

# Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (BGBl. I S. 2414),  
unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

## **Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin**

**Stand: Oktober 2013**

Erstellung der Unterlagen:

**BENDFELDT • HERRMANN • FRANKE**  
LandschaftsArchitekten GmbH  
Platz der Jugend 14 • 19053 Schwerin  
Fon.: 0385/734264 Fax. 0385/734265



Landschaftsarchitekt Christian Beste  
Dipl.-Biogeogr. Johannes Schultze  
email: beste@bhf-sn.de

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	5
1.2.1	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.2.2	Ziele des Umweltschutzes im Regionalen Raumordnungsprogramm .....	7
1.2.3	Darstellungen der überörtlichen Landschaftsplanung, Übernahme und Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Grünflächen im Flächennutzungsplan .....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>12</b>
2.1	Bewertungsmethodik in der Umweltprüfung .....	12
2.2	SO RH 2 Reiterhof Ganzlin.....	14
2.2.1	Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang.....	15
2.2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	15
2.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
2.2.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB.....	19
2.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	19
2.2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
2.3	SO FH 5 Ferienlager bei Dresenower Mühle.....	20
2.3.1	Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang.....	21
2.3.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	21
2.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
2.3.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB.....	24
2.3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	25
2.3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
2.4	SO FD 6 und 7 Feriendorf Dresenower Mühle.....	26
2.4.1	Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang.....	27
2.4.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustands vor Bau des Feriendorfs.....	27

2.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	36
2.4.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB .....	42
2.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	42
2.4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	44
2.5	SO FH 9 Ferienhausgebiet nördlich von Dresenower Mühle.....	47
2.5.1	Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang.....	48
2.5.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	48
2.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
2.5.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB .....	54
2.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	54
2.5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	55
2.5.7	FFH-Vorprüfung für das SO FH 9 .....	55
2.6	SO PV 10 Photovoltaikfreiflächenanlage Ganzlin.....	60
2.6.1	Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang.....	61
2.6.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	61
2.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	63
2.6.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB .....	65
2.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	65
2.6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	65
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>66</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	66
3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	66
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans.....	66
3.4	Quellenangaben .....	67
<b>4</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>70</b>

# 1 Einleitung

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) führt die Gemeinde Ganzlin zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans

In der Umweltprüfung wird auf solche Darstellungen des FNP eingegangen, die über Bestandsschutz und Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne hinausgehen, und somit zu Eingriffen in Natur und Landschaft oder anderen Umweltauswirkungen führen können (Tab. 1).

Der FNP enthält nachrichtliche Übernahmen von Schutzgebieten, Besonders geschützten Biotopen und Geschützten Alleen sowie von Bodendenkmalen.

Darüber hinaus enthält der FNP Darstellungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierzu gehören bereits festgesetzte zugeordnete Kompensationsflächen außerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne im sonstigen Gemeindegebiet sowie weitere Maßnahmen aufgrund örtlicher Erfordernisse (s. Kap. 1.2.3).

Tabelle 1: Geplante Darstellung von Bauflächen über den Bestand hinaus

Kurzbez. <sup>1</sup>	Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO PV 1	Darstellung entfällt	-	-
SO RH 2	Reiterhof Ganzlin, Konversion eines landwirtschaftlichen Betriebes in einen Pferdehof mit Tourismusangebot	Landwirtschaftlicher Betrieb im bisherigen Außenbereich bestehend aus Wohn- und Stallgebäuden sowie Grünlandfreiflächen, im Nordosten der Ortslage Ganzlin gelegen.	3,43 ha
SO FH 5	Kinderferienlager bei Dresenower Mühle, Fortführung der bisherigen Nutzung, Kapazität max. 50 Betten	Vorhandenes Ferienlager mit kontinuierlicher Nutzung im bisherigen Außenbereich mit einfacher baulicher Ausstattung, östlich der B 198 und ca. 600 m vom Plauer See entfernt.	0,26 ha
SO FD 6	Feriendorf Dresenower Mühle, Ferien- und Schulungsanlage mit einer Kapazität von maximal 400 Betten, gemäß B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Ganzlin	Neu errichtete und seit 2011 in Betrieb befindliche Ferienanlage am Plauer See anstelle ehemaliger ruinöser Ferienobjekte aus DDR-Zeit, einschließlich Verkehrs- und Grünflächen.	1,36 ha
SO FD 7			2,89 ha
SO FH 8	Darstellung entfällt	-	-
SO FH 9	Ferienhausgebiet nördlich von Dresenower Mühle – Entwicklung zu einer kleinen Ferienhaussiedlung mit max. 50 Betten	Ehemaliges Ferienobjekt „Ludwigslust“ mit noch vorhandener, derzeit ungenutzter ruinöser Bausubstanz, angrenzend Waldflächen. Ca. 300 m vom Plauer See entfernt.	0,80 ha
SO PV 10	Photovoltaikfreiflächenanlage Ganzlin gemäß Entwurf des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Ganzlin	Durch Investor geplante PV-Freiflächenanlage entlang der Bahnstrecken südlich von Ganzlin, auf bisheriger Ackerfläche.	ca. 27,5 ha

<sup>1</sup> siehe Planzeichnung

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

### 1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist vorrangig verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 15 BNatSchG). Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, entsprechend der Planungsebene in übersichtlicher Form.

- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§1 (2) BNatSchG).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch Darstellung von Flächen und Maßnahmen, die dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

- Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

Die in Tabelle 1 genannten Darstellungen des FNP werden dahingehend geprüft, ob sie zu Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten führen können.

- Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 20 NatSchAG M-V).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch nachrichtliche Übernahme der geschützten Biotope aus den Daten des LUNG M-V in die Planzeichnung, sodass der Biotopschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird. Der Landkreis Parchim hat in seiner Stellungnahme vom 16.03.2010 insbesondere darauf verwiesen, dass für die Ansprache der besonders geschützten Biotope die örtlichen Merkmale entscheidend sind. Entsprechend erfolgt in der Darstellung zur Bestandsaufnahme der Biotope im Bereich von Bauflächendarstellungen gemäß Tabelle 1 eine Einstufung entsprechend

der kartierten Merkmale bei der Geländebiotopkartierung anhand der Kartieranleitung des LUNG M-V (2010).

- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch überschlägige Prüfung, ob von den Auswirkungen des FNPs besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans sollte durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) Baugesetzbuch, BauGB).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wurde.

- Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen in den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG).

Hierzu erfolgt entsprechend der Stellungnahmen der Behörden eine Darstellung im Umweltbericht.

- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG).

Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehenen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG).

Die Darstellungen der in Tabelle 1 aufgeführten Bauflächen werden überschlägig dahingehend geprüft, ob schädliche Einwirkungen durch Emissionen hervorgerufen werden oder einwirken können. Dabei werden insbesondere Bewertungen und Gutachten bereits vorliegender konkreter Planungen berücksichtigt.

- Im Interesse des Klima- und Umweltschutzes sollen eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglicht, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert, fossile Energieressourcen geschont und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien gefördert werden. Zweck des Gesetzes ist ferner, dazu beizutragen, den Anteil Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis zum Jahr

2020 auf mindestens 35 Prozent und danach weiter bis auf 80 Prozent im Jahr 2050 zu erhöhen (Zweck des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien, § 1 EEG). Gemäß § 3 EEG gehört die Solarstromerzeugung zu den erneuerbaren Energien.

- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG).  
Regelungen zur Bewirtschaftung von Grund- und Oberflächenwasser sind nicht vorrangig Gegenstand des Flächennutzungsplans. Die FNP hat jedoch u.a. das Verschlechterungsverbot für Oberflächengewässer und das Grundwasser gemäß Wasserrahmenrichtlinie als Prüfmaßstab zu berücksichtigen. Außerdem wird geprüft, ob Darstellungen von Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes der Gewässer aufgenommen werden. Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim und des Wasser- und Bodenverbandes werden beachtet.
- Abfälle sollen vermieden werden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Vorhandene Abfälle sollen stofflich oder energetisch verwertet werden (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, KrW-/AbfG).  
Die Anforderungen des Abfallrechtes fallen in die Zuständigkeit der Betriebe und Nutzer der Grundstücke.
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landesdenkmalschutzgesetz, DSchG M-V). Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale. Zu den Denkmalbereichen gehört auch deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutsam ist (Begriffsbestimmungen, § 2 DSchG M-V).  
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Darstellung der Baudenkmale gemäß Denkmalliste sowie durch Beachtung der aktuellen Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege zu Bodendenkmalen.

### 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes im Regionalen Raumordnungsprogramm

#### Umweltrelevante Ziele der Raumordnung (Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP Westmecklenburg, 2011)

- Das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow“ sind „Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“. Dem Vorbehaltsbelang kommt in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen ein besonderes Gewicht im Sinne eines Grundsatzes der Raumordnung zu. Bei Natura-2000-Gebieten bestehen unabhängig davon die strengen Vorschriften FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie des BNatSchG zur Prüfung der Verträglichkeit von Plänen und Projekten. Soweit ein Plan/Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes führen kann, ist er/es unzulässig bzw. kann die Zulässigkeit unter engen Voraussetzungen nur im Rahmen eines besonderen Ausnahmeverfahrens erreicht werden.
- Der Plauer See ist „Tourismusschwerpunktraum“. Hierbei handelt es sich um eine Vorbehaltsfunktion des Tourismusbelangs, der in besonderem Maße zu entwickeln ist und bei Abwägungen mit anderen Belangen ein hohes Gewicht hat.

- Uferparallel zum Plauer See verläuft der Rundweg „Plauer See“ als regional bedeutsame Radroute.
- Der Nordteil des Gemeindegebietes mit den Dresenow, Dresenower Mühle und Twietfort liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser. Der vorsorgende Schutz der Grundwasserfunktion ist in diesem Bereich ein Abwägungsbelang von besonderem Gewicht.

### 1.2.3 Darstellungen der überörtlichen Landschaftsplanung, Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Grünflächen im Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde Ganzlin nicht über einen eigenen Landschaftsplan verfügt, sind für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vor allem die Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg, Erste Fortschreibung (LUNG M-V 2008) von Bedeutung, auf die im Folgenden eingegangen wird. Eine eigene Verbindlichkeit entfaltet die Landschaftsplanung in M-V nicht, jedoch besteht gemäß § 9 (5) BNatSchG ein Berücksichtigungsgebot für andere Planungen und Verwaltungsverfahren. Ebenfalls sind die Inhalte der Landschaftsplanung bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen. Soweit dabei den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

*Arten- und Lebensraumpotenzial (s. Abb. 1 auf der folgenden Seite)*

Der Plauer See ist ein naturnahes Standgewässer mit geringem Nährstoffstatus (überwiegend mesotroph, teilweise eutroph). Im Bereich des Seeufers sind nördlich von Dresenower Mühle naturnahe Verlandungsmoore mit Erlenbruchwald und Seggenrieden vorhanden. Südlich des OT Dresenower Mühle schließt sich an das Seeufer naturnaher Wald an. Insgesamt bilden die naturnahen Bereiche am Plauer See die aus Naturschutzsicht wertvollsten Flächen im Gemeindegebiet. Sie wurden entsprechend im FFH-Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ sowie im LSG „Plauer See“ unter Schutz gestellt. Gemäß Grundlagen teil des derzeit in Aufstellung befindlichen Managementplans für das FFH-Gebiet DE 2539-301 ist der an das Gemeindegebiet direkt angrenzende Plauer See, einschließlich der Uferzone, als Lebensraumtyp 3140 maßgeblicher Gebietsbestandteil. Ebenfalls maßgeblicher Bestandteil ist der im FFH-Gebiet verlaufende Unterlauf des Kalten Bachs (im Managementplan als „Dresenower Mühlbach“ bezeichnet). Der Plauer See ist Habitat der nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommenden Arten Fischotter und Steinbeißer (Kleinfisch). Nachweise der Art Bauchige Windelschnecke erfolgten am Seeufer nördlich von Dresenower Mühle. Der Kalte Bach ist Lebensraum von Fischotter und Steinbeißer.

Das Gemeindegebiet wird in west-östlicher Richtung von dem Fließgewässersystem Gehlsbach / Kalter Bach durchzogen. In historischer Zeit als Einheit mit einer lokalen Talwasserscheide im Moor bei Ganzlin ausgeprägt (s. *Bild rechts: Ausschnitt aus der v. Schmettau'schen Karte, um 1788*), besteht seit Mitte des 19. Jahrhunderts eine künstliche Trennung durch die B 103 sowie die parallel verlaufende Bahnstrecke. Östlich der B 103 entwässert der Raum nordöstlich von Ganzlin (kleines Talmoor) bis Twietfort über den Kalten Bach in den Plauer See.



Der Kalte Bach hat in seinem Mittel- und Unterlauf eine naturnahe Laufstruktur mit nur punktuellen Beeinträchtigungen durch den Mühlteich mit Sohlabsturz in Twietfort und den Durchlass der B 198. Der Bachabschnitt bei Ganzlin ist hingegen verrohrt bzw. naturfern grabenartig ausgebaut. Westlich der B 103 gehören die Moorbereiche bei Ganzlin zum Quellgebiet des Gehlsbachs, eines Eldezuflusses, der im Mittel- und Unterlauf außerhalb des Gemein-

degebietes als Naturschutz- und FFH-Gebiet geschützt ist. Der Oberlauf des Gehlsbachs weist eine naturferne Laufstruktur mit mehreren Wehren auf.

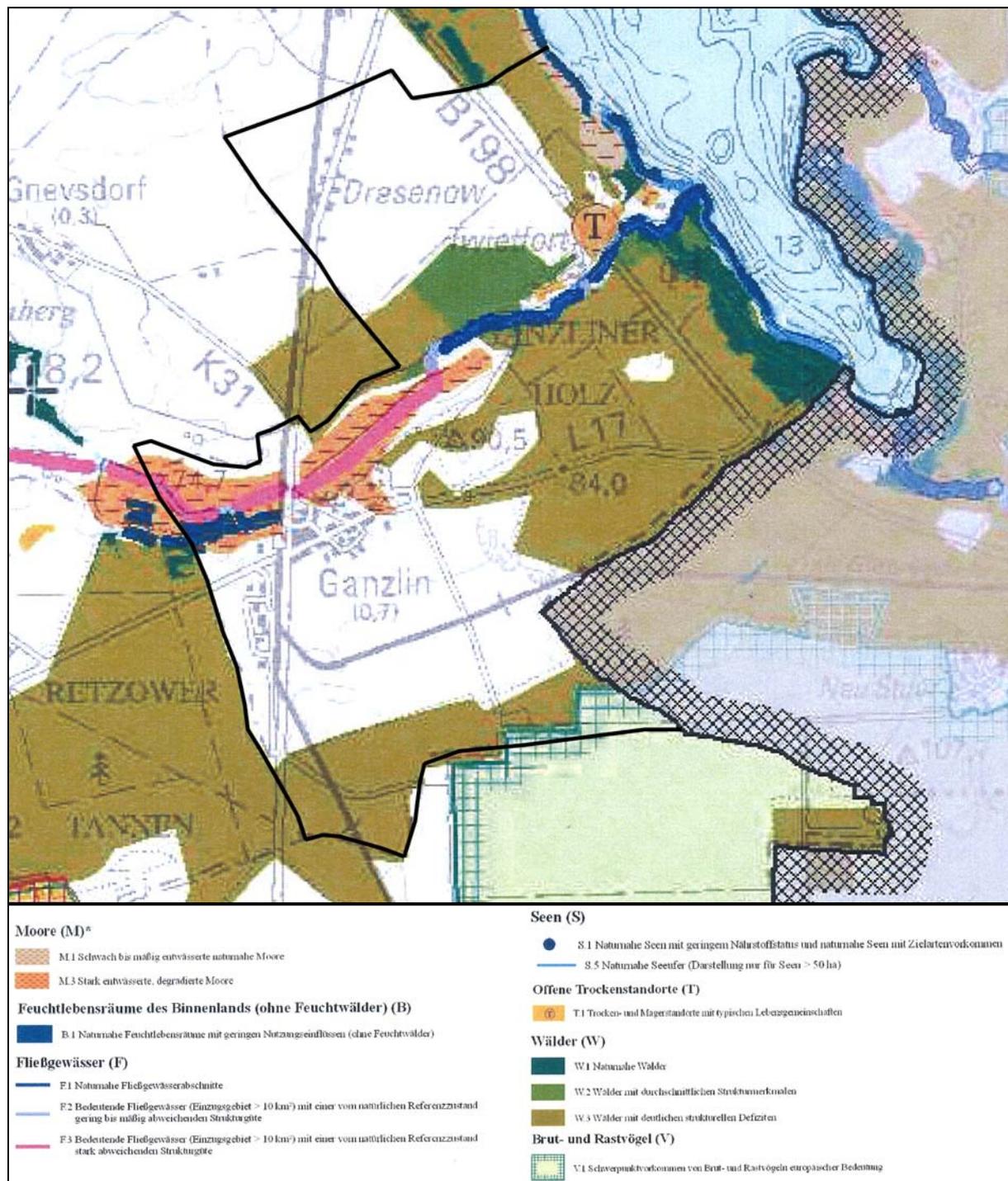


Abb. 1: Arten- und Lebensraumfunktion in der Gemeinde Ganzlin, Auszug aus Plankarte 1 des GLRP WM (LUNG MV 2008)

Die Niedermoorflächen bei Ganzlin sind überwiegend durch tiefgreifende Entwässerung und intensive Grünlandnutzung geprägt. Westlich von Ganzlin sind Teile des Moors mit Gehölzen und Röhrichten bewachsen und bilden aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung einen naturnahen Feuchtlandsraum.

Neben den Feuchtwaldflächen am Plauer See werden weitere größere Teile des Gemeindegebietes von Nadelwald- und Mischwaldforsten eingenommen. Diese sind aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung durchschnittlich bis überwiegend strukturell defizitär ausgeprägt.

Entsprechend den Leitlinien der Forstwirtschaft in M-V werden die artenarmen Kiefernwälder sukzessive in Laub- und Mischwälder überführt, soweit Bestandsalter und Standort entsprechende Voraussetzungen bieten.

Bei Twietfort sind westlich der B 198 trockene Brachflächen mit Sandmagerrasen, Heidesträuchern und Kiefernaufwuchs vorhanden. Derartige Biotope beherbergen oft Vorkommen gefährdeter und typischer Pflanzen und Kleintiere. Durch die aufkommende Kiefern Sukzession sind die mageren Offenlandlebensräume im Bestand gefährdet.

Ganz im Südosten hat das Gemeindegebiet Anteil an dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2640-401 „Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow“. In der Anlage 1 der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V (2011) sind als maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes DE 2640-401 die Arten Dohle, Eisvogel, Fischadler, Heidelerche, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe und Zwergschnäpper und deren Lebensraumelemente aufgeführt. Im südöstlichen Randbereich der Gemeinde Ganzlin mit Wald-, Waldrand-, Acker- und Brachebiotopen auf sandigen Böden sowie einer Baumreihe können die Arten Sperbergrasmücke, Heidelerche, Neuntöter, Ortolan, Rotmilan und Wespenbussard aufgrund ihrer Lebensraumansprüche potenziell vorkommen.

Im südöstlichen Randbereich im EU-Vogelschutzgebiet sowie im nordwestlichen Randbereich bei Dresenow hat das Gemeindegebiet Anteil an landesweit erfassten Rastvogelnahegebieten mittlerer Bedeutung auf landwirtschaftlichen Flächen. Diese liegen in funktionaler Beziehung zum Plauer See bzw. zu einem Kranich- und Gänseschlafplatz bei Stuer – Rogeez als funktionale Zentren von Rastgebieten (I.L.N. & IFAÖ, 2007).

Die in der Abb. 1 weiß dargestellten Flächen werden als Siedlungsfläche, Acker- und Grünland intensiv genutzt oder stellen Brachflächen dieser Nutzungen dar. Bei Ganzlin besteht ein großer Sandtagebau. Diese Biotope haben eine geringe bis allgemeine Bedeutung der Lebensraumfunktion.

### *Biotopverbund*

Bereiche mit überörtlicher Bedeutung für den Biotopverbund sind der Plauer See, einschließlich der Ufer und angrenzender Waldflächen, sowie der Talraum mit dem Kalten Bach und dem Gehlsbach. Diese Flächen haben gemäß Landschaftsrahmenplan eine herausragende bis besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Derzeit beeinträchtigte Biotope in diesen Verbundräumen wurden in der Maßnahmenplanung des Landschaftsrahmenplans als Fließgewässer und Moore mit Regenerationserfordernis dargestellt. Aufgrund des Bedarfs an nutzbaren landwirtschaftlichen Grünlandflächen in diesen Bereichen und aufgrund fehlender Zustimmung der Eigentümer und Bewirtschafter ist aus örtlicher Sicht eine kurzfristige Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Eine typische wertgebende Tierart der Biotopverbundräume ist der Fischotter, eine nachtaktive Art mit großem Aktionsradius, die sowohl am Plauer See als auch am Kalten Bach nachgewiesen wurde. Wanderungsbeziehungen dieser Art aus/in Richtung Gehlsbach und Alte Elde sind zu vermuten. Der Fischotter gehört zu den geschützten Arten im FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“.

Die Durchgängigkeit der Fließgewässersysteme im aquatischen, amphibischen und terrestrischen Bereich gehört zu den Merkmalen des guten ökologischen Zustands, der gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bis 2015 anzustreben ist. Entsprechend wurden vom StALU Westmecklenburg Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit für den Kalten Bach konzipiert (s. Begründung Kap. 2.3). Die Maßnahmen gemäß WRRL am Oberlauf des Kalten Bachs liegen in der Gemeinde Ganzlin. Ihre Umsetzung ist u.a. von der Zustimmung der Eigentümer abhängig, die derzeit nicht gegeben ist. Eine weitere Maßnahme ist bildet eine Fischaufstiegsanlage an der ehemaligen Wassermühle Twietfort. Deren Umsetzung als Ausgleichsmaßnahme für ein Bauvorhaben im Bereich des Feriendorfes

Dresenower Mühle wurde bereits geprüft, konnte jedoch wegen sehr hoher Kosten und anderweitiger Nutzungsvorstellungen des Eigentümers bisher nicht realisiert werden.

