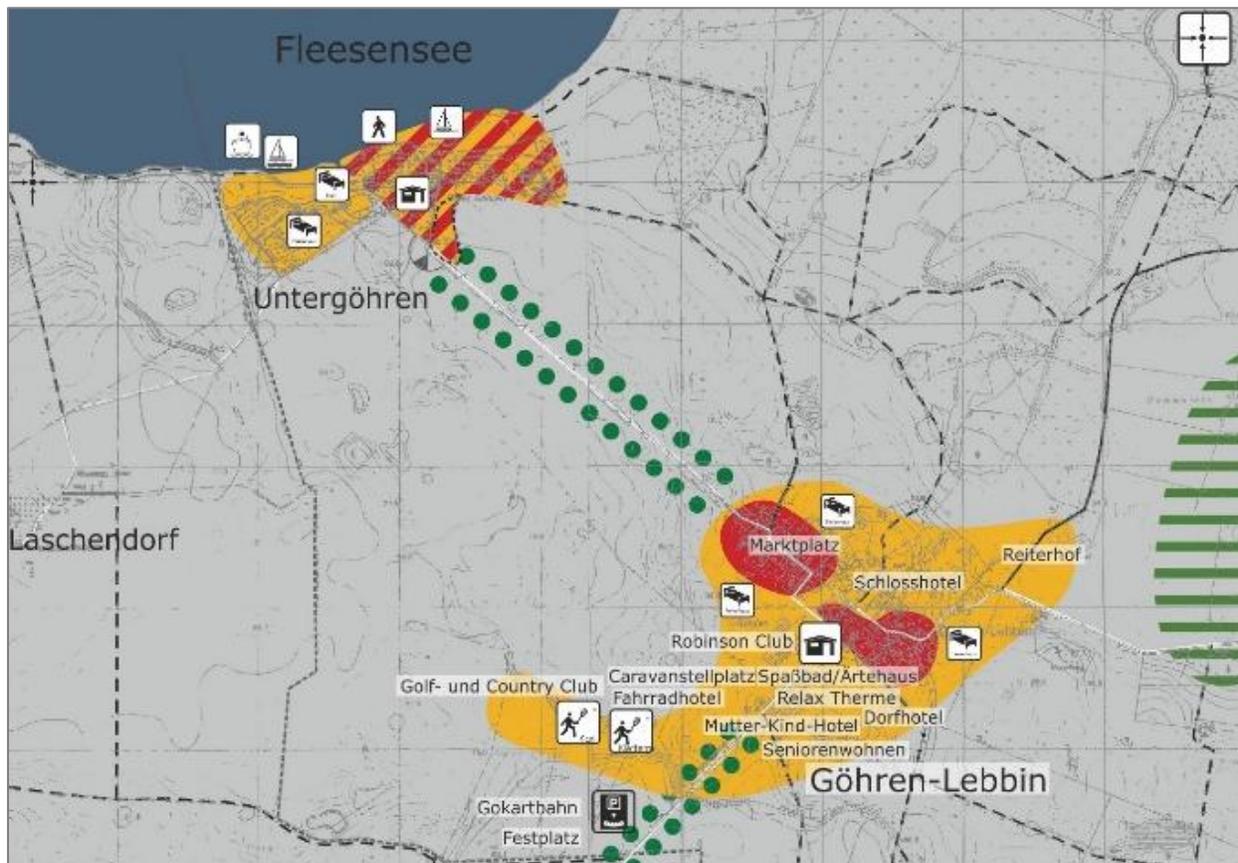


Abbildung 3: Integriertes städtebauliches Leitbild 2016, Quelle: Gemeinde Göhren-Lebbin, Leitbild 2016

## 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“ (Bekanntmachung ausstehend),
- 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.

