



1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Zarrendorf

– Begründung zum Vorentwurf –

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Ingenieur**P**lanung & **O**rganisation
Storchenwiese 7♦17489 Greifswald
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Amt Niepars
Bauamt
Bau- und Planungsrecht
Ansprechpartnerin: Frau K. Schäfer
Tel.: 038321 661841

Stand: August 2025

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Gesetzliche Grundlagen.....	4
3. Bemerkung zum Verfahren	5
4. Räumliche Einordnung	6
5. Beschreibung des Gemeindegebietes	7
5.1. Städtebauliche Struktur.....	7
5.2. Landwirtschaft / Wald / Gewässer.....	9
5.3. Verkehrliche Anbindung.....	9
6. Flächennutzungsplanung der Gemeinde.....	9
6.1. Allgemein.....	9
6.2. Erste Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
6.2.1. Wohnbauflächen.....	12
6.2.1.1. Änderungsbereiche 1, 2 und 3	12
6.2.1.2. Änderungsbereich 4.....	13
6.2.1.3. Änderungsbereiche 5 – 9	14
6.2.1.4. Fazit.....	16
6.2.2. Sonderbauflächen.....	16
6.2.2.1. Änderungsbereich 10.....	16
6.2.2.2. Änderungsbereich 11	17
6.2.3. Flächen für den Gemeinbedarf	18
6.2.3.1. Änderungsbereich 12.....	18
6.2.3.1. Änderungsbereich 13.....	18
7. Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung.....	18
8. Nachfragekonforme Wohnangebote	19
9. Nachrichtliche Übernahmen	19

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Lage des Gemeindegebietes der Gemeinde Zarrendorf.....	6
Abb. 2	Gemeinde Zarrendorf und Nachbargemeinden.....	7
Abb. 3	Gemeindegebiet der Gemeinde Zarrendorf mit Luftbildhintergrund.....	8
Abb. 4	Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes vom 26.06.1996.....	10
Abb. 5	Planzeichnung des Ursprungsplanes mit Darstellung aller Änderungsbereiche der 1. Änderung des FNP.....	14
Abb. 6	Änderungsbereiche 1, 2 und 3.....	12
Abb. 7	Änderungsbereich 4.....	14
Abb. 8	Änderungsbereiche 5 – 9 und 13.....	15
Abb. 9	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zarrendorf im Zeitraum zwischen 2013 und 2024.....	16
Abb. 10	Änderungsbereich 10.....	17
Abb. 11	Änderungsbereich 11.....	17
Abb. 12	Änderungsbereich 12	18
Abb. 13	Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee.....	19

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zarrendorf ist die Anpassung / Aktualisierung des wirksamen FNP an aktuelle Entwicklungsziele der Gemeinde. Darunter fallen die Schaffung von Wohnraum, Errichtung von Anlagen für den Gemeinbedarf sowie die Förderung des Tourismus und der Nutzung regenerativer Energiequellen. Darüber hinaus soll der FNP an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen und somit an bestehende Flächennutzungen im Gemeindegebiet angepasst werden. Des Weiteren sollen mit der FNP-Änderung nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung berichtigt / ergänzt werden.

Folgende Planungsziele bilden das Grundgerüst der 1. Änderung des FNP:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit einem Flächenpotential für ca. 50 Wohneinheiten zur Vorbereitung einer Wohnbauflächenentwicklung für die Deckung des Bedarfs nach Wohnraum
- Planerische Vorbereitung einer Fläche für die Energiegewinnung aus Sonnenenergie und somit Erzeugung elektrischer Energie aus erneuerbaren Energiequellen
- Schaffung einer Fläche für eine qualifizierte Badestelle
- Schaffung einer Fläche für einen Campingplatz mit einem Glamping-Angebot
- Förderung des Tourismus
- Schaffung einer Fläche für eine Turn- / Mehrzweckhalle
- Schaffung einer Vorhaltefläche für den Gemeinbedarf (bspw. für eine Kita)
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange durch Durchführung einer strategischen Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichts sowie Durchführung einer NATURA 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch 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. I Nr. 394 vom 22.12.2023).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V, S. 467).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353).
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.2018, S. 221).
- **LNatG M-V:** Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006.

3. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf wurde durch die Gemeindevertretung am gefasst und amortsüblich bekanntgemacht. Die Planungsanzeige erfolgte am

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Bauleitplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden erfolgen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Der 1. FNP-Änderung ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Als gesonderter Teil der Begründung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem für diesen Bereich, die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und zu bewertenden Umweltbelange darzulegen sind. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB.

In Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarrendorf erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung zweier Bebauungspläne für zwei der mit der 1. Planänderung vorgesehenen Änderungsbereiche. Die Nummern und Bezeichnungen der Bebauungspläne werden noch festgelegt.

4. Räumliche Einordnung



Abbildung 1: Lage des Gemeindegebietes der Gemeinde Zarrendorf (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2025)

Die Gemeinde Zarrendorf befindet sich im Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Stralsund, ca. 8 km südlich der Altstadt der Hansestadt (siehe Abbildung 1) und grenzt an drei Nachbargemeinden an. Nördlich von Zarrendorf befindet sich die Gemeinde Wendorf (siehe Abbildung 2). Während Zarrendorf im Westen und Süden an die Gemeinde Elmenhorst angrenzt, schließt östlich die Gemeinde Sundhagen an das Gebiet der Gemeinde Zarrendorf an. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, die zusammen mit der Hansestadt Stralsund ein gemeinsames Oberzentrum bildet, befindet sich ca. 25 km südöstlich von Zarrendorf.

Beim Vergleich der Gemeindegebietsgröße von Zarrendorf mit den umliegenden Gemeinden stellt Zarrendorf mit seinen rund 467 ha eine relativ kleine Gemeinde dar (siehe Abbildung 2). Beispielsweise umfassen die nördlich angrenzende Gemeinde Wendorf rund 1.600 ha und die südlich benachbarte Gemeinde Elmenhorst ca. 2.300 ha. Die östlich von Zarrendorf liegende Gemeinde Sundhagen ist sogar um ein Vielfaches größer als die o. g. Gemeinden zusammen.

In der Gemeinde Zarrendorf waren zum Zeitpunkt des 06.06.2024 insgesamt 1.151 Einwohner gemeldet. Die benachbarten Gemeinden Wendorf und Elmenhorst haben nach aktuellen Angaben unter 1.000 Einwohner (ca. 850 Einwohner in Wendorf und ca. 700 Einwohner in Elmenhorst). Die geringeren Anzahlen an Einwohnern und wesentlich größere Gemeindeflächen der o. g. Nachbargemeinden deuten auf eine im Vergleich zum nahe gelegenen Umland deutlich höhere Einwohnerdichte in Zarrendorf hin. Während die Einwohnerdichte in Wendorf und Elmenhorst bei 1 Einwohner / ca. 1,9 ha bzw. 1 Einwohner / ca. 3,3 ha liegt, beläuft sich die Einwohnerdichte in Zarrendorf auf 1 Einwohner / ca. 0,4 ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit ca. vier bzw. acht Mal höher als in den benachbarten Gemeinden Wendorf bzw. Elmenhorst.