### *Landschaftselemente*

Gemäß den Aussagen im Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg weisen die Offenlandschaften in der Gemeinde Ganzlin nur eine geringe Dichte von naturnahen Landschaftselementen wie Baumreihen, Hecken, Baumgruppen und Kleingewässer auf. Der Mangel an Kleingewässern ist landschaftsräumlich begründet (Sanderlandschaft), jedoch weist auch ein vorhandenes Kleingewässer bei Ganzlin einen ungünstigen Zustand infolge Verlandung auf. Insgesamt werden in der Gemeinde Ganzlin gemäß Landschaftsrahmenplan nur 40-70% der mittleren Strukturdichte der naturräumlichen Einheit erreicht. Die Anreicherung des Offenlandes mit Strukturelementen gehört deshalb zu den Zielen der überörtlichen Landschaftsplanung. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den B-Plan Nr. 9 „Dresenower Mühle“ wurden im Gemeindegebiet strukturanreichernde Maßnahmen zur Anlage eines Baumparks südlich des Gewerbegebietes Ganzlin und zur Pflege eines Magerrasens mit begleitender Heckenpflanzung nordöstlich von Ganzlin festgesetzt. Geeignete Flächen werden im FNP als Flächen für Maßnahmen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

Weiterhin wurden in den B-Plänen Nr. 4 „Photovoltaik Ganzlin“ und Nr. 9 „Dresenower Mühle“ Maßnahmen zur Anlage von Hecken, Obstwiesen und extensiven Wiesenflächen innerhalb der Geltungsbereiche sowie am südlichen Ortsrand von Ganzlin festgesetzt, die ebenfalls der Anreicherung mit naturnahen Strukturen dienen. Diese bereits festgesetzten Flächen sowie weitere Flächen am Kiessandtagebau an der K17, an den Gewerbegebieten GE 1-3, am nördlichen Ortsrand von Ganzlin sowie bei den geplanten SO 2 und 9 werden im FNP als naturbelassene Grünflächen gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

### *Landschaftsbild und Erholung*

Das Gemeindegebiet hat gemäß Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in M-V (Quelle: LUNG M-V, Umweltkartenportal) Anteil an folgenden Landschaftsbildräumen:

- „Plauer See“: Flächen östlich der B 198 sowie Tal des Kalten Bachs sowie Wälder östlich von Ganzlin. Gebiet mit sehr hoher Bewertung der Landschaftsbildfunktion und zugleich sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.
- „Ackerlandschaft um Gnevsdorf“: Ortslage Ganzlin, Gewerbe- und Bodenabbauflächen, Ackerflächen südlich von Ganzlin, Ortslage Dresenow und angrenzende Ackerflächen. Mittlere Bewertung der Landschaftsbildfunktion.
- „Waldgürtel südlich von Retzow“: Süden des Gemeindegebietes vorwiegend mit Waldflächen. Hohe Bewertung der Landschaftsbildfunktion.

Am Plauer See verläuft im Bereich Dresenower Mühle der Rundweg Plauer See, regionale Radtour Nr. 27 sowie zugleich Abschnitt des Radfernwegs Mecklenburgische Seenplatte und des Mecklenburgischen Seen-Radwegs. Vom Rundweg Plauer See abzweigend über Twietfort und Ganzlin verlaufen die Regionale Radtour Nr. 26 und der Regionale Radwanderweg Nr. 21.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Die Begründung zum FNP enthält in Kap. 2 Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten (Geologie, Böden, Hydrologie, Klima, Landschaft/Gewässer, Vegetation) im gesamten Gemeindegebiet auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellungen von Bauflächen über den Bestand hinaus (vgl. Kap. 1.1, Tab. 1) eingegangen. Bei der Zusammenstellung wurden die Daten des LINFOS und des Umweltkartenportals des LUNG M-V ausgewertet. Außerdem wurden der örtliche Bestand der Biotoptypen und Nutzungen sowie das Landschaftsbild bei einer Ortsbegehung erfasst.

Die Wirkfaktoren eines Vorhabens lassen sich grundsätzlich in drei unterschiedliche Gruppen untergliedern:

- Wirkfaktor aufgrund der bloßen Existenz des Vorhabens (anlagebedingte Wirkungen während der gesamten Standzeit einer Anlage),
- Wirkfaktor durch den Bau des Vorhabens (Wirkungen während der Bauzeit),
- Wirkfaktor durch das Betreiben des Vorhabens (mit dem Betrieb im Zusammenhang stehende Wirkungen)

Wirkfaktoren sind hierbei Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand und die weitere Entwicklung der Umwelt haben kann. Auswirkungen stellen Veränderungen, die Schutzgüter durch Wirkfaktoren erfahren, dar. *"Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind"* (FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN 1997).

Bei der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird die entsprechend der Darstellungen maximal zulässige Nutzung zugrunde gelegt.

### **2.1 Bewertungsmethodik in der Umweltprüfung**

Den Kern der Umweltprüfung bildet die Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse. Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Planung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität (Stärke / Intensität der Auswirkungen) der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren bzw. Indikatoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Dabei wird für das Bewertungskonzept im Rahmen dieser Umweltprüfung für die vorbereitende Bauleitplanung die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen zu Wertstufen werden in der Form „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2 und Stufe 3 getroffen. Bei einer geringen Anzahl von Wertstufen bedürfen vor allem die Grenzfälle „gering-mittel“ und „mittel-hoch“ der zusätzlichen Interpretation. Nachfolgende Tabelle 2 veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Tabelle 2: Dreistufiges Bewertungsmodell

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der geplanten Nutzung →		
	Stufe 1 (gering)	Stufe 2 (mittel)	Stufe 3 (hoch)
Stufe 1 (gering)	geringe Beeinträchtigung Stufe 1	geringe Beeinträchtigung Stufe 1	geringe bis mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2 (mittel)	geringe Beeinträchtigung Stufe 1	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 3 (hoch)	geringe bis mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	mittlere bis hohe Beeinträchtigung Stufe 3	hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Eine hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und eine mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führen zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3). Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt; bei Überplanung bestehender Nutzflächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden.

Abweichend wird bei der Betrachtung von Auswirkungen auf Schutzobjekte und geschützte Arten verfahren. Hier ist in der Wirkungsprognose darzulegen, ob durch die Planung voraussichtlich die in den Gesetzen oder Verordnungen normierten Schutzbestimmungen verletzt werden bzw. Verbotstatbestände betroffen sind.

## 2.2 SO RH 2 Reiterhof Ganzlin

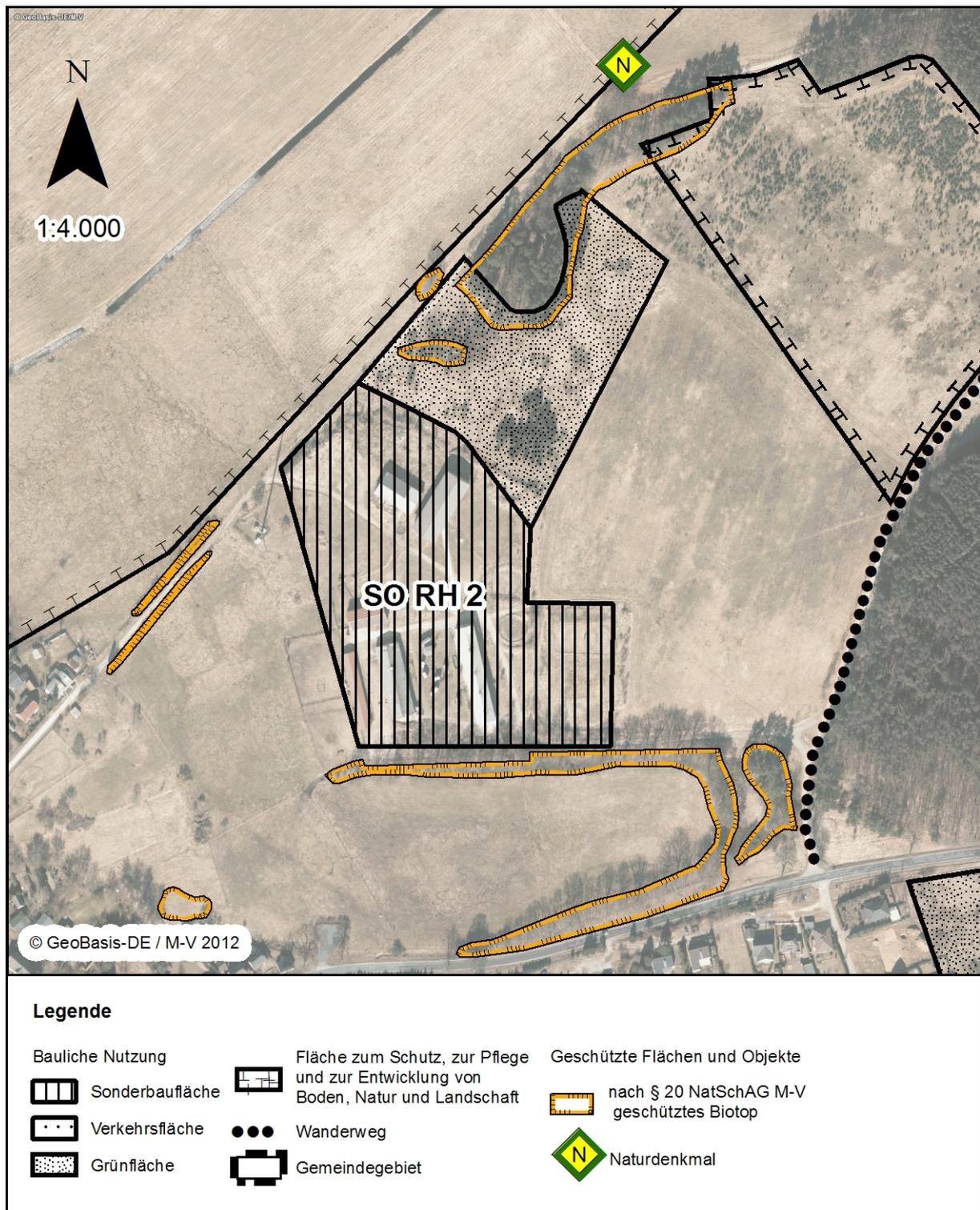


Abb. 2: Luftbildkarte mit dem SO RH 2

Der Reiterhof befindet sich im Nordosten von Ganzlin. Die Verkehrserschließung ist über den Landweg Ganzlin-Twiefort sowie über einen Feldweg zur L17 gegeben.

Auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes, der Pferdehaltung und pferdebezogene Freizeitangebote als Schwerpunkt entwickelt hat und weiter ausbauen möchte, sind im Bestand verschiedene Gebäude, Ställe, Schuppen, überdachte und offene Lagerplätze vorhanden. Außerdem verfügt der Betrieb über befestigte Flächen, Wege und Stellplätze entspre-

chend den betrieblichen Erfordernissen. An und im Umfeld der Ställe sind Gras- und Auslauf-  
flächen für die Tiere vorhanden. Die geplante Betriebsentwicklung wird sich auf die Nutzung  
und ggf. den Umbau und die Erneuerung der vorhandenen Gebäude stützen. Neubauten  
sind derzeit nicht geplant. Dementsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu  
erwarten.

### 2.2.1 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Da Neubauten u.a. Eingriffsvorhaben nicht geplant sind, beschränkte sich die Bestandsauf-  
nahme auf eine Begehung des Betriebes im Oktober 2012 und die Erfassung schutzwürdiger  
und geschützter Landschaftsteile im Bereich des SO.

### 2.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umwelt-  
schutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich  
ihrer Betroffenheit von der Planung und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich  
beeinflussten Gebiet beschrieben.

Tabelle 2: Beschreibung der vom SO RH 2 betroffenen Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, - der Abstand zum FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ beträgt ca. 2,5 km, - der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet „Fledmark Massow, Wendisch-Priborn-Satow“ beträgt 2,0 km. - Aufgrund der hohen Abstände und der geringen Auswirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete ausgeschlossen.	- § 34 BNatSchG: Vorhaben und Pläne sind einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, wenn Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen.
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	- Nein, nicht betroffen	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen, Einzelbäume)	Nein, - Im Bereich des Reiterhofes befinden sich keine Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotope. - Geschützte Einzelbäume wurden wegen der übergeordneten Planungsebene nicht erfasst. Einzelbäume im Bereich von Bauflächen sind bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten.	- §§ 18-20 NatSchAG M-V - §§ 23-30 BNatSchG
Gewässerschutzstreifen	Nein, nicht betroffen. Das SO liegt außerhalb des 50-m-Gewässerschutzstreifens des Plauer See.	- § 29 NatSchAG M-V
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Bereich des SO sind nach Ortsbegehung im Oktober 2012 folgende Biotoptypen vorhanden: - Einzelgehöft, Tierproduktionsanlage, sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage, Intensivgrünland, nicht- oder teilversiegelte Wirtschaftswegen, Brachflächen der Dorfgebiete, Gras- und Ruderalfluren frischer bis trockener Standorte. Besonders stickstoffempfindliche Biotope sind im SO nicht vorhanden.	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Faunistische Funktionen: - Spezielle Erfassungen wurden nicht durchgeführt; nachfolgende Aussagen stützen sich auf das Biotoppotenzial. - Auf dem Betriebsgelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Bachstelze und Hausrotschwanz zu erwarten. Ebenfalls haben landwirtschaftliche Gebäude grundsätzlich ein Potenzial für das Vorkommen von Eulen, Fledermäusen und verschiedenen Hautflüglern wie z.B. Hornissen. - Auf den Freiflächen im Randbereich der Anlage können Vogel-Arten wie Goldammer, Dorngrasmücke, Hänfling, Grauammer vorkommen.	<b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Siedlungsfläche mit geringer bis allgemeiner Bedeutung der Biotopfunktion. Gebäude und landwirtschaftliche Betriebsflächen haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler der dörflichen Siedlungsbereiche.</b>
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten:  - Europäische Vogelarten, einschließlich ihrer Nester bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten  - Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (sämtlich streng geschützte Arten), einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Ja, im SO ist mit Vorkommen europäisch geschützter Arten zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes sind zu beachten.  - Auf dem Betriebsgelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Bachstelze und Hausrotschwanz zu erwarten. Ebenfalls haben landwirtschaftliche Gebäude grundsätzlich ein Potenzial für das Vorkommen von Eulen. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte bei Schwalben und Eulen besteht auch außerhalb der Brutzeit.  - Landwirtschaftliche Gebäude haben grundsätzlich ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen, deren Quartiere ganzjährig geschützt sind.	§ 44 BNatSchG
Boden	- Nein, da Neubauten nicht geplant sind, sind Eingriffe in den Boden nicht zu erwarten. - Hinweise zu Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet wurden von den zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht mitgeteilt.	
Grund- und Oberflächenwasser	- Nein, Eingriffe in das Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.	
Klima und Luft	- Nein, Klima / Luft sind durch die Planung nicht betroffen.	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.  Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: - Nutzung von landwirtschaftlich geprägten Offenlandflächen als Nahrungsgebiet durch Fledermaus- und Vogelarten, die im Siedlungsbereich oder in Gehölzen brüten oder dort ihre Quartiere haben.	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage									
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nein, Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS), nicht betroffen. Das SO befindet sich im folgenden Landschaftsbildraum: - Ackerlandschaft um Gnevsdorf <sup>2</sup> : Ortslage Ganzlin, Gewerbe- und Bodenabbauflächen, Ackerflächen südlich von Ganzlin, Ortslage Dresenow und angrenzende Ackerflächen. Mittlere Bewertung des Landschaftsbildes. - Die örtliche Situation wird durch das landwirtschaftliche Betriebsgelände geprägt, welches nur teilweise eingegrünt ist.	<b>Bewertung des Landschaftsbildes: Mittlere Wertigkeit des Landschaftsbildes. Aufgrund der Nähe und Sichtbeziehung zur Ortslage Ganzlin besteht eine Empfindlichkeit gegenüber störenden Um- und Ausbauten.</b>									
Biologische Vielfalt	Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. - Der dörfliche Siedlungsbereich sowie Stallanlagen sind durch eine geringen bis mittlere biologische Vielfalt gekennzeichnet.										
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Dieser Belang ist von Bedeutung, da Wohnnutzungen durch Emissionen von Lärm, Geruch, Stäuben und Keimen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung beeinträchtigt werden können. - Die nächstgelegene gemischte Baufläche (MI) in der Ortslage Ganzlin ist 160 m, die nächstgelegene Wohnbaufläche (WA) ist 140 m entfernt. Über immissionsbedingte Beeinträchtigungen oder Belästigungen der Anwohnerschaft im Bestand liegen keine Angaben vor. - Die vorhandene Wohnbebauung sowie die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind der Bauleitplanung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für die jeweiligen Baugebiete zugrunde zu legen. Diese betragen:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>tags</th> <th>nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA</td> <td>55 dB (A)</td> <td>45 (40<sup>1</sup>) dB (A)</td> </tr> <tr> <td>MI<sup>2</sup></td> <td>60 dB (A)</td> <td>50 (45<sup>1</sup>) dB (A)</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup> Immissionen von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm <sup>2</sup> sowie Wohnen im Außenbereich</p>	Gebiet	tags	nachts	WA	55 dB (A)	45 (40 <sup>1</sup> ) dB (A)	MI <sup>2</sup>	60 dB (A)	50 (45 <sup>1</sup> ) dB (A)
Gebiet	tags	nachts									
WA	55 dB (A)	45 (40 <sup>1</sup> ) dB (A)									
MI <sup>2</sup>	60 dB (A)	50 (45 <sup>1</sup> ) dB (A)									
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im SO keine Baudenkmale bekannt.										
Vermeidung von Emissionen	- Siehe bei Schutzgut Mensch. - Neben Menschen können auch Tiere, Pflanzen und deren Biotope durch Emissionen aus der Tierhaltung beeinträchtigt werden. - Außerhalb des SO befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Hecken und Feldgehölze, bei denen zusätzliche Stickstoffeinträge möglichst vermieden werden sollten. 200 m nordöstlich des SO befindet sich eine Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 9, auf der Magerrasen entwickelt werden soll und die entsprechend empfindlich gegenüber N-Einträgen ist.										
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Im SO fallen Abwässer an: - Für Sozialabwässer besteht die Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung über den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung in Ganzlin. - Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht verschmutzten Freiflächen wird vor Ort dezentral versickert. - Reinigungswasser der Ställe, Niederschlagswasser auf Dungplatten sowie Jauche wird als landwirtschaftlicher Dünger verwertet.										

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht wesentlich erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) - Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das SO dient nicht der Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien.	-
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen können durch Emissionen und Bebauung von Flächen verursacht werden.	- Siehe unter Emissionen sowie unter Wirkungsgefüge

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit und räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet.

### 2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die betroffenen Umweltbelange sind eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung der Stärke der Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Wie o.g. soll durch die Darstellung des SO RH 2 die Entwicklung eines bestehenden Betriebes zu einem landwirtschaftlichen Pferdehof mit einem ländlichen freizeit- und tourismusorientierten Angebot gefördert werden. Allerdings liegen derzeit weder konkrete Bauabsichten, noch Angaben zu angestrebten Kapazitäten (Tierbestandszahlen) vor, die einer konkreten Prüfung von Umweltauswirkungen zugrunde gelegt werden können. Kurz- bis mittelfristig ist von kleineren bestandsorientierten Um- und Ausbauabsichten auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen.

An dieser Stelle können daher nur Hinweise zur Beachtung von Umweltbelangen bei der weiteren Entwicklung des Betriebes gegeben werden:

- Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und insbesondere mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten. Die Verletzung oder Tötung von Individuen der geschützten Arten sowie die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nester und Quartiere sind verboten. Von Umbauten betroffene Bereiche sind vorab auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen. Während der Anwesenheit der Tiere sollen Baumaßnahmen unterbleiben. Die baubedingte, unvermeidbare Beseitigung von Schwalbennestern oder Fledermausquartieren bedarf der naturschutzbehördlichen Genehmigung und ist z.B. durch Anbringung von Nisthilfen oder Ersatzquartieren an anderer Stelle auszugleichen.

- Aufgrund der Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes vor technischer Verfremdung sollten landschaftsangepasste Bauformen und Farben sowie eine Eingrünung von Baukörpern angestrebt werden.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die gesonderte Lage des Betriebes außerhalb des Dorfes in einem Abstand von mehr als 140 m zu Wohn- und gemischten Bauflächen dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot grundsätzlich Genüge getan. Der Betrieb befindet sich nordöstlich des Dorfes, d.h. bei dem Vorherrschenden südwestlicher Winde in der Abwindrichtung. Beim Umbau von Stallanlagen, Silos, Dunglagen oder Verkehrsflächen sowie insbesondere bei Bestandserhöhungen sind die Belange des Immissionsschutzes vor Lärm, Geruch, Stäuben und Stickstoffeinträgen vorsorglich zu berücksichtigen. Bei Anhaltspunkten für Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder von empfindlichen Biotopen sind entsprechende technische Prognosen vorzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen des landwirtschaftlichen Betriebes auszugehen.

#### **2.2.4 Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB**

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt, da das SO im Bereich eines vorhandenen Betriebs mit entsprechendem Nutzungspotenzial an vorhandenen Gebäuden ausgewiesen wird.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht derzeit kein Erfordernis, da bauliche Erweiterungen oder Neubauten derzeit nicht geplant sind.

#### **2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Siehe Hinweise in Kap. 2.2.3.

##### Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen besteht derzeit nicht.

#### **2.2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der Standort und die Größe des SO RH orientieren sich an der Ausdehnung des bestehenden Betriebes. Sinnvolle Standortalternativen bestehen insofern nicht. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der o.g. gesonderten Lage außerhalb des Dorfes hat der Standort auch unter immissionstechnischen Gesichtspunkten ein Entwicklungspotenzial in Richtung Reiterhof.

