

14GV/24/015

Informationsvorlage
Gemeinde Lindetal
öffentlich

Studie zur Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Lindetal

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.09.2024
<i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
24.09.2024	Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal	Vorberatung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 28.02.2023 den Beschluss gefasst eine Studie/ ein Konzept für die zukünftige Wohnbauentwicklung entwickeln zu lassen.

Nach erfolgter Ausschreibung und Auswertung des eingereichten Angebotes wurde der Auftrag am 11.07.2023 an das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH aus 17349 Schönbeck erteilt.

Die MIKAVI Planung GmbH hat nunmehr am 09.08.2024 das finale Konzept/ die Studie vorgelegt, welche Ihnen nun zur Kenntnisnahme übergeben wird.

Im **Fazit** ist zu lesen:

„Die Gemeinde Lindetal verzeichnet in ihrer jüngsten Vergangenheit eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die derzeit positive Bevölkerungsentwicklung weiter zu fördern und die bestehende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu bedienen.

Für die Ortsteile Plath, Ballin und Dewitz ist festzustellen, dass das Potential an verfügbaren Flächen für die Wohnbebauung ausgeschöpft ist.

Berücksichtigt man die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Baulücken des gesamten Gemeindegebietes, so stehen in den Ortslagen Rosenhagen, Leppin, Alt Käbelich und Marienhof insgesamt 14 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Jedoch können eigentumsrechtliche Vorbehalte in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt werden.“