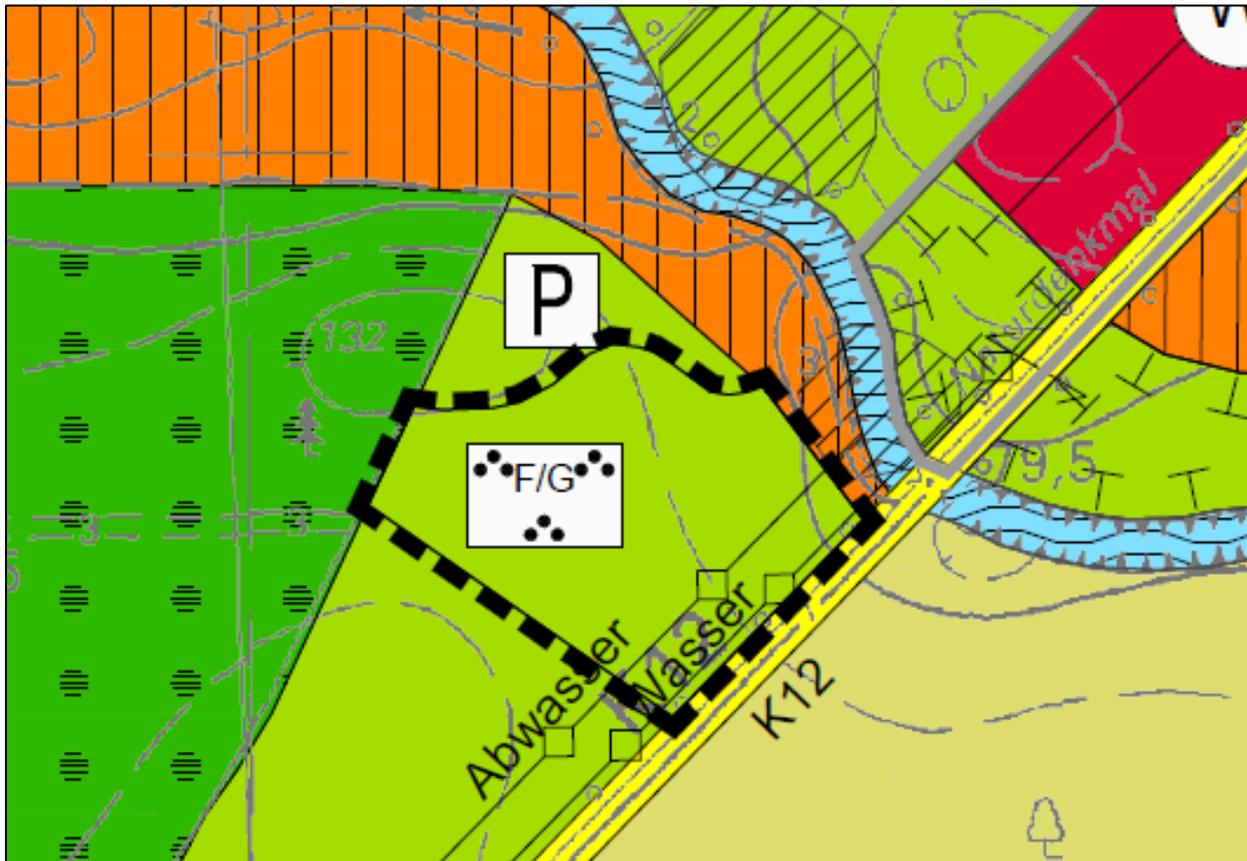


Abbildung 4: Ausschnitt aus den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren-Lebbin 2006.