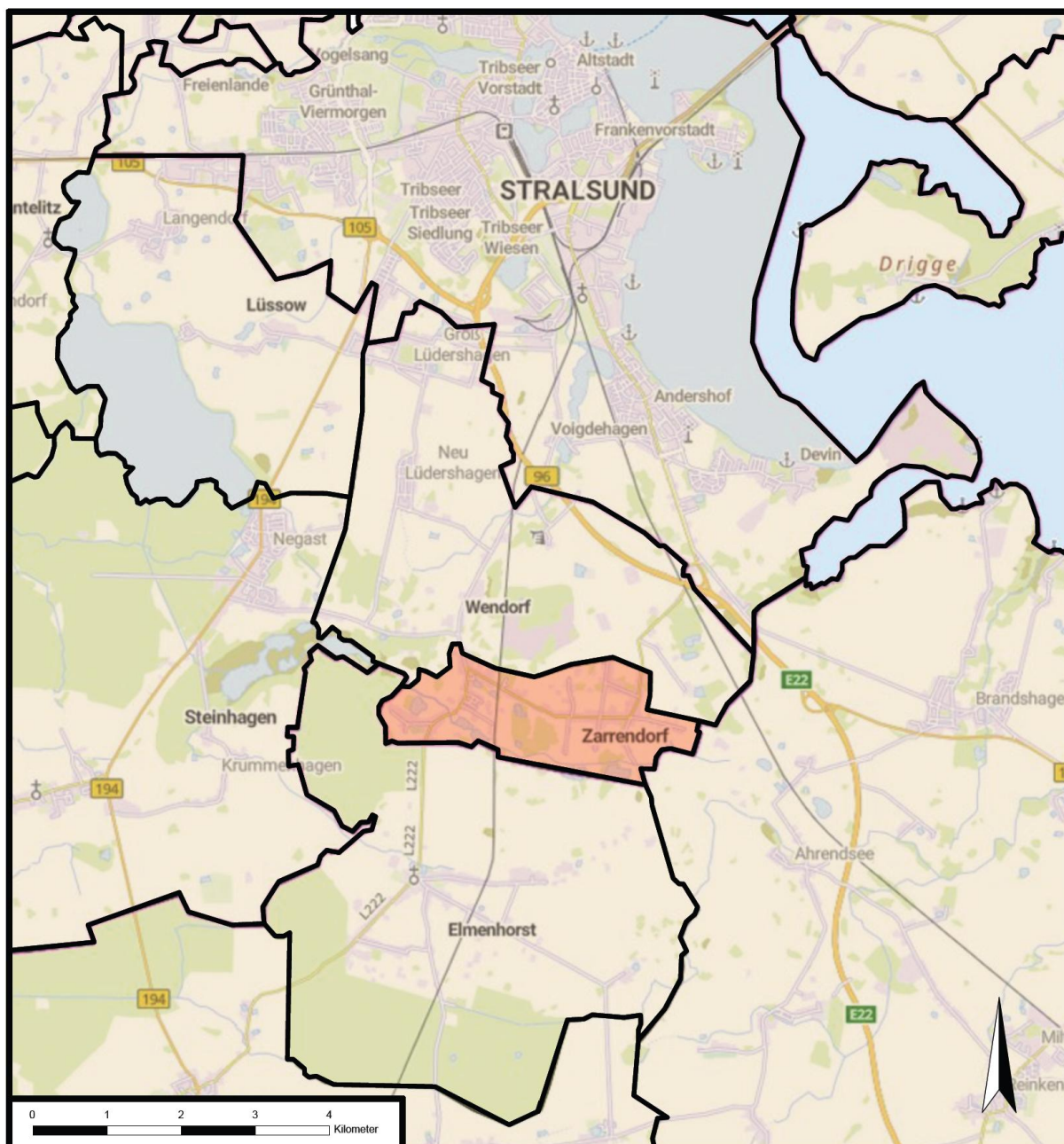


Abbildung 2: Gemeinde Zarrendorf und Nachbargemeinden (Quelle: IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

5. Beschreibung des Gemeindegebietes

5.1. Städtebauliche Struktur

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Zarrendorf wird in städtebaulicher Hinsicht durch ihre Straßendorfstruktur geprägt (siehe Abbildung 3). Die Häuser in Zarrendorf sind hauptsächlich nur entlang der Hauterschließungsstraßen und in einer Reihe angeordnet. Wohnhäuser in zweiter Reihe stellen eine Seltenheit dar, so dass die Bebauung abseits der Haupteerschließungsstraßen kaum in die Tiefe geht. Eine einzige Ausnahme stellt das Wohngebiet im B-Plan-Gebiet Nr. 1 (Wohngebiet „Am Feldweg“) dar. Hier reicht die Bebauung bis ca. 200 abseits der Haupteerschließungsstraße (Kirchstraße) in Richtung Süd-Osten. Die Bebauung besteht in der Gemeinde hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und vereinzelt vorkommenden Doppelhäusern.



Abbildung 3: Gemeindegebiet der Gemeinde Zarrendorf (Magenta umrandet) mit Luftbildhintergrund (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

5.2. Landwirtschaft / Wald / Gewässer

Der Großteil des Gemeindegebiets besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wiesenflächen. Die v. g. Flächen befinden sich im gesamten Gemeindegebiet verteilt. Vereinzelt lassen sich auch kleinere und auch größere Waldflächen vorfinden. Die größte zusammenhängende Waldfläche befindet sich zentral im Gemeindegebiet, südlich der Bahnhofstraße und umfasst ca. 18 ha. In Zarrendorf befinden sich mehrere größere Seen und einige kleinere Seen / Teiche. Von den größeren Gewässern sind mehrere miteinander durch Gräben verbunden.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Gemeindegebiet zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und verkehrliche Anbindung aus. Ungefähr zentral durch die Gemeinde verläuft von Nord nach Süd die Schienentrasse Stralsund – Neubrandenburg. Die Gemeinde verfügt über eine eigene Haltestelle und ist somit an das Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof der Hansestadt Stralsund ist in acht Minuten mit dem Zug zu erreichen.

Des Weiteren verfügt Zarrendorf über mehrere Bushaltestellen, die von den Buslinien 3, 5, 15 und 27 angefahren werden und die Gemeinde mit dem Umland verbinden. Bei Bedarf können durch telefonische Anmeldung die Buslinien 21 und 23 angefordert werden. Diese fahren jedoch nur Haltestellen innerhalb der Gemeinde Zarrendorf und eine Haltestelle in Wendorf an.

Eine gute Anbindung an das umliegende Straßennetz ist ebenfalls gegeben. Ausgehend von der zentral durch das Gemeindegebiet verlaufenden Bahnhofstraße gibt es Anbindungen nach Stralsund in Richtung Norden, nach Negast in Richtung Westen, nach Elmenhorst und Abts- hagen in Richtung Süden / Südwesten sowie nach Ahrendsee in Richtung Osten / Südosten (Richtung Greifswald). Bei allen Verbindungen (ausgenommen Verbindung nach Osten / Süd- osten) handelt es sich um gut ausgebaute Straßen. Die Verbindung nach Ahrendsee dagegen stellt zum Teil eine Straße mit einer unbefestigten Fahrbahn aus Schotter dar, weswegen die Anfahrt der Gemeinde Zarrendorf bspw. aus Greifswald aus nördlicher Richtung über die B96 und anschließend über den Zarrendorfer und Teschenhäger Weg schneller und sinnvoller ist.