Rechtliche Grundlagen

KEINE

Finanzielle Auswirkung

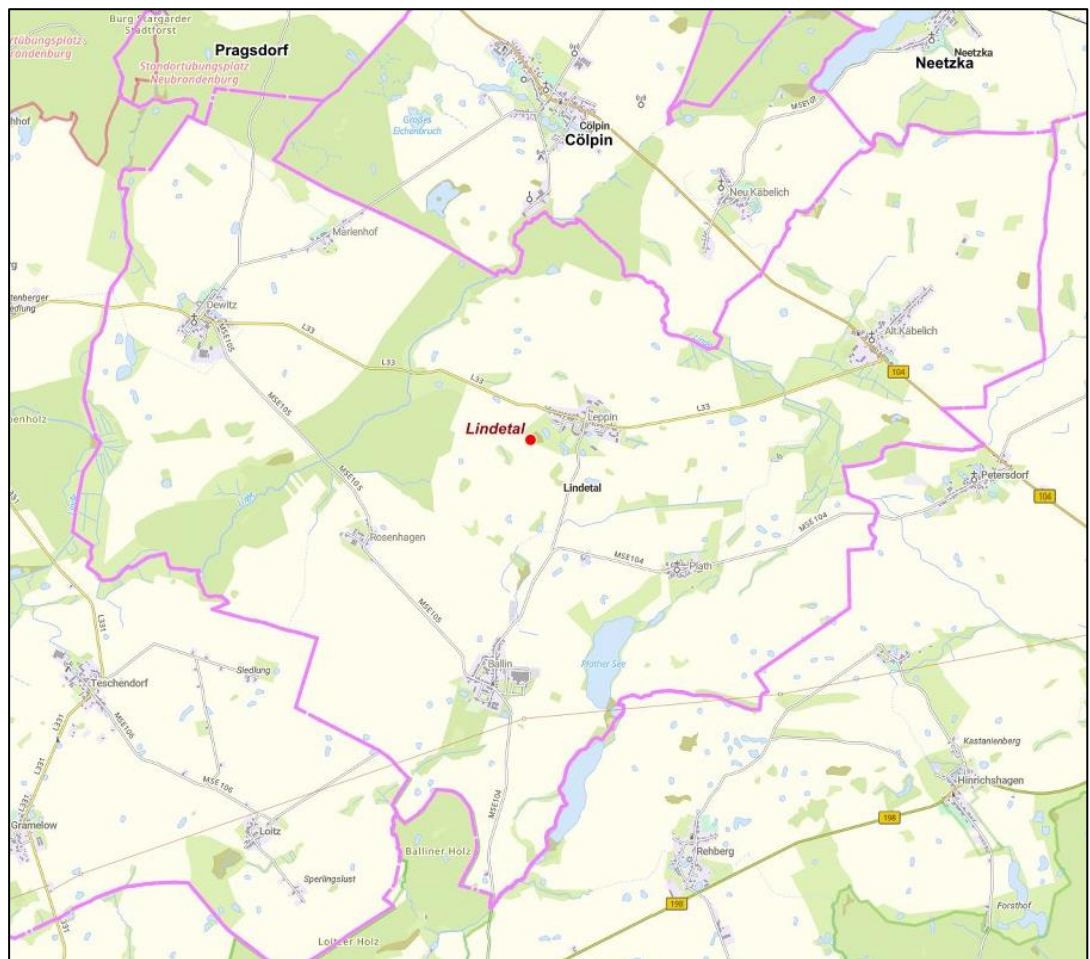
HHPlan 2023/2024

Anlage/n

2	Wohnbauflächenentwicklungskonzept Lindetal August 2024 (öffentlich)
---	---

Gemeinde Lindetal

Wohnbauflächenentwicklungskonzept



August 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS,	2
2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	3
3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	6
4. ERMITTLUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	8
5. FAZIT	23
6. AUSBLICK	23

1. Planungsanlass

Die **Gemeinde Lindetal** befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Amt Stargarder Land mit Sitz in der Burg Stargard verwaltet.

Zur Gemeinde Lindetal gehören die Ortsteile *Alt Käbelich, Ballin, Dewitz, Leppin, Marienhof, Plath und Rosenhagen*.

Umgeben wird die Gemeinde Lindetal von den Gemeinden Pragsdorf und Cölpin im Norden, der Gemeinde Neetzka im Nordosten, der Stadt Woldegk im Osten und Südosten sowie der Stadt Burg Stargard im Westen.

Durch die günstigen Verkehrsanbindungen über die Landesstraße L33 sind die Städte Burg Stargard und Neubrandenburg schnell zu erreichen.

Aufgrund ihres reizvollen naturnahen Umfeldes besitzt die Gemeinde Lindetal eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Die Gemeinde Lindetal verzeichnet eine gestiegene Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen, insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern und ist bestrebt dieser Nachfrage gerecht zu werden.

Die Gemeinde Lindetal besitzt derzeit keinen Flächennutzungsplan. Mit dem vorliegenden Konzept sollen die Potentiale an verfügbaren Flächen für die Wohnbebauung ermittelt werden und als Planungshilfe für die zukünftige städtebauliche Entwicklung dienen.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. **4.1 (1) RREP MS**

