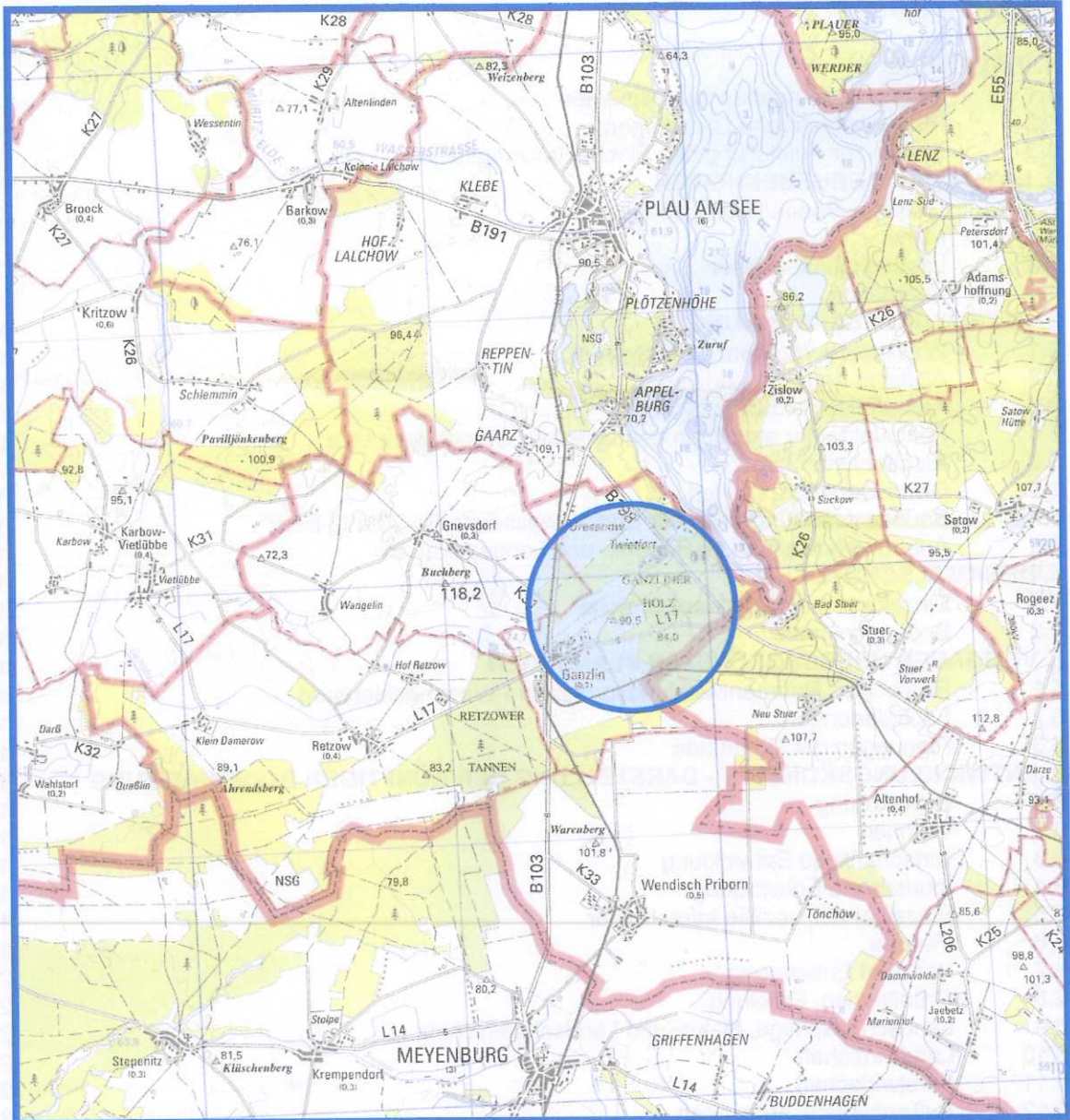




Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin Landkreis Ludwigslust - Parchim

Ganzlin,

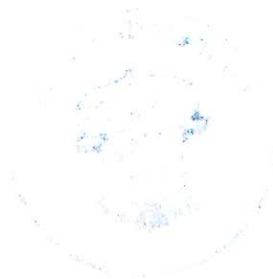
12/02/2014



Koch

Koch, Bürgermeister

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. EINLEITUNG	3
1.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde	3
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.3 Anlass zur Aufstellung des Flächennutzungsplans	5
2. NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	7
2.1 Geologie/Böden/Hydrogeologie	7
2.2 Klima	7
2.3 Landschaft/Gewässer	7
2.4 Vegetation	8
3. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	9
3.1 Wasserschutzzonen, Grundwasser	9
3.2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	9
3.3 Kampfmittelverdachtsflächen	9
3.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	9
3.5 Richtfunkstrecken	9
3.6 Gewässerschutzbereiche	10
3.7 Baubeschränkungen an der Bundeswasserstraße „Müritz-Elde“	10
3.8 Anbauverbotszonen an Bundes- und Landesstraßen	10
4. DENKMALSCHUTZ	11
4.1 Einzeldenkmale/Denkmalbereiche	11
4.2 Bodendenkmale	11
5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	12
5.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	12
5.2 Fachplanungen	12
5.3 Planungen der Gemeinde	13
6. ENTWICKLUNGSKONZEPT - DARSTELLUNG DER KÜNFTIGEN BODENNUTZUNG	14
6.1 Bevölkerung	14
6.2 Wohnen	14
6.3 wirtschaftliche Entwicklung	16
6.4 touristische Entwicklung	16
6.5 Einzelhandel, soziale Infrastruktur	18
6.6 Verkehr	18
6.7 Ver- und Entsorgung	21
6.8 Grünflächen, Erholung	25
6.9 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz	25
6.10 Landwirtschaft	29
6.11 Forstwirtschaft	29
6.12 Außenbereichsnutzungen	30
6.13 Flächenbilanz	31
7. UMWELTPRÜFUNG	ANLAGE



1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Ganzlin liegt im Südosten des Landkreises Ludwigslust - Parchim in Mecklenburg-Vorpommern.

Neben dem Ortsteil Ganzlin als namensgebendem Hauptort gehören zur Gemeinde die Ortsteile Dresdenow, Dresenower Mühle und Twietfort. Zur Erledigung der Verwaltungsgeschäfte hat sich die Gemeinde dem Amt Plau am See angeschlossen.

Im Gemeindegebiet leben 529 Einwohner¹. Die Gemeinde gehört zu einer Region mit rückläufiger Tendenz der Einwohnerentwicklung (Sterbeüberschuss 4,3 /1000 EW, Wanderungssaldo -3,2 /1000 EW)

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 1.485 ha. Die Gemeinde Ganzlin liegt ca. 7,5 km südlich von Plau am See und 25 km nördlich von Pritzwalk. Durch die Gemeinde führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraßen B 103 und die B 198. In Ost-West-Richtung wird das Gemeindegebiet von der Landesstraße 17 gequert. Die Bundesautobahn 24 ist in ca. 15 km Entfernung über die Anschlussstelle Meyenburg erreichbar; die A 19 ist in ca. 17 km über die Anschlussstelle Röbel erreichbar. Ganzlin liegt an der Bahnstrecke Güstrow – Pritzwalk. Ein Nebengleis von Ganzlin nach Röbel ist bis auf den Anschluss des Ganzliner Kieswerkes z.Zt. stillgelegt.

Urkundlich wurde der Name Ganzlin erstmals 1346 erwähnt; Iwan von Below verkaufte das Dorf Ganzlin an das Kloster Stepenitz. Der Ort wechselte danach noch häufig seinen Besitzer – jedoch ohne nennenswerte Entwicklungsimpulse für Land und Bewohner. Wie im übrigen Mecklenburg auch, begann in der Folge der deutschen Reichseinigung und des deutsch-französischen Friedens von 1871 in Ganzlin ein bescheidener industrieller Aufschwung mit dem Bau der Eisenbahnlinie 1886/87 in Richtung Güstrow, Pritzwalk und der Gründung einer Brennerei im Jahre 1887 sowie dem Bau des Stichgleises nach Röbel 1899. Infolge der günstigen Lage entwickelt sich die Gemeinde mit Beginn des 20. Jhs. zu einem Eisenbahn- und Chausseeknotenpunkt. Die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und das Transportgewerbe mit neuen Berufsbildern und Erwerbsmöglichkeiten veränderte das Leben im Dorf. Die Landwirtschaft blieb jedoch weiterhin Haupterwerbszweig der Bevölkerung und verliert diese Bedeutung erst nach der politischen Wende 1990, nachdem Technik und Produktionsanlagen hauptsächlich nach Wendisch Priborn verlagert wurden.

Erwähnenswert sind für die Gemeinde noch die Anfänge der Erholungsnutzungen am Ufer des Plauer Sees. Bereits in den 30-er Jahren des 20. Jhs. entwickelte sich am Standort einer Wassermühle mit angeschlossenem Bauerngehöft (Dresenower Mühle) mit der „Lichtsiedlung Jungmöhl“ eine stark natur- und gesundheitsbetonte FKK-Ferienstätte in Kombination mit kleinen, selbst bewirtschafteten Siedlerhöfen. Das Publikum kam vornehmlich aus Berlin, Hamburg und Stettin. Später wurden in diesem Bereich mehrere Ferienlager von Betrieben und Institutionen der DDR errichtet (z.B. Zuckerfabrik Güstrow, Räte des Kreises Ludwigslust, Lübz, Ölmühle Wittenberge, Deutsche Post).

In den zurückliegenden Jahren wurde im Gemeindegebiet gemeinsam mit den Nachbargemeinden das Gewerbegebiet Ganzlin erschlossen, das zu etwa 97 % ausgelastet ist. Das Gewerbegebiet verfügt über ein planungsrechtlich vorbereitetes Entwicklungspotenzial von weiteren 3,2 ha. Die Landwirtschaft ist mit Grünlandnutzung und Ackerbau vornehmlich im nördlichen Gemeindebereich präsent. Südöstlich der Ortslage Ganzlin befindet sich ein Tagebau zur Kiessandgewinnung mit einer bergrechtlich gesicherten Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2032.

Die Gemeinde hat im Südwesten der Ortslage Ganzlin den Einfamilienhausstandort „Gartenweg“ entwickelt, der überwiegend erschlossen und bebaut ist. Für Wohnbauland-Nachfragen steht eine z.Zt. noch unerschlossene Entwicklungsfläche von ca. 3,5 ha zur Verfügung.

Ganzlin ist der soziale und kulturelle Mittelpunkt der Gemeinde. Kindertagesstätte und Sportverein sowie die zur evangelische Kirchgemeinde Gnevsdorf gehörige Ganzliner Kirche und die Aktivitäten des Vereins FAL e.V. im Rahmen der Umweltbildung und der regionalen ländlichen Entwicklung sorgen für ein aktives Gemeinwesen und bewirken ein attraktives soziales und kulturelles Wohnumfeld. Die bisher bestehende Grundschule mit Schulhort musste wegen rückläufiger Schülerzahlen 2010 geschlossen werden.

Die Gemeinde Ganzlin liegt am Eingang zur mecklenburgischen Seenplatte, am Südwestufer des Plauer Sees und im Zentrum der sich entwickelnden Tourismusregion "Lehm- und Backsteinstrasse".

¹ SIS-Online, Statistisches Informationssystem M-V, 31.12.2011

Große Teile des Gemeindegebietes sind bewaldet, so das Ganzliner Holz im Osten des Gemeindegebietes bis zum Ufer des Plauer Sees und die Retzower Tannen am Südrand der Gemeinde. Die naturräumliche Ausstattung mit viel Wald und Wasser und die Lagesituation am Eingangstor zu den Mecklenburger Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. In den Ortsteilen Dresenower Mühle und Twietfort entwickelten sich deshalb im vergangenen Jahrhundert unterschiedliche Erholungsnutzungen. Die Wochenendhaussiedlungen Twietfort und mehrere aufgelassene Ferienlager im weiteren Uferbereich des Plauer Sees (Dresenower Mühle), ein Bootshauskomplex und ein größerer Bootsliege (Steganlage) dokumentieren dies.

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Schutzgebieten des Naturschutzrechts berührt.