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

## Bebauungspläne

### 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.

## Angrenzende Bebauungspläne

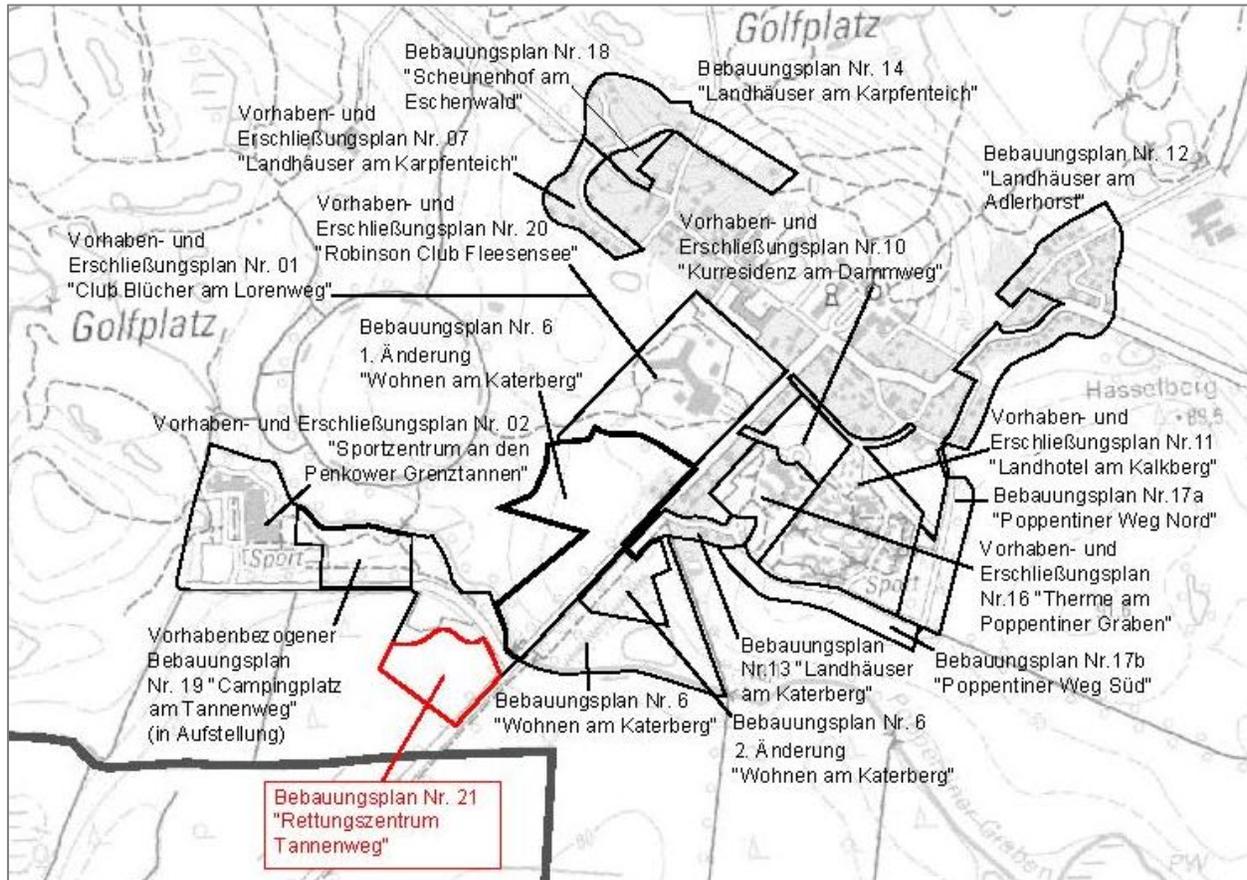


Abbildung 5: Darstellung angrenzender Bebauungspläne, Quelle: Eigene Darstellung.

### 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

## **1.4 Änderungsbereich**

### **1.4.1 Bisherige Darstellung**

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.

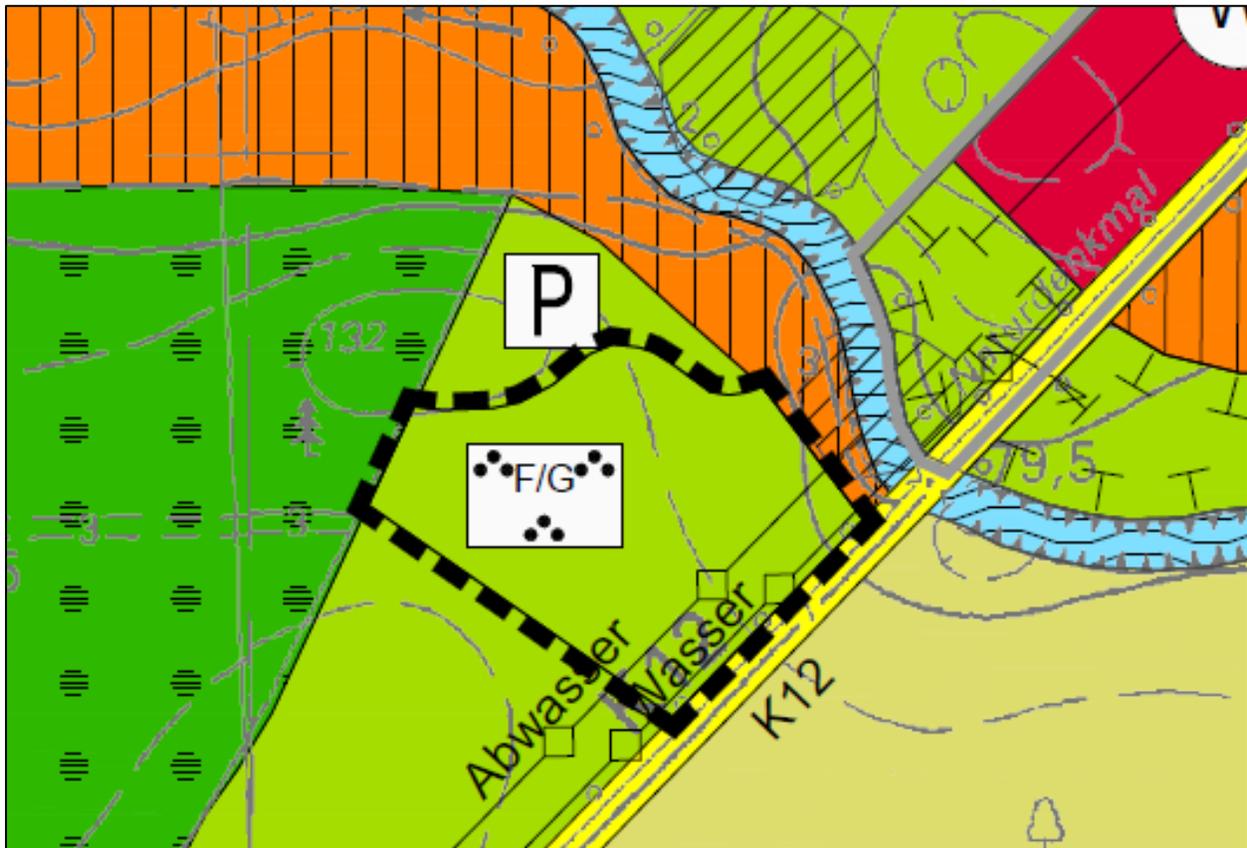


Abbildung 6: bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.