## 2.3 SO FH 5 Ferienlager bei Dresenower Mühle

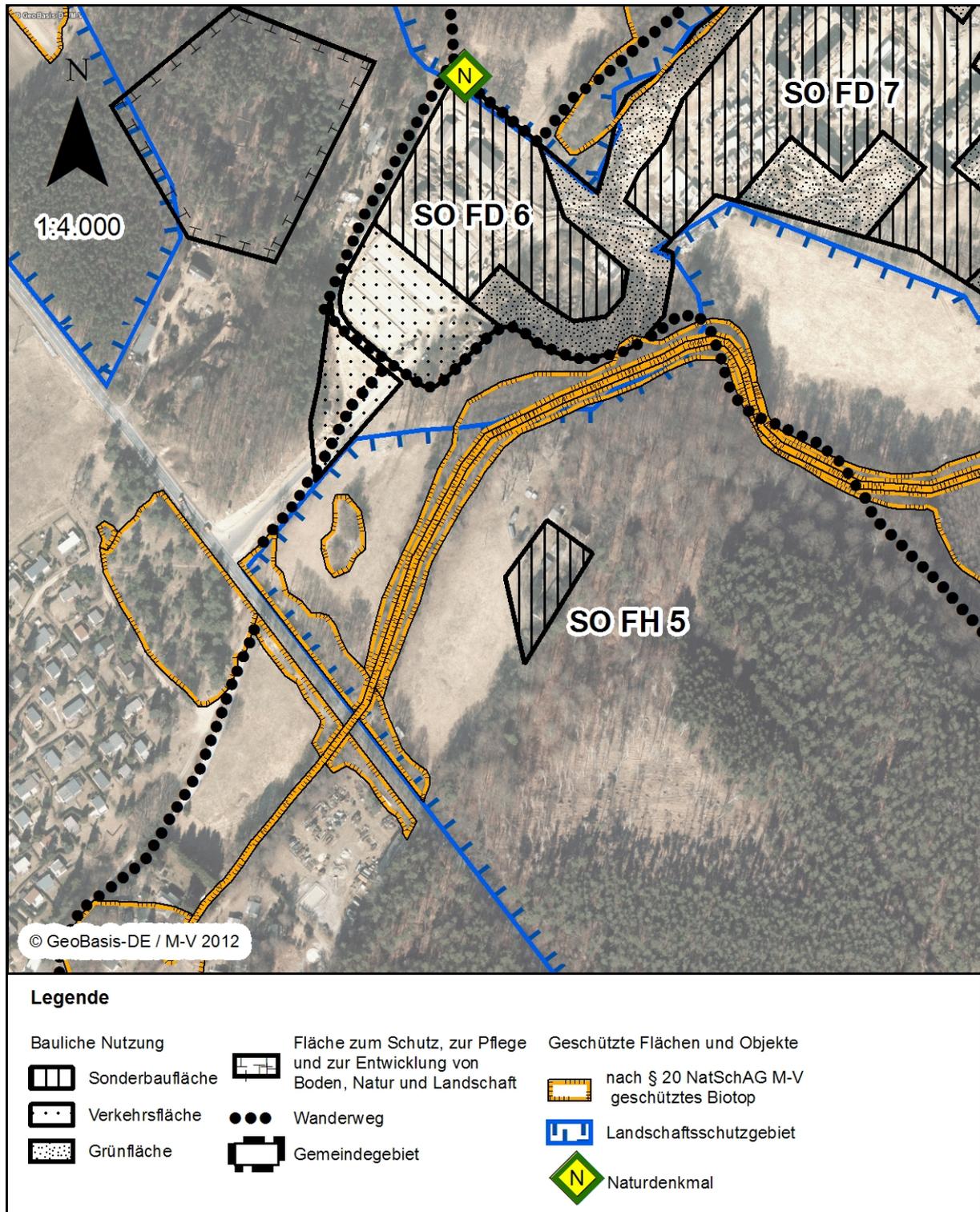


Abb. 3: Luftbildkarte mit dem SO FH 5

Das SO FH 5 umfasst das ehemalige Kinderferienlager der Gemeinde Ganzlin, das sich südlich des OT Dresenower Mühle zwischen B 198 und Plauer See befindet. Die Verkehrerschließung erfolgt über einen Stichweg von der B 198. Träger des Objektes ist derzeit der FAL e.V. Ganzlin.

Der FNP sieht eine bestandssichernde Darstellung als SO Ferienhausgebiet ohne eine Erweiterung an Gebäuden und Bettenkapazitäten vor. Das Gelände befindet sich im LSG und im 30-m-Waldabstand. Eine Nutzungsmöglichkeit über den Bestandsschutz hinaus ist nicht gegeben.

Wie nachstehende Fotos aus dem Herbst 2012 zeigen, besteht die kleine, eingefriedete Anlage aus einem Hauptgebäude mit fester Bedachung, mehreren Holzbaracken sowie Rasenflächen, Grillplatz etc. Angrenzend sind Laubwald sowie eine Wiese vorhanden. In der Verlängerung des Stichweges von der B 198 besteht eine Verbindung zur Rundwanderweg am Plauer See.



(Fotos: BHF)

### 2.3.1 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Da Neubauten u.a. Eingriffsvorhaben nicht geplant sind, beschränkte sich die Bestandsaufnahme auf eine Begehung der Örtlichkeit und die Erfassung schutzwürdiger und geschützter Landschaftsteile im Bereich des SO.

### 2.3.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit von der Planung und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Tabelle 3: Beschreibung der vom SO FH 5 betroffenen Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, - der Abstand zum FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ beträgt ca. 330 m, - der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet „Fledmark Massow, Wendisch-Priborn-Satow“ beträgt 2,7 km. - Aufgrund der hohen Abstände und der geringen Auswirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete ausgeschlossen.	- § 34 BNatSchG: Vorhaben und Pläne sind einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, wenn Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen.
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	- Nein, nicht betroffen	-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen, Einzelbäume)	Ja, - Die Fläche liegt im LSG „Plauer See“. - Geschützte Einzelbäume wurden wegen der übergeordneten Planungsebene nicht erfasst.	- §§ 18-20 NatSchAG M-V - §§ 23-30 BNatSchG - Verordnung über das LSG Plauer See vom 8.3.1996.
Gewässerschutzstreifen	Nein, nicht betroffen. Das SO liegt außerhalb des 50-m-Gewässerschutzstreifens des Plauer See.	- § 29 NatSchAG M-V
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Bereich des SO sind nach Ortsbegehung im Oktober 2012 folgende Biotoptypen vorhanden: - Ferienhausgebiet Faunistische Funktionen: - Spezielle Erfassungen wurden nicht durchgeführt; nachfolgende Aussagen stützen sich auf das Biotoppotenzial. - Auf dem Gelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Haussperling, Bachstelze, Amsel, Zaunkönig, Garten- und Hausrotschwanz zu erwarten. Ebenfalls haben die Gebäude ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen und verschiedenen Hautflüglern wie z.B. Hornissen, aufgrund der Nutzung und des guten Erhaltungszustandes der Gebäude ist dieses aber gering. - Auf den Freiflächen im Randbereich der Anlage können Vogel-Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke vorkommen. <b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Siedlungsfläche mit geringer Bedeutung der Biotopfunktion. Gebäude haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler.</b>	
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten:  - Europäische Vogelarten, einschließlich ihrer Nester bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten  - Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (sämtlich streng geschützte Arten), einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Ja, im SO ist mit Vorkommen europärechtlich geschützter Arten zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes sind zu beachten.  - Auf dem Gelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Haussperling, Bachstelze, Amsel, Zaunkönig, Garten- und Hausrotschwanz zu erwarten. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte bei Höhlenbrütern besteht auch außerhalb der Brutzeit.  - Die Gebäude haben grundsätzlich ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen, deren Quartiere ganzjährig geschützt sind.	§ 44 BNatSchG
<b>Resümee: Im Bereich des SO ist insbesondere der Artenschutz Gebäude bewohnender Tiere zu beachten.</b>		
Boden	- Nein, da Neubauten nicht geplant sind, sind Eingriffe in den Boden nicht zu erwarten. - Hinweise zu Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet wurden von den zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht mitgeteilt.	
Grund- und Oberflächenwasser	- Nein, Eingriffe in das Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.	
Klima und Luft	- Nein, Klima / Luft sind durch die Planung nicht betroffen.	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. - Spezielle Wirkungsgefüge bestehen aufgrund der geringen Größe des Objektes nicht.	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nein, Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS), nicht betroffen. Das SO befindet sich im folgenden Landschaftsbildraum: - „Plauer See“: Flächen östlich der B 198 sowie Tal des Kalten Bachs sowie Wälder östlich von Ganzlin. Gebiet mit sehr hoher Bewertung der Landschaftsbildfunktion und zugleich sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. - Die örtliche Situation wird durch die hochwertige landschaftliche Situation am Plauer See und im Waldgebiet geprägt. Lärm von der nahe gelegenen B 198 stellt eine Vorbelastung dar. <b>Bewertung des Landschaftsbildes: Sehr hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes.</b>	
Biologische Vielfalt	Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. - Das Objekt selber ist durch eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt gekennzeichnet. Der angrenzende Laubwaldbestand und das Ufergebiet des Plauer Sees zeichnen sich durch eine hohe bis sehr hohe biologische Vielfalt aus.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Erholungsnutzungen in Ferienhausgebieten können durch andere Nutzungen in der Umgebung beeinflusst oder gestört werden, andererseits können von Ferienhausgebieten selbst störende Einflüsse ausgehen. - Im weiteren Umfeld des SO FH 5 befinden sich keine Wohnbauflächen. Im Abstand von 140 bis 220 m sind andere Sondergebiete mit Wochenend- und Ferienhäusern vorhanden. Wechselseitige negative Einflüsse durch Lärm und andere Emissionen sind aufgrund der Abstände nicht vorhanden oder in Zukunft zu erwarten. Eine Störquelle stellt die B 198 dar.	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im SO keine Baudenkmale bekannt.	
Vermeidung von Emissionen	- Siehe bei Schutzgut Mensch.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Im SO fallen Abwässer an: - Für Sozialabwässer besteht die Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Für das SO kommen ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage oder der Betrieb einer abflusslosen Grube in Betracht. - Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht verschmutzten Freiflächen wird vor Ort dezentral versickert.	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht wesentlich erhöht. Im SO fallen nicht regelmäßig Abfälle an.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) - Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das SO dient nicht der Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien.	-
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen können durch Emissionen und Bebauung von Flächen verursacht werden.	- Siehe unter Emissionen sowie unter Wirkungsgefüge

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit und räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet.

### 2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die betroffenen Umweltbelange sind eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung der Stärke der Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Wie o.g. soll durch die Darstellung des SO FH 5 eine bestandsfortführende Nutzung abgesichert werden. Kurz- bis mittelfristig ist allenfalls von kleineren bestandsorientierten Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bestandes auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen.

An dieser Stelle können daher nur Hinweise zur Beachtung von Umweltbelangen bei derartigen kleinen Baumaßnahmen gegeben werden:

- Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und insbesondere mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten. Die Verletzung oder Tötung von Individuen der geschützten Arten sowie die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nester und Quartiere sind verboten. Von Umbauten betroffene Bereiche sind vorab auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen. Während der Anwesenheit der Tiere sollen Baumaßnahmen unterbleiben. Die baubedingte, unvermeidbare Beseitigung von Schwalbennestern oder Fledermausquartieren bedarf der naturschutzbehördlichen Genehmigung und ist z.B. durch Anbringung von Nisthilfen oder Ersatzquartieren an anderer Stelle auszugleichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen des Ferienobjektes im Außenbereich auszugehen.

### 2.3.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt, da das SO im Bereich eines vorhandenen Ferienobjektes mit entsprechendem Nutzungspotenzial an vorhandenen Gebäuden ausgewiesen wird.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht derzeit kein Erfordernis, da bauliche Erweiterungen oder Neubauten derzeit nicht geplant sind.

### **2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Siehe Hinweise in Kap. 2.3.3.

#### Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen besteht derzeit nicht.

### **2.3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der Standort und die Größe des SO FH 5 orientieren sich an der Ausdehnung des bestehenden Objektes. Sinnvolle Standortalternativen bestehen insofern nicht. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Lage am Tourismusschwerpunktraum Plauer See sollte das Objekt langfristig für die Erholung gesichert werden. Aufgrund der Lage im LSG und im 30-m-Waldabstand kann nur eine durch Bestandsschutz abgesicherte Nutzung erfolgen. Zusätzliche Umweltauswirkungen der Darstellung als SO FH sind somit nicht zu erwarten.

## 2.4 SO FD 6 und 7 Feriendorf Dresenower Mühle

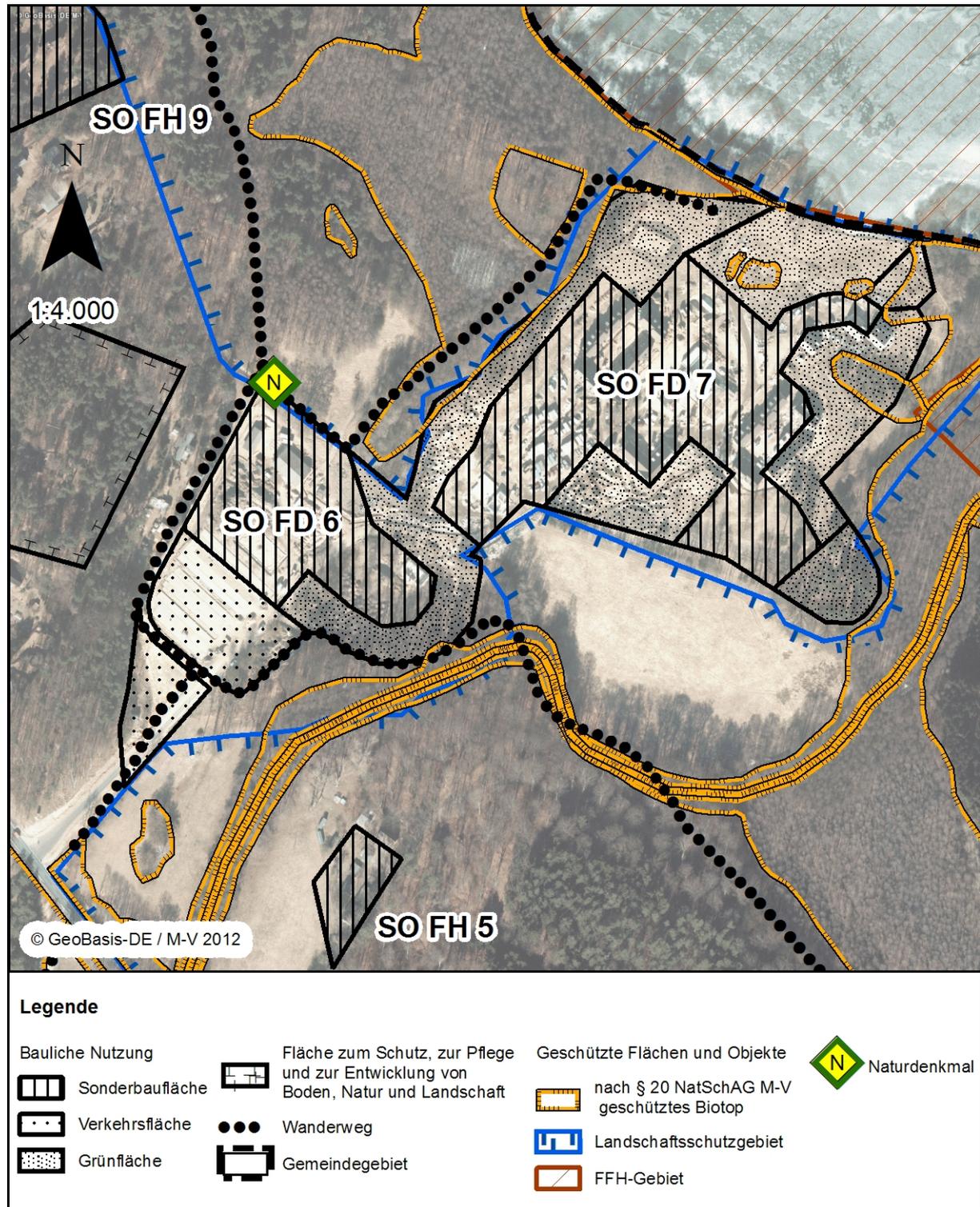


Abb. 4: Luftbildkarte mit den SO FD 6 und 7

Im Bereich der SO FD 6 und 7 bestanden verschiedene Ferieneinrichtungen von Betrieben und staatlichen Stellen der ehemaligen DDR, die seit 1990 aufgelassen waren. Nachdem verschiedene Versuche einer erfolgreichen Nachnutzung gescheitert waren und das Gelände zusehens verwilderte, wurde ab dem Jahr 2009 das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 9 „Dresenower Mühle“ durchgeführt. Parallel wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans begonnen. Inzwischen ist der B-Plan Nr. 9 rechtskräftig, die betriebliche Feri-

en- und Schulungsanlage, die auch Angebote für den öffentlichen Tourismusmarkt bietet, durch einen privaten Investor gebaut und in Betrieb genommen worden. Der Strandbereich am Plauer See ist für die Allgemeinheit zugänglich.

Nachfolgende Abbildungen zeigen Bereiche der Anlage vor und nach dem Bau.



(Fotos oben: BHF Foto unten: Wolff Architekten)

#### 2.4.1 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Die erforderlichen Untersuchungen wurden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. Sie umfassten eine flächendeckende Biotoptypenkartierung und Brutvogelkartierung, eine Erfassung des Baumbestandes, eine Fledermauskartierung mit Schwerpunktsetzung auf Quartiere in Bäumen und Gebäuden, eine Kartierung der Amphibien und Reptilien, eine Kontrolle geeigneter Stellen auf Vorkommen des Fischotters sowie Erfassungen der Rastvögel im ufernahen Bereich des Plauer Sees. Außerdem wurde der Aspekt Lärm sowohl hinsichtlich der Benachbarung mit einem vorhandenen Wohnhaus als auch aufgrund der Nähe zur B 198 betrachtet.

Zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 9 wurde eine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt und ein Grünordnungsplan erarbeitet. Weiterhin wurde das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Prüfung sowie einer Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit unterzogen.

#### 2.4.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustands vor Bau des Feriendorfs

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit von der Planung und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Tabelle 4: Beschreibung der von den SO FD 6 und 7 betroffenen Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Ja, - FFH-Gebiet, hier Plauer See, grenzt direkt an; eine Vorprüfung wurde durchgeführt und ist als gesonderte Unterlage dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9 beigelegt.	FFH-Erlass M-V <sup>2</sup> , FFH-Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	- Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 lag teilweise im LSG; im Rahmen der B-Plan-Aufstellung wurde das Feriendorfgebiet auf Beschluss des LK Parchim aus dem LSG herausgenommen.  - Im Geltungsbereich liegen gesetzlich geschützte Biotope.	- Verordnung des Landkreises Parchim über das LSG „Plauer See“ vom 08.03.1996  - Biotop n. § 20 NatSchAG M-V im Geltungsbereich entspr. aktueller Bestandserfassung: - Bach- und Bruchwälder (am Rand des Geltungsbereichs), - Feldgehölz, - Naturnaher Bach (am Rand des Geltungsbereichs), - Seggenried, Binsenried, - Schilf-Landröhricht, - Schilfröhricht (seeseitig außerhalb des Geltungsbereichs) - Weiden-Feuchtgebüsch, - Ufergehölzsaum, - Magerrasen.
gesetzlich und nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich geschützte Bäume.	- § 18 NatSchAG M-V  - Die Bäume im Geltungsbereich sind entsprechend der Bestandsvermessung im Bestandsplan zum B-Plan Nr. 9 dargestellt und dort in einer Tab. aufgeführt. Dabei ist zu beachten, dass Bäume innerhalb des Waldes und Bäume < 100 cm Stammumfang nicht nach § 18 geschützt sind.  - Eine Beschreibung der Bäume enthält der Grünordnungsplan.
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Ja, Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens und teilweise im Waldabstandsbereich	- § 29 NatSchAG M-V: 50-m-Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees,  - § 15 LWaldG M-V: 30-m-Waldabstandsbereich