Der Plauer See und einzelne Uferabschnitte sind Bestandteil des FFH-Gebietes „Plauer See und Umgebung“. Im Süden wird das Gemeindegebiet von dem Vogelschutzgebiet „Feldmark Massow – Wendisch Priborn – Satow“ tangiert. Der Uferbereich des Plauer Sees ist mit Ausnahme einzelner bebauter Bereiche in einer Breite von ca. 600 m (östlich der B 198) Landschaftsschutzgebiet. Hier finden sich exemplarisch erhaltene, eiszeitlich geprägte Oberflächenformen, von Erlenbrüchen durchzogene Buchen-Eichenwälder sowie vielfältige Tier- und Pflanzengesellschaften in natürlicher Ausprägung.

Westlich des Ortes Ganzlin liegt ein gesetzlich geschütztes Feuchtgebiet mit ehemaligen Torfstichen, in dem der Gehlsbach entspringt, der als Gewässer II. Ordnung die Vorflut in Richtung Westen/Elde übernimmt. Nördlich von Ganzlin entspringt der Kalte Bach, der als Gewässer II. O. die Vorflut in östlicher Richtung zum Plauer See bildet.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Ganzlin und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde legt sich also politisch fest, welche städtebaulichen Grobziele sie mittelfristig verfolgen will und in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Probleme (z.B. Bevölkerungsentwicklung, gewerbliche Wirtschaft, Verkehrsentwicklung) reagieren will. Als Zeithorizont der Planung werden ca. 15 Jahre angesetzt.

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die Koordinierungsebene für die Zusammenführung der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und den von außen einwirkenden Rahmenbedingungen wie z.B. den Vorgaben der Fachplanungen, den Anforderungen der Wirtschaft, des Handels, der demographischen Entwicklungen ...

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§ 8 BauGB) zu entwickeln; dem Flächennutzungsplan kommt gem. § 8 (2) BauGB insoweit eine Programmierungsfunktion zu. Die entsprechenden Darstellungen des F-Plans sind also eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde. (Als Ausnahme von diesem Regelfall ist der Erlass eines B-Plans vor Aufstellung des F-Plans möglich, wenn die Planung dringlich ist und sie der Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.) Aktuell befinden sich im Gemeindegebiet 4 B-Pläne in Aufstellung (PV-Anlage Ganzlin, Lagerplatz Twietfort, FAL-Ferienlager, Ferienhausanlage Dresenower Mühle/ehem. Lkr. Ludwigslust).

Der F-Plan ruft Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger hervor, soweit diese an der Plan-aufstellung beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Im Baugenehmigungsverfahren hat der F-Plan nur Bedeutung im Außenbereich als öffentlicher Belang (§ 35 (3) BauGB), nicht jedoch in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und auch nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Seiner Rechtsnatur nach ist der Flächennutzungsplan weder eine Rechtsnorm (kein Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung) noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Er bildet eine verwaltungsinterne Koordinierungsebene für die unterschiedlichen Planungsträger im Gemeindegebiet. Eine Verbindlichkeit gegenüber den Bürgern kann nicht abgeleitet werden, da kein Einzelfall geregelt wird, sondern die Zielvorstellungen zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung lediglich dargestellt werden. Die Darstellungen des F-Plans sind beachtlich im Rahmen der Prüfung sonstiger öffentlicher Belange; sie sind jedoch nicht geeignet, die einem Vorhaben etwa entgegenstehenden materiellen öffentlichen Belange auszuräumen. Sollen sich die öffentlichen Belange durchsetzen, bedarf es in einem derartigen Falle der Aufstellung eines B-Plans oder VE-Plans.

Rechtsgrundlagen:

Für die Aufstellung und den Vollzug des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)²;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58.) zul. Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - vom 23. 02. 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66)

1.3. Planungsanlass, Planungserfordernis

Eine Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Anlass für die Aufstellung des FNP war das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 09 „Dresenower Mühle“ mit dem Ziel einer Revitalisierung der touristischen Nutzung im Uferbereich des Plauer Sees. Dabei sollte eine aufgelassene Ferienlagerfläche wieder für Erholungszwecke nutzbar gemacht und die bestehende öffentliche Badestelle planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterführend ergaben sich Planungserfordernisse aufgrund von Investitionsabsichten im Bereich von zwei weiteren Ferienlager-Altstandorten im Ortsteil Dresenower Mühle und eines gewerblichen Lagerplatzes in Twietfort. Hier beabsichtigt die Gemeinde, eine verlässliche Entwicklungsperspektive für diese Nutzungsbrachen zu formulieren.

Für den Bootshauskomplex am Plauer See und die Wohnbebauung in Twietfort nutzt die Gemeinde die Flächennutzungsplanung als Trägerverfahren zur Prüfung, inwieweit ein Entscheidungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Bootshauskomplexes am Plauer See im Sinne eines Ausbaus des tour. Angebotes der Gemeinde bzw. für eine Verfestigung der Wohnbebauung in Twietfort im Sinne einer Ausnutzung von privaten Baulandreserven besteht.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergab sich infolge bestehender Investitionsabsichten darüber hinaus das Erfordernis, Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang sowohl aus formalen planungsrechtlichen Gründen als auch zur Sicherung eines städtebaulich geordneten, koordinierten Planungsprozesses aller betroffenen Behörden und Versorgungsträger gehalten, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Gemeinden sind aufgrund von § 5 (1) BauGB verpflichtet, die Grundzüge der Bodennutzung und der geplanten städtebaulichen Entwicklung in einem Flächennutzungsplan darzustellen. Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 (2) BauGB grundsätzlich aus dem F-Plan entwickelt werden. Von diesem Vorrang der F-Planung und dem sog. Entwicklungsgebot darf in Einzelfällen nur dann abgewichen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan den künftigen Darstellungen des F-Plans (also der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde) ausreichend gerecht wird. Dazu muss jedoch zumindest ein beurteilungsfähiger Arbeits- und Abstimmungsstand des F-Plans vorhanden sein.

Bei Vorliegen dringender Gründe darf ein Bebauungsplan ausnahmsweise auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Dringende Gründe, die bezüglich der geplanten Nutzungen im Bereich Dresenower Mühle oder entlang der Bahnstrecke nach Röbel (PV-Freiflächenanlage) eine weitere Zurückstellung des Flächennutzungsplans rechtfertigen könnten, sind angesichts der bereits langjährig bestehenden Entwicklungsabsichten und Planungsbemühungen allerdings nicht mehr darstellbar und werden deshalb auch seitens der kommunalaufsichtlich zuständigen Kreisplanungsbehörde nicht mitgetragen.

Das unmittelbare Planungserfordernis ergibt sich vorrangig, um die Entwicklungsabsichten bezüglich der sonstigen, am Westufer des Plauer Sees gelegenen Siedlungsflächen und Nutzungsbrachen darzulegen und aufeinander abzustimmen. Dazu bedarf es insbesondere der Prüfung/Dimensionierung der Verkehrsanbindungen, der medientechnischen Erschließung, der Abstimmung der Freiraumplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleichserfordernisse. Zu klären sind im Einzelnen auch die Aus-

² Mit Blick auf die am 20. Juni 2013 in Kraft getretenen BauGB-Änderungen aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird auf die Überleitungsvorschriften des BauGB (§§ 233 ff.) verwiesen.

sichten auf Erteilung notwendiger naturschutzrechtlicher Genehmigungen (Gewässerschutzstreifen, Biotopschutz, Landschaftsschutzgebiet) sowie das Verhältnis der städtebaulichen Entwicklungsabsichten zum Wald und zu den Schutzerfordernissen im angrenzenden FFH-Gebiet.

Die in diesem Prozess betroffenen Behörden und z.B. Versorgungsbetriebe oder die Straßenbaulastträger sind für ihre jeweils eigene Fachplanung auf eine verlässliche Willensbildung der Gemeinde angewiesen und können, darauf aufbauend, Auskunft geben über die technischen Möglichkeiten, bestimmte Versorgungskapazitäten bereitzustellen oder Verkehrsmengen zu bewältigen. Auch die häufig berührten Naturschutzbelange sind nur dann sachgerecht beurteilbar, wenn z.B. aus dem Überblick im gesamten Gemeindegebiet deutlich gemacht werden kann, dass in den Entwicklungszielen genügend Ausgleichsmöglichkeiten berücksichtigt sind, eine Vereinbarkeit mit den Artenschutzbelangen zu erwarten ist oder z.B. eine ausreichende Menge bestimmter Schutzobjekte verbleibt. Erst aus diesem Abstimmungsprozess ergeben sich die tatsächlichen Planungsspielräume der Gemeinde und damit ein Grundkonzept der Gesamtentwicklung, der Flächennutzungsplan, der als Grundlage für weiterführende Einzelentscheidungen geeignet ist.

2. Natürliche Gegebenheiten

2.1. Geologie/Böden/Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund des Gemeindegebietes wird von den Endmoränenbildungen der Weichseleiszeit geprägt und ist durch schmelzwasserbedingte Ablagerungen von Sanden und kiesigen Sanden gekennzeichnet, die arm an bindigem Bodenmaterial sind.

Im Gemeindegebiet wurden südlich von Ganzlin und südlich von Twietfort zwei bodennahe Kiessand-Rohstoffvorkommen mit hoher Schutzwürdigkeit erkundet. Die Ganzliner Lagerstätte ist mit den bergrechtlichen Bewilligungsfeldern Ganzlin 1 und Ganzlin 2/neu dem Grundeigentum entzogen. Auf der grundeigenen östlichen Teilfläche (Ganzlin 2) läuft z.Zt. der Abbau; die westliche Teilfläche (Bewilligung Ganzlin 2/neu ist noch unverritz).

Bei der Lagerstätte südlich von Twietfort handelt es sich um ein ehem. Baubeschränkungsgebiet nach DDR-Recht. Es gibt weder eine Betriebserlaubnis noch eine bergrechtliche Planfeststellung. Mit der Bergbehörde wurde deshalb einvernehmlich abgestimmt, dass eine Darstellung im FNP Ganzlin nicht erforderlich ist, weil dadurch andere Planungen in diesem Bereich möglicherweise unnötigerweise blockiert würden.

Das Ertragspotenzial der lokal anstehenden sandigen diluvialen Böden ist bei Ackerzahlen meist unter 30 gering. Kleinflächig treten Sand-Tieflehmstandorte mit Braun- und Bänderparabraunerden auf. Auf sickerwasserbestimmten Standorten haben sich Sand-Braunerden, Podsole und Rosterden gebildet. Auf den grundwasserbestimmten ufernahen Standorten am Plauer See kommen sandige bis schwach bindige Gleyböden und anmoorige Böden vor.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 bei Flurabständen von < 2m bis > 10 m anzutreffen. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters im Niederungsbereich des Kalten Baches beträgt > 2 - 5 m, im unmittelbaren Uferbereich < 2m. Hier ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen großflächig ungeschützt. In den nördlichen und südlichen Gemeindeteilen ist das Grundwasser bei Flurabständen > 10 m durch Fein- und Mittelsandschichten mit Mächtigkeiten von 5 bis über 20 m relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zum Plauer See und zur Niederung des Kalten Baches.

2.2. Klima

Das Gemeindegebiet gehört zur Zone des maritim geprägten Binnenplanarklimas mit vorherrschenden Westwindlagen. In den pleistozänen Tief- und Flachländern sind die regionalen Klimaunterschiede gering. Das flache Relief gewährt den Luftmassen einen ungehinderten Durchzug. Die regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen ist dementsprechend gering. Der Einfluss des Meeres auf das Klima kommt im Jahresgang der Mittel- und mittleren Extremwerte der Lufttemperatur zum Ausdruck. Die Lufttemperaturen liegen im Mittel bei + 9,6 °C. Selbst jahreszeitlich gemessen sind die regionalen Unterschiede gering. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei etwa – 0,5 °C, die im Juli bei +23 °C. Durch die relative Nähe zur Ostsee ist ein hoher Wasserdampfgehalt in der Luft gegeben; die relative Feuchte beträgt im Mittel 70% (Mai) bis 90% (November). Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beläuft sich auf über 585 mm. Dabei sind maximale Niederschlagsmengen im Monat Juli zu verzeichnen (66 mm), minimale im Monat Februar (39 mm). – Quelle: WetterOnline GmbH

2.3. Landschaft/Gewässer

Das Gemeindegebiet liegt entsprechend der nach Landschaftsmerkmalen und klimatischen Einflüssen differenzierten naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern im Übergangsbereich der Landschaftszonen „Höhenrücken und Seenplatte“ und „Südwestliches Vorland der Seenplatte“. Die Grenze beider Einheiten bildet der Kalte Bach. Dieser Bach bildet auch die Grenze zwischen den Großlandschaften der Mecklenburger Großseenlandschaft im Nordteil der Gemeinde, der naturräumlich zum Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee gehört, und dem Mittleren Eldegebiet mit westlicher Prignitz im Südteil, der dem Naturraum der Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen zuzuordnen ist.