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. **4.1 (2) RREP MS**

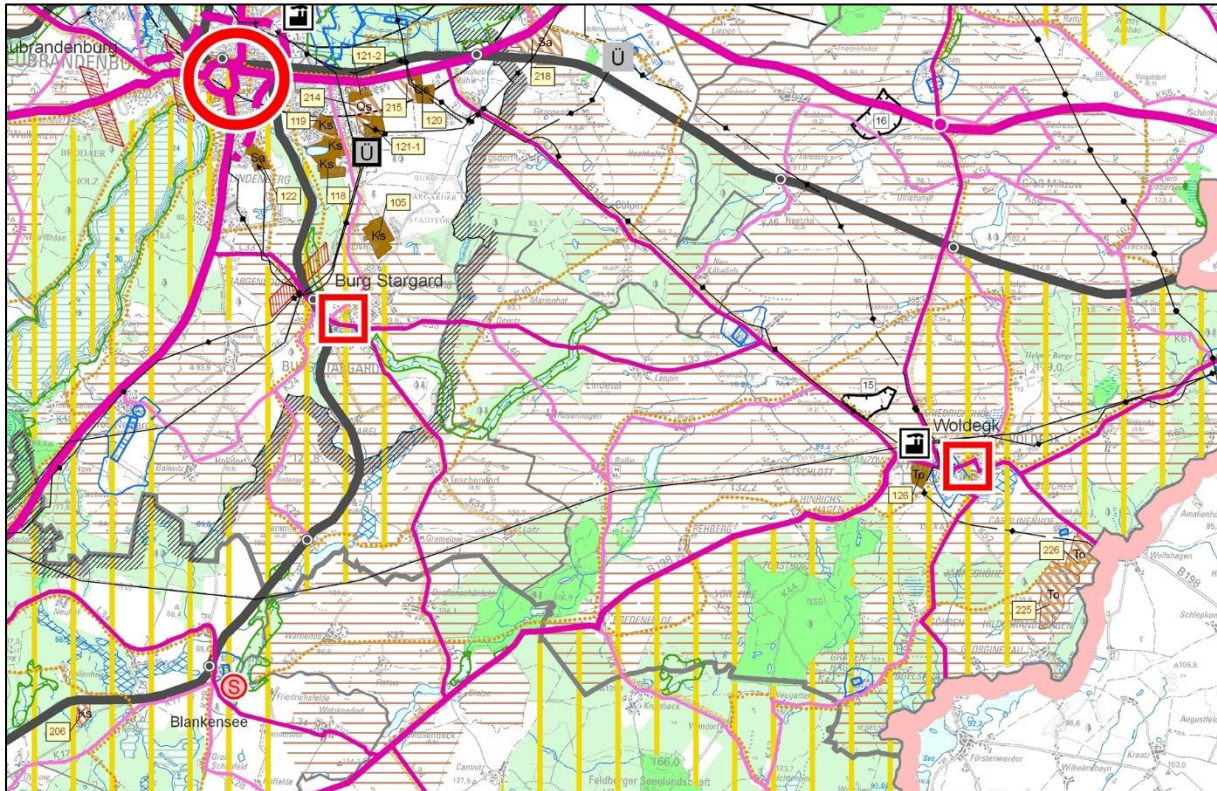


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MS

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte befindet sich der überwiegende Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Lindetal innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden. **4.1 (3) RREP MS**

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **4.1 (4) RREP MS (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Um den Eigenbedarf der Gemeinde Lindetal zu ermitteln, erfolgt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde unter Zuhilfenahme der Statistischen Berichte zum Bevölkerungsstand des Landesamtes für innere Verwaltung – Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern.

3. Bevölkerungsentwicklung

Grundlage des Systems der Bevölkerungsstatistik sind die in größeren Zeitabständen stattfindenden Volkszählungen, die sogenannten Zensen. Die Bevölkerungsentwicklung resultiert aus dem Saldo der Daten der natürlichen (Geburten und Sterbefälle) und räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Fortzüge).

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2011 bis 2021.¹

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021 der Gemeinde Lindetal

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres	Veränderung in Prozent
2011	-17	-22	-39	1.153	-
2012	-8	-	-8	1.145	+ 0,69 %
2013	-2	16	14	1.159	+1,21 %
2014	4	-21	-17	1.142	-1,47 %
2015	- 8	47	39	1.181	+ 3,42 %
2016	-7	-31	-38	1.143	- 3,21 %
2017	-1	-2	- 3	1.139	- 0,35 %
2018	4	-9	-6	1.133	- 0,53 %
2019	-	9	9	1.142	+ 0,79 %
2020	2	26	28	1.168	+ 2,28 %
2021	-6	17	12	1.180	+ 1,027 %

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindetal bis zum Jahr 2018 leichten Schwankungen unterliegt. Seit dem Jahr 2019 wird jedoch eine konstant positive Bevölkerungsentwicklung deutlich. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Lindetal ist seit dem Jahr 2018 um 3,3 % gestiegen.