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<p>Biotope folgender Biotopgruppen im Untersuchungsraum können durch das Vorhaben beeinflusst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wald (Erlenbruchwald, Bachwald, Buchen- bzw. Eichenwald Vorwald, forstlich geprägte Waldbestände, Kiefernwald),</li> <li>- Feldgehölze, Hecken, Baumreihen, Einzelbäume,</li> <li>- Fließgewässer,</li> <li>- Stehende Gewässer,</li> <li>- Riede, Röhrichte, Weidengebüsche, Ufergehölzsaum,</li> <li>- Ruderalisierter Sandmagerrasen,</li> <li>- Frischwiese,</li> <li>- Ruderale Staudenflur,</li> <li>- Siedlungsgehölz, -gebüsch, -hecke, Rasen, Hausgarten,</li> <li>- Badestelle</li> <li>- Gebäude, Treppen u.a. versiegelte Flächen,</li> <li>- Pfade, unbefestigte Wege, befestigte Wege, die B198,</li> <li>- Stege,</li> <li>- Brachflächen der Siedlungsgebiete</li> </ul> <p>Eine Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen erfolgte im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 9..</p> <p>Faunistische Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend der Ergebnisse der Brutvogelkartierung wurden im UR 41 Vogelarten nachgewiesen, darunter 34 Arten als Brutvögel und 7 Arten als Nahrungsgäste. Gefährdete und streng geschützte Arten brüten nicht im Geltungsbereich. Zu den Nahrungsgästen mit landesweiter Gefährdung gehören die Arten Haubentaucher, Eisvogel und Grünspecht. Östlich des Plangebietes liegt im Bruchwald ein Kranichbrutplatz. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</li> <li>- Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Lage im Umfeld von Waldflächen keine besondere Bedeutung für Zug- und Rastvögel. Die Baumbestände (Erlenwälder) im Umfeld des Geltungsbereichs können Ansammlungen von Kleinvögeln wie Zeisig oder Singdrossel im Winter und Frühjahr als Rast- und Nahrungsraum dienen. Nach Aussage der landesweiten Analyse der Rastgebietsfunktionen in M-V (I.L.N et al. 2007) ist der Plauer See ein Binnengewässer mit hoher bis sehr hoher Bedeutung der Rastgebietsfunktion, wobei vor allem der nördlichste Teil des Sees eine sehr hohe Bedeutung mit Gänseschlafplätzen und Tagesruhegewässern von Tauchenten mit hohen Individuenzahlen aufweist. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</li> <li>- Im UR sowie in dessen direktem Umfeld befinden sich Quartiere von sechs Fledermausarten, darunter die im Land M-V als gefährdet eingestuftarten Großer Abendsegler und Fransenfledermaus. Ein großer Teil der ruinösen Gebäude weist Sommer bzw. Zwischenquartiere oder Wochenstuben auf, insgesamt 45 Einzelquartiere in 23 Gebäuden. Baumquartiere wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Einige Keller der massiven Gebäude können als Winterquartiere geeignet sein. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</li> <li>- Bei der Kartierung der Amphibien wurde keine Art nachgewiesen. Potenziell können die Arten Erdkröte und Laubfrosch vorkommen. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</li> <li>- Bei der Kartierung der Reptilien wurden die Arten Blindschleiche und Zauneidechse nachgewiesen. Die Zauneidechse kommt in den offenen Biotopen des UR mehrfach vor. Potenziell können die Arten Ringelnatter und Waldeidechse vorkommen. Alle genannten Arten sind nach der Roten Liste M-V gefährdet, die Zauneidechse gilt als stark gefährdet. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</li> <li>- Der Fischotter ist im Land M-V flächenhaft verbreitet. Der Plauer See</li> </ul>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>gehört zum Vorkommens- und Migrationsgebiet der Art. Bei den Kartierungen konnte die Art im Winter 2010 anhand von Trittsiegeln am Seeufer nachgewiesen werden. Bekannte Totfunde liegen mehr als 3 km entfernt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum für die Art darstellt und als Ruheplatz durch den Fischotter nicht regelmäßig genutzt wird. Eine gelegentliche bis regelmäßige Nutzung durch wandernde Fischotter im Winterhalbjahr ist zu konstatieren. Näheres siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.</p> <p><b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: ehemals nutzungsgeprägter, seit ca. 20 Jahren aufgelassener Bereich mit Wald-, Grünland- und Siedlungsbrachflächen sowie dem Seeufer mit Badestelle und naturnaher Verlandungszone. Bereiche mit hoher Bedeutung der Biotopfunktion sind die Seeuferverlandungszone, die naturnahen Bäche, die Bach-, Bruch- und Buchenwälder. Der UR ist Lebensraum der Zauneidechse sowie von ca. sechs Fledermausarten. Das festgestellte Fledermaus-Vorkommen ist durch die Quartier- und Artendichte als bedeutsam einzustufen. Die Artenausstattung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes entspricht den Erwartungswerten für ländlich geprägte Gebiete der Mecklenburgischen Seenplatte. Besonders in den Gehölzbiotopen und den Gebäuderuinen des Ferienlagers konnte eine erhöhte Vielfalt an landesweit und lokal weit verbreiteten Brutvögeln festgestellt werden. Die offenen Sandmagerrasen bzw. Glatt-haferwiesen weisen dem gegenüber nur eine sehr geringe Arten- und Individuendichte auf.</b></p>	
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten:	<p>Ja, im UR kommen geschützte Arten vor, darunter europarechtlich geschützte Arten der Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse.</p> <p>Es wurde ein Artenschutz-rechtlicher Fachbeitrag als gesonderte Unterlage zum Umweltbericht für den B-Plan Nr. 9 erstellt.</p>	<p>In § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG aufgeführte Arten. Europarechtlich geschützt sind alle heimischen Vogelarten sowie alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.</p>
Boden	<p>Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet prägen eiszeitliche Schmelzwassersandablagerungen, die arm an bindigem Material sind. Oberflächennah stehen Fein- und Mittelsande an.</li> <li>- Die sandigen Böden haben ein niedriges biotisches Ertragspotenzial und ein geringes Speicher- und Rückhaltevermögen für in den Boden einsickernde gelöste Schadstoffe (geringes Vermögen zum Schutz des Grundwassers).</li> <li>- Ca. 1 ha Fläche sind im Bestand versiegelt und somit durch bauliche Nutzung bzw. als Verkehrsfläche vorbelastet.</li> <li>- Flächen mit Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Punktuelle Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Vornutzung, insbesondere im Umfeld der ruinösen Gebäude nicht auszuschließen. Im Bereich des verfüllten ehemaligen Mühlenteichs sind ebenfalls bodenfremde Stoffe nicht auszuschließen.</li> </ul> <p><b>Bewertung des Bodenpotenzials: Funktionsbereiche für das Schutzgut Boden im UR mit besonderer Bedeutung sind die offene Wasserfläche des Plauer Sees (der Gewässerboden), die naturnahen Uferbiotope der Verlandungszone (Röhricht, Erlen-Uferwald, Ufer-Weidengebüsch) sowie die Bach- und Bruchwälder.</b></p>	
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Oberflächengewässer befinden sich angrenzend bzw. im Randbereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plauer See: Seefläche 3879 ha, Einzugsgebietsfläche ca. 1109 km<sup>2</sup>, bis 23 m tief, meso- bis eutroph, geschichtet, Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße, Badegewässer, wird mit motorgetriebenen Booten und Fahrgastschiffen befahren,</li> <li>- Kalter Bach, Verbandsgewässer 2. Ordnung des WBV „Mildenitz-</li> </ul>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Lübzer Elde“ Nr. L109; naturnaher Bach, der dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt.</p> <p>- Ehemaliger Mühlgraben; verschlammter Graben mit geringer Wasserführung – steht über eine möglicherweise defekte Rohrleitung mit dem L109 in Verbindung; Verbandsgewässer 2. Ordnung des WBV „Mildenitz-Lübzer Elde“ Nr. L109201; Fließgewässer, das aufgrund eines naturnahen begleitenden Bachwaldes dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt.</p> <p>Grundwasser:</p> <p>- Wechselnde Tiefenlagen des obersten Grundwasserleiters. Oberflächlich vom Grundwasser beeinflusste Bereiche sind die ufernahen Flächen des Plauer Sees sowie die Bachtäler und Bruchwälder im Randbereich des Plangebietes. Im Plangebiet ist außer den vorgenannten Bereichen von Grundwasserflurabständen von überwiegend 2-5 m, auf den höher liegenden Flächen von &gt;5 bis &gt;10 m auszugehen. Diese Flächen sind damit nicht grundwasserbeeinflusst. Die Fließrichtung des Grundwassers ist vorherrschend auf den See gerichtet.</p> <p>- Im Bereich der vorhandenen Bebauung und nahe dem Trafohaus an der Zufahrt des Plangebietes wurden zur DDR-Zeit insgesamt sechs Brunnen für die örtliche Wassererschließung angelegt (siehe GOP Abb. 3). Die Brunnen verfügen über keine Trinkwasserschutz-zonen. Über aktuell nutzbare Wassermengen, den Zustand und die Wasserqualität der Brunnen liegen keine Angaben vor. Nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim sind die Brunnen für die gesicherte Trinkwasserversorgung einer Hotel- und Ferienhausanlage voraussichtlich nicht geeignet.</p> <p>- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.</p> <p><b>Bewertung: Der Plauer See und die vorhandenen Fließgewässer haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, der Plauer See hat eine besondere Bedeutung für die Wasserwirtschaft und die Binnenschifffahrt. Trinkwasserschutz-zonen sind an den bestehenden Brunnen nicht vorhanden. Darüber hinaus gehört der Planbereich nach Aussagen der überörtlichen Landschaftsplanung aufgrund geohydrologischer Daten zu einem Bereich mit sehr hoher Bedeutung des nutzbaren Grundwassers und mit mittlerer Bedeutung der Grundwasserneubildung (Quelle: Internet: Umweltkartenportal M-V)</b></p>	
Klima und Luft	Nein, Klima / Luft nicht wesentlich betroffen	<p>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen</p> <p>- geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen,</p> <p><b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b></p>

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:	<p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von Flächen im Uferbereich des Plauer Sees durch Arten wie Graugans oder Eisvogel als Nahrungsflächen. Diese Arten brüten außerhalb des UR.</li> <li>- Nutzung der Wiesenflächen als Teilnahrungsgebiet des Kranichs.</li> <li>- Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens (im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation) und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</li> </ul>
Landschaft (Landschaftsbild)	Ja, die Planung kann durch Bebauung bisher unverbauter landwirtschaftlicher Freifläche Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Plauer See ist ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung und Wertigkeit des Landschaftsbildes, geprägt durch die Einbettung in eine vieltalige glazial geformte Landschaft, eine hohe Vielfalt der Uferstrukturen mit naturnahen und besiedelten Abschnitten, die hohe Wasserqualität und die besondere Größe.</li> <li>- Die hohe Bedeutung des Plauer Sees für die landschaftsgebundene bzw. wasserbezogene Erholung ergibt sich neben der naturräumlichen Attraktivität auch aus der günstigen Erreichbarkeit der Ufer und der Anbindung des Sees an die Müritz-Elde-Wasserstraße.</li> <li>- In die vorgenannte hohe Bewertung des Gesamttraums Plauer See fügt sich auch das Plangebiet mit einer lokal hochwertigen Landschaftssituation ein (näheres siehe GOP, Kap. 3.7). Das Plangebiet und dessen Umfeld bieten im regionalen Maßstab eine überdurchschnittliche Vielfalt naturnaher Landschaftselemente und sehr gute Möglichkeiten der Naturbeobachtung sowie der Erholung in Natur und Landschaft.</li> <li>- Lokale Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stellen die ruinösen, durch Vandalismus geprägten Gebäude aus der früheren Feriengiebetsnutzung, Ablagerungen von Bauschutt u.a. Materialien sowie die Auswirkungen der „wilden“ Nutzung (ungeregelter Kfz-Verkehr auf den Freiflächen, Vermüllung des Seeufers) dar.</li> <li>- Zur landschaftsbezogenen Erholung siehe den Punkt Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung in dieser Tabelle.</li> </ul> <p><b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Bereich mit hoher Bedeutung des Landschaftsbildes; Bestandteil der waldreichen Uferlandschaft des westlichen Plauer Sees.</b></p>
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:	<p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Situation im Untersuchungsraum sind Biotope des Siedlungsraums, der Gewässer, der Wälder sowie der Agrarlandschaft (Grünland) mit teilweise kurzer bis mittlerer, teilweise langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Eine langjährige Entwicklung weisen u.a.</li> </ul>

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Buchenaltholzbestände und alte Bachwälder auf. Es überwiegen Flächen mit mittlerer bis hoher Naturnähe. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme im gesamten Untersuchungsgebiet sprechen für eine mittlere bis hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Bereiche mit einer hohen Artenvielfalt sind vor allem der naturnahe Verlandungsbereich des Plauer Sees und die Waldflächen im Randbereich mit Altholzbeständen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Teile des Plangebietes unterlagen durch Auflassung des ehemaligen Ferienlagers vor ca. 20 Jahren einer Sukzession und Verbrachung. Die ruinösen Gebäude als im eigentlichen Sinne naturfremde Teile haben derzeit als Sonderhabitate eine wichtige Bedeutung für Fledermäuse mit Vorkommen von ca. 6 Arten. Während durch Sukzession von Pionierstadien die Artenvielfalt in den ehemaligen Siedlungsflächen zugenommen hat, ging die Artenvielfalt des Grünlandes aufgrund geringerer Nutzung / Pflege vermutlich zurück.</li> </ul> <p>Der Plauer See stellt einen regional bedeutsamen Biotopverbundraum dar.</p>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung		<p>Aufgrund der im Umfeld des Planvorhabens vorhandenen Nutzungen sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Nutzung des Plauer Sees kann das Schutzgut Mensch (Wohnfunktion, Erholungsnutzung) betroffen sein. Bestandssituation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Dresenower Mühle handelt es sich um einen langjährig genutzten Ferien-, Freizeit- und Erholungsstandort mit naturnaher und freizeitsportlicher Prägung. So war die Dresenower Mühle bereits in den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts unter der Bezeichnung „Jungmöhl (Lichtland und Lichtsiedlung)“ ein Ferienstandort für Anhänger der Freikörperkultur. Als Unterkunft wurden neben dem Landhaus (Mühlengebäude) einfache Holzhäuser genutzt. Seit Ende der 1950er Jahre diente das Gebiet verschiedenen Betrieben und staatlichen Einrichtungen als Ferienlager, wobei eine größere Anzahl von ca. 70 Funktions- und Unterkunftsgebäuden in verschiedenen Teilbereichen des Geländes errichtet wurde. Daneben waren wesentliche Bestandteile der Anlage die Badestrandnutzung und im westlichen Teil der Sportplatz.</li> <li>- In den Ortsteilen (OT) Twietfort und Dresenower Mühle der Gemeinde Ganzlin bestehen nach Auskunft des Amtes Plau am See Ferienhausgrundstücke sowie Grundstücke für dauerhaftes Wohnen im Außenbereich. Ein entsprechendes Wohngrundstück liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs.</li> <li>- Der Plauer Sees wird als Bundeswasserstraße individuell freizeitorientiert für Baden, Boot fahren, Angeln usw. sowie auch für den gewerblichen Boots- und Fahrgastschiffverkehr genutzt.</li> <li>- Im OT Dresenower Mühle besteht am Plauer See eine Badestelle mit Gewohnheitsnutzung, u.a. durch Bewohner umliegender OT und Feriengäste. Die Badestelle wird in den Sommermonaten nahezu täglich frequentiert. Aktuell unterliegt das Strandgelände einer freier, weitgehend unkontrollierten Nutzung durch Spaziergänger, Badegäste, Jugendgruppen, Wasserwanderer u.a. mit entsprechend negativen Auswirkungen insbesondere durch Kfz-Verkehr und Abfälle.</li> <li>- Westlich des Badestrandes befinden sich Bootsstege, darunter eine Gemeinschaftssteganlage (ca. 35 m langer Steg für den ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Lauenburg besteht). Östlich des Strandes befindet sich ufernah ein Holzhaus, über dessen Nutzung keine Informationen vorliegen.</li> <li>- Durch das Plangebiet verlaufen überörtliche Rad- und Wanderwege, hier die Regionalen Radtouren T26 und T27. Die Tour T27 ist hier zugleich Teil des Mecklenburgischen Seen-Radwegs und des Radfernwegs „Mecklenburgische Seenplatte - Lewitz“.</li> </ul> <p><b>Aufgrund der sehr hohen Bedeutung des Landschaftsbildraums und der günstigen Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung hat das Plangebiet eine hohe bis sehr hohe natürliche Erholungseignung.</b></p>

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Ja, im UR sind nach Angabe des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V geschützte Bodendenkmale bekannt, die durch die Planung berührt werden (siehe Abb. 5).	§2 (1) DSchG M-V. Es handelt sich um Streufunde oder unterirdische Objekte.
Vermeidung von Emissionen	<p>Aufgrund vorhandener Wohn- und Erholungsnutzungen und u.a. der Planung von Verkehrsflächen durch den B-Plan sind Aspekte des Immissionschutzes zu berücksichtigen. Bestandssituation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzwürdigkeit vorhandener Nutzungen gegenüber Lärm ist in der städtebaulichen Planung anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Die im OT Dresenower Mühle vorhandenen Ferienhausgrundstücke und Wohnnutzungen im Außenbereich haben demnach einen Anspruch auf Lärmpegel <math>\leq 60</math> dB(A) tags und <math>\leq 50</math> dB(A) nachts bzw. <math>\leq 45</math> dB(A) nachts bei Gewerbe- oder Freizeitlärm.</li> <li>- Derzeit wird die Emissionssituation im Westteil des Plangebietes durch die Verkehrsbelastung der benachbarten B 198 geprägt. Nach der Verkehrsmengenkarte 2007 des SBA Schwerin betrug die Verkehrsbelastung an der Einmündung der B198 auf die B 103 1.903 Kfz/24h im DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) bei ca. 10% Schwerverkehrsanteil.</li> <li>- Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG befinden sich nach Auskunft des StAUN Schwerin nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 und seiner immissionschutzrelevanten Umgebung.</li> </ul>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Abwasseraufkommen erhöhen.	<p>LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeit besteht im Plangebiet sowie im benachbarten OT Twietfort keine zentrale Erschließung für Wasser und Abwasser.</li> <li>- Das vorhandene Wohngrundstück versorgt sich über Brunnen mit Frischwasser.</li> </ul>
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Aufkommen an Siedlungsabfällen im OT erhöhen.	<p>AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abfallentsorgung im Kreisgebiet durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.</li> <li>- Im Plangebiet ist in großem Umfang ruinöse Bausubstanz vorhanden, die bei Abbruch gesondert zu entsorgen ist.</li> </ul>
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	<p>Ja,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und zur langfristigen Senkung der Energiekosten hat die Nutzung erneuerbarer Energien, die Isolierung der Gebäude u.a. Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs langfristig eine hohe Bedeutung für das Plangebiet. Der B-Plan Nr. 9 beinhaltet jedoch keine besonderen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.</li> </ul>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, die Gemeinde Ganzlin verfügt nicht über einen Landschaftsplan.	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	siehe bei Wirkungsgefüge.	

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 NatSchAG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abl. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

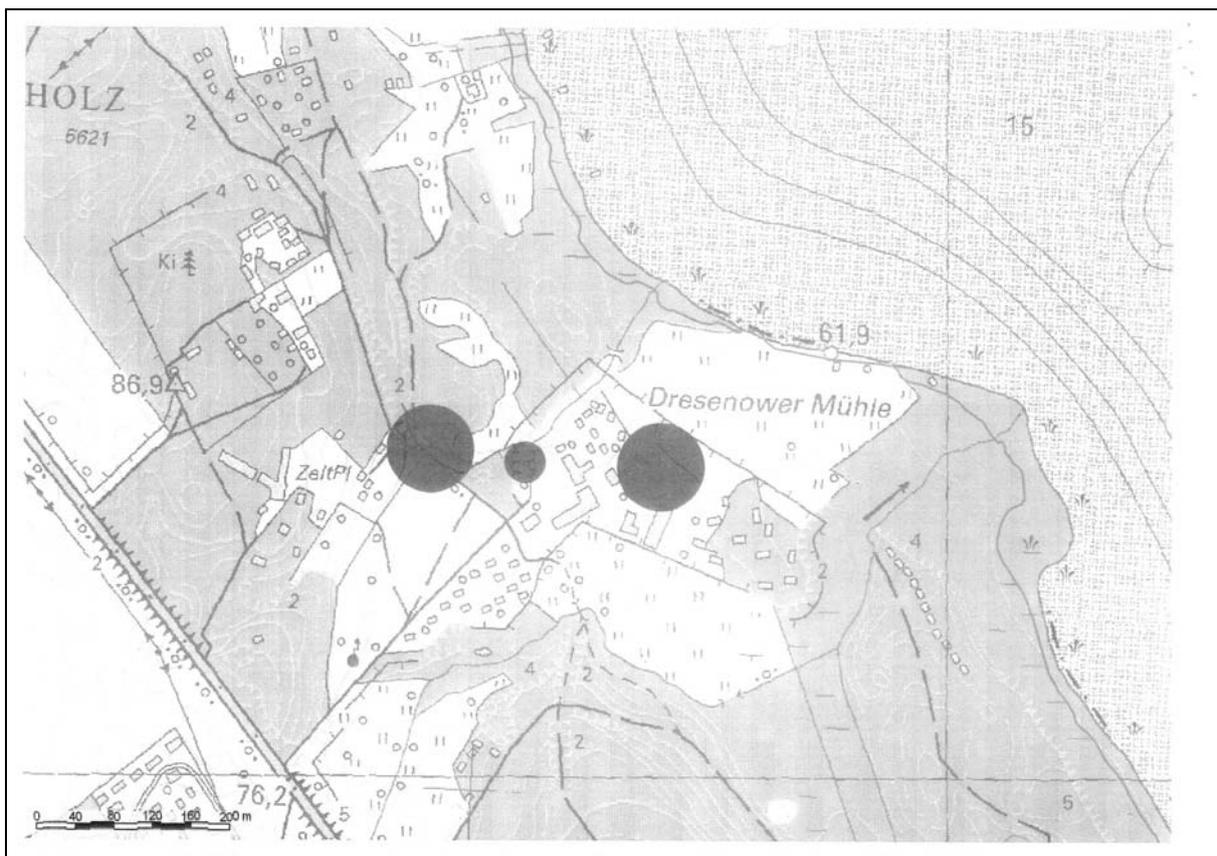


Abb. 5: Bodendenkmale im Bereich der SO FD 6 und 7 (Quelle: Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V, 2009).

### 2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die betroffenen Umweltbelange sind eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung der Stärke der Beeinträchtigungen vorzunehmen (Tab. 5).

Tabelle 5: Voraussichtliche Umweltauswirkungen der SO FD 6 und 7

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	- Zum B-Plan Nr. 09 „Dresenower Mühle“ wurde eine Vorprüfung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ durchgeführt. Prüfungsrelevant waren vor allem mögliche Auswirkungen auf den Fischotter sowie die Lebensraumtypen 3140 und 3150. Die Vorprüfung ist als gesonderte Unterlage dem B-Plan beigelegt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass der B-Plan nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ erheblich zu beeinträchtigen. Entsprechend gilt dies auch für die Darstellung der SO 6 und 7 im FNP.	gering
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	- Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des B-Plans Nr. 9 sind die Errichtung baulicher Anlagen, die Änderung bestimmter Nutzungen, die Stranderweiterung und andere Maßnahmen innerhalb des LSG „Plauer See“ nicht vermeidbar, da der gesamte Bereich parallel zum Seeufer in einer Breite von 150 m vor Planungsbeginn zum LSG gehörte. - Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung wurde das Feriendorfgebiet auf Beschluss des LK Parchim aus dem LSG herausgenommen. - Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09 sind Eingriffe in nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop bei Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des B-Plans im Einzelfall nicht vollständig vermeidbar: Verlust von ruderalisiertem Magerrasen im Bereich geplanter Stellplatzanlagen im Westteil des Plangebietes, geringer Teilflächenverlust von Landröhricht und Weidengebüsch landseitig aufgrund der erforderlichen Strandverbreiterung um 15 m, Teilflächenverlust von Feldgehölz in einem ca. 8 m breiten Streifen zur Trennung dieses Bestandes vom Wald im Sinne des Waldgesetzes, als Voraussetzung für einen Bauabstand zu diesem Gehölz von weniger als 30 m. Darüber hinaus sind Funktionsverluste geschützter Biotop im Randbereich des Geltungsbereichs in gewissem Umfang nicht vermeidbar. Maßnahmen im Bereich der Stadt Plau bzw. im Plauer See sind nicht Gegenstand dieser Planung. - Der LK Parchim hat im Planaufstellungsverfahren eine Ausnahmegenehmigung für die o.g. Eingriffe erteilt, wobei entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.	gering
Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V	- Eine Inanspruchnahme des 50-m-Gewässerschutzstreifens für Baufelder ist nicht geplant. Vorgesehen sind ein innerer Erschließungsweg zum Seeufer sowie eine Nutzung als Strand und Wiese.	