6. Flächennutzungsplanung der Gemeinde

6.1. Allgemein

Die Gemeinde Zarrendorf verfügt seit 26.06.1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 5). Im FNP wurde der Großteil der Gemeindeflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (ca. 84 %). Von einer gesonderten Darstellung als eigene Flächenarten der unter 5.2. genannten Wald- und Wiesenflächen wurde abgesehen. Die bestehenden Wald- und Wiesenflächen befinden sich innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.

Die die Gemeinde prägende Straßendorfstruktur spiegelt sich auch in den Darstellungen des FNP wider. Hier wurden entlang der Haupteerschließungsstraßen hauptsächlich Wohnbauflächen und vereinzelt vorkommende gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Bereich östlich am Kirchweg ist eine größere Wohnbaufläche dargestellt. Diese Wohnbaufläche wurde mit dem FNP für die Entwicklung des Wohngebietes „Am Feldweg“ vorbereitet. Die dargestellten Wohn- und Mischbauflächen umfassen zusammen ca. 10 % der Gemeindeflächen.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen wurden drei öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz / Parkanlage“, „Spielplatz / Sportplatz“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen umfassen ca. 1 % der Flächen im FNP.

Die dargestellte klassifizierte Landesstraße (L 222) und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die Fläche für die Bahnanlage stellen ca. 2 % der Gemeindeflächen dar. Die flächig dargestellten Gewässer umfassen rund 3 % der Flächen des Flächennutzungsplanes.

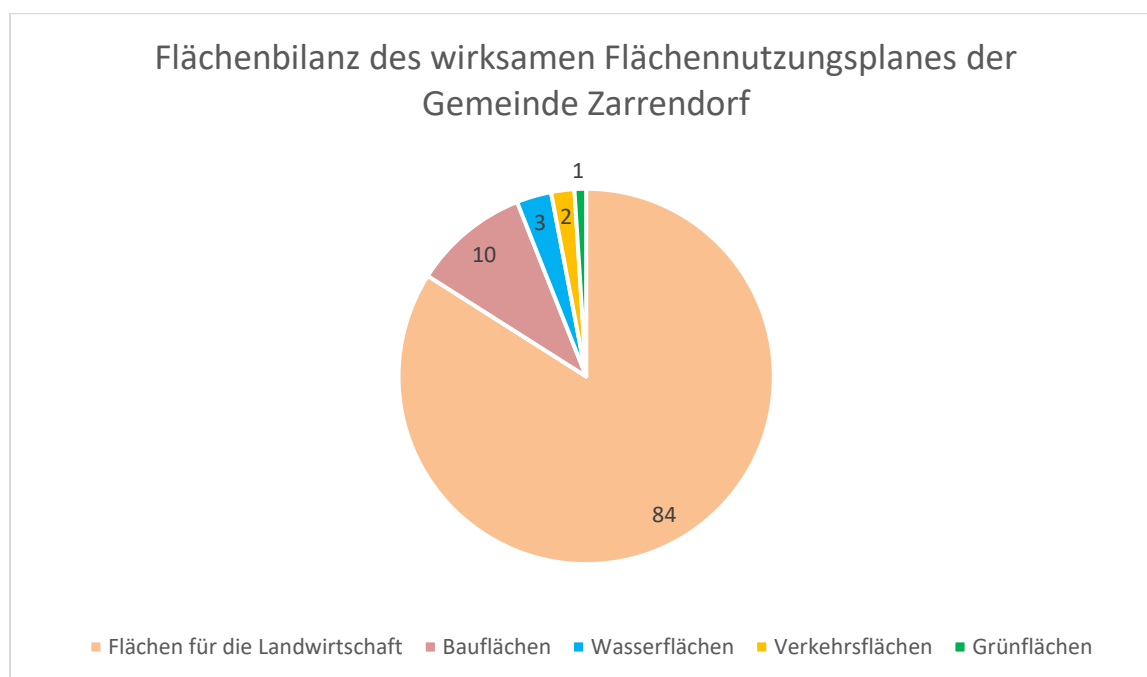


Abbildung 4: Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes vom 26.06.1996

6.2. Erste Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Zarrendorf beabsichtigt im Rahmen der 1. Änderung des FNP insgesamt 13 Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes zu ändern. Bei 11 Änderungsbereichen handelt es sich um im FNP dargestellte Flächen für die Landwirtschaft (hell gelbe Flächen im FNP). Der Großteil der Gemeindefläche (ca. 392 von 467 ha) ist im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass der Entfall von insgesamt rund 18 ha landwirtschaftlicher Flächen als verträglich eingestuft wird. Bei der Vielzahl an landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet sind durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nicht alle im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft auch landwirtschaftlich genutzt werden, so dass der Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen geringer ausfallen wird. Auf den betroffenen Flächen für die Landwirtschaft befinden sich bestehende Häuser. Aus diesem Grund soll der FNP in diesen Bereichen bereinigt und somit an den Bestand angepasst werden. Eine Nutzungsänderung wird hier nicht erfolgen.

Bei einem Änderungsbereich handelt es sich um eine im FNP dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (siehe Änderungsbereich 7 in Abbildung 5). Hier wird ebenfalls keine Nutzungsänderung stattfinden, da die für den Spielplatz vorgesehene Fläche bereits mit einer anderen Nutzung versehen ist und der FNP somit in diesem Bereich nur angepasst wird.

Im Rahmen der 1. Planänderung soll eine weitere Grünfläche öffentliche Grünfläche geändert werden. Bei der betroffenen Grünfläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Sportplatz“. Hier sollen rund 20 % der Grünfläche (ca. 0,25 ha) zu Gunsten der vorgesehenen gemeindlichen Entwicklung geändert werden (siehe Änderungsbereich 12).