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Alter in Jahren	Erhebungsjahr	Erhebungsjahr 2021	Änderung
Unter 5	40	59	+ 47,5%
5-10	60	67	+ 11,66%
10-15	54	56	+ 3,70%
15-20	31	61	+ 96,77%
20-25	51	32	- 37,25%
25-30	71	35	-50,70%
30-35	74	71	-4,05%
35-40	58	86	+ 48,27%
40-45	90	94	+ 4,44%
45-50	127	69	- 45,66%
50-55	122	87	- 28,68%
55-60	93	121	+ 30,11%
60-65	65	118	+ 81,53%
65-70	42	83	+ 97,62%
70-75	73	52	- 28,76%
75 und mehr	102	89	-12,75%

Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter in der Gemeinde Lindetal 2011 und 2021

Im Vergleich der Bevölkerungszahlen nach dem Alter der Jahre 2011 und 2021 wird deutlich, dass der Anteil der Altersgruppen 20-40 Jahre, 45-55 Jahre und 70-75 und älter eine abnehmende Tendenz verzeichnet.

Die Altersgruppen der 0–20-jährigen zeigen ein enormes Wachstum auf. Auch die Zahl der 35-45-jährigen und der Altersgruppen 55 bis 75 Jahre hat sich erhöht.

Die Gemeinde Lindetal ist bestrebt, diesen positiven Bevölkerungstrend weiter zu fördern und die bestehende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu bedienen.

Abwanderungen zu verhindern bzw. einen Zuzug insbesondere von jungen Familien bzw. Familiengründungswilligen zu fördern, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist wesentliche Zielstellung der Gemeinde Lindetal.

4. Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale

Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale sind somit zunächst die Baulandreserven im Innenbereich zu untersuchen. Dazu beinhaltet der für die 7 untersuchten Ortslagen anzuwendende Kriterienkatalog unter anderem folgende Punkte: Anschluss an vorhandene Siedlungsbereich, Restriktionen durch Schutzgebiete, Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, vorhandene Infrastruktur, ÖPNV und Erschließung, weitere Potenziale der möglichen Siedlungsentwicklung.

Flächenpotenziale des Ortsteils Dewitz



Abbildung 3: Luftbild Ortsteil Dewitz (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Angrenzend europäische Schutzgebiete	2
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Keine soziale Infrastruktur - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden	3
6	Freies Flächenpotenzial	Keine Bauplätze im Innenbereich verfügbar	0
Dewitz			11

Der Ortsteil **Dewitz** befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und wird von der Landesstraße L 33 durchzogen.

Der nördliche Teil des Ortes ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Westen und Osten befinden sich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. Im Zentrum der Ortslage befindet sich die Kirche mit angrenzendem Friedhof sowie das Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Lindetal „Löschgruppe Dewitz“. Im Süden von Dewitz erstreckt sich das Gelände des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Die Ortslage ist fast vollständig von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker- und Dauergrünland) umgeben.

Für den Ortsteil existiert eine seit 1995 rechtskräftige **Abrundungssatzung**. Baulücken und damit potenzielle Bauflächen sind im Innenbereich jedoch keine mehr vorhanden. Die einzige Freifläche innerhalb des Ortes umfasst den Dorfplatz, welche zu Veranstaltungen genutzt wird. Die Grünfläche westlich des Ortes wird als Sportplatz genutzt.

Die Gemeinde beabsichtigte mit der Aufstellung des vorzeitigen **Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Pfarrhof“** [in Abbildung 1 rot markiert] im September 1997 die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen im Anschluss an die bewohnte Ortslage Dewitz. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26.10.1999 bekanntgemacht. Die Satzung ist am 27.10.1999 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bietet bis zu 11 Bauplätze, wurde jedoch noch nicht vollzogen. Da der Erschließungsträger nicht mehr existent und damit eine Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans nicht gegeben ist, beabsichtigt die Gemeinde Lindetal den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Pfarrhof“ aufzuheben.

Eine Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen ist ausschließlich im Außenbereich mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen möglich.