Im Planungsraum befinden sich unterhaltungspflichtige Gewässer 1. und 2. Ordnung.

Der südwestliche Gemeindeteil entwässert in Richtung des Ganzliner Moores; hier entspringt der Gehlsbach, der als Gewässer 2. Ordnung die Vorflut in Richtung Westen/Elde übernimmt.

Das Gemeindegebiet wird außerdem in West-Ost-Richtung vom Kalten Bach durchzogen, der als Gewässer 2. Ordnung für das überwiegende Gemeindeterritorium die Vorflut in Richtung Plauer See bil-

det. Der Kalte Bach wird als Gewässer L 109 vom Wasser- und Bodenverband „Mildenitz – Lübzer Elde“ unterhalten und verfügt über mehrere Seitenarme (L 109 001, L 109 002, L 109 201). Der Hauptgraben L 109 unterliegt der Berichtspflicht gem. Wasserrahmenrichtlinie. In der Maßnahmeplanung nach WRRL sind im Verlauf des Gewässers 3 Maßnahmevorschläge zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers erfasst (StALU Westmecklenburg): Rückbau eines verrohrten Abschnitts in den Ganzliner Wiesen; Wasserrückhaltung/Einrichtung einer festen Schwelle in den Ganzliner Wiesen; Anlage einer Fischaufstiegsanlage im ehemaligen Mühlenlauf in Twietfort. Die betroffenen Grundstückseigentümer und Pächter der landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Ganzliner Wiesen legten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP Widerspruch gegen die geplante Entrohrung / Vernässung in den Ganzliner Wiesen ein, da landwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen (Einschränkung der Grünlandnutzung, Wertminderung des Pachtlandes) zu erwarten ist. Auch der zuständige Wasser- und Bodenverband äußerte Bedenken wegen der Nutzungseinschränkungen der Landwirtschaft. Die Gemeinde entschied deshalb, den Vernässungs- und Entrohrungsvorschlag des StALU nicht in das Entwicklungskonzept der Gemeinde aufzunehmen und im FNP keine Darstellungen über eine Fläche für Naturschutzmaßnahmen (Vernässung) eine Entrohrung in den Ganzliner Wiesen vorzunehmen (vgl. Pkt. 5.2). Auch der Maßnahmevorschlag einer Fischaufstiegsanlage in Twietfort wird beim StALU inzwischen nicht mehr verfolgt, weil das erforderliche Einvernehmen mit betroffenen Eigentümern nicht hergestellt werden konnte.

Das prägende Oberflächengewässer ist der Plauer See, der zu den landesweit größten Gewässern zählt. Der See ist bis zu 26 m tief. Seine Mittelwasserhöhe beträgt 61,9 m HN, das höchste Hochwasser wird mit 62,4 m HN angegeben (WSA Lauenburg). Der Plauer See ist als Gewässer I. Ordnung und Bundeswasserstraße anzusprechen; er wird mit motorbetriebenen Booten und Fahrgastschiffen befahren und ist ein Badegewässer. Zuständige untere Wasserbehörde für den Plauer See ist mit Wirkung vom 01.07.2012 der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim (§ 107 LWaG M-V).

Nach § 38 des WHG sind die Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicher, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen zu schützen. Im Außenbereich beträgt der zu schützende Gewässerrandstreifen mindestens 5 Meter. Die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG sind einzuhalten.

2.4. Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Stieleichen-Buchenwälder bzw. in den Bachauen – Erlen-Eschenwälder und direkt im Seeuferbereich – Röhrichte und Erlenbruchwälder der Verlandungszone.

Die Kulturlandschaft im Gemeindeterritorium ist geprägt von ausgedehnten Waldflächen im Süden und Osten, Feldfluren im Norden und dem Ganzliner Moor im Westen. Im Gemeindegebiet kommen Biototypen der Wälder, Feldgehölze, Fließ- und Stillgewässer, Sümpfe und Ufer, Magerrasen, Grünlandflächen und Staudenfluren sowie Grünflächen der Siedlungsbereiche vor. Die geschlossenen Waldflächen sind auf den grundwasserfernen Sandböden vor allem als Kiefern- und Kiefernmischwälder mit Eichen ausgeprägt. Auf den grundwassernahen Standorten sind hingegen Erlen- und Erlenmischwälder bestimmend. Die Feldfluren werden im Norden der Gemeinde als Acker intensiv bewirtschaftet. Die stillgelegten Flächen südlich von Ganzlin sind aufgrund des hohen Anteils nährstoffarmer Sande in den oberen Bodenschichten frisch bis trocken ausgeprägt. Nördlich von Ganzlin und vereinzelt im Bereich des Seeufers befinden sich als Mähwiese genutzte Grünlandflächen mit vorherrschendem Gräserbewuchs sowie kleinflächig eingestreuten Seggen, Rieden und Röhrichten.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt: Bach- und Bruchwälder, Feldgehölze, naturnahe Bachläufe, Seggen- und Binsenriede, Schilfröhrichte, Ufergehölzsaum des Plauer Sees, Magerrasen (im Übergangsstadium), Baumreihen.

3. Nutzungsbeschränkungen

3.1. Wasserschutzzonen, Grundwasserschutz

Das Gemeindegebiet wird nicht von Trinkwasserschutzgebieten erfasst.

Im Bereich Dresenower Mühle bestehen noch 6 Brunnen für die örtliche Gewinnung, die z.T. für die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung genutzt werden. Die Brunnen sind nicht durch Trinkwasserschutzzonen gesichert; ebenso bestehen keine Wasserrechte für die Entnahme von Grundwasser. Über aktuell nutzbare Wassermengen, den Zustand und die Wasserqualität der Brunnen liegen keine Angaben vor. Die Entnahme erfolgt aufgrund der z.T. geringen Tiefe der Brunnen aus den oberen Grundwasserleitern. Von Anwohnern wird in diesem Zusammenhang bereits mehrjährig von erhöhten Nitratwerten des Brunnenwassers berichtet.

In Twietfort erfolgt die Trinkwasserversorgung über zwei gemeinschaftliche Brunnenanlagen, für die bis 2022 entsprechende Wasserrechte erteilt wurden. Für diese Grundwassergewinnung ist ebenfalls keine Trinkwasserschutzzone eingerichtet.

Zum vorbeugenden Schutz des Grundwassers ist die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung anzuzeigen (ausgenommen Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen sowie Baugruben). Erlaubnispflichtig durch die untere Wasserbehörde sind weiterhin folgende Gewässerbenutzungen:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes
- die Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen
- das Aufstauen und Absenken oberirdischer Gewässer.

3.2. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind aufgrund des Altlastenkatasters des Landkreises folgende Altablagerungen bekannt, die im FNP gekennzeichnet sind:

- Ehem. Deponie Ganzlin (Fl. 1, Flst. 84, 85)
- Ehem. Deponie Ganzlin (Fl. 1, Flst. 191)
- Ehem. Deponie Ganzlin/Dresenow (Fl. 4 Flst. 120).

Darüber hinaus sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen vor. Hinweise für einen Erkundungs- und Handlungsbedarf ergeben sich z.Zt. nicht (Stellungnahme des LPBK v. 16.02.10).

3.4. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Plangebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V. Die Festpunkte sind durch Vermessungsmarken örtlich gekennzeichnet. Im Umgebungsbereich bis zu 25m befinden sich jeweils zugehörige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung bei Bedarf gesondert informiert.

Vermessungsmarken sind nach dem VermKatG M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht unbefugt eingebracht, verändert oder entfernt werden. Eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser darf weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Falls Festpunkte gefährdet sind, ist 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung an das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen des Landes M-V zu richten.

3.5. Richtfunkstrecken

Im Aufstellungsverfahren zum FNP sind keine Richtfunkstrecken bekannt geworden, die für die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet relevant sind.

3.6. Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 29 NatSchAG dürfen an Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von mehr als einem Hektar bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerseits der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees wurde zur Beachtung des hier geltenden gesetzlichen Bauverbotes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nach § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Uferbereich der Gewässer zu schützen und von Bebauung freizuhalten. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von fünf Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (bzw. bei verrohrten Gewässern – 5 m beidseitig des Rohrscheitels). Dies gilt für alle Gewässer innerhalb des Geltungsbereichs des Landeswassergesetzes. Ausgenommen hiervon sind lediglich Gräben und kleine Wasseransammlungen, die nicht der Vorflut oder der Vorflut der Grundstücke nur eines Eigentümers dienen.

Der Uferschutzstreifen wird wegen der unzureichenden Darstellungsschärfe des Maßstabs 1:10.000 in der Planzeichnung nicht dargestellt; die Verbindlichkeit der Gesetzesvorschrift bleibt davon unberührt.

3.7. Baubeschränkungen an der Bundeswasserstraße „Müritz-Elde“

Das Gemeindegebiet Ganzlin grenzt an die Müritz-Elde-Wasserstraße, deren Bestandteil der Plauer See ist. Bundeswasserstraßen sind keinen Regelungen nach BauGB (F-Plan, B-Plan) zugänglich, Zulassungsentscheidungen werden auf der Grundlage des WaStrG durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg getroffen.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Benutzung der Bundeswasserstraße i.S.v. § 3 WHG und für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern (einschl. des Verlegens der Veränderung und des Betriebs von Seekabeln) eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist;
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Außerhalb des Gemeindegebietes bzw. des Geltungsbereiches des FNP wurde im Plauer See neben der Badestelle Dresenower Mühle ein Sportboothafen mit Fahrgastanleger und Badeplattform errichtet. Die öffentlich-rechtlichen Belange hierzu sind in der strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung MEW/582 des WSA Lauenburg (einschl. zweier Nachträge) geregelt; zur Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse hat das WSA den Nutzungsvertrag 7130 abgeschlossen.

3.8. Anbauverbotszonen an Bundes- und Landesstraßen

Längs der Bundesstraßen 103 und 198 dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 Meter zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Für Vorhaben in einem Abstand bis zu 40 m besteht ein Zustimmungsvorbehalt des zuständigen Baulastträgers der Bundesstraße (hier: Straßenbauamt (§ 9 (1, 2) FStrG).

An der Landesstraße 17 (Ganzlin – Anschluss B 198) dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG-MV § 31 (1)). Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an den Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten.

Der FNP berührt mit den Baugebietsdarstellungen GE 4 und SO/PV 1 die Abstandsforderungen des § 9 (1, 2) FStrG im Hinblick auf die Bundesstraßen B 198 bzw. B 103.

Landes- oder Kreisstraßen, an denen nach § 31 (1) StrWG M-V ein 20-m-Anbauverbotsstreifen zu beachten ist, werden durch die FNP-Darstellungen GE 2 und GE 3 berührt.

4. Denkmalschutz

4.1. Einzeldenkmale/Denkmalbereiche

Im Gemeindegebiet sind folgende Objekte als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen:

- Ganzlin, Röbeler Str. 4; Bahnhof mit Empfangsgebäude
- Ganzlin (am Bahnübergang); Funktionsgebäude
- Ganzlin, Am Bahnhof 2; Brennerei mit Schornstein
- Ganzlin (an den Gleisen gegenüber dem Bahnhof); Nebengebäude
- Ganzlin; Kirche mit Trockensteinmauer
- Ganzlin (an der B 103 Richtung Meyenburg); Meilenstein
- Ganzlin, Röbeler Straße; Kriegerdenkmal 1914/18
- Ganzlin (am Bahnübergang); Speicher
- Twietfort; Wassermühle mit Stall, Arche und Wehr
- Twietfort; Forsthaus mit Stall.

Die Baudenkmale werden im FNP nachrichtlich dargestellt.

Die Beseitigung der Denkmale und Veränderungen an diesen und in ihrer Umgebung sind gem. § 7 (1) DSchG M-V genehmigungsbedürftig durch die unt. Denkmalbehörde bzw. die nach § 7 (6) DSchG M-V zuständige Behörde. Eine frühzeitige Abstimmung von Maßnahmen an Denkmalen mit der Denkmalschutzbehörde ist dazu erforderlich.

4.2. Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet ist eine Vielzahl von Bodendenkmalen bekannt. Diese sind im FNP nachrichtlich dargestellt.