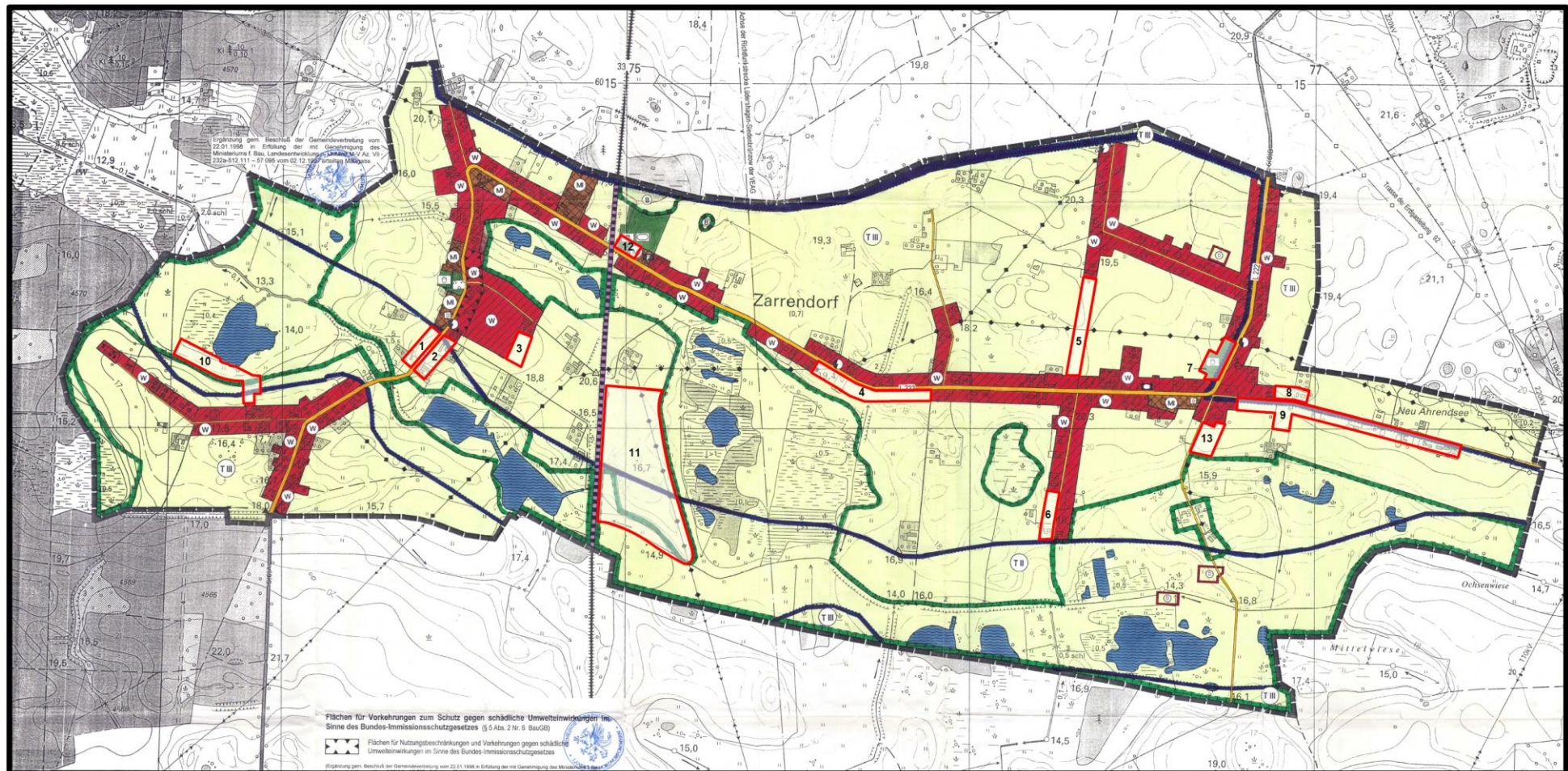


Abbildung 5: Planzeichnung des Ursprungsplanes mit Darstellung aller Änderungsbereiche der 1. Änderung des FNP (Quelle: IPO, Hintergrund: Planzeichnung des FNP vom 26.06.1998)

6.2.1. Wohnbauflächen

Die Gemeinde Zarrendorf hat seit dem 31.12.2013 bis zum 06.06.2024 einen Bevölkerungsanstieg von 190 Einwohnern erfahren. Die Einwohnerzahl ist in dem v. g. Zeitraum von 961 Einwohnern auf 1.151 Einwohner gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 20 % vom damaligen Bestand.

Die Reserven an im FNP dargestellten Wohnbauflächen sind ausgeschöpft und bieten der Gemeinde keine Möglichkeiten mehr, eine Wohnbauentwicklung umzusetzen. Um den gestiegenen Bedarf nach Wohnraum abzudecken und dem Bevölkerungsanstieg gerecht zu werden, sollen mit der 1. Planänderung fünf Bereiche (Änderungsbereiche 1, 3, 4, 5 und 9), verteilt im Gemeindegebiet, zu Gunsten einer Wohnbauentwicklung zu Wohnbauflächen geändert werden. Während die Änderung der Bereiche 3, 4 und 5 nur der Schaffung neuer Wohnbauflächen zu Gunsten einer neuen Wohnbebauung dienen soll, soll mit der Änderung der Bereiche 1 und 9 u. a auch eine Anpassung des FNP an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen erfolgen. Die Änderungsbereiche 2, 6, 7 und 8 dienen nur der Anpassung an den Bestand und somit der Bereinigung des FNP.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Schaffung von neuem Wohnraum sollen Heranwachsende an den Ort gebunden und Abwanderung der jungen Bevölkerung minimiert werden. Durch Schaffung von barrierefreien und altersgerechten Wohnformen soll zudem der Abwanderung der älteren Bevölkerung entgegengewirkt werden.

6.2.1.1. Änderungsbereiche 1, 2 und 3

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 befinden sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes (siehe Abbildung 5).



Abbildung 6: Änderungsbereiche 1, 2 und 3

Der Änderungsbereich 1 liegt nordwestlich an der Kirchstraße (Landesstraße L 222) (im FNP dunkel-gelb dargestellte Fläche, siehe Abbildung 6) und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. In Anlehnung an die städtebauliche Struktur eines Straßendorfes soll parallel zur Straße ein Bereich der im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) geändert werden, um hier eine Wohnbauentwicklung planerisch vorzubereiten sowie den FNP im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches 1 an eine bereits erfolgte Wohnbauentwicklung anzupassen.

Aktuell stellt der zentrale und nördliche Teil der Fläche eine Wiese dar und wird nicht sinnvoll genutzt. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches 1 wurde bereits ein Wohnhaus errichtet.

Durch Ausweisung des Bereiches 1 als Wohnbaufläche können hier neue Wohnbauentwicklungen ermöglicht und der Flächennutzungsplan durch Anpassung an den Bestand bereinigt werden.

Darüber hinaus stellt die nicht genutzte Wiesenfläche de facto eine Lücke zwischen dem bebauten Wohngrundstück im Süden und der Bebauung auf der nordöstlich an den Änderungsbereich anschließenden im FNP dargestellten gemischten Baufläche dar, weswegen es sinnvoll ist, den Bereich 1 zu ändern und hier damit einen Baulückenschluss und somit eine Arrondierung der Ortslage voranzutreiben.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Bereich 1 und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Auf den im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Bereiches 2 befinden sich im Norden und im Süden Wohnhäuser, die auch genutzt werden. Der zentrale Bereich der Fläche ist nicht bebaut und stellt eine Wiese dar. Nach Prüfung der Eigentumsverhältnisse und der Bestandssituation über das nicht bebaute Grundstück sowie der Absichten des Grundstückseigentümers kann eine Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus innerhalb des Zeitraumes / Planungshorizontes, für den der FNP vorausgeschrieben wird, nicht in Aussicht gestellt werden.

Da mehr als Hälfte der Flächen des Änderungsbereiches 2 bereits bebaut sind, soll der Bereich in Anpassung an den Bestand zu einer Wohnbaufläche geändert werden. Zusätzlich soll durch Ausweisung als Wohnbaufläche des gesamten Bereiches mit dem FNP empfohlen werden, in der Baulücke in ferner Zukunft eine Bebauung zu errichten und damit ein Lückenschluss und somit eine Arrondierung der Ortslage zu erreichen.

Der Änderungsbereich 3 befindet sich ca. 200 – 250 m östlich der Änderungsbereiche 1 und 2. Hier soll ein ca. 0,4 ha großer Bereich zu einer Wohnfläche geändert werden. Die Fläche eignet sich gut für eine Wohnbebauung, da diese südlich an bestehende Wohnbebauung angrenzt und mit dieser Änderung eine Arrondierung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche und nach Errichtung der Wohnbebauung eine Arrondierung der Ortslage erreicht werden kann. Aktuell stellt die Fläche eine Wiese mit vereinzelt vorkommendem Feldgehölz dar und wird nicht sinnvoll genutzt.

6.2.1.2. Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 befindet sich zentral im Gemeindegebiet südlich an der Bahnhofstraße und umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha.