Südlich bzw. südwestlich grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ an. Im Süden der Ortslage befindet sich zudem ein Landwirtschaftsbetrieb.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortslage Dewitz wäre aus diesem Grund ausschließlich im Norden oder Osten, im direkten Anschluss an die Ortslage, möglich. Die **Potenzialflächen** sind in der Abbildung 3 gelb markiert.

Flächenpotenziale des Ortsteils Rosenhagen

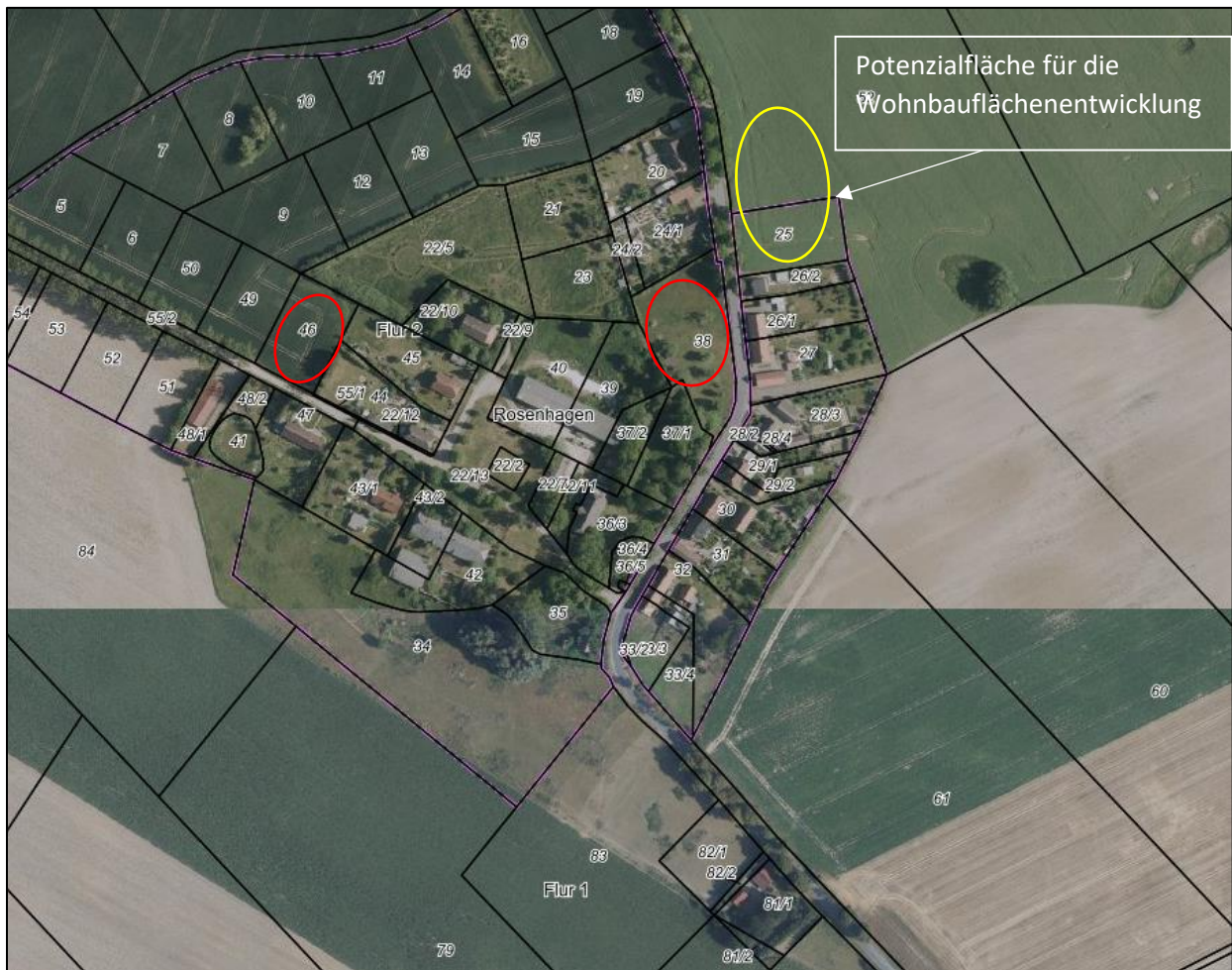


Abbildung 4: Luftbild Rosenhagen (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Keine soziale Infrastruktur - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden	3
6	Freies Flächenpotential	2 Bauplätze	2
Rosenhagen			14