Die im Bereich Twietfort lokalisierten Bodendenkmale sind von besonderer wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Eine Überbauung oder Nutzungsänderung ist deshalb nicht zustimmungsfähig (§ 7 (1, 3) DSchG M-V).

Bei den sonstigen im Plan dargestellten Bodendenkmalen kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Flächeneigentümer zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vorher zu informieren.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RREP, 31.08.2011).

Die Gemeinde Ganzlin liegt an der südöstlichen Grenze der Planungsregion Westmecklenburg. Nach den Darstellungen des Regionalen Raumentwicklungsplans wird das Gemeindegebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Der Bereich westlich der B 198 liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Der Gemeinde werden durch die Landesplanung keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Der Ostteil der Gemeinde (Uferbereich Plauer See) ist nach der Grundkarte der räumlichen Ordnung Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums. Die Flächen westlich der B 103 und nördlich der Landesstraße 17 sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Nordteil des Gemeindegebietes ist als Vorsorgeraum für die Trinkwassersicherung bestimmt.

Südlich der Ortslage Ganzlin ist die bereits bergeigene bzw. z.T. grundeigene Kiessandlagerstätte als Vorranggebiet für Rohstoffsicherung Nr. 67 ausgewiesen. Eine ebenfalls erkundete Kiessand-Lagerstätte im Ganzliner Holz südlich von Twietfort ist raumordnerisch nicht zur Ausbeutung vorgesehen (vgl. Pkt. 2.1).

Nach der regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030 bestehen im Gemeindegebiet keine Entwicklungserfordernisse im Wohnbaubereich. Vorhaben des Wohnungsbaus sollen an ausgewählten Standorten konzentriert werden; eine über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Ansiedlung von Bevölkerung ist deshalb ausschließlich auf die zentralen Orte, d. h. die Städte der Planungsregion zu beschränken. Die Entwicklung von Wohnbauflächen der Gemeinde ist insoweit auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu beschränken. Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang jedoch auf die sehr günstige und konsolidierte örtliche Arbeitsmarktsituation mit einem Einpendlersaldo von ca. 50% der am Arbeitsort Beschäftigten und ein daraus folgendes Zuzugsinteresse aus den Umlandgemeinden hin. Diese Situation erfordert eine differenzierte und standortspezifische regionalplanerische Beurteilung.

Die bestehenden Verkehrstrassen werden als Bestandteile des großräumigen und regionalen Straßen- bzw. Schienenverkehrsnetzes im RREP fixiert. Zusätzlich ist außerhalb des Gemeindegebietes auf die Darstellung einer westlichen Ortsumgehung für Plau nach dem Bundesverkehrswegeplan (weiterer Bedarf) hinzuweisen, weil von der Trasse eine Entlastungswirkung für die Landesstraße 17 (Ortsdurchfahrt Ganzlin) zu erwarten ist. Dem Anschlussgleis nach Röbel (zzt. weitestgehend stillgelegt) kommt nur noch örtliche Bedeutung für den Güterverkehr zu. Am Westufer des Plauer Sees wird eine geplante Radwegetrasse als Bestandteil des regional bedeutsamen Radroutennetzes im RREP dargestellt.

(Rundweg um den Plauer See / Radtour T27)

Für die Planungsregion soll nach den Zielen des RREP der Anteil erneuerbarer Energien, insbesondere der Windkraft, Sonnenenergie, Geothermie und Biomasse vor allem aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit erhöht werden.

5.2. Fachplanungen

Über den Landkreis Ludwigslust -Parchim wird eine Ausbauplanung für den Plauer See – Radrundweg (Radtour T27) vorbereitet. Die Radwegetrasse verläuft auf bestehenden Waldwegen im Abstand von 300 .. 500 m parallel zur Uferlinie des Plauer Sees. Der Verlauf wird als Wanderweg im FNP dargestellt, soweit er nicht auf Trassen liegt, die wegen darüber hinausgehender örtlicher Verkehrsbedeutung als Verkehrsfläche dargestellt wurden (Bereich Dresenower Mühle).

Beim Straßenbauamt Schwerin wird ein Radweg entlang der B 103 mit Anschluss nach Plau-Appelburg geplant. Die Radwegetrasse geht in der FNP-Darstellung der überörtlichen Verkehrsachse der B 103 auf und wird deshalb nicht gesondert dargestellt.

Im Rahmen der Maßnahmenplanung des StALU Westmecklenburg nach den Zielen der Wasserrahmen-Richtlinie sind am Kalten Bach (Gewässer II. Ordnung L 109) Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte der Durchlässigkeit des Gewässers geplant (sh. Pkt. 2.3):

- Rückbau eines auf ca. 160 m verrohrten Abschnitts (Ganzliner Wiesen)
- Einrichtung einer Sohlschwelle, Wasserrückhaltung und Minimierung der Entwässerungswirkung (Ganzliner Wiesen)
- Anlage einer Fischaufstiegsanlage im ehem. Mühlenlauf (südwestlich von Twietfort).

Es handelt sich hier um Planungen Dritter, die der Erreichung der Bewirtschaftungsziele der WRRL dienen sollen und insoweit bei der Aufstellung des FNP als beachtliche Fachplanung zu berücksichtigen sind. Im Aufstellungsverfahren wurden allerdings durch die betroffene Flächeneigentümer / Pächter und durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband Bedenken gegen die vorgeschlagene Entrohrung eines Abschnitts des Grabens L 190 in den Ganzliner Wiesen vorgebracht, die mit landwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen (Flächenverlust, Vernässung, Wertminderung) begründet sind. Da die Maßnahmenplanung des StALU informellen Charakter trägt und keine verbindliche Rechtswirkung entfaltet, ist die Gemeinde zu einer Übernahme der Maßnahmeplanung und Anpassung eigener Entwicklungsvorstellungen nicht verpflichtet. Sie entschied sich deshalb, den Bedenken zu folgen und keine Darstellungen im FNP über eine Vernässung oder einen Grabenöffnung in den Ganzliner Wiesen vorzunehmen. Dies schließt eine spätere Verwirklichung der WRRL - Bewirtschaftungsplanung im Einvernehmen mit den betroffenen Flächeneigentümern nicht aus; der FNP Ganzlin entfaltet jedoch auch keine Abstimmungs- oder Sicherungswirkung für die beim StALU vorgesehene Maßnahme.

Im Aufstellungsverfahren hat das StALU WM hierzu festgestellt, dass der Maßnahme wegen ihrer Lage nahe am Gewässerursprung keine vordringliche Bedeutung zuzumessen ist; sie ist „entbehrlich und steht auch beim StALU noch auf keiner Förderliste“. Insbesondere sei eine Durchführbarkeit nicht gegeben, wenn es an einem interessierten Projektträger (z.B. WBV) fehlt und die Zustimmung des Eigentümers als wesentliche Fördervoraussetzung nicht in Aussicht stehe.

Der Kiessandtagebau Ganzlin (im Westteil zzt. noch unverritz) ist bergrechtlich bewilligt. Der Rahmenbetriebsplan für das aktuelle Abbaugelände ist aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses als verbindliche Grundlage für den Umfang der Abbautätigkeit sowie für die Renaturierung nach Ausbeutung der Vorkommen zu beachten. Im Wiedernutzbarmachungskonzept ist östlich des Eichenweges eine Verfüllung bis etwa auf das ursprüngliche Höhenniveau überwiegend mit tagebaueigenem Bodenmaterial bzw. z.T. auch mit Fremdboden vorgesehen; die Fläche westlich des Eichenweges einschließlich des Wege-Durchstichs soll nach Ausbeutung als Wasserfläche verbleiben. Dabei strebt die Gemeinde eine Aufnahme des ehemaligen privaten Weges von Ganzlin in Richtung Wendisch – Priborn in den Abschlussbetriebsplan an, da der Weg für die Landwirtschaft erforderlich ist und für die örtliche Bevölkerung eine wichtige Verbindungsfunktion zur Nachbargemeinde hat, die mit der geplanten Gemeindefusion noch an Bedeutung gewinnen wird. Entsprechend der 2. Änderung des bergrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses ist der Weg auf einer Länge von 136 m unterbrochen. Eine Wiederherstellung des Damms durch geeignetes Bodenmaterial bedarf einer erneuten Änderung des Planfeststellungsbeschlusses.

5.3. Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde hat in rechtskräftigen B-Plänen

- das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ (B-Plan Nr. 1) westlich der B 103/südlich der L 17
- das Gewerbegebiet „An der Bahn“ (B-Plan Nr. 6) südlich anschließend
- das Wohngebiet „Gartenweg – südlicher bzw. nördlicher Teil“ (B-Plan Nr. 2) in Ganzlin südlich der Röbeler Straße und
- die Ferienanlage Dresenower Mühle für ein Feriendorf mit 400 Betten sowie Konferenz- und Schulungseinrichtungen (B-Plan Nr. 09) ausgewiesen.

Für den Ortsteil Dresenow ist darüber hinaus eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB rechtswirksam.

Die B-Pläne Nr. 2 und Nr. 9 sind jeweils in einem ersten Bauabschnitt umgesetzt. Im Bereich „Gartenweg – südlicher Teil“ bestehen Flächenreserven über ca. 3,5 ha Wohnbauflächen. In der „Villa Vita“ – Ferienanlage bestehen noch Entwicklungsreserven über ca. 200 Ferienbetten.

Die Gemeinde Ganzlin stellt darüber hinaus im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses FNP mehrere Bebauungspläne zur Vorbereitung weiterer Investitionen in die gewerbliche und Ferieninfrastruktur auf:

- B-Plan Nr. 4 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage südseitig der Bahnstrecke nach Röbel;
- B-Plan Nr. 10 für das Sondergebiet „Kinderferienlager Dresenower Mühle“ zur Bestandssicherung und Revitalisierung eines Kinderferienlagers südwestlich der „Villa Vita“ - Ferienanlage;
- B-Plan Nr. 13 für das Sondergebiet „SO Ferienanlage Dresenower Mühle“ zur Bestandssicherung und Revitalisierung der ehem. Betriebsferienanlage RdK Ludwigslust als Ferienhausgebiet;
- B-Plan Nr. 12 für das Gewerbegebiet „Wirtschaftshof Klönz“ zur planungsrechtlichen Sicherung eines landwirtschaftlichen Lager- und Geräteplatzes in Twietfort.

6. Entwicklungskonzept - Darstellung der künftigen Bodennutzung

6.1. Bevölkerung

Die in der "4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in M-V bis zum Jahr 2030" getroffenen Grundannahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung) sowie zur Entwicklung des Wanderungsverhaltens (Zuzüge nach und Fortzüge aus M-V) wurden bei der Regionalisierung für die Landkreise und kreisfreien Städte an die regionalen Besonderheiten angepasst. Als zusätzliche Faktoren der Bevölkerungsentwicklung wurden dabei die Regionalwanderungen (Wanderungen über die Planungsregionsgrenzen) sowie die Kreiswanderungen (Wanderungen über die Kreisgrenzen innerhalb einer Planungsregion) berücksichtigt.

Für das Prognosejahr 2030 ist für die Planungsregion Westmecklenburg gegenüber dem Basisjahr 2006 ein Bevölkerungsrückgang um -11 % zu erwarten (Bevölkerungsprognose M-V: -14 %). Kleinteilhaft sind jedoch erhebliche Differenzierungen dieser Prognose anzunehmen. So wurde für den ehem. Landkreis Parchim mit einem Einwohnerrückgang um ca. 26 % bis 2030 der vierthöchste prozentuale Rückgang unter den Landkreisen in M-V prognostiziert.

Hinsichtlich der Altersstruktur ist eine deutliche Abnahme des Anteils an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie eine Zunahme des Anteils älterer Einwohner ab 45 Jahre zu verzeichnen. Die Ursachen liegen insbesondere in der Abwanderung der Altersgruppe zwischen 18 und 45 Jahren aus Gründen der Arbeitsmarktsituation. Die Geburtenrate ist trotz aktuell leicht steigender Tendenz in der Planungsregion im Vergleich zum Jahr 1990 drastisch zurückgegangen. Sie liegt regional mit rd. 1.300 Geburten je 1000 Frauen erheblich unter dem für eine einfache Reproduktion erforderlichen Wert von 2.100 Geburten.