Die Wiesenflächen, auf denen sich der Änderungsbereich befindet, werden aktuell nicht genutzt und eignen sich gut für eine Wohnbauflächenentwicklung. Darüber hinaus liegt die Fläche 4 an der Hauptschließungsstraße der Gemeinde, die für die städtebauliche Struktur des Straßendorfes prägend ist. Durch die Änderung zu einer Wohnbaufläche und Errichtung einer Wohnbebauung kann hier eine Arrondierung der Ortslage und Stärkung der Straßendorfstruktur erzielt werden.

Um eine möglichst baldige Wohnbauentwicklung innerhalb des Änderungsbereiches 9 zu realisieren, soll für den Bereich Baurecht mit Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung des FNP nach § 8 Absatz 3 BauGB geschaffen werden.

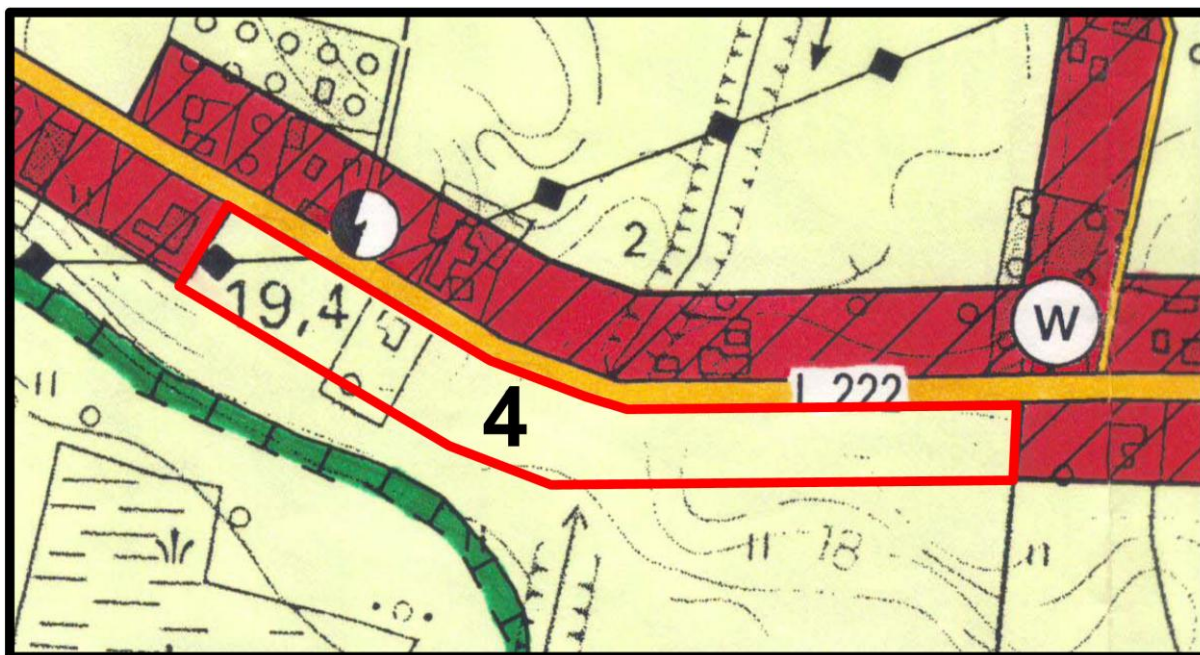


Abbildung 7: Änderungsbereich 4

6.2.1.3. Änderungsbereiche 5 – 9

Die Änderungsbereiche 5 – 9 befinden sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der Bereich 5 liegt nördlich der Bahnhofstraße und westlich am Wiesenweg und umfasst eine Fläche von ungefähr einem Hektar. Aktuell wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auch hier soll durch Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang einer Straße die Straßendorf-Struktur der Gemeinde ergänzt und eine Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht werden. Der Änderungsbereich soll nördlich und südlich an im FNP dargestellte Wohnbauflächen anschließen, wodurch eine Arrondierung der Wohnbauflächen und nach Umsetzung einer Wohnbebauung eine Arrondierung der Ortslage erreicht werden kann. Auf Grund einer bestehenden Erschließungsstraße eignet sich die Fläche gut für eine Wohnnutzung, da eine Neuerschließung des Gebietes nicht erforderlich ist.

Der Änderungsbereich 6 liegt südlich der Bahnhofstraße und westlich am Wiesenweg und umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha. Die Flächen des Bereiches 6 werden bereits als Wohngrundstücke genutzt und bieten kein Potential für neue Wohnbauentwicklungen. Die Änderung des Bereiches 6 zu einer Wohnbaufläche erfolgt lediglich zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bestand.

Der Änderungsbereich 7 befindet sich westlich am Teschenhäger Weg und umfasst ca. 0,6 ha. Hier ist im wirksamen FNP eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Teschenhäger Weg“ im Jahr 2017 wurde hier Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden und Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben geschaffen. Vier der fünf mit der Satzung vorgesehenen Wohngrundstücke wurden bereits mit Wohnhäusern gemäß den planzeichnerischen Festsetzungen der Satzung bebaut. Zur Anpassung an den Bestand soll der FNP in diesem Bereich berichtigt und zu einer Wohnbaufläche geändert werden.

Der Änderungsbereich 8 befindet sich nördlich an der Straße „Neu-Ahrendsee“ und umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha. Hier sollen ebenfalls keine Wohnbauflächen für neue Wohnbauentwicklungen geschaffen, sondern lediglich der FNP in Anpassung an den Bestand bereinigt werden.

Der Änderungsbereich 9 befindet sich südlich an der Bahnhofsstraße / Straße „Neu Ahrendsee“ und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Aktuell wird der westliche Teil der Fläche hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil sind fast alle Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut (siehe Abbildung 8). Für den bebauten östlichen Teil der Fläche besteht seit dem Jahr 2020 die rechtskräftige Außenbereichssatzung „Neu-Ahrendsee“. Da die Außenbereichssatzung die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vollständig ausschließt, die Gemeinde aber vorsieht im Bereich der Satzung nicht störendes Gewerbe wie einen Friseursalon anzusiedeln, soll diese Einschränkung beseitigt werden. Dies kann durch Änderung der Satzung oder Aufstellung einer neuen Satzung für den betroffenen Bereich erreicht werden.