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Waldabstand nach § 15 LWaldG M-V	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem zuständigen Forstamt Wredenhagen wurden Abstimmungen über die waldbrechtlichen Belange im Plangebiet durchgeführt.</li> <li>- Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Planung sind Waldumwandlungen ohne Rodung in gewissem Umfang nicht vermeidbar. Das Forstamt hat eine Zustimmung zum B-Plan Nr. 9 unter Voraussetzung der Einhaltung des 30-m-Waldabstandes und der Vorlage eines bescheidungs-fähigen Antrags auf Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der Antrag wurde am 03.02.2010 positiv beschieden.</li> <li>- Bei Realisierung der Waldumwandlung werden die Vorschriften des § 15 LWaldG eingehalten.</li> </ul>	
geschützte Bäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Baumbestand im Geltungsbereich ist im Hinblick auf die geplante Nutzung nur teilweise erhaltungswürdig, da zur Zeit der früheren Nutzung sehr viele Pappeln, Fichten u.a. Nadelbäume gepflanzt wurden sowie seit 1990 sehr viele Wildlinge aufgewachsen sind, die aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Nutzung des Bauflächenpotenzials und aus gestalterischen Gründen in einem Ferienhausgebiet nicht erhalten werden können. Außerdem beeinträchtigen die Wildlinge erhaltungswürdige Bäume.</li> <li>- Es sind deshalb Fällungen zahlreicher Bäume, darunter nach §18 geschützte Bäume, insbesondere Pappeln und Nadelbäume geplant. Viele ältere Laubbäume und Kiefern werden erhalten und in die Planung integriert.</li> <li>- Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde ein Fällantrag gestellt. Die Fällungen wurden durch den LK Parchim vor Baubeginn genehmigt.</li> </ul>	mittel
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Biotope der Wälder, Vorwälder, Gebüsche, Röhrichte und Riede, Grünlandflächen, Ruderalfluren und Brachflächen beseitigt bzw. in ihren natürlichen Funktionen beeinträchtigt. Große Flächenverluste betreffen Grünland- und Brachflächen. Bei Beseitigung verlieren die Biotope zugleich ihre Funktion als Wuchsorte wildlebender Pflanzen. Teilweise findet die bauliche Entwicklung auf vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächen statt, so dass dadurch die Auswirkungen auf Biotope vermindert werden.</li> <li>- Durch das Planvorhaben werden Lebensräume bzw. Teile der lokalen Lebensstätten von Tierarten verloren gehen sowie störungsempfindliche Tierarten durch die dauernde Anwesenheit von Menschen, Lärm- und Lichtemissionen auf Flächen außerhalb des Wirkungsbereichs verdrängt. Bei der Bewertung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, dass viele Tierlebensräume vor Ort erst nach Aufgabe der früheren Nutzung innerhalb der letzten zwanzig Jahre entstanden sind. Eine moderate Vorbelastung besteht außerdem durch die derzeitige Gewohnheitsnutzung des Gebietes.</li> </ul>	mittel
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung führt zum Verlust von Quartieren streng geschützter Fledermausarten in den Abrissgebäuden, zum Verlust von Biotopen der Zauneidechse (§7 (2) Nr. 14b BNatSchG), zum Verlust einzelner, überwiegend temporärer Nistplätze von Europäischen Vogelarten (§7 (2) Nr. 13bb BNatSchG) sowie zur Störung von Europäischen Vogelarten (§7 (2) Nr. 14a BNatSchG). Beim Abriss besteht darüber hinaus die Gefahr, Individuen der geschützten Tierarten zu tö-</li> </ul>	gering bis mittel, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	<p>ten. Das Verbotregime des § 44 (1) BNatSchG betrifft nicht den FNP oder B-Plan Nr. 9 selbst, sondern nur Tathandlungen. Jedoch ist die Planung dahingehend zu prüfen, ob ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Artenschutzrechtliche Bewertung sowie die sich daraus ergebenden Handlungsanforderungen wurden in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 9 zusammengestellt. Es sind insbesondere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum kontinuierlichen Erhalt von Fledermaus- und Zauneidechsen-Lebensstätten festgesetzt worden, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.</li> <li>- Aufgrund der umfangreichen Betroffenheit geschützter Arten wurde beim LUNG M-V ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Abrissmaßnahmen der maroden Gebäude gestellt. Das LUNG hat den Abrissmaßnahmen unter Auflagen zugestimmt.</li> </ul>	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das Bauprojekt kommt es zu Flächenversiegelungen, die über den bisherigen Versiegelungsgrad der Altgebäude hinausgeht. Der Anteil vollständig versiegelter Flächen (versiegelte Straßen, Gebäude) betrug im Bestand ca. 1 ha. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 wird eine maximale Versiegelung von ca. 1,67 ha, d.h. in der Summe ca. 0,67 ha zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Außerdem wird durch den B-Plan Nr. 9 die Anlage von ca. 1,2 ha teilversiegelter Fläche (vorwiegend Verkehrsflächen) vorbereitet.</li> <li>- Die zusätzlichen Versiegelungen bewirken einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Bereich zusätzlich voll versiegelter Flächen bzw. zum teilweisen Funktionsverlust bei Teilversiegelung.</li> <li>- Ein Teil der vorhandenen Bebauung liegt im Bereich geplanter Grün- und Waldflächen. Dort ist ein Rückbau der Befestigungen geplant, wodurch die Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden.</li> </ul>	gering
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserspeicher- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich und es kann zur Absenkung des Grundwasserstandes kommen. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt und muss künstlich reguliert werden. Auch kleinflächige Versiegelungen, wie es im vorliegenden Bauvorhaben der Fall ist, wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt aus.</li> <li>- Eine Minderung des Eingriffs wird durch die geplante örtliche Versickerung bzw. die Einleitung des Regenwassers in die geplanten Teiche erreicht (siehe dazu bei Punkt Abwasser in dieser Tabelle).</li> <li>- Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Uferschutzbereich der Gewässer sind nicht geplant. Baumaßnahmen im Plauer See sind nicht Gegenstand dieser Planung. Für das Stegbauvorhaben wurde ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt.</li> </ul>	gering
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Verstetigung der Nutzung des Strandbereichs kommt es dort zu störungsbedingten Nahrungshabitatverlusten von Vogelarten der umliegenden Wald- und Seebereiche. Entsprechend der Aussagen des Gutachters sind die Auswirkungen nicht populationsbedeutsam, da Ausweichräume vor-</li> </ul>	gering

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	<p>handen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten, wird durch die Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Jedoch erfolgt eine örtliche Versickerung und Wasserrückhaltung (siehe dazu bei Punkt Abwasser in dieser Tabelle).</li> </ul>	
Landschaft (Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Bebauung eines bereits baulich vorgemerkten Bereichs am Plauer See. Die Höhe und die negative optische Wirkung der ruinösen Altbausubstanz sowie die bestehende Versiegelung stellen eine wesentliche Vorbelastung dar.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten durch die Errichtung neuer Gebäude auf. Außerdem haben der geplante Bau von Verkehrsflächen sowie die Fällung von Bäumen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.</li> <li>- Aufgrund der Freihaltung des Strandabschnitts von baulichen Maßnahmen und aufgrund der umgebenden Waldflächen werden übergreifende optische Wirkungen vermieden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränken sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich. Seeseitig ist durch die geplante Strandverbreiterung um 15 m, die Verstetigung der Badenutzung, durch Biotopverlust und geringe zusätzliche Lärmemissionen im lokalen Bereich mit Auswirkungen zu rechnen.</li> <li>- Die Höhe und Anordnung der Gebäude wurde im Hinblick auf Auswirkungen auf das Landschaftsbild im B-Plan-Verfahren gesondert geprüft. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird die geplante Bebauung mit 9 bis 12 m Gesamthöhe durch die umliegende Bewaldung nahezu vollständig abgeschirmt. Im östlichen Teil besteht ebenfalls eine weitgehende Abschirmung durch Wald. Seeseitig besteht eine weitgehende Abschirmung durch den Uferwald sowie durch auf dem Gelände vorhandene Bäume. Durch das Strand-Sichtfenster sowie in größerer Entfernung vom Ufer können Gebäude zu sehen sein. Dabei wird die Dachlandschaft der Satteldächer der geplanten Ferienhäuser in braunen bzw. rotbraunen Farbtönen sichtbar sein (siehe Foto oben nach Umsetzung). Das optional geplante dreigeschossige Hotel liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 9 seeabgewandt, so dass eine wesentliche optische Wirkung auf den See nicht entsteht.</li> <li>- Auswirkungen der Planung werden durch Erhalt von Bäumen und die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen gemindert.</li> </ul>	gering
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Vergleich zu der früheren Nutzung als Ferienlager vor 20 Jahren kommt es im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Verringerung der biologischen Vielfalt. Darüber hinaus soll der ehemals auch als Ferienlager baulich genutzte Bereich des Flurstücks 39/3 renaturiert werden.</li> <li>- Die seit 1990 durch Sukzession sowie durch eine Nutzung der ruinösen Gebäude durch Tiere eingetretene Erhöhung der biologischen Vielfalt wird zugunsten einer neuerlichen baulichen Nutzung wieder zurückgedrängt.</li> </ul>	gering

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird über größere Grünflächen mit extensiven Bereichen, Teiche und parkartige Grünflächen verfügen. Für den Verlust von Lebensstätten der Fledermäuse und Eidechsen wird funktionaler Ersatz geschaffen. Wertvolle Biotopflächen und Altbäume werden erhalten. Somit werden insbesondere tradierte Elemente der biologischen Vielfalt am Standort erhalten und neue Biotopolelemente entstehen.</li> </ul>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An die langjährige Tradition des OT Dresenower Mühle als Ferien-, Freizeit- und Erholungsstandort mit naturnaher und freizeitsportlicher Prägung wird durch die Planung angeknüpft.</li> <li>- Das im Bereich des Plangebietes bestehende Wohngrundstück, Dresenower Mühle 1 im bisherigen Außenbereich, wird im B-Plan Nr. 9 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.</li> <li>- Wesentliche Störungen der Wohn- und Wochenendhausgrundstücke im OT Dresenower Mühle und im benachbarten OT Twietfort sind nicht zu erwarten, da das geplante Ferienhausdorf insbesondere für sich selbst einen hohen Anspruch an Ruhe und Störungsarmut hat. Für die Ferienhausgebiete (Sonstige Sondergebiete mit Schutzbedürftigkeit) sollen nach DIN 18005, Beiblatt 1, Nr. 1.1g Orientierungswerte für Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts gelten; für das Allgemeine Wohngebiet gelten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</li> <li>- Auswirkungen der Verkehrsplanung wurden einer überschlägigen Prüfung lärmbedingter Auswirkungen unterzogen. Siehe dazu den Punkt Emissionen in dieser Tabelle.</li> <li>- Auf die Nutzung des Plauer See als Bundeswasserstraße hat die Planung keinen wesentlichen Einfluss. Die bereits bestehende Badenutzung wird verstetigt und intensiviert.</li> <li>- Für den Badestrand und einen strandnahen Teil der Liegewiese wird ein öffentliches Nutzungsrecht festgesetzt. Die Ferienhausanlage hält neben der Nutzung als Ferien- und Schulungsanlage des Betreibers auch Angebote für den Tourismusmarkt vor.</li> <li>- Der derzeitige Zustand einer freien, weitgehend unkontrollierten Nutzung des Geländes mit entsprechend negativen Auswirkungen insbesondere durch Kfz-Verkehr und Abfälle wird beendet.</li> <li>- Die öffentliche Erschließung des Strandes, der benachbarten Bootsstege und Grundstücke wird durch den teilweisen Neubau eines kommunalen Erschließungsweges auf Flurstück 39/1 gesichert. Auf die westlich des Strandes vorhandene Gemeinschaftsbootssteganlage mit Nutzungsvertrag beim WSA Lauenburg hat die Planung keinen wesentlichen Einfluss.</li> <li>- Die Durchgängigkeit der überörtlichen Rad- und Wanderwege wird erhalten. Um eine für den kontrollierten Betrieb der Ferienhausanlage ungünstige Querung des Baugebietes zu vermeiden, wird der Radweg kleinräumig umverlegt und im Süden des Baugebietes ein neuer Wegeverlauf geschaffen. Dadurch verlängert sich die Route T27 um ca. 200 m.</li> </ul>	gering

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>- Die in Abb. 5 dargestellten Bodendenkmale liegen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen. Entsprechend der Aussagen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in der Stellungnahme zum B-Plan-9-Vorentwurf vom 27.07.2009 ist die Überbauung nach vorhergehender fachgerechter Bergung und Dokumentation zulässig. Hierzu erfolgt eine gesonderte Abstimmung mit der Behörde. Die Denkmalbereiche werden mit entsprechenden Hinweisen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	vermutlich gering
Vermeidung von Emissionen	<p>- Auf die Festsetzung von Immissionsrichtwerten nach DIN 18005 im Ferienhausgebiet wird verzichtet, da in dem geplanten Baugebiet die typischen Nutzungen für ein Ferienhausgebiet maßgeblich sind, die gewöhnlich nicht lärmintensiv sind. In die Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass als Orientierungswert tags 45 dB (A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten sind.</p> <p>- Die geltende Freizeitlärm-Richtlinie des Landes M-V vom 03.07.1998 ist unabhängig von der Festsetzung als Baugebiet bei der Nutzung der Anlage einzuhalten.</p> <p>- Hinsichtlich Verkehrslärm wird für das Wohngrundstück sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an beiden kritischen Immissionsorten (IO1:südwestliche Grenze der Grundstücksfreifläche, IO2:südwestliche Gebäudefassade) der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1 Beiblatt 1 unterschritten. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für Vorsorgemaßnahmen des Schallschutzes aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen der Planung. Lr1 = 54,9/47,5 dB(A) – Beurteilungspegel Tags/Nachts (IO 1) Lr2 = 46,3 dB(A) – Beurteilungspegel nachts (IO2). Auf Punkt I.7 des Begründungstextes zum B-Plan Nr. 9 wird verwiesen.</p>	gering
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p>- Geplant ist ein Anschluss des Baugebietes an die zentrale Abwasserentsorgung, voraussichtlich an das Klärwerk Ganzlin. Hierzu erfolgt die Abstimmung mit dem zuständigen WAZV Parchim. Die Sicherung der Erschließung wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.</p> <p>- Betriebsseitig sind besondere Anforderungen u.a. für den Betriebshof, die Betriebsküchen und gastronomischen Einrichtungen bei der Vorreinigung der Abwässer zu beachten (Öl- bzw. Fettabscheider, Nachweis der Entsorgung der Vorreinigungsrückstände).</p> <p>- Die öffentlichen (ausgenommen die B 198 und die Erschließungsstraße) und privaten Verkehrsflächen werden in teilversickerungsfähiger Bauweise mit Ökopflaster bzw. wassergebunden, Stellplätze ggf. mit Schotterrasen hergestellt.</p> <p>- Das im geplanten Baugebiet auf den Gebäuden und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann als gering verschmutzt gelten. Gering verschmutztes Niederschlagswasser der Dachentwässerungen soll vorrangig über Sammelleitungen den geplanten Teichen zugeführt oder alternativ vor Ort versickert werden (Seitenflächen, Fallrohre). Näheres hat die Erschließungsplanung zu klären. Die Festsetzung von Flächen für technische Versickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken ist nicht vorgesehen.</p> <p>- Aufgrund der vorliegenden Bohrungen im Plangebiet</p>	gering

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	<p>beträgt der Grundwasserflurabstand 1,5 bis 5,5 m (ausgenommen Seeuferbereich), wobei die GW-Deckschichten ausschließlich aus Fein- und Mittelsanden mit <math>k_f</math>-Werten von <math>5 \cdot 10^{-4}</math> bis <math>1 \cdot 10^{-3}</math> bestehen. Diese Böden sind zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Eine Mächtigkeit des Sickerraums von mindestens 1 m ist in der Regel gewährleistet.</p> <p>- Das im Bereich des Wirtschaftshofs / Streichelzoo anfallende potenziell organisch verunreinigte Oberflächenwasser soll als Schmutzwasser zentral entsorgt werden, wobei ggf. eine Vorreinigung zu berücksichtigen ist (siehe oben).</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	- Der sachgerechte Umgang ist durch Pflicht zur Übergabe an den Entsorgungspflichtigen sichergestellt. Die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist gegeben.	keine
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	- Siehe unter den Punkten Tiere/Pflanzen und Abwasser	gering

Da das Planvorhaben schon realisiert wurde, braucht die Thematik der Nichtdurchführung der Planung nicht vertieft zu werden. Es wäre in einem solchen Fall von einem Fortbestehen der ruinösen ehemaligen Ferienlager und des damit verbundenen städtebaulichen Missstandes, einschließlich der Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der Böden, bei Fortschreiten der Waldsukzession und entsprechenden Veränderungen in der Artenzusammensetzung der Flora und Fauna auszugehen gewesen.

#### 2.4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zum B-Plan Nr. 9 wurde eine gesonderte FFH-Vorprüfung durchgeführt.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Der B-Plan verfolgt die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Ferienlagers mit umfangreichem ruinösem Altbaubestand. Als Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden baulich nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde zum B-Plan Nr. 9 ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet und dem Umweltbericht zum B-Plan als Anlage beigefügt. Die Inhalte des GOP wurden in den B-Plan Nr. 9 übernommen. Auf die Maßnahmen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird in Kap. 2.4.5 eingegangen.

#### 2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Mit der Planung wird den Anforderungen nach §1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) entsprochen, vorrangig vorhandene Altbauflächen wieder nutzbar zu machen.

- Typische Landschaftselemente wie z.B. die vorhandenen Bachläufe, Wald- und andere natürliche Raumgrenzen, Kuppen und andere topografische Besonderheiten, das Seeufer, Bäume mit besonderer Ausprägung werden aktiv in die Planung integriert, um diese auch für die Besucher erlebbar zu machen. Zugleich werden auch die Funktionen der Landschaft für die Raumbildung und die Schutzfunktion des Waldes genutzt.
- Eingriffe finden vor allem in solchen Bereichen statt, die sich erst seit Aufgabe der Nutzung nach 1991 durch Sukzession naturnah entwickelt haben.
- Die geplanten Bauhöhen von überwiegend 5 bis 9,5 m, bei drei Baufeldern von 11 bis 12 m, sind aufgrund der umliegenden Bewaldung landschaftlich weitgehend angepasst. Eine raumübergreifende optische Wirkung wird vermieden. Der Erhalt des Ufergehölzstreifens westlich des Strandes vermeidet eine starke optische Wirkung auf den See.
- Der Gewässerrandstreifen nach NatSchAG M-V ist nicht von geplanten Bauflächen betroffen.
- Die Planung zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Diese werden nah an den Baufeldern intensiv als Rasen bzw. Pflanzflächen gestaltet und gepflegt, während in der Fläche eine extensive Nutzung als zweischürige Wiese auf der Grundlage des bisher vorhandenen Grünlandes vorgesehen ist. Ein Teilbereich wird als Obstwiese angelegt. Dadurch werden Eingriffe in die derzeit großflächig vorhandenen Wiesen gemindert und zugleich auch künftig im Plangebiet Grünflächen mit einer Biotopfunktion für wildlebende Tiere und Pflanzen erhalten. Auf der Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme der Bäume werden viele schutzwürdige Altbäume erhalten.
- Eingriffe in den Kalten Bach finden nicht statt.
- Das seeseitige Gelände wird durch das Verkehrskonzept vom Kfz-Verkehr und entsprechenden Emissionen weitgehend freigehalten. Die fußläufige öffentliche Erschließung des Strandes und dessen öffentliche Nutzbarkeit bleiben gesichert.
- Durch Erhalt von geschützten Biotopen, insbesondere der naturnahen Seeverlandungszone außerhalb des Strandes, von Waldflächen im Randbereich des Plangebietes, von alten Bäumen und von Wiesenflächen sowie durch Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und andere Tiere werden Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt möglichst vermieden bzw. in gewissem Umfang kompensiert.
- Die vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V geforderten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation vermutlich vorhandener Bodendenkmäler werden berücksichtigt und somit deren unkontrollierte Zerstörung vermieden.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist in den geplanten Teichen zu sammeln oder an Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern. Der sandige Untergrund ist zur Versickerung gut geeignet. Dazu sind alle Gebäude und nicht versickerungsfähige befestigte Freiflächen mit Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auszurüsten.

#### Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Im B-Plan Nr. 9 wurden grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt. Im Hinblick auf die Darstellung im FNP handelt es sich um:

- Grünflächen im Umfeld der SO 6 und 7 (Anlage von Teichen / Sumpfflächen als naturnah Feuchtgebietsflächen, Maßnahmen zur Entsiegelung, Gehölzpflanzung, parkartigen Entwicklung und extensiven Nutzung auf Grünflächen, Anlage einer Obstwiese mit extensiver Wiesenutzung)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (die Beräumung der Altbausubstanz und anschließende Renaturierung im Waldgebiet bei Dresenower Mühle auf Flurstück 39/3 (ehem. Ferienlager Mansfeld), nordöstlich von

Ganzlin die Entwicklung von Magerrasen, Wald und Heckenbiotopen mit Kleinstrukturen für die Reptilienfauna, in der Gemarkung Ganzlin die Anpflanzung von 42 Bäumen im Rahmen eines Baumparks der Gemeinde Ganzlin südlich des Gewerbegebietes,

Außerdem wurden im B-Plan Nr. 9 teils kleinflächige / punktuelle Maßnahmen zum Artenschutz sowie eine Maßnahme in der Gemeinde Karow festgesetzt und zugeordnet, die nicht im FNP dargestellt werden können.

#### 2.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Bei der Alternativenprüfung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

Standortentscheidung für das Planvorhaben: Die Ziele der Planung, in der Gemeinde Ganzlin am Plauer See ein Sondergebiet für Ferienhäuser, betriebliche Weiterbildung und Erholung zu errichten, sind konkret auf die beplante Fläche bezogen. Sie sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht umsetzbar, insofern bestehen keine alternativen Standorte. Neben der vorhandenen baulichen Prägung durch den Altbestand der DDR-Ferienlager war insbesondere das hochwertige örtliche Landschaftspotenzial für die Bauflächenbestimmung wichtig. Dieses Landschaftspotenzial soll genutzt und entsprechend der Planungsziele entwickelt werden. Der bestehende städtebauliche Missstand mit den zahlreichen ruinösen Altgebäuden soll beseitigt werden. Entsprechend der Landesplanerischen Stellungnahme vom 22.06.2009 ist der B-Plan Nr. 09 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Ferienhausanlage soll aufgrund ihrer Größe und Kapazität sowie durch ihre infrastrukturelle Ausstattung einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen und dem Nutzungszweck des Betreibers als Ferienhaus- und Schulungsanlage dienen, um die Planungsziele zu realisieren. Geplant ist deshalb eine Kapazität von bis zu 400 Betten in Ferienhäusern und (optional) einem kleinen Hotel. Im Eingangsbereich von der B 198 her werden entsprechend der Kapazität ausreichende Stellplatzanlagen (ca. 160 private und ca. 40 öffentliche Stellplätze) vorgehalten. Die im B-Plan festgesetzten Bauflächen und zugrunde gelegten Kapazitäten stellen dabei Maximalzahlen dar. Es ist von einer schrittweisen baulichen Entwicklung auszugehen. Durch die nachfolgend beschriebene Anordnung und die differenzierte Größe der Anlagen gelingt es, die geplanten Baufelder unter Nutzung der örtlichen Gegebenheiten wie Relief, Baumbestand und Sichtbeziehungen günstig in die Landschaft einzuordnen.