– Quelle: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

Die allgemeine demografische Entwicklung hin zu einer „älteren Gesellschaft“ ist auch an der Planungsregion und der Gemeinde Ganzlin ablesbar. In Ganzlin betrug der Einwohnerrückgang im letzten 15 Jahren (1996 – 2010) ca. 12 %. Bei einem vergleichsweise ausgeglichenen Saldo von Geburten und Sterbefällen (geringer Sterbeüberhang) wurde der Rückgang dabei maßgeblich durch Fortzüge bestimmt. Dabei manifestiert sich gegenüber den Vorjahren insbesondere in den Jahren 2008 – 10 ein deutlicher Überhang der Fortzüge in der Bevölkerungsfuktuation.

– Quelle: SIS-Online, 31.12.10

6.2. Wohnen

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Ganzlin beläuft sich auf 320 Wohneinheiten (WE) in 197 Wohngebäuden und einigen gemischt genutzten Gebäuden. 176 Wohnungen (rd. 50 %) hiervon befinden sich in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen. Das Gros der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich in 3 Wohnblöcken in Großblockbauweise an der Röbeler Straße in Ganzlin.

Bei einer Gesamtwohnfläche von 23.900 m² im Gemeindegebiet beträgt die durchschnittliche Wohnflächenausstattung 45 m² je Einwohner (EW). Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 74,7 m² je WE. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung beträgt 1,7 EW/WE.

Zum Vergleich der Landkreis Ludwigslust-Parchim: 40 m² Wfl./EW; 79,7 m²/WE; 2,0 EW/WE

die Planungsregion Westmecklenburg: 39 m² Wfl./EW; 74,4 m²/WE; 1,9 EW/WE

und das Land Mecklenburg – Vorpommern: 37,8 m² Wfl./EW; 77,0 m²/WE, 1,8 EW/WE.

– Quelle: SIS-Online, 31.12.11

Aus dem regionalen und dem Landesvergleich wird deutlich, dass bei der Wohnflächenausstattung je Einwohner ein Nachholbedarf nicht mehr besteht. Auch der jährlich sehr moderate Wohnungszuwachs in den zurückliegenden 15 Jahren macht deutlich, dass die erheblichen Entwicklungsimpulse aus Nachholbedarf, Neuorientierung der Bevölkerung nach der politischen Wende 1989 und Wanderungsbewegungen inzwischen verebbt und entwicklungspolitisch nicht mehr relevant sind.

Unter Berücksichtigung der aufgelockerten ländlichen Siedlungsstruktur und der geringen Einwohnerdichte innerhalb der bestehenden und der rechtskräftig überplanten Wohn- und Mischbauflächen sind einzelne Baulücken verfügbar, um den örtlichen Eigenbedarf der Bevölkerung der Gemeinde Ganzlin zu decken. Auch für einen etwaigen Bedarf für eine weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse und einen ggf. entstehenden Ersatzbedarf bei Abgängen von Altbauwohnungen bzw. bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen im Gemeindegebiet hinreichende Flächenreserven sowohl im bestehenden Innenbereich gem. § 34 BauGB als auch innerhalb der Planungsreserve von ca. 3,5 ha im „Südlichen Gartenweg“ (B-Plan Nr. 2 bzw. W/4).

Ein Flächenbedarf für einen im Planungszeitraum ggf. geringfügig ansteigenden Wohnflächenkonsum aus dem Nachhol- und Ersatzbedarf besteht deshalb im Gemeindegebiet nicht. Ebenso wenig gibt es

Anhaltspunkte für Einwohner- oder Haushaltsentwicklungen, die eine zusätzliche Baulandnachfrage auslösen könnten.

Die Gemeinde folgt deshalb den Hinweisen des Amtes für Raumordnung Westmecklenburg und des Planungsamtes des Landkreises und verzichtet auf die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Sie verfügt im Baugebiet ‚Gartenweg‘ (W 4) über noch unerschlossene Flächenreserven für Wohnbauzwecke. Einer seitens der Raumordnung angeregten Reduzierung dieses Flächenüberhangs ist die Gemeinde in der planerischen Abwägung nicht gefolgt, weil das Gebiet rechtskräftig durch den B-Plan Nr. 2 überplant ist. Eine Herausnahme dieses Teilbereichs aus den FNP-Darstellungen wäre faktisch ohne planerische Bedeutung, da der FNP diesbezüglich keine Rechtswirkungen entfaltet. Die Gemeinde müsste dazu in einem selbständigen Verfahren den Bebauungsplan aufheben. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt, da einerseits Planungsschadensansprüche befürchtet werden (§ 42 BauGB) und da andererseits hier eine Entwicklungsreserve mit bestehender Primäerschließung und mit angemessener Ausstattung an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht, die die Gemeinde bedarfsgerecht nutzen möchte. Die Steuerung von Umfang und Zeitpunkt einer möglichen Bebauung hat die Gemeinde mit der bislang ausstehenden inneren Erschließung in der Hand (§§ 123 (1, 3), 124 BauGB), denn sowohl eine genehmigte als auch eine gem. §§ 61, 62 LBauO M-V verfahrensfreie Bebauung von Grundstücken in dem Gebiet setzt nach § 30 (1) BauGB und § 62 (2) LBauO eine gesicherte Erschließung voraus.

Die Gemeinde erklärt hinsichtlich der Beachtung von Zielen der Landesplanung hierzu, dass sie eine Erschließung und Bebauung dieser Reservefläche nur bei Vorliegen eines Eigenbedarfs aus der Gemeinde vorantreiben wird.

Am örtlichen Wohnungsbaupotenzial besteht allerdings gleichzeitig ein anhaltendes Zuzugsinteresse wegen der günstigen örtlichen Arbeitsmarktsituation (vgl. 6.3). Auch im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau des ‚Villa Vita‘ - Feriendorfes erwartet die Gemeinde längerfristig eine gewisse Wohnungsnachfrage. Diese Situation bewirkt einen eigenständigen, überörtlichen Siedlungsimpuls. Dem wird die vg. Standortreserve am Gartenweg jedoch nicht mehr gerecht. Die Wohnbedingungen sind hier durch Lärm- und Staubbelastungen aus dem Kiesabbau und vom Brechwerk (BlmSch-Anlage) beeinträchtigt. Die Gemeinde versteht das Flächenpotenzial am Gartenweg deshalb als „Verhandlungsmasse“ für weitere Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde. Unter dem Vorbehalt der landesplanerischen Zustimmung und unter der Voraussetzung einer einvernehmlichen Klärung etwaiger Entschädigungsansprüche bei einer Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 erscheint eine „Verlagerung“ dieses Baulandpotenzials an einen siedlungsgünstigeren Standort im Gemeindegebiet denkbar. Um dies mit der regionalplanerischen Eigenbedarfsvorgabe in Übereinstimmung zu bringen, ist (auch unter Berücksichtigung der Boden- und Landwirtschaftsschutzklausel des BauGB) jedoch zunächst eine Ausnutzung der Siedlungspotenziale im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde – also den Ortslagen Ganzlin und Dresenow notwendig.

Im Bereich der bestehenden Wohngrundstücke von Twietfort wurde den verbindlich zu berücksichtigenden Zielen der Landesplanung und den Bedenken des Landkreises Rechnung getragen (Stellungnahmen v. 09.02.10 bzw. 16.03.10). Diese lassen eine Ausweisung als Wohnbaufläche nicht zu. Die Wohngrundstücke in Twietfort werden deshalb als Fläche für die Landwirtschaft i.S. ihrer Auffangfunktion für FNP-Darstellungen in den Plan aufgenommen. Für eine über den Bestandsschutz nach Art. 14 GG hinausgehende Wohnbauflächendarstellung besteht kein Entwicklungserfordernis der Gemeinde, da im sonstigen Gemeindegebiet umfangreiche Wohnbauland-Reserven planungsrechtlich gesichert sind (OT Dresenow und Ganzlin) und ein überproportionaler Bedarf aus der Eigenentwicklung der Gemeinde zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zzt. nicht nachgewiesen werden kann.

Die bestehenden Wohnnutzungen in Twietfort sind aufgrund ihres flächen- und zahlenmäßigen Umfangs selbst nicht geeignet, den Bereich als einen Ortsteil in planungsrechtlichem Sinne zu prägen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist die »quantitative Schwelle« für einen Ortsteil mit Innenbereichsqualität bei etwa zehn bis zwölf Siedlungseinheiten (Grundstück, Betriebsstätte etc.) anzunehmen, wobei dieser Wert lediglich einen groben Anhaltspunkt darstellen kann und die Umstände des Einzelfalls jeweils standortkonkret zu bewerten sind. Dabei können auch Gebäude, die als privilegierte Vorhaben im Außenbereich liegen oder die selbst materiell-rechtswidrig bzw. ungenehmigt sind, zur Entwicklung eines Ortsteils i.S.v. § 34 BauGB beitragen; auf die Entstehungsgeschichte oder die Zweckbestimmung der vorhandenen Bebauung kommt es bei der Beurteilung der Innenbereichsqualität nicht an (BVerwG, U. v. 06.11.68 - 4 C 31.66, U. v. 02.04.07 - 4 B 7.07). Eine nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Bebauung (u.a. auch Wochenendhäuser) ist im Regelfall zwar nicht geeignet, selbständig einen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bilden (BVerwG, U. v. 17.02.84 - 4 C 55.81, BVerwG, U. v. 02.03.2000 - 4 B 15.00). Jedoch können solche Bauten gegebenenfalls am Bebauungszusammenhang teilnehmen, wenn das Aufeinanderfolgen der Bebauung nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, U. v. 6.11.68 - 4 C

2.66, BVerwGE v. 19. 09.86 - 4 C 15.84, BVerwGE v. 14.11.91 -4 C 1.91, BVerwGE v. 02.03.2000 – 4 B 15.00).

Trotz der Indizien, die hier eher für eine Beurteilung des Ortes als Außenbereich sprechen, ist die FNP-Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft für die Beurteilung der Innen-/Außenbereichsqualität von Grundstücken grundsätzlich nicht maßgeblich (BVerwG, Urt. v. 23.05.1980 – 4 C 79.77). Auch Grundstücksteile, die nach Landeswaldrecht in einer nicht bebaubaren Zone (z.B. Waldabstand) liegen, stehen einer Zugehörigkeit zum Innenbereich nicht grundsätzlich entgegen (BVerwG, Beschl. v. 18.06.97 – 4 B 238.96). Insoweit wird mit der FNP-Darstellung der besagten Wohngrundstücke als Fläche für die Landwirtschaft einer Bewertung als Innen- oder Außenbereich nicht vorgegriffen. Die Gemeinde möchte diese Bewertung weiterhin einer Einzelfallbeurteilung vorbehalten. Sie steht dabei einer grundstücksbezogenen, auf den Eigenbedarf der Anwohner begrenzten Ergänzung bzw. Nachnutzung von Gebäuden – z.B. im Wege einer Außenbereichssatzung, ggf. auch einer Innenbereichssatzung (vgl. § 35 (6), § 34 (4) Nr. 3 BauGB) – nicht entgegen. Die Abgrenzung zwischen den Darstellungen von Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche ist mit der unteren Forstbehörde auf der Grundlage des Waldverzeichnisses abgestimmt. Gleichwohl bleibt bei jeglichen baulichen bzw. planerischen Aktivitäten eine Tatsachenfeststellung im Einzelfall für die Bestimmung der Waldgrenze i.S.v. § 2 LWaldG M-V erforderlich.

Die in Dresenower Mühle gelegenen Wohn- und Erholungsgrundstücke sind als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB anzusprechen. Für eine Bewertung dieser Baugrundstücke als Ortsteil in planungsrechtlichem Sinne fehlt es neben dem erforderlichen städtebaulichen Gewicht der einzelnen Ansiedlungen v.a. an einem organischen Siedlungszusammenhang (als Hauptmerkmal). Eine Weiterentwicklung und Verfestigung der bestehenden Bebauungsstrukturen über den Bestandsschutz hinaus, widerspricht nach § 35 (3) Nr. 5 BauGB den gesetzlich festgelegten Funktionen des Außenbereichs. Diese liegen insbesondere im Schutz der naturgegebenen Bodennutzung und der Erholungsfunktion vor einer der freien Landschaft grundsätzlich wesensfremden Bebauung und sind auf die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft gerichtet. Entgegen der Anregung der Anwohner bestand für eine Baulanddarstellung im FNP deshalb kein Raum. Die Gemeinde kann angesichts bestehender Siedlungsreserven im sonstigen Gemeindegebiet zzt. auch keinen Entwicklungsbedarf aufzeigen, der hier eine Verfestigung der bestehenden Siedlungssplitter zu einem zusammenhängend bebauten Bereich rechtfertigen würde und der angesichts der betroffenen Waldbestände geeignet wäre, sich gegen das Walderhaltungs- und Mehrungsgebot des § 1 LWaldG M-V durchzusetzen. Nach Abgleich mit dem Waldverzeichnis des Forstamtes und nach einer Überprüfung der tatsächlichen Bestockung der Flächen anhand aktueller Luftbilddaufnahmen wurden die einzelnen Wohn- und Erholungsgrundstücke deshalb als Fläche für die Landwirtschaft und die umgebenden Bereiche als Waldfläche dargestellt (vgl. 6.12).