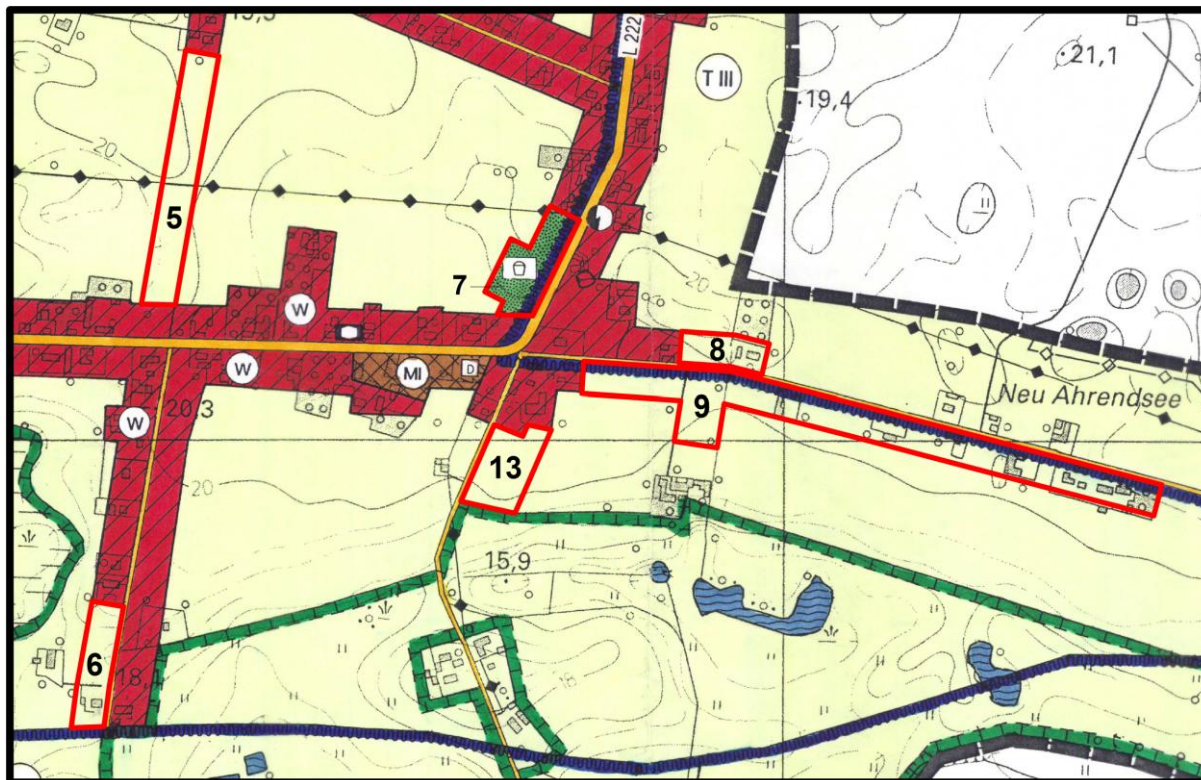


Abbildung 8: Änderungsbereiche 5 – 9 und 13

Mit Ausweisung des Bereiches 9 zu einer Wohnbaufläche können neue Wohnbauflächen geschaffen und der FNP an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst werden. Da der westliche Teil des Änderungsbereiches 9 als große Lücke innerhalb des bebauten Siedlungsteils betrachtet werden kann, stellt die Änderung zu einer Wohnbaufläche und Ermöglichung einer Wohnbebauung in diesem Bereich eine sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung dar.

Darüber hinaus wird mit dieser Maßnahme eine Arrondierung der Ortslage erreicht und die Straßendorfstruktur der Gemeinde ergänzt und gestärkt. Südlich des Änderungsbereiches 9 befinden sich zwei bebaute Wohngrundstücke (Flurstücke 139/1 und 139/4 der Flur 2, Gemarkung Zarrendorf). Um an die Bestandsbebauung anzuknüpfen und auch hier eine Arrondierung zu erzielen wurde der Änderungsbereich 9 mit einer ca. 0,2 ha großen Ausbuchtung nach Süden eingetragen.

Um eine möglichst baldige Wohnbauentwicklung innerhalb des Änderungsbereiches 9 zu realisieren, soll für den Bereich Baurecht mit Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung des FNP nach § 8 Absatz 3 BauGB geschaffen werden.

6.2.1.4. Fazit

In Summe bieten alle neu auszuweisenden Wohnbauflächen ein Flächenpotential für die Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten, womit dem gestiegenen Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Zarrendorf Rechnung getragen werden soll.

Wie bereits unter 6.2.1. genannt, hat die Gemeinde Zarrendorf in dem Zeitraum zwischen 2013 und 2024 einen Einwohnerzuwachs von 190 Einwohnern erfahren. In Abbildung 9 ist der Verlauf der Entwicklung dargestellt. In der Abbildung 9 ist zu erkennen, dass die Einwohnerzahl in dem Zeitraum von 2013 bis 2020 stetig angestiegen ist. Ab 2020 bis 2024 zeigte die Bevölkerungsentwicklung eine stagnierende Tendenz und ging sogar um 23 Einwohner zurück. Es ist anzunehmen, dass die stagnierende Entwicklung mit der Corona-Pandemie zusammenhängt, da diese zeitlich mit der Pandemie übereinstimmt.

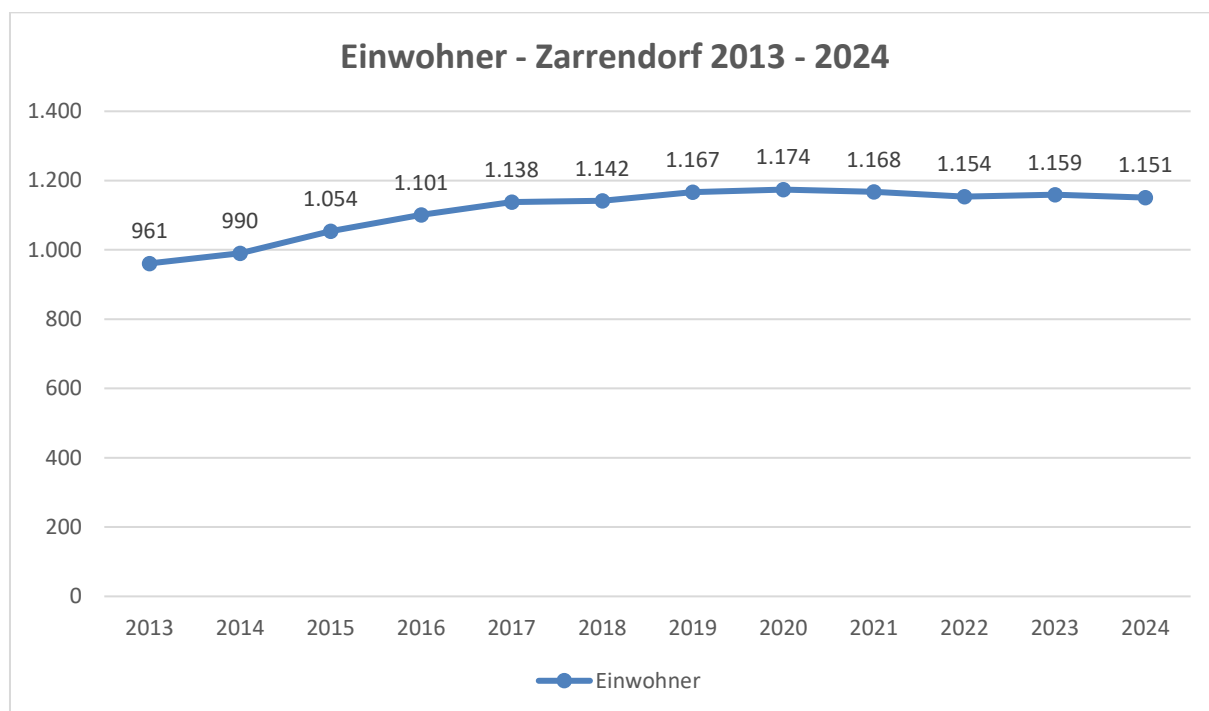


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zarrendorf im Zeitraum zwischen 2013 und 2024
(eigene Darstellung durch IPO; Quelle: Amt Niepars)

Da die Corona-Pandemie nicht mehr aktuell ist, ist davon auszugehen, dass die allgemein positive Entwicklungstendenz im letzten Jahrzehnt sich auch in den nächsten zehn Jahren widerspiegeln wird. Wenn davon ausgegangen wird, dass in den kommenden zehn Jahren weitere 190 Einwohner in der Gemeinde dazukommen werden, so wird bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von drei Haushaltsmitgliedern ein Wohnbedarf von ca. 63 Wohneinheiten gedeckt werden müssen. Mit der 1. FNP-Änderung sollen neue Wohnbauflächen mit einem Flächenpotential von ca. 50 Wohneinheiten geschaffen. Mit einem Flächenpotential von rund 50 Wohneinheiten nähert sich die Flächennutzungsplanung dem prognostizierten Bedarf von 63 Wohneinheiten für die nächsten zehn Jahre an.