Die Anordnung der geplanten Baufelder erfolgt kleinteilig und hat die lockere Baustruktur von kleinen Dörfern und historischen Hoflagen zum Vorbild. Dadurch kann die Bebauung durch Grünstrukturen reich gegliedert und besser an die vorhandene landschaftliche Situation angepasst werden als zum Beispiel komplexe Einzelgebäude. Das dörfliche Erscheinungsbild der Ferienhausgebiete nimmt den Charakter als ehemalige landwirtschaftlich geprägte Siedlung auf.

Der Rückbau der Altgebäude ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die ruinöse Altbausubstanz wird möglichst vollständig zurückgebaut, wobei Anforderungen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, denn in den offenen Gebäuden haben sich viele Fledermäuse und andere Tiere in Quartieren und Nestern angesiedelt. Ein Erhalt aller Quartiere ist mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar. Es werden aber einzelne besonders wertvolle Kellerbereiche für Fledermausquartiere erhalten. Für Verluste wird darüber hinaus Ersatz geschaffen. Für die geplanten Baufelder werden möglichst bereits bebaute Flächen genutzt. Die zusätzliche Versiegelung wird dadurch möglichst gering gehalten.

Das ehemalige Ferienlager auf Flurstück 39/3 soll weitgehend zurückgebaut und der entsprechende Waldbereich renaturiert werden. Teile der Bausubstanz werden zur Umsetzung

artenschutzrechtlicher Maßnahmen erhalten. Eine erneute bauliche Nutzung soll aufgrund der Bewaldung dieses Bereichs nicht mehr erfolgen. Diese Fläche wird im FNP als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Schutzanspruch des LSG wurde soweit möglich beachtet. Der 50-m-Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V wird von Bauflächen freigehalten. Aufgrund der zugleich wirkenden Restriktionen durch den 30-m-Waldabstand nach LWaldG M-V kann das geplante Bauprogramm aber nicht vollständig außerhalb der bisher geschützten Flächen realisiert werden. Im 30-m-Waldabstand dürfen Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt und der Beherbergung von Menschen dienen, nicht errichtet werden. Dieser Bereich ist somit nicht baulich nutzbar und schränkt die verfügbare Freifläche ein. Eine Konzentration der baulichen Anlagen hätte bei der geplanten Kapazität eine ungünstige bauliche Enge sowie größere Bauhöhen zur Folge mit entsprechenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zur Umsetzung des B-Plans wurde eine vollständige Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem LSG durch den LK Parchim vorgenommen.

Das Freiflächenkonzept sieht eine reiche Durchgrünung des Baugebietes mit einer Vielzahl unterschiedlicher Grünflächen vor.

Das Verkehrskonzept sieht vor, den Individualverkehr mit Kfz aus dem Ferienhaus- und Erholungsbereich herauszuhalten und den ruhenden Verkehr auf der vom See abgewandten Seite an der Zufahrt von der B 198 zu konzentrieren. Dadurch wird das seeseitige Gelände vom Kfz-Verkehr und entsprechenden Emissionen weitgehend entlastet. Andere Lösungen hätten höhere Beeinträchtigungen für den See und die dort befindlichen Schutzgebiete zur Folge. Die fußläufige öffentliche Erschließung des Strandes und dessen öffentliche Nutzbarkeit bleiben gesichert. Der Zugang erfolgt über einen vorhandenen Weg. Die bisher das Plangebiet im zentralen Bereich durchquerenden Wanderwegerouten am Plauer See werden in ihrer Durchgängigkeit erhalten, jedoch in den westlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches verlegt. Die Verlegung ist zur Nutzungstrennung erforderlich und insofern alternativlos. Der verkehrsgerechte Ausbau der B 198 mit einer Linksabbiegespur sowie der Zufahrt bis zum Gelände als öffentliche Straße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5 m sind einschließlich der damit verbundenen Biotopverluste und zusätzlichen Versiegelungen unvermeidbar. Hierzu liegen entsprechende Anforderungen des SBA Schwerin sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung für den Knotenausbau vor. Alternativen der verkehrlichen Erschließung bestehen nicht.

Bei der geplanten Umsetzung der o.g. Kapazitäten und des Bauprogramms sind Eingriffe auch in wertvolle Biotopflächen und Wald nicht generell vermeidbar. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der Naturschutzbehörde wurden im Gelände Marken für die räumliche Begrenzung der Eingriffe gesetzt, um besonders sensible und erhaltenswerte Waldbereiche zu schonen. Der Uferwaldstreifen westlich des Badestrandes wird erhalten. In östlicher Richtung ist eine moderate Verbreiterung des Strandes um 15 auf ca. 65 m zur Kapazitätserweiterung entsprechend der Größe der Bauflächen und der Bettenzahl notwendig. Die Strandbreite entspricht damit etwa dem Stand von 1991. Ein Verzicht auf die Strandverbreiterung würde der geplanten Nutzung nicht gerecht und anschließend zu Problemen führen.

Baumbestand: Wertvoller und erhaltenswerter Baumbestand wird Bestandteil des geplanten Ferienhausgebietes. Von dem Kiefernbestand im Südosten des Plangebietes sind jedoch einige Bäume durch Kronenausbrüche o.ä. vorgeschädigt oder stehen im Bereich der Bauflächen, so dass eine Fällung nicht vermeidbar ist. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Hybridpappeln und standortfremden Nadelgehölzen (Fichten, Blaufichten) vorhanden, die aufgrund zu erwartender Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht (Pappeln), wegen der Bedrängung anderer Bäume bzw. auch aus gestalterischen Gründen nicht erhalten werden sollen. Weiterhin ist die Fällung jüngerer Bäume der Arten Ahorn, Zitterpappel und Birke vorgesehen, die im Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlungen wild aufgewachsen sind. Die genannten Eingriffe in den Baumbestand werden bei Umsetzung der Planung als nicht vermeidbar angesehen. Die erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen werden vorwiegend im

Plangebiet mit langlebigen Baumarten vorgenommen, so dass mittel- bis langfristig eine Restitution des Baumbestandes erreicht wird.

## 2.5 SO FH 9 Ferienhausgebiet nördlich von Dresenower Mühle

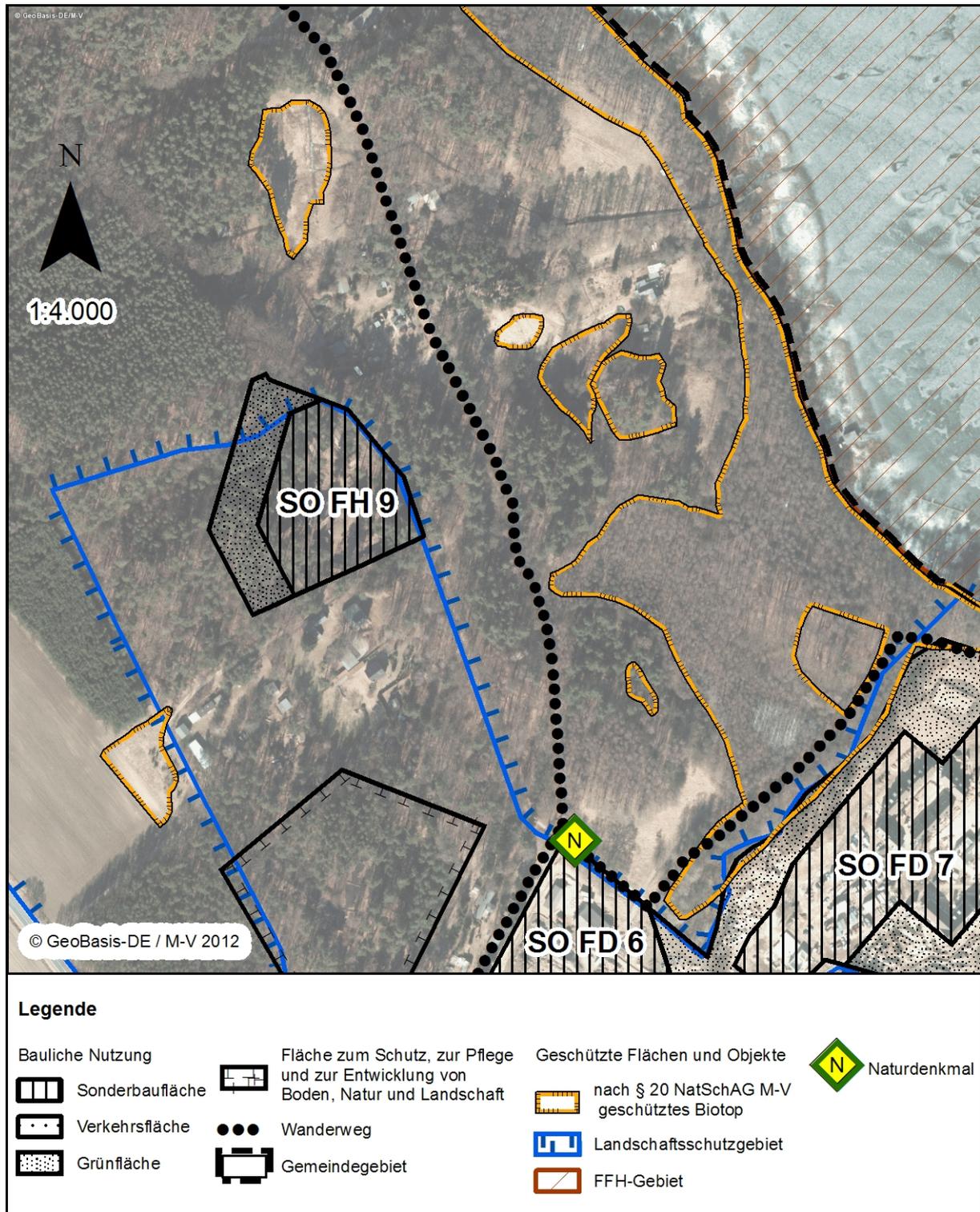


Abb. 6: Luftbildkarte mit dem SO FH 9

Das SO FH 9 umfasst ein ehemaliges Betriebsferienlager des Kreises Ludwigslust aus DDR-Zeit, das sich nördlich des OT Dresenower Mühle zwischen B 198 und Plauer See befindet. Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Weg von der B 198. Außerdem verläuft östlich der Fläche ein unbefestigter Weg.

Das Objekt lag langjährig brach, an den Gebäuden setzte Verfall ein. Es besteht derzeit kein planungsrechtlicher Bestandsschutzanspruch. Der FNP sieht vor, in den räumlichen Grenzen der Altbebauung eine Folgenutzung als ein kleines Ferienhausgebiet mit Einzelhausstruktur und einer Kapazität von bis zu 50 Ferienbetten vorzubereiten. Eine entsprechende bauliche Nutzung des Objektes bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung.

Das Gelände befindet sich außerhalb des LSG, unterliegt jedoch waldrechtlichen Restriktionen. Voraussetzung einer Nutzung als Ferienhausgebiet ist eine Waldumwandlung, einschließlich einer angrenzenden Fläche von 30 m Tiefe aufgrund der Waldabstandbestimmungen für Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Durch die Darstellung der sich an das SO anschließenden Grünfläche soll ein entsprechender Übergangsbereich, z.B. als parkartige Grünfläche, aufgezeigt werden.

Wie nachstehendes Foto aus dem Herbst 2012 zeigt, ist ein von Waldbäumen überschränkter Bestand von barackenartigen Gebäuden des ehemaligen Ferienlagers vorhanden. Das im Privatbesitz befindliche Gelände ist eingefriedet.



(Foto: BHF)

### 2.5.1 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung beschränkte sich die Bestandsaufnahme auf eine Begehung der Örtlichkeit zur Erfassung des Biotopbestandes und die Erfassung schutzwürdiger und geschützter Landschaftsteile im Bereich des SO.

### 2.5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit von der Planung und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Tabelle 6: Beschreibung der vom SO FH 9 betroffenen Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, - der Abstand zum FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ beträgt ca. 260 m, Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP wurde eine FFH-Vorprüfung (s. Kap. 2.5.7) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, das die Darstellung des SO FH 9 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes	- § 34 BNatSchG: Vorhaben und Pläne sind einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, wenn Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	führt. - der Abstand zu anderen Natura-2000-Gebieten beträgt mehr als 3 km, aufgrund der hohen Abstände und der geringen Auswirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen.	
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	- Nein, nicht betroffen	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen, Einzelbäume)	Nein, - Die Fläche liegt außerhalb des LSG „Plauer See“. - Aufgrund der Lage im Wald sind geschützte Einzelbäume nicht betroffen. - Biotope n. § 20 NatSchAG M-V sind nicht betroffen.	- §§ 18-20 NatSchAG M-V - §§ 23-30 BNatSchG - Verordnung über das LSG Plauer See vom 8.3.1996.
Gewässerschutzstreifen	Nein, nicht betroffen. Das SO liegt außerhalb des 50-m-Gewässerschutzstreifens des Plauer See.	- § 29 NatSchAG M-V
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Bereich des SO sind nach Ortsbegehung im Oktober 2012 folgende Biotoptypen vorhanden: - Kiefernbestand mit einer zweiten Baumschicht aus Laubhölzern, dieser überschirmt die Brachfläche einer Ferienhausanlage mit Gebäuden, Treppen, Mauerwerk, Einzäunung Faunistische Funktionen: - Spezielle Erfassungen wurden nicht durchgeführt; nachfolgende Aussagen stützen sich auf das Biotoppotenzial. - Auf dem Gelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Kohlmeise, Baumläufer, Bachstelze, Amsel, Zaunkönig, Garten- und Hausrotschwanz zu erwarten. - Auf den Freiflächen der Anlage können Vogel-Arten wie Buntspecht, Amsel, Singdrossel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke vorkommen. Außerdem sind Horstbrüter nicht ausgeschlossen, aufgrund umliegender Wochenendhausgrundstücke sind Vorkommen störungsempfindlicher Großvogelarten aber nicht zu erwarten. - Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zum südlich benachbarten B-Plan Nr. 9 aus dem Jahr 2009 ist von einem Besiedlungspotenzial der maroden leichten Gebäude mit Sommer- und Wochenstuben-Quartieren von verschiedenen Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus, außerdem potenziell Mücken-, Fransen- und Raauhautfledermaus sowie Braunes Langohr) auszugehen, welche sich z.B. in Spalten und hinter Verschalungen befinden können. Massive Gebäudeteile mit Unterkellerung haben Potenzial für Winterquartiere. - Gebäude besitzen ein Potenzial für das Vorkommen von verschiedenen Hautflüglern wie z.B. Hornissen. <b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Ehemalige, von Wald überwachsene Siedlungsfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung der Biotopfunktion. Gebäude haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler.</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten:	Ja, im SO ist mit Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes sind zu beachten.	§ 44 BNatSchG
- Europäische Vogelarten, einschließlich ihrer Nester bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	- Auf dem Gelände, vor allem bei den Gebäuden sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Kohlmeise, Baumläufer, Bachstelze, Amsel, Zaunkönig, Garten- und Hausrotschwanz zu erwarten. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte bei Höhlenbrütern besteht auch außerhalb der Brutzeit.	
- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (sämtlich streng geschützte Arten), einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	- Die Gebäude haben ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen (s.o.), deren Quartiere sind ganzjährig geschützt.	
<b>Resümee: Im Bereich des SO ist insbesondere der strenge Artenschutz Gebäude bewohnender Tierarten zu beachten.</b>		
Boden	Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: - Das Plangebiet prägen eiszeitliche Schmelzwassersandablagerungen, die arm an bindigem Material sind. Oberflächennah stehen Fein- und Mittelsande an. - Die sandigen Böden haben ein niedriges biotisches Ertragspotenzial und ein geringes Speicher- und Rückhaltevermögen für in den Boden einsickernde gelöste Schadstoffe (geringes Vermögen zum Schutz des Grundwassers). - Teilflächen des SO sind im Bestand versiegelt und somit durch bauliche Nutzung vorbelastet. - Flächen mit Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Punktuelle Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Vornutzung, insbesondere im Umfeld der ruinösen Gebäude nicht auszuschließen. <b>- Bewertung des Bodenpotenzials: Funktionsbereiche für das Schutzgut Boden im UR mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.</b>	
Grund- und Oberflächenwasser	- Aufgrund des umfangreichen Gebäudealtbestandes sind umfangreiche zusätzliche Versiegelungen und damit wesentliche Eingriffe in das Grund- und Oberflächenwasser nicht zu erwarten. Der Standort ist grundwasserfern.	
Klima und Luft	- Nein, Klima / Luft sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen.	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: - Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens (im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation) und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nein, Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS), nicht betroffen. Das SO befindet sich im folgenden Landschaftsbildraum: - „Plauer See“: Flächen östlich der B 198 sowie Tal des Kalten Bachs sowie Wälder östlich von Ganzlin. Gebiet mit sehr hoher Bewertung der Landschaftsbildfunktion und zugleich sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. - Die örtliche Situation wird durch die hochwertige landschaftliche Situation am Plauer See und im Waldgebiet geprägt. <b>Bewertung des Landschaftsbildes: Sehr hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes.</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Biologische Vielfalt	Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. - Das Objekt selber ist durch aufgrund der Lage im Wald und des Gebäudealtbestandes durch eine mittlere bis hohe biologische Vielfalt gekennzeichnet.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Erholungsnutzungen in Ferienhausgebieten können durch andere Nutzungen in der Umgebung beeinflusst oder gestört werden, andererseits können von Ferienhausgebieten selbst störende Einflüsse ausgehen. - Im weiteren Umfeld des SO FH 9 befinden sich die SO FD 6 und 7, Wohngrundstücke für dauerhaftes Wohnen sowie Wochenendhäuser im Außenbereich. Eine wechselseitige negative Beeinflussung ist nicht zu erwarten, da alle vorgenannten Nutzungen einen hohen Anspruch bezüglich Störungsarmut haben. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die ausreichende Verkehrserschließung, einschließlich der Zuwegung für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge und der Flächen für den ruhenden Verkehr unter Beachtung der Schutzansprüche der Bestandsanlieger zu klären.	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im SO keine Bodendenkmale bekannt.	
Vermeidung von Emissionen	- Siehe bei Schutzgut Mensch.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Im SO fallen Abwässer an: - Für Sozialabwässer besteht die Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Für das SO kommen ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage oder der Betrieb einer abflusslosen Grube in Betracht. - Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht verschmutzten Freiflächen wird vor Ort dezentral versickert.	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht. Im SO fallen im Betrieb regelmäßig Abfälle an.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) - Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt. Die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist im Zuge der verbindlichen Planung zu klären.
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das SO dient nicht vorrangig der Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien. Anzustreben ist der Einsatz erneuerbarer Energiequellen bei der Versorgung und Ausstattung der Gebäude.	-
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen können durch Emissionen und Bebauung von Flächen verursacht werden.	- Siehe unter Emissionen sowie unter Wirkungsgefüge

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit und räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet.

### 2.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die betroffenen Umweltbelange sind eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung der Stärke der Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Tabelle 6: Voraussichtliche Umweltauswirkungen des SO FH 9

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	- Zum SO FH 9 wurde eine Vorprüfung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ durchgeführt. Die Vorprüfung ist in Kap. 2.5.7 beige-fügt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Darstellung des SO nicht geeignet ist, dass FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ erheblich zu beeinträchtigen.	gering
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	- Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Waldbiotop teilweise in seinen natürlichen Funktionen beeinträchtigt. Im Wesentlichen findet die bauliche Entwicklung auf vorhandenen Gebäudeflächen statt, so dass dadurch die Auswirkungen auf Biotope vermindert werden. - Durch das Planvorhaben werden Lebensräume bzw. Teile der lokalen Lebensstätten von Tierarten verloren gehen. Bei der Bewertung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, dass viele Tierlebensräume vor Ort erst nach Aufgabe der früheren Nutzung innerhalb der letzten zwanzig Jahre entstanden sind. Eine Vorbelastung besteht außerdem durch die umliegenden Wohn- und Wochenendhausnutzungen. - Eingriffe sind auszugleichen.	gering
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten	- Die Planung kann zum Verlust von Quartieren streng geschützter Fledermausarten in den Gebäuden und zum Verlust überwiegend temporärer Nistplätze von Europäischen Vogelarten (§7 (2) Nr. 13bb BNatSchG) sowie zur Störung von Europäischen Vogelarten (§7 (2) Nr. 14a BNatSchG) führen. Beim Abriss oder Umbau besteht darüber hinaus die Gefahr, Individuen der geschützten Tierarten zu töten. Das Verbotregime des § 44 (1) BNatSchG betrifft nicht den FNP oder einen B-Plan selbst, sondern nur Tathandlungen. Jedoch ist die Planung dahingehend zu prüfen, ob ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit besteht. - Vorbehaltlich einer artenschutzbezogenen Untersuchung des Bestandes im Rahmen nachfolgender Planungsschritte besteht voraussichtlich kein dauerhaftes artenschutzrechtliches Vollzugshindernis. Die Artenschutzrechtliche Bewertung sowie die sich daraus ergebenden Handlungsanforderungen sind zu beachten. Es können Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum kontinuierlichen Erhalt von Vogel- und Fledermaus-Lebensstätten erforderlich werden,	gering bis mittel, durch Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen artenschutzrechtliche Verstöße ausgeschlossen werden.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das Bauprojekt kommt es zu Flächenversiegelungen, die voraussichtlich nicht wesentlich über den bestehenden Versiegelungsgrad hinausgehen.</li> <li>- Der zusätzliche Verlust der Bodenfunktionen im Bereich voll versiegelter Flächen bzw. bei Teilversiegelung ist erwartungsgemäß gering.</li> <li>- Eingriffe in die Bodenfunktion durch Neuversiegelung müssen ausgeglichen werden.</li> </ul>	gering
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserspeicher- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich und es kann zur Absenkung des Grundwasserstandes kommen. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt und muss künstlich reguliert werden. Diesbezügliche zusätzliche Auswirkungen sind erwartungsgemäß gering.</li> <li>- Eine Minderung des Eingriffs wird durch die örtliche Versickerung des Regenwassers erreicht.</li> </ul>	gering
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten, wird durch die geringe Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Jedoch erfolgt eine örtliche Versickerung und Wasserrückhaltung.</li> </ul>	gering
Landschaft (Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Bebauung eines bereits baulich vorge nutzten Bereichs in der Nähe des Plauer See. Die negative optische Wirkung der ruinösen Altbausubstanz sowie die bestehende Versiegelung stellen eine wesentliche Vorbelastung dar.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten durch die Errichtung neuer Gebäude auf. Außerdem haben der geplante Bau von Verkehrsflächen sowie die Fällung von Bäumen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.</li> <li>- Auswirkungen des SO werden durch Erhalt von Bäumen gemindert.</li> </ul>	gering
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Vergleich zu der früheren Nutzung als Ferienlager vor 20 Jahren kommt es im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Verringerung der biologischen Vielfalt.</li> <li>- Die seit 1990 durch Sukzession sowie durch eine Nutzung der ruinösen Gebäude durch Tiere eingetretene Erhöhung der biologischen Vielfalt wird zugunsten einer neuerlichen baulichen Nutzung wieder zurückgedrängt.</li> <li>- Für den Verlust von Lebensstätten der Fledermäuse und Vögel ist funktionaler Ersatz zu schaffen. Wertvolle Altbäume werden erhalten.</li> </ul>	gering
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An die langjährige Tradition des OT Dresenower Mühle als Ferien-, Freizeit- und Erholungsstandort mit naturnaher und freizeitsportlicher Prägung wird durch die Planung angeknüpft.</li> <li>- Wesentliche Störungen der umliegenden Wohn- und Wochenendhausgrundstücke sind nicht zu erwarten, da das geplante Ferienhausgebiet insbesondere für sich selbst einen hohen Anspruch an Ruhe und Störungsarmut hat. Für die Ferienhausgebiete (Sonstige Sondergebiete mit Schutzbedürftigkeit) sollen nach</li> </ul>	gering

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
	DIN 18005, Beiblatt 1, Nr. 1.1g Orientierungswerte für Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts gelten; für Allgemeine Wohngebiete gelten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. - Auswirkungen der Verkehrsplanung sind auf der nachgeordneten Planungsebene zu klären. - Die Durchgängigkeit der überörtlichen Rad- und Wanderwege wird nicht berührt.	
Vermeidung von Emissionen	- Siehe unter Schutzgut Mensch. Näheres hat die nachgeordnete Planung festzulegen.	gering
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	- Ein Anschluss des Baugebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ist zu prüfen. Alternativ kommt eine Lösung mit abflusslosen Gruben in Betracht. - Das auf den Gebäuden und befestigten Flächen im SO FH anfallende Niederschlagswasser kann als gering verschmutzt gelten und vor Ort versickert werden (Seitenflächen, Fallrohre). Aufgrund des grundwasserfernen Sandstandortes bestehen voraussichtlich günstige Bedingungen für die Versickerung. Näheres hat die verbindliche Planung zu klären.	gering
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	- Der sachgerechte Umgang ist durch Pflicht zur Übergabe an den Entsorgungspflichtigen sichergestellt. Die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen.	keine
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	- Siehe unter den Punkten Tiere/Pflanzen und Abwasser	gering

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen des ruinösen Ferienobjektes im Wald und Außenbereich auszugehen.