Die Ortslage **Rosenhagen** besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Ortsteil ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit dorftypisch großzügigen Grundstücken charakterisiert. Zentral befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Innerhalb der Ortslage befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich um naturnahe Feldgehölze und ein permanentes Kleingewässer.

Die Ortslage ist fast vollständig von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker- und Dauergrünland) umgeben.

Für Rosenhagen existiert eine rechtskräftige **Ergänzungssatzung** aus dem Jahr 2004.

Potenzielle Bauflächen im Innenbereich sind im Bereich Flurstücke 46 und 38, Flur 2, Gemarkung Rosenhagen vorhanden (in Abbildung 2 rot markiert).

Eine **Potenzialfläche** für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist in der Abbildung 4 gelb markiert. Diese Fläche erscheint für die Wohnbauflächenentwicklung geeignet, da sie keinen Schutzgebietsausweisungen unterliegt und sich direkt an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche befindet.

Flächenpotenziale des Ortsteils Ballin



Abbildung 5: Luftbild Ballin (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben	0
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Kultur- und Heimatverein, Fußballverein - Freiwillige Feuerwehr Lindetal/Ballin - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden	3
6	Freies Flächenpotential	Keine Bauplätze im Innenbereich	0
Ballin			9

Die Ortslage **Ballin** besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Ortsteil ist überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung gekennzeichnet. Westlich der „Alte Dorfstraße“ sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Südlich bzw. südöstlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte.

In Ballin gibt es neben dem Kultur- und Heimatverein (Dorfclub Ballin e.V), auch den Fußballverein SV Blau-Weiß 90 Ballin sowie die Freiwillige Feuerwehr Lindetal/ Ballin.

Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Für den Ortsteil Ballin existieren **keine planungsrechtlichen Rahmenbedingungen** für die Wohnbauflächenentwicklung.

Die Freifläche östlich des Kirchengeländes auf dem Flurstück 2/127, Flur 1, Gemarkung Ballin umfasst den Spielplatz. Somit ist festzustellen, dass das Potential an verfügbaren Flächen für die Wohnbebauung in der Ortslage Ballin ausgeschöpft ist.

Im Süden und Osten der Ortslage befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb bzw. gewerblich genutzte Flächen.

Die westlich und nördlich an den Ortsrand angrenzenden Bereiche (in Abbildung 5 gelb markiert) erscheinen für die Wohnbauflächenentwicklung geeignet, da sich diese außerhalb von Schutzgebieten befinden und an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Hochwertige Biotopstrukturen sind in diesen Arealen nicht vorhanden. Es handelt sich derzeit um intensiv genutztes Ackerland.

Flächenpotenziale des Ortsteils Plath



Abbildung 6: Luftbild Plath (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben	0
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Musikverein - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden - keine Kindertagesbetreuung, Schulen etc.	3
6	Freies Flächenpotential	Keine Bauplätze	0
Plath			9

Die Ortslage **Plath** besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Ortsteil ist überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung gekennzeichnet.

Im Norden befindet sich ein Bauernhof, welcher neben der Pensionspferdehaltung auch ein Sport- und Freizeitangebot sowie Übernachtungsmöglichkeiten bietet. Weitere Touristische Angebote in Form von Ferienwohnungen werden im Osten und Südwesten der Ortslage angeboten. Zentral gelegen ist die Dorfkirche Plath.

Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die Ortslage ist fast vollständig von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker- und Dauergrünland) umgeben.

Für den Ortsteil Plath existieren keine planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbauflächenentwicklung. Baulücken sind in der gesamten Ortslage nicht vorhanden.