6.2.2. Sonderbauflächen

6.2.2.1. Änderungsbereich 10

Zarrendorf verfügt über 4 Seen. Diese sind in früheren Jahren durch den Abbau von Torf entstanden. Ziel ist, am See im westlichen Teil des Gemeindegebietes eine Badestelle zu schaffen, die von den Einwohnern und Besuchern der Gemeinde genutzt werden kann. Darüber

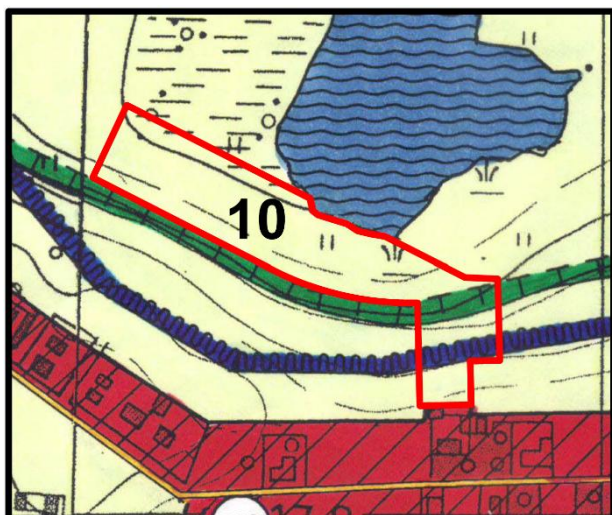


Abbildung 10: Änderungsbereich 10

hinaus beabsichtigt die Gemeinde, sich das in den letzten Jahren gestiegene Interesse am Camping zu Nutze zu machen und einen Ort für modernes Glamping zu gründen. Hier soll ein qualifizierter Erholungsstandort entstehen, der saisonal ca. Mai bis Oktober genutzt werden soll. Mit diesen Maßnahmen soll der Standort des Änderungsbereiches 10 in ein touristisches Konzept eingebunden werden. Gemäß Punkt 4.6 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) sollen die natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus wie u. a. Wasser-, Camping- und Naturtourismus sollen gestärkt und weiter erschlossen werden. Somit entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Zielstellungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist vorgesehen, den Erholungsstandort naturbehutsam und verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung zu gestalten und umzusetzen. Eine Konkretisierung des Erholungsstandortes und ein Betreiberkonzept befindet sich in Bearbeitung. Da die im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft für die vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet sind, soll hier ein ca. 1,3 ha-großer Bereich zu einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Erholung“ geändert werden. Aktuell stellt der Bereich eine Wiesenfläche dar.

6.2.2.2. Änderungsbereich 11

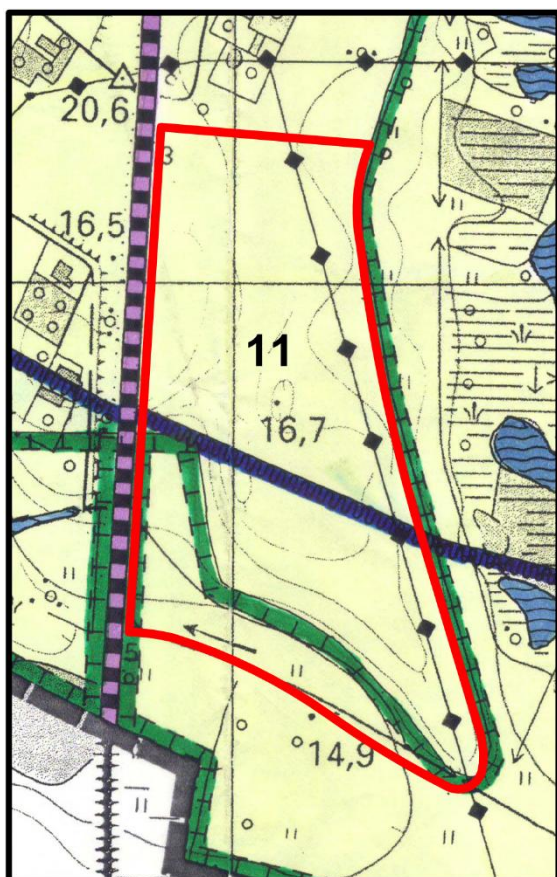


Abbildung 11: Änderungsbereich 11

Die Gemeinde Zarrendorf beabsichtigt eine Energiewende auf kommunaler Ebene voranzutreiben und die Erzeugung von Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen und somit eine umweltfreundliche Energiegewinnung zu fördern. Dafür ist vorgesehen, auf einer ca. 9 ha großen Fläche östlich an der Bahntrasse Stralsund – Neubrandenburg eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage zu errichten und zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Da die Gemeinde Zarrendorf über ausreichend viele großzügige landwirtschaftliche Flächen verfügt und der Bedarf nach Energie höher ist, als der Bedarf nach landwirtschaftlichen Erzeugnissen, soll mit der 1. Änderung des FNP die Errichtung der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage vorbereitet werden. Darüber hinaus eignet sich der Standort auf Grund der Vorbelastung durch die Bahntrasse besonders gut für die Errichtung eines Solarkraftwerks. Dafür soll im Rahmen der 1. Planänderung der Änderungsbereich 11 zu einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ geändert werden.

6.2.3. Flächen für den Gemeinbedarf

6.2.3.1. Änderungsbereich 12

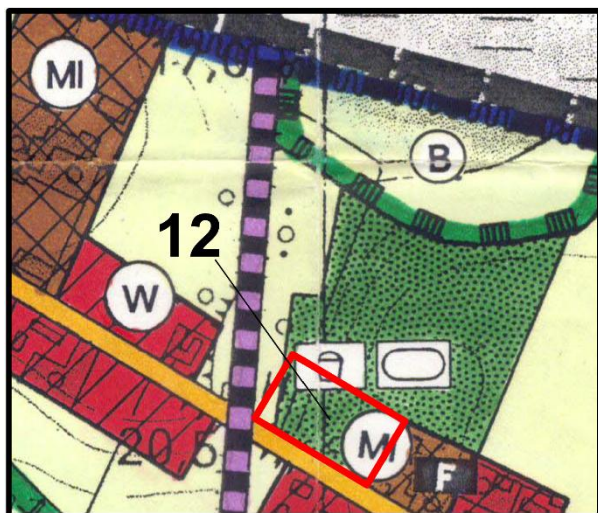


Abbildung 12: Änderungsbereich 12

Der Änderungsbereich 12 befindet sich im nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes, östlich der unter Punkt 5.3. genannten Bahntrasse und nördlich an der Bahnhofstraße. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. Aktuell befindet sich auf der Fläche ein Parkplatz mit nördlich anschließender Grünfläche und einem Sportplatz. Die Gemeinde beabsichtigt hier die Errichtung einer Turn- / Mehrzweckhalle für den Gemeinbedarf. Die Halle soll voraussichtlich nördlich an den Parkplatz anschließen und das Angebot an Sportanlagen in diesem Bereich ergänzen. Die Planung der Halle ist noch nicht abgeschlossen. Sobald die Planung konkretisiert ist, wird der Änderungsbereich ggf. (wenn erforderlich) an die Planung angepasst werden.