#### 2.5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt, da das SO im Bereich eines vorhandenen Ferienobjektes mit entsprechendem Nutzungspotenzial an vorhandenen Gebäuden ausgewiesen wird.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz siehe Kap. 2.5.5.

#### 2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Eine künftige bauliche Nutzung soll sich vom Umfang der versiegelten Fläche am Bestand orientieren. Anzustreben ist eine angepasste lockere Einzelhausbebauung mit hohem Freiflächenanteil und der Erhalt von Bäumen.
- Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und insbesondere mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu be-

achten. Die Verletzung oder Tötung von Individuen der geschützten Arten sowie die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nester und Quartiere sind verboten. Von Umbauten betroffene Bereiche sind vorab auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen. Während der Anwesenheit der Tiere sollen Baumaßnahmen unterbleiben. Die baubedingte, unvermeidbare Beseitigung von Nestern oder Fledermausquartieren bedarf der naturschutzbehördlichen Genehmigung und ist z.B. durch Anbringung von geeigneten Nisthilfen oder Ersatzquartieren an anderer Stelle auszugleichen. Beispielhaft sind entsprechende Maßnahmen aufgrund des B-Plans Nr. 9 umgesetzt worden.

- Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

#### Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes wird entstehen bei Baumaßnahmen und Baumfällungen durch zusätzliche Versiegelung sowie bei Verlust von Quartieren und Niststätten geschützter Tierarten. Eine Bilanzierung und entsprechende Festlegung funktionaler Maßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Wie oben genannt, soll die zusätzliche Versiegelung gering gehalten werden, so dass nur ein geringer Bedarf an flächenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten ist. Ausgleich für den Verlust von Niststätten und Quartieren sollte vorrangig durch Nistkästen, Gebäudeersatz- und Kastenquartiere im Bereich des SO 9, der benachbarten Grünfläche bzw. im direkten Umfeld geschaffen werden.

Für eine Waldumwandlung auf der ca. 1,3 ha großen Fläche (SO FH 9 und Grünfläche) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ersatzaufforstungsflächen einzuplanen. Hierfür bestehen in der Gemeinde Ganzlin grundsätzlich Möglichkeiten im Anschluss an vorhandene Waldflächen.

### **2.5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der Standort und die Größe des SO FH 9 orientieren sich an der Ausdehnung des bestehenden Objektes. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Lage am Tourismusschwerpunktraum Plauer See sollte das Objekt langfristig für die Erholung gesichert werden. Sinnvolle Standortalternativen bestehen insofern nicht. Eine anderweitige bauliche Nutzung des Standortes kommt nicht in Betracht.

### **2.5.7 FFH-Vorprüfung für das SO FH 9**

#### Einleitung

Die FFH-Vorprüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 12 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist auf kumulative Effekte zu achten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Rechtsgrundlage der FFH-Prüfung von Projekten und Plänen sind §§ 34 und 36 BNatSchG sowie § 21 NatSchAG M-V.

Das Vorgehen bei der Prüfung orientiert sich am Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN 2004), der vom LUNG M-V zur Anwendung bei Verträglichkeitsprüfungen

empfohlen wurde. Daneben wird das „Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern“ (FROELICH & SPORBECK 2006) als Arbeitsgrundlage herangezogen. Der FFH-ERLASS M-V (2004) ist nicht mehr anzuwenden. Zur Bewertung der Erheblichkeit von Flächenverlusten und Funktionsverlusten von Lebensraumtypen und Habitaten der Arten steht das BfN-Fachinformationssystem und die Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP (LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) zur Verfügung.

#### Beschreibung des Schutzgebietes sowie der maßgeblichen Bestandteile

Die Lage des NATURA-2000-Gebietes und des SO FH 9 ist der Abb. 6 zu entnehmen.

Für das FFH-Gebiet DE 2539-301 wurde noch keine Erklärung zum Schutzgebiet nach nationalem Recht vollzogen. Die Verordnung über das LSG „Plauer See“ vom 08.03.1996 enthält keine Aussagen bezüglich Natura 2000. Ein FFH-Managementplan befindet sich in der Erarbeitung (Stand November 2012).

Das FFH-Gebiet gemäß des Standard-Datenbogens wie folgt zu charakterisieren:

#### DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 5.137 ha. Es erstreckt sich vom Samoter See bis zur Südspitze des Plauer Sees, unter Einschluss des Brantensees und des Plauer Stadtwaldes. Neben dem Plauer See umfasst es damit weitere Kleinseen sowie Moore und Laubwälder im Umfeld. Der Plauer See ist ein großer, mesotropher Klarwassersee. Im Norden des Gewässers befinden sich ausgedehnte Verlandungsbereiche.

Gefährdungen bestehen für das Gebiet durch die Intensivierung der Forstwirtschaft, verbunden mit Waldumbau und Verringerung des Alt- und Totholzanteils. Darüber haben Nährstoffeinträge in die Seen und Moore negative Auswirkungen auf das Gebiet. Die Intensivierung insbesondere der wassergebundenen Freizeitnutzungen kann je nach Erheblichkeit ein weiteres Gefährdungspotential darstellen.

Laut Standard-Datenbogen beinhaltet das FFH-Gebiet folgende zu schützende FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Tab. 7).

Tabelle 7: FFH-Lebensraumtypen (LRT) (Quelle: STANDARD-DATENBOGEN)

Kennziffer	Bezeichnung
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation mit Armleuchteralgenbeständen Characeae
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160 <sup>1</sup>	Dystrophe Seen und Teiche
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und <i>Carex davalliana</i>
7230* <sup>1</sup>	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
91D0*	Moorwälder
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Bei den mit \* bezeichneten, handelt es sich um prioritäre Lebensraumtypen.

<sup>1</sup> LRT ist aktuell nicht nachgewiesen.

Aufgrund der Landschaftsausstattung gibt es für zahlreiche spezialisierte, seltene oder gefährdete Tierarten wertvolle Lebens- und Rückzugsräume. Im Folgenden werden die nach dem Standard-Datenbogen für das Gebiet zu schützenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie genannt.:

- Fischotter (*Lutra lutra*),
- Rotbauchunke (*Bombina bombina*),
- Kammmolch (*Triturus cristatus*),
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*),
- Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*),
- Eremit (*Osmoderma eremita*),
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).

Da Schutzzweck und Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet DE 2539-301 noch nicht in einer Schutzverordnung bzw. durch einen Managementplan bestimmt sind, werden der Verträglichkeitsvorprüfung des Vorhabens die Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten der FFH-Arten sowie die Lebensraumtypen mit ihren typischen ökologischen Bedingungen und Biozönosen zugrunde gelegt. Dabei müssen solche Bedingungen gewährleistet sein, die für einen günstigen Erhaltungszustand der FFH-Arten und -Lebensräume in ihrem Verbreitungsgebiet erforderlich sind. Bei der Beurteilung sind auch Auswirkungen auf schutzwürdige Wechselwirkungen der Arten zu betrachten.

Gemäß Grundlagenteil des derzeit in Aufstellung befindlichen Managementplans für das FFH-Gebiet DE 2539-301 ist der an das Gemeindegebiet direkt angrenzende Plauer See, einschließlich der Uferzone, als Lebensraumtyp (LRT) 3140 maßgeblicher Gebietsbestandteil. Ebenfalls maßgeblicher Bestandteil ist der im FFH-Gebiet verlaufende Unterlauf des Kalten Bachs als LRT 3260 (im Managementplan als „Dresenower Mühlbach“ bezeichnet). Der Plauer See ist Habitat der nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Gebiet geschützten Arten Fischotter und Steinbeißer (Kleinfisch). Nachweise der FFH-Art Bauchige Windelschnecke erfolgten am Seeufer nördlich von Dresenower Mühle (Quelle: website StÄLU M-V: Natura 2000 / Managementplanung / Stand der Bearbeitung im StÄLU Westmecklenburg). Gemäß LRT-Erfassung des Teilmanagementplans Wald der Landesforst M-V aus dem Jahr 2009 sind östlich des SO FH 9 bis zum See keine Wald-LRT vorhanden.

Für die o.g. LRT und Arten, die im Bereich des OT Dresenower Mühle aufgrund o.g. Vorkommen Relevanz haben können, werden im Grundlagenteil des Managementplans (zit. S. 105 ff.) folgende aktuelle und anzustrebende Erhaltungszustände sowie Ziele und Defizite genannt:

- 3140: aktuell B (gut), kurz- bis langfristig anzustreben B (gut). Der aktuelle Erhaltungszustand entspricht dem anzustrebenden. „Der LRT 3140 umfasst ca. 77 % des gesamten FFH-Gebietes und besitzt somit eine besondere Gebietspezifität. Gemäß Fachleitfaden, Kapitel 1.4.2 ist somit grundsätzlich die Festlegung wünschenswerter Ziele zur Entwicklung eines hervorragenden Erhaltungszustandes möglich. Die Entwicklung eines hervorragenden Erhaltungszustandes erscheint, auch auf langfristige Sicht, kaum umsetzbar.“
- 3260: aktuell B (gut), kurz- bis langfristig anzustreben B (gut). Der aktuelle Erhaltungszustand entspricht dem anzustrebenden. Als Ziel wird die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer genannt.
- Fischotter: aktuell C (ungünstig), langfristig anzustreben B (gut). Der aktuelle Erhaltungszustand entspricht nicht dem anzustrebenden. „Die Habitate des Fischotters befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand (Erhaltungszustand C), wobei ausschließlich der schlechte Zustand der großen Teilfläche um den Plauer See herum die Bewertung auf Gebietsebene bestimmt. Alle anderen Teilflächen innerhalb des FFH-

Gebietes weisen einen hervorragenden bis guten Zustand auf. Die insgesamt ungünstige Bewertung weicht damit von der zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung vorgenommenen Bewertung mit „B“ ab. Gutachterlich wird jedoch eingeschätzt, dass sich der Gebietszustand in Bezug auf diese Anhang II-Art nicht verschlechtert hat. Auf Grundlage der derzeit gültigen Bewertungsvorschrift wäre der Erhaltungszustand bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung 2004 mit „C“ = ungünstig bewertet worden, weil alle bewertungsrelevanten Beeinträchtigungsfaktoren (Verkehrsgefährdung durch zwei Bundesstraßen, touristische Erschließung, Reusenfischerei ohne Otterschutzgitter) bereits zum damaligen Zeitpunkt relevant waren. Im Hinblick auf die Verkehrsgefährdung hat sich der Zustand durch den Umbau des Durchlasses unter der Bundesstraße B 103 am Nordwestufer des Sees sogar leicht verbessert, obwohl er insbesondere in Bezug auf die Leitzäunung funktionelle Defizite aufweist. Die Differenz zwischen den Bewertungen der Fischotterhabitate 2004 und 2011 ist auf nicht vergleichbare Bewertungsmethoden (wissenschaftlicher Fehler) zurückzuführen. Dementsprechend können keine Wiederherstellungsziele abgeleitet werden. Zur Verbesserung der Habitate des Fischotter, der eine besondere Bedeutung aufweist, sind vorrangige Entwicklungsziele festzulegen. Dazu gehören insbesondere die fischottergerechte Optimierung der Straßen-/Gewässerkreuzungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren, die von der Reusenfischerei ausgehen. Darüber hinaus sind nutzungsfreie/ nutzungsberuhigte Schutzzonen zu entwickeln.“

- Steinbeißer: aktuell B (gut), kurz- bis langfristig anzustreben B (gut). Der aktuelle Erhaltungszustand entspricht dem anzustrebenden. Die Habitate des Steinbeißers, der im FFH-Gebiet DE 2539-301 neu erfasst wurde und in den SDB zu übernehmen ist, befinden sich in einem guten Erhaltungszustand, der langfristig zu sichern ist. Voraussetzung dafür ist, dass die Fließgewässerabschnitte nicht weiter ausgebaut werden, die vorhandenen Wasserstände im Einzugsgebiet zumindest erhalten werden, die derzeit praktizierten Unterhaltungsmaßnahmen nicht verstärkt werden und kein Besatz der Gewässer mit faunenfremden Fischarten erfolgt.
- Bauchige Windelschnecke: aktuell A (sehr gut), kurz- bis langfristig anzustreben A (sehr gut). Der aktuelle Erhaltungszustand entspricht dem anzustrebenden. Die Habitate der Bauchigen Windelschnecke weisen derzeit einen hervorragenden Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Die wichtigsten Maßnahmen bestehen im Schutz der derzeit noch unverbauten Uferbereiche der Seen sowie in der Erhaltung der Wasserstände. Durch Entwässerung der bevorzugten Habitate der Bauchigen Windelschnecke besteht die Tendenz zur Verbuschung und Wiederbewaldung. Insbesondere die großflächigen Vorkommen in den Seggenrieden (abseits der Seeufer) sind daher zu kontrollieren, um ggf. rechtzeitig eine Pflegemahd vorzunehmen und eine massive Gehölzansiedlung zu unterbrechen.

#### Beschreibung der örtlichen Situation von Vorhaben und FFH-Gebiet

Das SO FH 9 liegt ca. 260 m vom FFH-Gebiet (hier Plauer See mit Uferzone) entfernt. Siehe Abb. 6. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem SO befinden sich Waldflächen sowie Wochenendhausgrundstücke, so dass ein Sicht- oder Hörkontakt nicht besteht.

#### Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkfaktoren

Die Darstellung des SO FH 9 bereitet die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen DDR-Ferienobjektes vor. Damit verbunden ist die Erneuerung der Bausubstanz sowie voraussichtlich eine Ertüchtigung und Ergänzung der Erschließung für den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr der Nutzer. Eine direkte Nutzungsbeziehung des Ferienobjektes zum Plauer See (FFH-Gebiet) besteht nicht. Denkbar ist eine Nutzung des Seeufers im Bereich der öffentlichen Badestelle im OT Dresenower Mühle, eine Nutzung des Rundwanderwegs Plauer See, der teilweise in Randlage des FFH-Gebietes verläuft, sowie ggf. die Nutzung von Booten auf dem Plauer See durch die Gäste. Bei einer Maximalkapazität von 50 Ferienbetten ist eine vorhabenbedingte relevante Nutzungsintensivierung am See nicht zu erwarten. Auf-

grund der Individualisierung des Freizeitverhaltens werden viele Gäste auch häufiger andere Bereiche als den See zur Erholung nutzen.

#### Prognose möglicher Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das Vorhaben

An dieser Stelle ist zu klären, ob die Möglichkeit besteht, dass die maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes durch das Vorhaben tatsächlich erheblich beeinträchtigt werden können. Im Folgenden werden daher die in Kap. 3 prognostizierten Auswirkungen einer Vorprüfung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unterzogen. Aus gutachtlicher Sicht wird dazu eingeschätzt:

1. Das SO FH 9 liegt weit außerhalb des FFH-Gebietes (Abstand 260 m). Vorhabenbedingte Lebensraum- oder Habitatverluste im FFH-Gebiet sind somit ausgeschlossen. Auch trägt das Vorhaben nicht zu einer Zersiedlung des Schutzgebietsrandes bei, weil es deutlich entfernt liegt und baulich bereits vorbelastete Flächen nutzt.
2. Aufgrund der Entfernung von 260 m zwischen SO und FFH-Gebiet sowie der Lage von Wald im Abstandsbereich sind Störungen des FFH-Gebietes durch Licht und Lärm aus dem SO FH 9 ausgeschlossen. Andere gebietsübergreifende Emissionen sind bei einem Ferienhausgebiet nicht zu erwarten.
3. Dem SO FH 9 sind keine Nutzungsflächen zur Erholung im FFH-Gebiet direkt zugeordnet, wo es zu Nutzungsintensivierungen und damit zu Störungen kommen könnte. Die Neuanlage solcher Flächen ist nicht geplant. Zu erwarten ist eine zerstreute Nutzung verschiedener bestehender Erholungsflächen oder Freizeitangebote der Umgebung, die jeweils teilweise am Plauer See liegen können. Die zusätzliche Frequentierung ist damit jeweils als gering zu erwarten.
4. Auf die o.g. Defizite und Ziele bei den FFH-Arten und LRT hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss.

#### Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Vorhaben können ggf. erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen (so genannte kumulative Wirkung). „Voraussetzung für eine mögliche Kumulation von Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten sind mögliche Auswirkungen anderer Pläne und Projekte auf das jeweils von dem zu prüfenden Vorhaben betroffene gleiche Erhaltungsziel.“ (BMVBW: Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau. 2004, S. 49). Da für das FFH-Gebiet noch keine bestätigten Erhaltungsziele vorliegen, wird es darauf ankommen, ob und in welcher Weise andere Pläne oder Projekte sich auf die LRT und Zielarten auswirken.

Die hier geprüfte Planung selbst führt wie o.g. zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes, die durch kumulierende Wirkungen anderer Pläne oder Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Mögliche Auswirkungen gegebenenfalls noch vorzusehender weiterer Pläne und Projekte, die das Gebiet in seinen Schutz- und Erhaltungszielen beeinträchtigen können, sind daher ausschließlich im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung dieser Pläne und Projekte zu prüfen.

#### Fazit

Durch die Darstellung des SO FH 9 im FNP sind keine Auswirkungen zu erwarten, die das FFH-Gebiet 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ erheblich beeinträchtigen können. **Eine weitergehende Verträglichkeitshauptprüfung ist nicht erforderlich. Das Planvorhaben ist zulässig.**

## 2.6 SO PV 10 Photovoltaikfreiflächenanlage Ganzlin

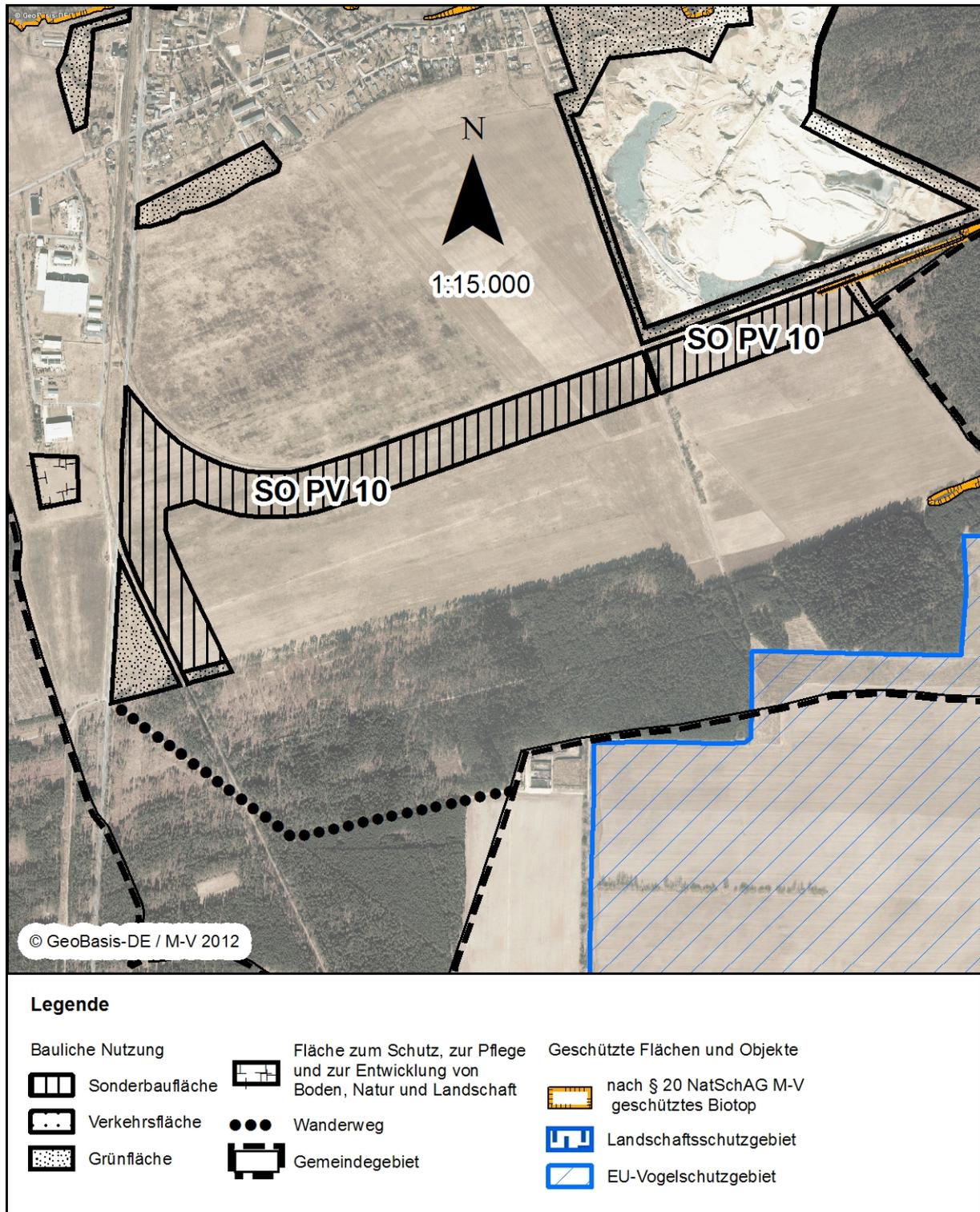


Abb. 7: Luftbildkarte mit dem SO PV 10

Das SO PV 10 entspricht den im Entwurf des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Ganzlin vorgesehenen Festsetzungen von Sonderbaugebieten für Photovoltaikfreiflächenanlagen innerhalb von 110 m breiten Streifen an den Bahnstrecken nach Meyenburg und nach Röbel. Die Streifenbreite von 110 m ergibt sich aus den zur Zeit des Aufstellungsverfahrens gültigen Bestimmungen des EEG über die Vergütung von Solarstrom.