6.3. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Gemeinde Ganzlin hat Mitte der 90-er Jahre gemeinsam mit den Nachbargemeinden Buchberg und Wendisch-Priborn das Gewerbegebiet Ganzlin entwickelt. Der erschlossene Teil dieser Fläche ist nahezu vollständig (97%) vermarktet. Am Standort sind unterschiedliche Firmen des produzierenden und handwerklichen Dienstleistungsgewerbes ansässig

In den z.T. gemischt genutzten Ortslagen befinden sich weitere gewerbliche Unternehmen.

Die Gemeinde verfügt damit über eine sehr solide und konsolidierte wirtschaftliche Basis.

Die gute Arbeitsplatzsituation im Gemeindegebiet manifestiert sich auch in der Beschäftigtenzahlen: Mit 495 Beschäftigten am Arbeitsort Gemeinde Ganzlin hat sich die Beschäftigtenzahl in Ganzlin in den zurückliegenden 10 Jahren nahezu verdoppelt. Trotz ihrer geringen Einwohnerzahl weist die Gemeinde ein Einpendler-Saldo von + 270 Beschäftigten auf. - 30.06.2012 / SIS-Online -

Neben den bereits gewerblich genutzten Flächen (GE/2) hält die Gemeinde eine durch B-Plan festgesetzte gewerbliche Entwicklungsreserve von 3,2 ha vor (GE/3). Standortanfragen kann dadurch kurzfristig entsprochen werden. Es ergeben sich für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen Planungserfordernisse im Bereich der gewerblichen Entwicklung. Kleinteilige gewerbliche Ansiedlungen bzw. Fluktuationsbewegungen können darüber hinaus im Rahmen der Innenbereichsflächen realisiert werden. Eine kleinteilige, durch Abrundung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB mögliche Arrondierung der gewerblichen Siedlungsflächen wird aufgrund der Bestandssituation im FNP dargestellt (GE/1). Als Gewerbegebiet wird ebenfalls eine als Materiallager und Gerätestellplatz genutzte Lagerfläche in Twietfort an der B 198 dargestellt (GE/4). Die beabsichtigte Modernisierung des Betriebsstandortes ist zur Erhaltung und Konsolidierung des zugehörigen Landwirtschaftsbetriebes erforderlich und setzt aufgrund der Außenbereichslage eine Baugebietsdarstellung im FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus.

6.4. Touristische Entwicklung

Die Gemeinde Ganzlin ist ein Erholungsort des sog. ‚weichen‘, landschaftsgebundenen Tourismus mit langer Tradition (s.o.). Die vormals sehr intensive touristische Nutzung des Uferbereiches am Plauer See war seit 1990 zunächst überwiegend aufgegeben. Erholungsnutzungen finden jedoch unverändert noch in Twietfort mit den Wochenendhausgebieten SO/3, SO/4 sowie in Dresenower Mühle in einzelnen Wochenend- und Ferienhäusern, dem Ferien- und Wochenendhauskomplex „Im Buch Holz“ (ehem. Forst) einem gemeindeeigenen Ferienlager und einem Bootshauskomplex statt. Unmittelbar am Ufer des Plauer Sees bestehen weiterhin die z.T. öffentliche Badestelle Dresenower Mühle, ein Bootsteg des Vereins „Bootshaus und Steganlagen Dres. Mühle – Seeblick“, e.V. ein Sportboothafen mit Badeplattform (beide außerhalb des Gemeindegebietes) und eine private Bootshausanlage mit 43 Bootsschuppen und zwei abseits stehenden Ferien- oder Wochenendhäusern.

Die Gemeinde Ganzlin ist bereits langjährig bemüht, die Erholungsnutzung im Uferbereich des Plauer Sees wiederzubeleben und in diesem Zusammenhang eine Sanierung oder Beräumung der als Missstand wahrzunehmenden, teilweise ruinösen Altbausubstanz zu initiieren. Weitere Anstrengungen sind erforderlich bei der vorgesehenen Beräumung der Altsubstanz des ehem. Ferienlagers des Kupferkombinates Sangerhausen und bei der Revitalisierung des ehem. Ferienlagers des Rates des Kreises Ludwigslust (SO/9) als Ferienhausanlage. Ziel ist es dabei auch, die Nutzungen im Uferbereich des Plauer Sees weiterhin dahingehend zu ordnen, dass eine verlässliche Beurteilung der zu erwartenden Nutzungskapazität unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit zur Belastbarkeit des umgebenden Naturraums möglich wird.

Aber auch im sonstigen Gemeindegebiet sollen bestehende Ansatzpunkte zugänglich gemacht werden, um die Chancen einer ländlichen und landschaftsorientierten, sanften Tourismusentwicklung als zusätzliche Erwerbsmöglichkeit für die Bevölkerung zu erschließen.

- Aktuell sind die Revitalisierungsbemühungen im Uferbereich des Plauer Sees gelungen mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts einer betrieblichen Ferien- und Schulungsanlage, die mit künftig max. 400 Betten auch dem öffentlichen Tourismusmarkt zur Verfügung steht und gleichzeitig die öffentliche Nutzung der bestehenden Badestelle sichert. Die Gemeinde hat dazu den Bebauungsplan Nr. 09 aufgestellt. Die Planung umfasst die im F-Plan dargestellten Sondergebiete SO/6, SO/7 sowie die angrenzend als Verkehrs- und Grünflächen dargestellten Bereiche. Eine weitere ehemalige Ferienlagerimmobilie wird in diesem Zusammenhang im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange vollständig zurückgebaut und als Waldfläche weiterentwickelt (Flst. 39/3, Fledermausschutz / § 42 BNatSchG).

- Das einzige in den 90-er und 00-er Jahren weiter genutzte Ferienlager südlich der Zufahrt Dresenower Mühle soll in der bestehenden einfachen Ausprägung weiterhin als Kinderferienlager genutzt werden. Es wird zu diesem Zweck als Ferienhausgebiet (SO/5) im F-Plan dargestellt. Hier ist auf der Grundlage der bestehenden Bausubstanz von einer Nutzungsintensität von ca. 50 Betten auszugehen. Die Planung wird durch den Verein FAL e.V. initiiert. Zur Vorbereitung der Sanierung des Altstandortes und eine verlässliche Festlegung der zulässigen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (Aufstellungsbeschluss v. 29.08.12).

- Die ehemalige Betriebsferienstätte des Rates des Kreises Ludwigslust in Dresenower Mühle war nach 1990 nur noch episodisch genutzt. Ein nachhaltiger Verlust des planungsrechtlichen Bestandsschutzanspruchs wurde mehrfach durch Vermietung an Feriengruppen vermieden. Durch unterschiedliche Aufwendungen in die Erhaltung des zeitweilig leer stehenden Objektes machte der Lkr. LWL zudem seine Fortnutzungsabsicht deutlich. Ein Fortbestand der Erholungsnutzung wurde ebenso bei der Festlegung der Grenzen des LSG „Plauer See“ durch den Landkreis Parchim berücksichtigt. Auf dem Gelände befindet sich auf einer von Waldbaumbestand umgebenden Lichtung eine größere Anzahl an Funktions- und Unterkunftsgebäuden. Durch Wiederaufnahme der Erholungsnutzung des Standortes sollen im Rahmen einer privaten Investition die langjährig ungeordneten Grundstücksverhältnisse beendet, eine Sanierung der Altsubstanz initiiert und eine verbindliche Klärung der forstrechtlichen Belange herbeigeführt werden. Die Gemeinde strebt deshalb an, in den engen räumlichen Grenzen des derzeitigen baulichen Altbestandes eine Nachnutzung der Liegenschaft als Erholungsgebiet vorzubereiten und durch einen als Grünfläche anzusprechenden Streifen den gesetzlichen Waldabstand zu Gebäuden mit Aufenthaltsnutzungen zu sichern. Die Fläche wird dazu als Ferienhausgebiet SO/9 dargestellt. Für diese Fläche wird entsprechend der Struktur der umliegenden vereinzelter Wohn- und Wochenendhausbebauung und unter Berücksichtigung der geringen Leistungsfähigkeit und Ausbaufähigkeit der örtlichen Verkehrsanlagen eine Einzelhausstruktur ohne bauliche Verdichtung angestrebt. Die Fläche ist unter diesen Voraussetzungen zur Unterbringung von ca. 50 Ferienbetten geeignet. Für die Darstellung des SO/FH 9 wurde in einer FFH-Vorprüfung gem. Nr. 7.2 des FFH-Erlasses M-V keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass durch die Planung die Schutz-/Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes beeinträchtigt werden können (Umweltbericht S. 54 ff.).

• Die o.g. Bootshausanlage kann nicht weiterentwickelt werden. Die über Stichkanäle an den Plauer See angeschlossenen Bootsschuppen können nur im engen Rahmen des Bestandsschutzes gem. Art. 14 GG fortgenutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür privatrechtliche Regelungen zwischen den Nutzern und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes bezüglich der Inanspruchnahme von Teilflächen bundeseigener Land- und Wasserflächen erforderlich sind. Im Aufstellungsverfahren zum FNP hat die Gemeinde auf der Grundlage des FNP-Vorentwurfs geprüft, ob ein Entscheidungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Bootshauskomplexes im Sinne eines Ausbaus des tour. Angebotes der Gemeinde besteht. Dies ist nicht der Fall; unter Beachtung höher-rangigen Rechts musste die Gemeinde unabweisbar den Bedenken des Landkreises gegen eine bauliche Entwicklung des Standortes folgen. Aufgrund der Lage des Gebietes im LSG „Plauer See“ sowie der Betroffenheit des Gewässerschutzes (§ 29 NatSchAG M-V) und eines gesetzlich geschützten Biotops (§ 20 NatSchAG M-V) besteht für die Gemeinde ein Abwägungsspielraum zugunsten einer Baugebietsdarstellung nur, wenn eine Überwindung der vg. Rechtsnormen (Bauverbote) möglich ist. Dies wurde in der Stellungnahme des Lkr. PCH v. 16.03.10 und zuvor bereits in einer vorhabenbezogenen Stellungnahme v. 10.07.2006 ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt, da das Ziel der Erhaltung eines unverbauten Uferstreifens konterkariert würde, Schutzzwecke des LSG nachhaltig beeinträchtigt wären und das Veränderungsverbot bzgl. eines geschützten Biotops verletzt wäre. Dabei fand auch das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des LSG (1995/96) Berücksichtigung, das eine Konzentration von Tourismus-/ Erholungsnutzungen zugunsten der nachhaltigen Freihaltung unverbauter Landschaftsteile am Seeufer beinhaltet. Insoweit ist sowohl nach der Lagesituation (Ufernähe) als auch der Kontinuität der geplanten Entwicklung (planmäßige Konzentration von Nutzungen) die unterschiedliche Behandlung der Bootshausanlage und der Baugebiete SO 7 und SO 9 im Verhältnis zum LSG gerechtfertigt.