Die Wahl des Standortes erfolgt in Anlehnung an die im FNP dargestellte öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz / Spielplatz“. Aktuell wird die Fläche gemäß den Darstellungen des FNP genutzt, da sich hier ein Sport- sowie ein Spielplatz befinden. Da die Turn- / Mehrzweckhalle u. a. für Sportveranstaltungen genutzt werden soll, kann hier nach Umsetzung der Maßnahme ein Nutzungszusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche, die u. a. für sportliche Zwecke bestimmt ist, geschaffen werden. Darüber hinaus stellt die geplante Halle eine gegen Schienenlärm unempfindliche Nutzung dar, weswegen die Wahl dieses Standortes an den Bahngleisen sinnvoll ist.

6.2.3.1. Änderungsbereich 13

Der Änderungsbereich 13 befindet sich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes, südwestlich des Änderungsbereiches 9 (siehe Abbildung 8), östlich am Teschenhäger Weg und umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha. Aktuell stellt der Bereich eine Wiesenfläche dar. Im wirksamen FNP der Gemeinde Zarrendorf sind keine Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Aus diesem Grund möchte sich die Gemeinde langfristig absichern und eine Vorhaltefläche für den Gemeinbedarf mit der 1. Änderung des FNP schaffen. Konkrete Planungen für diese Fläche existieren zurzeit noch nicht. Beispielsweise könnte hier eine Kita und / oder ein Spielplatz entstehen.

7. Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen insgesamt fünf neue Wohnbauflächen für eine neue Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden. Wie bereits unter „3. Bemerkung zum Verfahren“ genannt, sollen um eine zügige Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben, zwei Bebauungspläne gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt und somit Baurecht geschaffen werden. Bei den B-Plan-Gebieten handelt es um den Änderungsbereich 4 und um den westlichen Bereich des Änderungsbereiches 9. Diese Wohnbauvorhaben sollen in absehbarer Zeit nach erfolgter Aufstellung umgesetzt werden.

Als nächstes ist vorgesehen, den Änderungsbereich 1 östlich an der Kirchstraße zu realisieren und anschließend den Änderungsbereich 5 westlich am Wiesenweg. Die zeitliche Umsetzung

des Wohnbauvorhabens im Änderungsbereich 3 ist noch offen. Alle Wohnbauvorhaben sollen in einem Zeitraum von ca. 10 bzw. maximal 15 Jahren realisiert werden.

8. Nachfragekonforme Wohnangebote

Statistische Daten der Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen, dass die Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren stetig zunehmen. Dementsprechend sollen nachfragekonforme Wohnangebote bzw. barrierefreie Immobilien geschaffen werden, um den Wegzug ortsgebundener älterer Bewohner zu vermeiden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Im Flächennutzungsplan vom 26.06.1998 sind eine Vielzahl an Wasserflächen dargestellt. Beim Vergleich der Darstellungen aus dem Ursprungsplan mit den aktuellen Angaben im Geoinformationssystem (GIS) ist festzustellen, dass einige Wasserflächen nicht mehr existieren. Aktuelle Luftbilder bestätigen, dass die Gewässer nicht mehr vorhanden. Dies betrifft insbesondere die vielen kleineren Seen / Teiche im zentralen Bereich des Gemeindegebietes (östlich der geplanten Sonderbaufläche „Photovoltaik“). Aus diesem Grund wurden die aktuellen Steh- und Fließgewässer aus dem GIS nachrichtlich in die 1. Änderung des FNP übernommen und nicht vorhandene Gewässer nicht dargestellt.

Des Weiteren wurden im Sinne der Vollständigkeit und Aktualität des Flächennutzungsplanes eine Vielzahl an geschützten Biotopen ebenfalls aus dem GIS nachrichtlich übernommen und in der 1. FNP-Änderung mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan vom 26.06.1996 dargestellte Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee entspricht nicht den aktuellen Darstellungen aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Die aktuelle Trinkwasserschutzzone II im Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Zarrendorf umfasst lediglich den Mühlgraben sowie einen beidseitigen Schutzstreifen vom 1,00 m Breite. In der Abbildung 13 ist ein Auszug aus Umweltportal M-V mit Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone II dargestellt.

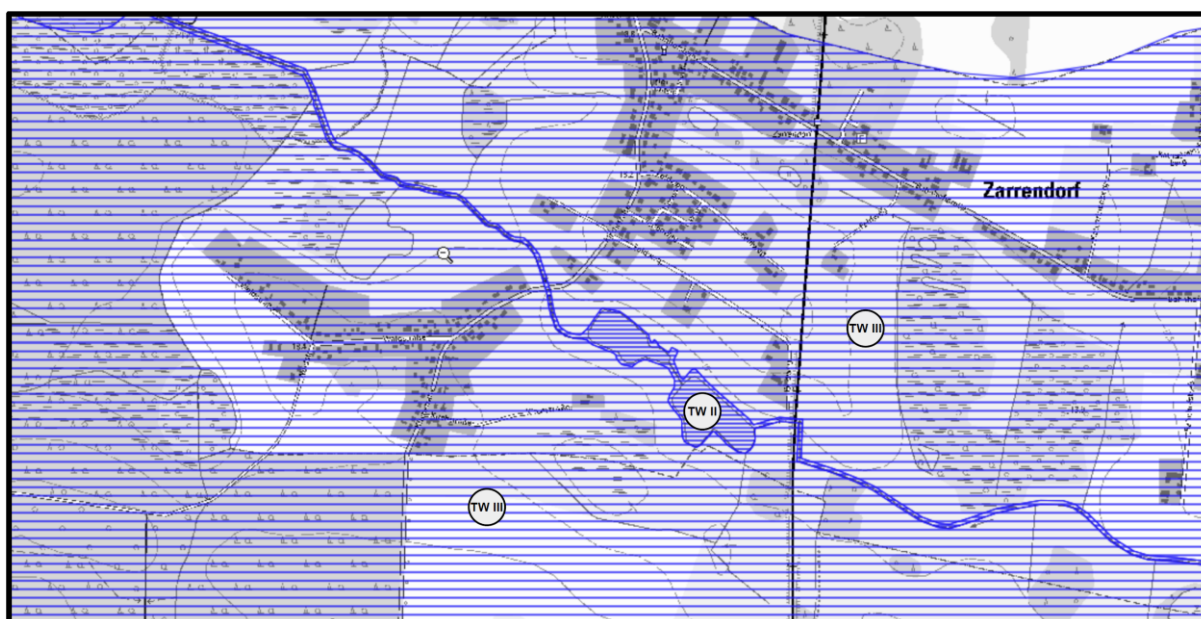


Abbildung 13: Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee

Da die aktuelle Trinkwasserschutzzone II kleiner ausfällt, als sie im Ursprungsplan dargestellt ist, vergrößert sich die angrenzende Trinkwasserschutzzone III in ihrer Fläche gemäß der Darstellung im Umweltportal.

Das gesamte Gemeindegebiet (ausgenommen Bereich der Trinkwasserschutzzone II) befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen innerhalb der engeren Schutzzone (TW II) sind ebenfalls zu beachten und einzuhalten.