Somit ist festzustellen, dass das Potential an verfügbaren Flächen im Innenbereich für die Wohnbebauung in der Ortslage Plath ausgeschöpft ist.

Da die Ortsränder im Osten und Westen jeweils von teils älterem Gehölzbestand gesäumt sind, erscheint eine Wohnbauflächenentwicklung in diesen Bereichen als nicht sinnvoll.

Flächenpotenziale des Ortsteils Leppin



Abbildung 7: Luftbild Leppin (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden	3
6	Freies Flächenpotential	4 Bauplätze	3
Leppin			15

Die Ortslage Leppin besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die Ortslage ist fast vollständig von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker- und Dauergrünland) umgeben.

Für den Ortsteil Leppin wurde 2022 eine **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** aufgestellt. Die Ergänzungsfläche 1 auf dem Flurstück 22/11 im Westen von Leppin wurde zwischenzeitlich bebaut **[1]**.

Auf der Ergänzungsfläche 2, einem Teilstück des Flurstücks 3/33 befindet sich derzeit ein altes Stallgebäude. Nach einem Rückbau dieses Gebäudes würden sich in diesem Bereich 1-2 Bauplätze ergeben **[2]**.

Weitere mögliche Wohnbauflächen im Innenbereich befinden sich auf den Flurstücken 5/26 sowie 5/31, Flur 3, Gemarkung Leppin **[3]**.

Eine Potenzialfläche für die Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich befindet sich direkt westlich der Ortslage. Dieses Areal erscheint für die Wohnbauflächenentwicklung geeignet, da es sich außerhalb von Schutzgebieten befindet und an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Es handelt sich derzeit um intensiv genutztes Ackerland.

Flächenpotenziale des Ortsteils Alt Käbelich



Abbildung 8: Luftbild Alt Käbelich (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden - Bäckerei - Rettungswache	3
6	Freies Flächenpotential	4 Bauplätze	3
Alt Käbelich			15

Die Ortslage **Alt Käbelich** besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Für Alt Käbelich wurde 1997 eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ aufgestellt. Zwischenzeitlich erfolgten drei Änderungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Freies Flächenpotential für die Wohnbauflächenentwicklung befindet sich im Norden der Ortslage Alt Käbelich auf den Flurstücken 89/2 und 89/3, Flur 2, Gemarkung Alt Käbelich **[1]**. Hier könnten bis zu zwei Wohnhäuser entstehen.

Potenziell möglich ist ebenfalls die Errichtung von Wohnhäusern auf den rückwärtigen Bereichen der bereits teilweise bebauten Flurstücke 59/1 60/3 und 61, Flur 1, Gemarkung Alt Käbelich, welche derzeit als Gartenland genutzt werden.

Eine Potenzialfläche für die Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich befindet sich im Osten der Ortslage. Dieses Areal umfasst derzeit intensiv genutztes Ackerland und befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Flächenpotenziale des Ortsteils Marienhof