• Mit der Darstellung eines Reiterhofes (SO/2) nordöstlich von Ganzlin möchte die Gemeinde die Konversion einer landwirtschaftlichen Altanlage in einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Pferdehof mit nachfragegerechtem ländlichem Tourismusangebot vorbereiten. Das touristische Angebot im Gemeindegebiet soll damit diversifiziert werden. Im Aufstellungsverfahren zum FNP wurde eine immissionsrechtliche Relevanzbeurteilung der geplanten Nutzung vorgenommen. Die Lagesituation und die Entfernung von ≥ 160 m zu den nächsten Wohnbebauungen geben keine Anhaltspunkte für Geruchs- oder Staubbelastungen, die die Wohnnutzung in der Ortslage Ganzlin beeinträchtigen könnten. Bei baulichen Veränderungen oder Intensivierungen der Nutzung des Pferdehofes sind entsprechend den Darlegungen im Umweltbericht die Belange des Schallschutzes und der Vermeidung von Geruchsbelastungen entsprechend dem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete bzw. von Mischgebieten zu berücksichtigen. Durch die Nutzung eines Paddocks zur Bewegung der Tiere können grundsätzlich Staubemissionen entstehen. Diese liegen jedoch sicher unter den Grenzwerten der TA Luft für Schwebstaub und Staubdeposition. Gerüche aus Pferdehaltung können hinsichtlich der Geruchsbelastung in konservativer Beurteilung denen aus Rinderhaltungen gleich gestellt werden. Nach den einheitlichen Abstandsempfehlungen der Länder (z.B. Sachsen-Anhalt, NRW, Sachsen) bewegt sich eine Haltung von z.B. 30 Tieren (Ansatz: 36 Großvieheinheiten) bei einem Abstand ab ca. 100 m deutlich im Irrelevanzbereich bzgl. möglicher Geruchsbelastungen. Die dargestellte Nutzung „Reiterhof“ ist deshalb mit der Umgebungsnutzung i.S.v. § 15 BauNVO vereinbar.

6.5. Einzelhandel, soziale Infrastruktur

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird im Nachbarort Plau am See bereitgestellt. Die Gemeindegröße und -struktur wird auch zukünftig keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit bieten, um Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs, insbesondere z.B. einen Lebensmittelmarkt im Ort zu binden.

Ungeachtet dessen gibt es mit einem Getränkemarkt und einem kleinen Lebensmittelsortiment ein beachtliches Einzelhandelsangebot in Ganzlin, das einen Mosaikstein für eine bevölkerungsnahe Versorgungsstruktur bildet. Das Angebot wird komplettiert durch einen Landgasthof mit Hotel. Das ehemalige Bahnhofsgebäude soll in einer privaten Maßnahme ebenfalls zu einem kleinen Hotel entwickelt werden.

Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen konzentrieren sich im Gemeindegebiet mit Wohnungen traditionell an der Kreuzung Plauer Chaussee / Röbeler Straße in Ganzlin. Dieser Bereich wird im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt (M 1-4)

Eine weitere Mischbaufläche wird an der nördlichen Dorfstraße dargestellt (M5). Neben dem Wohnen werden hier auch landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt.

In Ganzlin befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen der Grundversorgung. Hier sind sowohl der Kindergarten wie auch ein Gemeindezentrum, das Gemeindebüro und die Freiwillige Feuerwehr angesiedelt. Seelsorgerisch gehört die Gemeinde zur evangelischen Kirchengemeinde Gnevsdorf, die auch

in der Ganzliner Kirche Gottesdienste veranstaltet. Die Gemeinde verweist auf ein aktives Gemeinwesen. In Ganzlin haben die Landesvereinigung für kulturelle Jugendbildung e.V. und der Verein FAL e.V. Verein zur Förderung ökologisch-ökonomisch angemessener Lebensverhältnisse westlich des Plauer Sees e.V. sowie der Ganzliner Sportverein e.V. mit 7 Abteilungen ihren Sitz.

6.6. Verkehr

Die Hauptverkehrszüge im Gemeindegebiet sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes des Bundes und des Landes M-V. Sie werden als Verkehrsflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die zur Bahnlinie Meyenburg - Karow gehörigen Gleisanlagen werden entsprechend der bestehenden bahnrechtlichen Widmung nachrichtlich als Fläche für die Bahn im F-Plan dargestellt. Die Nebenstrecke nach Röbel wurde durch die Deutsche Bahn AG an einen privaten Eigentümer veräußert; die Regio Infra Nord-Ost GmbH (RIN) nimmt für diesen den Betrieb der Strecke als öffentliches Eisenbahninfrastrukturunternehmen wahr. Ungeachtet dessen besteht auch hier die Widmung für den Bahnbetrieb fort und die Strecke wird als Fläche für die Bahn nachrichtlich übernommen.

• Schienenverkehr:

- Die Bahnstrecke Meyenburg – Karow durchquert das Gemeindegebiet im westlichen Bereich und tangiert die Ortsteile Dresenow und Ganzlin. Im Bereich der Ortslage Ganzlin grenzt die Bahnlinie unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet und bietet durch die Möglichkeit von Gleisanschlüssen insoweit besondere Infrastrukturvoraussetzungen für den Standort. Die Gewerbefläche ist damit u.a. auch für eine Beteiligung an dem raumordnerischen Modellprojekt „HUB 53-12“ prädestiniert, das auf eine stadtreionale Vernetzung und Kooperation und eine verbesserte Verbindung zwischen den Häfen und dem Hinterland als Logistikstandort und als Standort zur Produktveredelung abzielt.
- Die Bahnstrecke Ganzlin – Röbel wird bis km 6,730 als Bahnanlage genutzt; ab dem Haltepunkt Stuer (km 6,730) ist die Strecke mit Genehmigung des Landes M-V dauerhaft stillgelegt. Der noch betriebene Gleisabschnitt erschließt insbesondere das Kieswerk Ganzlin und wird für Gütertransporte vom/zum Gelände sowie auch als Abstellgleis genutzt. Der Bahnbetrieb unterliegt ebenfalls der Regio Infra Nord-Ost GmbH (RIN).

• Straßenverkehr:

- Die Straßen des überörtlichen Verkehrsnetzes werden nachrichtlich in den FNP übernommen: B 103, B198, L 17. Sie sind Kraft Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßen- und Wegegesetz M-V der planerischen Einflussnahme der Gemeinde unzugänglich.

Von dem Verkehr auf der L 17 gehen im Bereich der Ortsdurchfahrt Ganzlin (Röbeler Straße) erhebliche Belästigungen für die anliegenden Wohnnutzungen aus. Die Störungen werden durch Schwerlasttransporte vom/zum Kies- und Sandtagebau und durch den internationalen Containerverkehr auf der Route Hamburg – Szczecin verursacht. Sie werden durch die Ausschilderung der L 17 als Autobahnumleitung A19 / A20 in Ganzlin forciert. Die Container-Lastzüge treten dabei häufig in Pulks von bis zu 15 LKW auf. Sie durchfahren den Ort vornehmlich in den störepfindlichen Abend- und Nachtstunden, auch an Wochenenden, weil sie in Hamburg abends nach Terminalschluss abfahren bzw. dort morgens vor Verladebeginn ankommen. Nach den Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS 90) ergibt sich aus der Verkehrsbelegung der Landesstraße 17 an der Zählstelle 0206 (westlicher Ortsausgang Ganzlin) an der z.T. nur 1,5 m von der Fahrbahnkante entfernten Wohnbebauung überschlägig ein Beurteilungspegel von 64 .. 68 / 55 .. 57 dB(A) – tags/nachts (vgl. Verkehrsmengenkarte M-V 2010). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A)) werden somit tags und nachts um bis zu 5 .. 9 dB(A) überschritten. Dies verdeutlicht, dass die Verkehrsbehörde (Lkr. LUP) und das Land M-V als Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Schwerin) angehalten sind, Maßnahmen zur Entlastung der L 17 in der OD Ganzlin zu ergreifen, die sich insbesondere auf eine Verlagerung des überörtlichen Schwerlastverkehrs richten müssen, da der vom Kiesabbau verursachte Schwerlastanteil in Ganzlin Ziel und Quelle hat und insofern auch künftig auf die Ortsdurchfahrt der L 17 angewiesen ist. Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Kompetenzen einer planerischen oder verkehrsrechtlichen Einflussnahme. Sie unterstreicht hier aufgrund der Sachlage aber das Erfordernis, als Sofortmaßnahme den Schwerlastverkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen auf das übergeordnete Bundesstraßennetz zu verweisen und als langfristige Lösung die westliche Ortsumgehung um Plau am See zu befördern (vgl. 5.1).

- Der Weg von Twietfort über Ganzlin nach Wendisch-Priborn ist für den internen Verkehr der Gemeinde von Bedeutung. Insbesondere zur Sicherung der Verbindung zwischen Ganzlin und Dresenower Mühle, Twietfort aber auch als Auswirkung der Plandarstellungen zur Revitalisierung des Frem-

denverkehrsbereichs Dresenower Mühle (SO 5 – 9) wird der durch das Waldgebiet führende Weg als Verkehrsfläche im F-Plan dargestellt.

Südlich von Ganzlin in Richtung Wendisch-Priborn führte der Weg bisher als privater Feld- und Waldweg weiter (Eichenweg). Er diente vornehmlich der Erschließung von Landwirtschafts- und Waldflächen; für eine öffentliche Widmung bestand keine ausreichende Veranlassung. Nach priv. Veräußerung an den Kiesabbaubetrieb wurde der Weg Bestandteil der grundeigenen Gewinnung ‚Ganzlin 2‘ (= privates Grundeigentum des Bergrechtsinhabers). Auf der Grundlage der bergrechtlichen Planfeststellung zum Kiesabbau (2. Änderungsbeschluss zur Planfeststellung v. 25.01.2011) wurde er auf einem 136 m langen Abschnitt unterbrochen. Für die Erreichbarkeit der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften südlich der Bahn, aber auch im Zusammenhang mit der angestrebten Gemeindefusion mit Wendisch – Priborn käme dem Weg jedoch weiterhin eine wichtige Verbindungsfunktion zu. Die Gemeinde strebt deshalb nach Einstellung des Kiesabbaus eine Wiederherstellung des Weges an. Dazu wird die Wegeführung als (rechtlich unverbindliche) Vormerkung in den FNP aufgenommen. Die Umsetzung erfordert eine erneute Änderung des bergrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses oder - nach Beendigung der Bergaufsicht - eine eigene gemeindliche oder private Planung. Dabei ist gleichwohl klarzustellen, dass die nachrichtliche Darstellung der Bergbausituation rechtlichen Vorrang hat, solange die Bergaufsicht nicht aufgehoben ist. Die Gemeinde ist hier nach § 38 BauGB verpflichtet, den bergrechtlichen Fachplanungsvorbehalt in ihrer eigenen Entwicklungsplanung zu berücksichtigen, da sie zuvor im Planfeststellungsverfahren beteiligt war und der bergrechtliche Planfeststellungsbeschluss eine verbindliche Rechtswirkung entfaltet. Die Gemeinde wird jedoch zumindest keinen weiteren Planungen zustimmen, die einer Wiederherstellung des Weges zuwiderlaufen oder sie gar dauerhaft unmöglich machen.

(Als einstweilige Ersatzlösung stellt die Gemeinde das Flst. 31/1 -Gmk. Ganzlin, Flur 2- für eine private Nutzung als Feldweg bereit. Diese Übergangslösung wurde im FNP gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussflächen im Bereich des Bauzentrums Ganzlin und entlang des Bahngleises nach Röbel privates Eigentum sind und deren Benutzung privatrechtlich zu vereinbaren ist. Die Übergangslösung hat Bestand bis zum Beginn der Abbautätigkeit; die Regelungen des bergrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses sind vorrangig zu beachten.)

Im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Eichenweges und auch mit der o.g. zeitweiligen Ersatzlösung ist zu berücksichtigen, dass im weiteren Verlauf des Eichenweges der Bahnübergang über das Gleis nach Röbel stillgelegt ist. Für eine Wiederinbetriebnahme als Bahnübergang wird auf die Anforderungen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung verwiesen.

- Als Auswirkung der Plandarstellungen zur Revitalisierung des Fremdenverkehrsbereichs Dresenower Mühle (SO 5 – 9) und zur Sicherung der Erschließung der dortigen Anwohner wird der durch das Waldgebiet führende Weg als Verkehrsfläche im F-Plan dargestellt. Damit wird klargestellt, dass der Waldweg ‚Dresenower Mühle‘ als örtlicher Hauptweg Bestandteil des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde ist und für die Verkehrserschließung von bebauten Bereichen und für Verbindungsfunktionen von Bedeutung für die Gesamtgemeinde ist. Zur Erschließungsfunktion des Weges gehört die Gewährleistung der Befahrbarkeit des Weges für Müllfahrzeuge, für Einsatzfahrzeuge des Rettungswesens aber auch für z.B. Lieferverkehr im Zusammenhang mit den anliegenden baulichen Nutzungen. Die Ausbauparameter werden maßgeblich durch die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Müllfahrzeuge bestimmt; im Übrigen ist der Maßstab der Ortsüblichkeit anzulegen. Diesbezüglich ist ein Sanierungs- bzw. Ausbaurfordernis festzuhalten. Die Erschließungslast liegt dabei bei der Gemeinde; diese Pflicht ist allerdings nicht als Rechtsanspruch ausgestattet (§ 123 BauGB). Über den Umfang und die zeitliche Einordnung von Reparatur- oder Ausbaumaßnahmen wird nach den Möglichkeiten des Gemeindehaushalts und in Abwägung mit anderen Investitionserfordernissen zu entscheiden sein. Der Anschluss der Einzelgrundstücke an den Weg ist Angelegenheit der einzelnen Grundstückseigentümer.