#### 1.4.2 Zukünftige Darstellung

Entsprechend der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplans Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünfläche dargestellt. Damit wird die Bereitstellung gemeindlicher Infrastruktur vorbereitet.

Entsprechend der Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan erfolgt eine generalisierte Darstellung.

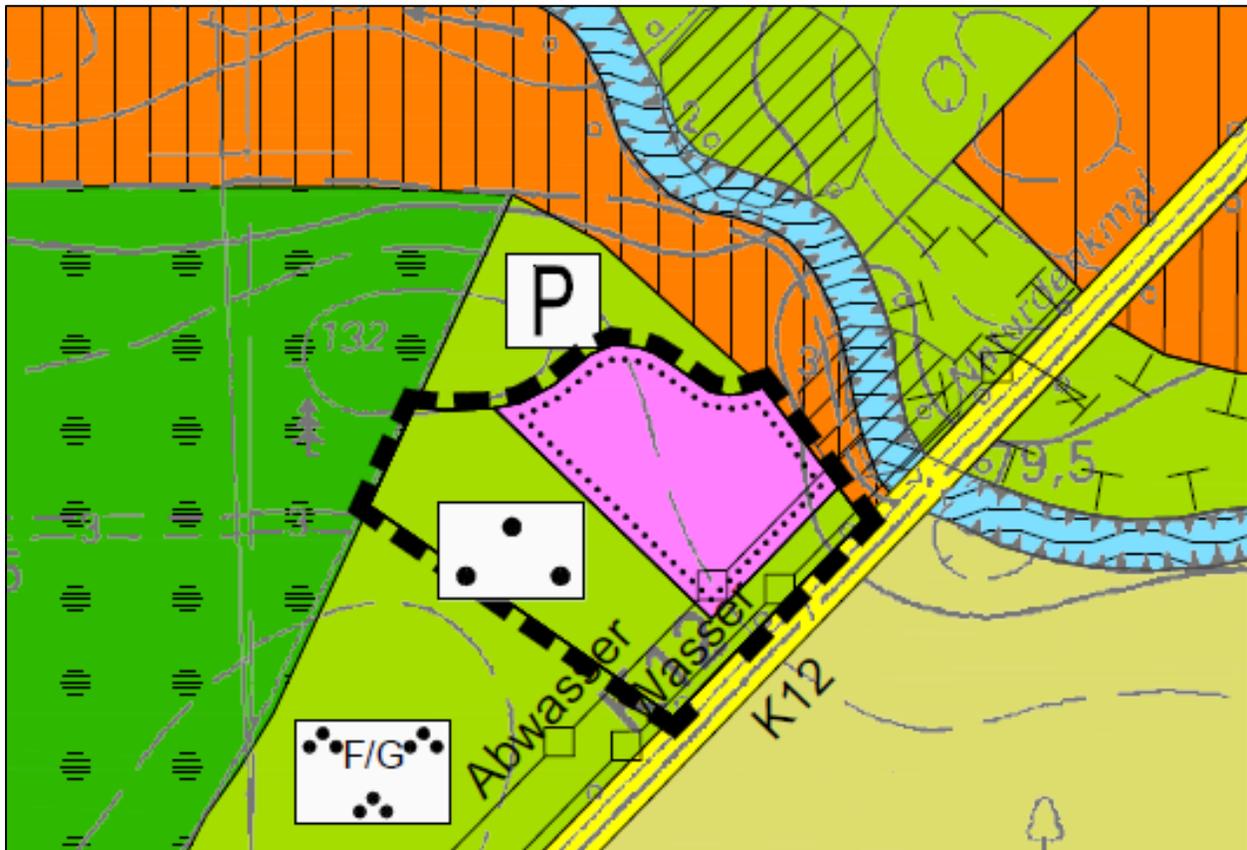


Abbildung 7: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans.

## 2 Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 27.08.2024 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Rettungszentrum Tannenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Malchower Tageblatt vom 12.10.2024 (Nr. 11/2024, 100. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.2 Planungsanzeige

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 2.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 2.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 2.7 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 Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

**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).

## 3 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht zur Begründung, Vorentwurf
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „B-Plan Nr. 21 – der Gemeinde Göhren-Lebbin“ – Rettungszentrum Tannenweg
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „B-Plan Nr. 21 – der Gemeinde Göhren-Lebbin“ – Rettungszentrum Tannenweg, Nachtrag „Poppentiner Graben“