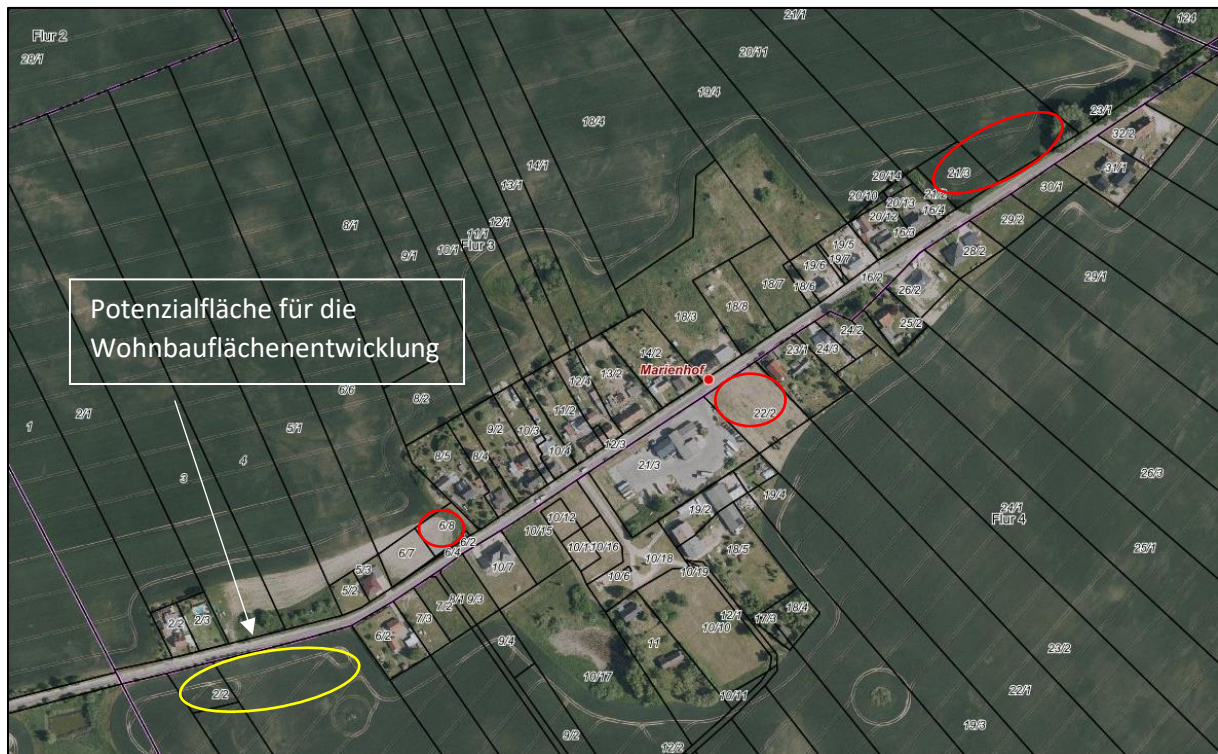


Abbildung 9: Luftbild Marienhof (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	Ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	- ÖPNV Haltestelle vorhanden - Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden - keine soziale Infrastruktur	3
6	Freies Flächenpotential	4 Bauplätze	3
Marienhof			15

Die Ortslage Marienhof besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Gemeinde Lindetal hat für den Ortsteil Marienhof den Bebauungsplan Nr. 2 „OT Marienhof“ im Jahr 2008 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Jahr 2019 aufgestellt. Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Schaffung von Wohnbauflächen.

Für Marienhof ist festzustellen, dass aktuell nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind. Eine Errichtung von Wohnhäusern ist in der Ortslage noch möglich auf den Flurstücken 6/8, 21/3, 22 sowie 22/2, Flur 4, Gemarkung Marienhof (in Abbildung 7 rot markiert).

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Außenbereich erscheint westlich der Ortslage, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung sinnvoll (in Abbildung 7 gelb markiert). Dieses Areal unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen und berührt keine hochwertigen Biotopstrukturen. Zudem ist die Erschließung über die direkt nördlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

5. Fazit

Die Gemeinde Lindetal verzeichnet in ihrer jüngsten Vergangenheit eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die derzeit positive Bevölkerungsentwicklung weiter zu fördern und die bestehende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu bedienen.

Für die Ortsteile **Plath, Ballin** und **Dewitz** ist festzustellen, dass das Potential an verfügbaren Flächen für die Wohnbebauung ausgeschöpft ist.

Berücksichtigt man die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Baulücken des gesamten Gemeindegebietes, so stehen in den Ortslagen **Rosenhagen, Leppin, Alt Käbelich** und **Marienhof** insgesamt **14 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung**. Jedoch können eigentumsrechtliche Vorbehalte in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt werden.

6. Ausblick

Eine Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen ist ausschließlich im Außenbereich mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen möglich.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist hierbei an ein **zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung** und Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung gebunden. Als Voraussetzung muss eine gesicherte Erschließung gegeben sein.