Neben Flächen für PV-Anlagen werden im B-Plan Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die größeren Grünflächen wurden in den FNP übernommen.

### 2.6.1 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 4 wurde mit Umweltprüfung durchgeführt. Nachfolgende Aussagen stützen sich auf die Darstellungen im Umweltbericht des B-Plans Nr. 4. Bezüglich Wechselwirkungen mit Schutzgebieten und geschützten Landschaftsteilen wurde ein Untersuchungsraum mit  $r = 200-500$  m betrachtet. Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen. Im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan erfolgte zusätzlich eine fachgutachtliche Faunistische Bestandserfassung zur artenschutzrechtlichen Prüfung.

### 2.6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit von der Planung und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Tabelle 8: Beschreibung der vom SO PV 10 betroffenen Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, - der Abstand zu nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten beträgt mehr als 500 m. - Aufgrund der hohen Abstände und der geringen Auswirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen.	- § 34 BNatSchG: Vorhaben und Pläne sind einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, wenn Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen.
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	- Nein, nicht betroffen	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen, Einzelbäume)	Ja, - ein Biotop n. § 20 NatSchAG M-V befindet sich an der Bahnstrecke n. Röbel in Randlage des SO (Feldhecke PCH 15411). Bei der Errichtung der PV-Anlage ist der Biotopschutz zu gewährleisten.	- §§ 18-20 NatSchAG M-V - §§ 23-30 BNatSchG
Gewässerschutzstreifen	Nein, nicht betroffen.	- § 29 NatSchAG M-V
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Bereich des SO sind folgende Biotoptypen vorhanden: - Acker auf Sandböden, Waldflächen und Hecken im Randbereich. Faunistische Funktionen: - Auf dem SO-Gelände wurde ausschließlich die Feldlerche als Brutvogel nachgewiesen. Andere typische Offenlandarten der Brutvogelfauna haben Reviere am Bahndamm. - Der Bahndamm ist auch Habitat der Zauneidechse, während die Ackerflächen im Bereich des SO für die Art nicht von Bedeutung sind. - Eine Relevanz für Rastvögel ist aufgrund des hohen Randlinienanteils zu Störquellen nicht gegeben.  <b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung der Biotopfunktionen. Sie dienen der Brutvogelart Feldlerche als Habitat. Höher zu bewerten ist der Bereich des Bahndamms mit Vorkommen der Zauneidechse und mehrerer Brutvo-</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<b>gelarten. Dieser ist jedoch nur indirekt randseitig betroffen.</b>	
<p>Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Europäische Vogelarten, einschließlich ihrer Nester bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> <li>- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (sämtlich streng geschützte Arten), einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<p>Ja, im SO ist mit Vorkommen europäisch geschützter Arten zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem SO-Gelände wurde ausschließlich die Feldlerche als Brutvogel nachgewiesen. Andere typische Offenlandarten der Brutvogelfauna haben Reviere am Bahndamm.</li> <li>- Am Bahndamm befinden sich Habitats der Zauneidechse..</li> </ul>	§ 44 BNatSchG
<b>Resümee: Im Bereich des SO ist insbesondere der strenge Artenschutz bei Brutvögeln und im Randbereich zusätzlich bei der Zauneidechse zu beachten.</b>		
Boden	<p>Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Geltungsbereich stehen sickerwasserbestimmte Sande an (Sand-Braunerde; Sandersande).</li> <li>- Altlasten sind nicht bekannt.</li> </ul>	<b>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit hoher Schutzwürdigkeit.</b>
Grund- und Oberflächenwasser	- Nein, keine wesentliche Betroffenheit. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Betroffen ist ein Bereich mit hoher Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Grundwassers.	
Klima und Luft	- Nein, Klima / Luft sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen.	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens (im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation) und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</li> <li>- Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft.</li> </ul>	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	<p>Ja, durch PV-Anlagen kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen, z.B. durch technische Verfremdung und Reflexionen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Verkehrswege sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS), nicht bzw. nur gering randseitig betroffen.</p> <p>Das SO befindet sich im folgenden Landschaftsbildraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerlandschaft um Gnevsdorf: Ortslage Ganzlin, Gewerbe- und Bodenabbauflächen, Ackerflächen südlich von Ganzlin, Ortslage Dresenow und angrenzende Ackerflächen. Mittlere Bewertung der Landschaftsbildfunktion.</li> <li>- Die örtliche Situation wird durch weiträumige Ackerflächen vor Waldkulissen und durch den Siedlungsrand, Bodenabbauflächen und Verkehrsflächen bestimmt.</li> </ul>	
Biologische Vielfalt	<p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. - In den Freiflächen des Gemeindegebietes sind vergleichsweise wenig Landschaftselemente vorhanden. Bedingt durch intensive Nutzungen und Störquellen ist von geringer biologischer Vielfalt auszugehen. Bereiche für den Biotopverbund sind nicht betroffen.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, PV-Anlagen können sich optisch oder akustisch störend im Wohnumfeld auswirken. - Nächstgelegene Wohnbebauung ist mehr als 700 m entfernt. Ein unmittelbarer Wirkungszusammenhang zwischen Wohnflächen und dem SO PV besteht nicht.	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im SO keine Baudenkmale bekannt.	
Vermeidung von Emissionen	Ja, von PV-Anlagen können störende Lichtreflexe und Trafogeräusche ausgehen. - Aufgrund der Entfernung von mehr als 700 m in südlicher Richtung ist der Bereich des SO für die Immissionssituation der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht von Bedeutung.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	- Dieser Aspekt ist für PV-Anlagen nicht von Relevanz. - Niederschlagswasser wird vor Ort dezentral versickert.	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht erhöht. Im SO fallen im Betrieb regelmäßig keine Abfälle an.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) - Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Ja, das SO dient vorrangig der Erzeugung erneuerbarer Energien. Durch den Solarstrom der Anlage können mehr als 2.000 Haushalte mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden.	EEG
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen können durch Emissionen und Bebauung von Flächen verursacht werden.	- Siehe unter Emissionen sowie unter Wirkungsgefüge

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit und räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet.

### 2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die betroffenen Umweltbelange sind eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung der Stärke der Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Tabelle 9: Voraussichtliche Umweltauswirkungen des SO PV 10

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von ca. 30 ha Ackerfläche sandiger Standorte. Bei geringem direktem Flächenverlust durch die Modulträger ist eine Begrünung der Fläche durch mageres Grünland zu erwarten. Die Beeinträchtigung der Biotopfunktion ist gering. Für Kleinsäuger und Vogelarten der Randstrukturen im Offenland verbessern sich die Habitatbedingungen.</li> <li>- Die Fläche verliert ihre Funktion als Bruthabitat der Feldlerche. Allerdings sind aufgrund der bandartigen Flächenverteilung an der Bahnstrecke jeweils nur Teilflächen von Feldlerchenrevieren betroffen. Bei einer durchschnittlichen Brutdichte der Art von ca. 1 BP je 10 ha erscheint ein Ausweichen auf Bereiche außerhalb des SO möglich.</li> <li>- Baubedingt kann es zu temporären Störungen der Art Zauneidechse kommen.</li> <li>- Aufgrund der Sperrwirkung der Fläche verschlechtern sich die Migrationsbedingungen für Wild, jedoch bestehen durch Verkehrsflächen und das Siedlungsgebiet von Ganzlin Vorbelastungen.</li> <li>- Biotopbeeinträchtigungen außerhalb der Anlage entstehen bei PV-Freiflächenanlage in der Regel nicht (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ M-V, 2011).</li> <li>- Eingriffe sind auszugleichen.</li> </ul>	gering
Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verstöße gegen das Tötungs- und Störungsverbot bei Europäischen Vogelarten sind durch Bauzeitenregelung zu vermeiden. Beim Bau außerhalb der Brutzeit sind auch keine Fortpflanzungsstätten direkt betroffen. Wie o.g. ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bei der Art Feldlerche im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.</li> <li>- Baubedingte Beeinträchtigungen können ebenfalls bauzeitlich minimiert werden. Habitatverluste entstehen nicht, da der Bahndamm selbst nicht zur Baufläche gehört.</li> </ul>	Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Darstellung des SO PV 10 nicht dauerhaft artenschutzrechtlich vollzugsgehindert ist.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partiiell Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Umbau der Bodenschichten (Leitungstrassen) und ggf. Verdichtung (baubedingt) geringfügige Versiegelungen, Einstufung der Photovoltaikanlagen als Teilversiegelung.</li> <li>- Im Gegenzug Verringerung der Nutzungsintensität</li> </ul>	gering
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Vergrößerung versiegelter Fläche ohne Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens, aber Konzentration der Versickerungsflächen. (aufgrund der Topographie und des Bodens aber keine Erosionsgefahr)</li> <li>- Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Wartung keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.</li> <li>- Keine Oberflächengewässer betroffen</li> </ul>	gering
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.</li> <li>- Kein Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens.</li> </ul>	gering
Landschaft (Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Technische Verfremdung des Landschaftsbildes durch die PV-Module, der Eingriff betrifft jedoch keinen Bereich mit besonderer Bedeutung der Schutzgutfunktion.</li> </ul>	mittel

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	Beeinträchtigung (gering-hoch)
Biologische Vielfalt	- Keine relevante Auswirkung.	gering
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	- Aufgrund des hohen Abstandes (s.o.) und der Südausrichtung der Module keine Gefahr einer optischen Störwirkung im Siedlungsbereich von Ganzlin.	gering
Vermeidung von Emissionen	- Siehe unter Schutzgut Mensch. Auch Lärmemissionen, elektrische Felder u.ä. sind aufgrund der Entfernung von > 700 m nicht relevant.	gering
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	- Siehe unter den Punkten Tiere/Pflanzen und Abwasser	gering

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Ackerland fortbestehen.

#### 2.6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bodenschutz: Bereits baulich vorbelastete Flächen stehen in der Gemeinde für eine Konversion kurzfristig nicht zur Verfügung. Gemäß EEG war zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 die Vergütung bei PV-Anlagen an Bahnstrecken gegeben.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz siehe Kap. 2.6.5.

#### 2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Gemäß B-Plan erfolgt vor allem im westlichen Bereich der Anlage, der für die Sichtbeziehung von der B 103 und vom Gewerbegebiet Ganzlin aus bedeutsam ist, eine intensive Randeingrünung.
- Aus Artenschutzgründen sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

##### Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Gemäß B-Plan Nr. 4 sind folgende Maßnahmen geplant, welche den Vorgaben gemäß MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ M-V (2011) entsprechen:

- Heckenpflanzungen im Randbereich der Anlage,
- Magerrasenflächen,
- Anlage von Kleinbiotopen zur Bestandsverbesserung der Zauneidechse.

#### 2.6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Städtebauliches Ziel ist die regenerative Energieerzeugung. Eignungsgebiete für Windenergieanlagen sind vor Ort nicht vorhanden.

Die Inanspruchnahme der Ackerflächen entlang der Bahnstrecken für PV-Anlagen entspricht den Regelungen des EEG. Konversionsflächen stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden im Rahmen der fünften FNP-Änderung sowie im parallelen B-Planverfahren bei der Umweltprüfung verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (Mat. z. Umwelt 2010, H. 2),
- Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des FNPs in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse.

#### 3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

#### 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die den Bauflächen bereits zugeordnet wurden	Fünf Jahre nach Er-langung der Rechts-kraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung Amt/Gemeinde, Vorhabenträger, Ergebnisdokumentation

### 3.4 Quellenangaben

#### Literatur / Internet

- BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. Wiesbaden.
- BMUNR (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freianlagen.
- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Juli 2002).- in DIN Taschenbuch 35 Schallschutz.- Beuth Verlag, 2002
- DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (August 2002).- Beuth Verlag.
- DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (August 2002 – Beuth Verlag.
- EICHSTÄDT, W., W. SCHELLER, D. SELLIN, W. STARKE & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.
- EICHSTÄDT, W.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 2. Fassung, Stand November 2003, Hrsg.: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching.
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN (1997): Arbeitshilfe zur praxisorientierten Einbeziehung von Wechselwirkungen in Umweltverträglichkeitsstudien für Straßenbauvorhaben. Köln.
- I.L.N. & IFAÖ (2007): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V.
- LUNG M-V (1999, Änderung Januar 2002): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.
- LUNG M-V (2010): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2. Güstrow.
- LUNG M-V (2011): Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten. Fassung vom 6.5.2011. [http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_tabelle\\_voegel.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf).
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ M-V (2011): Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von Photovoltaikanlagen (PVF). Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 27.05.2011.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- ÜBEREINKOMMEN ÜBER DIE BIOLOGISCHE VIelfALT („Biodiversitätskonvention“, Convention on Biological Diversity/CBD). UN-Konferenz über Umwelt und Entwicklung (UNCED), Rio de Janeiro 5. Juni 1992. [www.cbd.int/convention/convention.shtml](http://www.cbd.int/convention/convention.shtml).

#### Daten / Karten / Pläne

- KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG M-V,  
<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg – Fortschreibung 2008. Güstrow.

LPR M-V - UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG- VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND PLANUNGSREGION WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Schwerin. In Kraft gesetzt durch RREP WM LVO M-V der Landesregierung vom 31.08.2011.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND PLANUNGSREGION WESTMECKLENBURG (2011): Umweltbericht zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

Standard-Datenbogen (SDB) DE 2539-301 (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4 ([http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ffh\\_std/ffh\\_2539-301.pdf](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ffh_std/ffh_2539-301.pdf) Stand: September 2012)

### **Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Erlasse / Verwaltungsvorschriften**

4. BImSchV – Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BARTSCHV - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005. BGBl. I 2005, 258 (896). Zit. [www.juris.de](http://www.juris.de).

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

EEG – Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz), konsolidierte Fassung des Gesetzestextes in der ab 1. Januar 2012 geltenden Fassung. Homepage des BMU.

EG-URL – Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie). ABl. EG L189/12 vom 18.07.2002.

FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“. ABl. EG Nr. L vom 22.07.1992, einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

KRW-/ABFG – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

LBAUO M-V – LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LPIG MV - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 503.

LUVPG MV – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWAG M-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

NATSCHAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

TA LÄRM - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, neue Fassung) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

TA LUFT - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. 2002, Heft 25-29, S. 511-605).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen

VERORDNUNG (EG) NR. 338/97 DES RATES vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels („EU-Artenschutz-Verordnung“). ABl. EG Nr. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

VSG-LVO M-V - Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) Vom 12. Juli 2011, GVOBl. M-V 2011, S. 462.

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE - Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutzrichtlinie“). ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979, einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

## 4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

In der Umweltprüfung wird auf solche Darstellungen des FNP eingegangen, die über Bestandsschutz und Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne hinausgehen, und somit zu Eingriffen in Natur und Landschaft oder anderen Umweltauswirkungen führen können. Das sind die Darstellungen der Sonderbauflächen 2 und 5 bis 7 sowie 9 und 10. Darüber wird im Umweltbericht auf Darstellungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan eingegangen. Hierzu gehören bereits festgesetzte zugeordnete Kompensationsflächen der B-Pläne im sonstigen Gemeindegebiet sowie weitere Maßnahmen aufgrund örtlicher Erfordernisse.

Fachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan enthalten das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, das BauGB, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien, das Wasserhaushaltsgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V. Bei der Planung von Vorhaben oder Maßnahmen sind das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow“ als „Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ und der Plauer See als Tourismusschwerpunktraum gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg besonders zu beachten.

Da die Gemeinde Ganzlin nicht über einen eigenen Landschaftsplan verfügt, sind für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vor allem die Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg, Erste Fortschreibung (LUNG M-V 2008) von Bedeutung. Die naturnahen Bereiche am Plauer See bilden die aus Naturschutzsicht wertvollsten Flächen im Gemeindegebiet. Sie wurden entsprechend im FFH-Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ sowie im LSG „Plauer See“ unter Schutz gestellt.

Bereiche mit überörtlicher Bedeutung für den Biotopverbund sind der Plauer See, einschließlich der Ufer und angrenzender Waldflächen, sowie der Talraum mit dem Kalten Bach und dem Gehlsbach. Diese Flächen haben gemäß Landschaftsrahmenplan eine herausragende bis besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Derzeit beeinträchtigte Biotope in diesen Verbundräumen wurden in der Maßnahmenplanung des Landschaftsrahmenplans als Fließgewässer und Moore mit Regenerationserfordernis dargestellt. Aufgrund des Bedarfs an nutzbaren landwirtschaftlichen Grünlandflächen in diesen Bereichen ist aus örtlicher Sicht eine kurzfristige Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Durchgängigkeit der Fließgewässersysteme im aquatischen, amphibischen und terrestrischen Bereich gehört zu den Merkmalen des guten ökologischen Zustands, der gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 anzustreben ist. Entsprechend wurden vom StALU Westmecklenburg Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit für den Kalten Bach konzipiert.

Gemäß den Aussagen im Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg weisen die Offenlandschaften in der Gemeinde Ganzlin nur eine geringe Dichte von naturnahen Landschaftselementen wie Baumreihen, Hecken, Baumgruppen und Kleingewässer auf. Der Mangel an Kleingewässern ist landschaftsräumlich begründet. Die Anreicherung des Offenlandes mit Strukturelementen gehört deshalb zu den Zielen der Landschaftsplanung. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Bebauungspläne Nr. 4 und 9 wurden im Gemeindegebiet strukturanreichernde Maßnahmen festgesetzt.

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes ist die Umweltprüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplans:

Durch die Darstellung des SO RH 2 soll die Entwicklung eines bestehenden Betriebes zu einem landwirtschaftlichen Pferdehof mit einem ländlichen freizeit- und tourismusorientierten Angebot gefördert werden. Kurz- bis mittelfristig ist von kleineren bestandsorientierten Um- und Ausbauabsichten auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen. Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes vor technischer Verfremdung sollten landschaftsangepasste Bauformen und Farben sowie eine Eingrünung von Baukörpern angestrebt werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die gesonderte Lage des Betriebes außerhalb des Dorfes in einem Abstand von mehr als 140 m zu Wohn- und gemischten Bauflächen dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot grundsätzlich Genüge getan. Beim Umbau von Stallanlagen, Silos, Dunglagen oder Verkehrsflächen sowie insbesondere bei Bestandserhöhungen sind die Belange des Immissionsschutzes vorsorglich zu beachten.

Mit der Darstellung des SO FH 5 soll eine bestandsfortführende Nutzung des kleinen Ferienhausgebietes abgesichert werden. Kurz- bis mittelfristig ist allenfalls von kleineren bestandsorientierten Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bestandes auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen. Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und insbesondere mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten.

Für den Bereich der SO FD 6 und 7 ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Die betriebliche Ferien- und Schulungsanlage, die auch Angebote für den öffentlichen Tourismusmarkt bietet, wurde durch einen privaten Investor gebaut und in Betrieb genommen. Der Strandbereich am Plauer See ist für die Allgemeinheit zugänglich. Die erforderlichen Umweltuntersuchungen wurden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. Der Umweltbericht enthält eine Zusammenfassung der Aussagen.

Das SO FH 9 umfasst ein ehemaliges Betriebsferienlager des Kreises Ludwigslust aus DDR-Zeit, das sich nördlich des OT Dresenower Mühle zwischen B 198 und Plauer See befindet. Das Objekt lag langjährig brach, an den Gebäuden setzte Verfall ein. Es besteht derzeit kein planungsrechtlicher Bestandsschutzanspruch. Der Flächennutzungsplan sieht vor, in den räumlichen Grenzen der Altbebauung eine Folgenutzung als ein kleines Ferienhausgebiet mit Einzelhausstruktur und einer Kapazität von bis zu 50 Ferienbetten vorzubereiten. Eine entsprechende bauliche Nutzung des Objektes bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung. Das Gelände befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, unterliegt jedoch waldrechtlichen Restriktionen. Bei der baulichen Entwicklung des Geländes sind vor allem Belange des Artenschutzes und einer landschaftlich angepassten Bauweise zu berücksichtigen, da sich das SO im landschaftlich hochwertigen Bereich am Plauer See befindet. Für das SO FH 9 wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Plauer See und Umgebung“ sind nicht zu erwarten.

Das SO PV 10 entspricht den im Entwurf des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Ganzlin vorgesehenen Festsetzungen von Sonderbaugebieten für Photovoltaikfreiflächenanlagen innerhalb von 110 m breiten Streifen an den Bahnstrecken nach Meyenburg und nach Röbel. Die Streifenbreite von 110 m ergibt sich aus den zur Zeit des Aufstellungsverfahrens gültigen Bestimmungen des EEG über die Vergütung von Solarstrom. Die erforderlichen Umweltuntersuchungen wurden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. Der Umweltbericht enthält eine Zusammenfassung der Aussagen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte für die Darstellungen der Sonderbauflächen eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten. Solche sind nicht gegeben.

Als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans ist die Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ganzlin, .....

.....

Der Bürgermeister