- Im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Feriendorfs SO/6, SO/7 erfolgte ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung in die B 198 mit Ergänzung einer Linksabbiegespur im Zuge der B 198. Die Abzweigung nach Twietfort wurde ohne zusätzliche Spuraufweitungen oder sonstige straßenbauliche Maßnahmen als Trichtereinmündung in den bestehenden Einmündungsbereich eingebunden, weil hier keine zusätzlichen Entwicklungen beabsichtigt sind.

- Die zweite Einmündung in die B 198 (nördlich, in Höhe der Bootshäuser) kann aufgrund einer sehr geringen Verkehrsbelegung (Anschluss Bootshausanlage mit 43 Nutzungseinheiten, einzelne Wohn- und Wochenendhausgrundstücke, ggf. SO/FH 5 mit ca. 50 Ferienbetten) und aufgrund der sehr übersichtlichen Lagesituation in der bestehenden einfachen Ausführung erhalten oder ggf. zusätzlich befestigt werden.

- Die Feriensiedlung SO/5 wird unverändert über den bestehenden Waldweg an die B 198 angebunden.

- Das Gros der Fremdenverkehrsnutzungen am Plauer See wird damit über den Einmündungsbereich 'Dresenower Mühle' abgewickelt. Auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung (BDC Dorsch Consult, Neubrandenburg, 10/2009) ist an der Einmündung Dresenower Mühle aufgrund des Quell- und Zielverkehrs zum Feriendorf mit einem Querverkehrsaufkommen von ca. 220 Kfz in der morgendlichen bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen. In der Annahme, dass Gäste aus Richtung Norden, Osten und Süden über die A 19 AS Röbel und die B 198 bis zum Abzweig Dresenower Mühle gelangen und die Gäste aus Richtung Westen über die A 24, AS Meyenburg und über die B 103 bis Ganzlin sowie die L 17 bis zur B 198 und zum Abzweig Dresenower Mühle gelangen, muss in der Ortsdurchfahrt Ganzlin mit einer Zusatzbelastung aufgrund der Fremdenverkehrsentwicklung am Plauer See von ca. 110 Kfz in der Spitzenstunde gerechnet werden.

- Die FNP-Darstellungen berühren mit den Baugebietsdarstellungen GE 4 und SO/PV 1 die Abstands-forderungen des § 9 (1, 2) FStrG im Hinblick auf die Bundesstraßen B 198 bzw. B 103. Die sonstigen Bauflächen- und Baugebietsdarstellungen betreffen bestehende bebaute Gebiete innerhalb von Ortsdurchfahrten.

Die Darstellung des Baugebietes GE 4 an der B 198 dient dem Fortbestand und der Sicherung abgestimmter Entwicklungsmöglichkeiten eines selbständigen Lagerplatzes für einen Landwirtschafts-betrieb aus der Gemeinde Ganzlin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet ist bis zu einer Entfernung von 20 m zur Fahrbahnkante der B 198 ein Anbauverbot zu beachten; bis zu einem Abstand von 40 m zur B 198 gilt ein Zustimmungsvorbehalt des SBA Schwerin zu baulichen Nut-zungen.

Die Darstellung des Sondergebietes SO/PV 1 östlich der B 103 dient der Entwicklung einer PV - Frei-flächenanlage. Die Gemeinde stellt hierfür zzt. den B-Plan Nr. 4 auf. Auf das im B-Plan-Verfahren zu beachtende das 20-m-Anbauverbot und den Zustimmungsvorbehalt des SBA bis zu einem Abstand von 40 m zur B 103 wird hingewiesen. Der 20-m-Anbauverbotsstreifen wird im B-Plan-Entwurf v. 05/2012 durch Festsetzung einer Grünfläche beachtet.

Landes- oder Kreisstraßen, an denen nach § 31 (1) StrWG M-V ein 20-m-Anbauverbotsstreifen zu beachten ist, werden nur durch die Baugebietsdarstellungen GE 2 und GE 3 an der L17 westlich von Ganzlin berührt; die Darstellung sonstiger Bauflächen und Baugebieten an diesen Straßen erfolgt ausschließlich bestandsorientiert und betrifft die Ortsdurchfahrt Ganzlin der L17. Die Baugebietsdarstellungen GE 2, GE 3 werden aufgrund des B-Plans Nr. 01 als bestehende Rechtsnorm in den FNP übernommen. Der B-Plan Nr. 01 ist unter Mitwirkung des SBA zustande gekommen und setzt Bau-grenzen im Abstand von 10 m bzw. 8 m zur Grundstücksgrenze der L 17 fest. Bei etwaigen Änderun-gen des B-Plans Nr. 01 sind die Abstandsorderungen des § 31 (1) StrWG M-V zu überprüfen.

- Ruhender Verkehr:

- Für die Belange des ruhenden Verkehrs werden an der Zufahrt in das Fremdenverkehrsgebiet Flä-chen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Sie sind ausreichend für die Unterbringung von ca. 160 Stellplätzen für den Bedarf der Gäste des Feriendorfes und weitere ca. 40 öffentliche Parkstände, die für Besucher der öffentlichen Badestelle durch die Gemeinde bereitgestellt werden.

- ÖPNV:

- Die Gemeinde ist in den Fahrplan der Regionalbus- und Schulbuslinien der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim GmbH eingebunden. Über Ganzlin verkehren z.T. mehrmals täglich Busse nach Plau, Meyenburg, Lübz und Parchim.

- Der Bereich Dresenower Mühle/Twietfort ist zzt. nicht an das regionale ÖPNV-Netz angeschlossen.

- Fuß- und Radwegverbindungen, Reitwege:

- Von besonderer Bedeutung für die Einwohner der Gemeinde ist die Herstellung des vorgesehenen Radweges entlang der B 103 in Richtung Plau. Die Planung und Herstellung liegt in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Schwerin (vgl. S. 12). Eine konkrete Maßnahmeplanung wurde bisher aus Haushaltsgründung und wegen noch nicht geklärter Grundstücksverfügbarkeit zurückgestellt. Die Ge-meinde misst dem Projekt jedoch vordringliche Priorität zu.

- Im Umland des Plauer Sees bestehen mehrere Radrundrouten und Radwege-Transittrassen. Von Ganzlin aus führen Radrouten nach Gnevesdorf, Retzow, Vietlübbe. Entlang des Plauer Sees führt die Rundroute Plauer See durch das Gemeindegebiet.

- Von den Einwohnern wurde im Aufstellungsverfahren eine Ausweisung selbständiger Reitwege ange-regt, da eine Mitbenutzung von Fuß- und Radwegen durch Reiter zu Trittschäden und damit verbunde-nen Nutzungskonflikten führt. Da eine differenzierte Nutzungsfestlegung im Gesamtwegenetz den Darstellungsrahmen des F-Plans sprengt und der F-Plan auch keine ordnende Wirkung entfaltet, wur-de festgelegt, gemeindeintern einen entsprechenden Vorschlag zu erarbeiten und diesen sodann mit der Straßenverkehrsbehörde gesondert abzustimmen.

6.7. Ver- und Entsorgung

• Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt zzt. vom Wasserwerk Plau des Wasser-Abwasser-Zweckverbandes Parchim / Lübz (WAZV) und über private Einzel- und Gemeinschaftsbrunnen. Die Ortsteile Ganzlin und Dresenow sind über das öffentliche Leitungssystem entlang der B 103 an die zentrale Trinkwasserversorgung des WAZV angeschlossen.

Insbesondere zur Sicherung der Primäerschließung des Erholungsstandortes Dresenower Mühle wurde 2011 eine weitere Anschlussleitung vom Anschlusspunkt Tankstelle Appelburg/B103 bis zum Knotenpunkt B 198/Dresenower Mühle herangeführt. In Dresenower Mühle werden über diese Leitung die Baugebiete SO/FD 6, 7 zentral mit Trinkwasser versorgt. Die einzelnen Wohn- bzw. Erholungsgrundstücke in Dresenower Mühle werden zzt. noch dezentral über private Einzelbrunnen versorgt. Zur Versorgungsqualität wurde von Anwohnern auf erhöhte Nitratwerte im Grundwasser hingewiesen. Dies ergibt sich aus der Entnahme aus den oberen Grundwasserleitern bei z.T. geringen Tiefen der Brunnen um 12 .. 15 m. Das Gesundheitsamt wurde zum Planvorentwurf beteiligt; Hinweise oder Bedenken zur Trinkwasserqualität der bestehenden Einzelversorgungsanlagen wurden jedoch nicht mitgeteilt. Allerdings wurde um die Brunnen auch keine Trinkwasserschutzzone festgelegt oder beantragt.

Seitens des WAZV ist ein Trinkwasseranschluss aller Baugrundstücke in Dresenower Mühle an die neue Hauptversorgungsleitung entlang der B 198 vorgesehen. Dazu werden Versorgungsleitungen über die bestehenden, z.T. privaten Zuwegungen herangeführt und Hausanschlussleitungen bis an einen grundstücksseitigen Wasserzählerschacht verlegt. Die Benutzung privater Wegeflächen für Versorgungsleitungen wie auch die Führung von Hausanschlüssen über Fremdgrundstücke steht dabei unter dem Vorbehalt der Einräumung entsprechender Leitungsrechte. Die Anschlussverpflichtung des WAZV endet, wenn z.B. eine ausreichende grundbuchliche Besicherung der Versorgungs- oder Hausanschlussleitungen nicht möglich ist (§ 4 (2, 3) der Wasserversorgungssatzung).

Für die Ortslage Twietfort ist ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des WAZV ebenfalls möglich. Die Trinkwasserversorgung der Wohngebäude und der Wochenendsiedlung in Twietfort ist zzt. privat geregelt und erfolgt über 2 Gemeinschaftsbrunnen. Bis 2022 bestehen hier noch Wasserrechte für die derzeitige dezentrale Versorgungslösung aus privaten Brunnen. Aus wirtschaftlichen und politischen Gründen wurden der Aufbau eines TW-Verteilnetzes und ein Anschluss der Einzelgrundstücke deshalb auf die Zeit nach 2022 verschoben.

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trinkwasseranlage richtet sich nach der Trinkwassersatzung des WAZV. Ein Anschlussrecht und eine Anschlusspflicht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen werden. Eine dezentrale, private Trinkwassereigenversorgung für einzelne Grundstücke (s.o.) ist möglich, solange der WAZV keine anschlussfähige TW-Versorgungsleitung vorhält und ein Anschlusszwang nach § 5 der Wasserversorgungssatzung damit für die betroffenen Grundstücke nicht entsteht.

Der WAZV verlegt seine Versorgungsleitungen i.d.R. im öffentlichen Bereich, Leitungsverlegungen über private Grundstücke erfolgen nur mit entsprechender grundbuchlicher Sicherung im Einvernehmen mit den Eigentümern. Der WAZV kann den Anschluss eines Grundstücks an eine Versorgungsleitung z.B. wegen der Lage des Grundstücks versagen.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiete. Ein altes Wassergelände mit Brunnen an der B 103 besteht im Ort Ganzlin weiterhin und ist im Plan gekennzeichnet. Es wird aber bis auf eine Druckstation nicht mehr betrieben. Auf dem Gelände des SO/FD 7 und angrenzend befinden sich private Brunnenanlagen die z.T. noch genutzt sind (s.o.). Auswirkungen auf die Gewässer und das Grundwasser durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind bei entsprechender Konkretisierung der jeweiligen Planungen zu prüfen.

- Löschwasserbereitstellung:

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschatzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Entsprechend der im Plan dargestellten Art der Nutzung (Sondergebiete Erholung, Wohnen, Gewerbe) und nach dem zu erwartenden Maß der Nutzung (Baudichte, -höhe) ergibt sich aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405³ ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) für die Wohn- und Sondergebiete bzw. von 96 m³/h (1600 l/min) für die Gewerbegebiete (mit einer mittleren Brandausbreitung), der jeweils über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung stehen soll.

Im Löschwasserkonzept haben Entnahmestellen aus örtlichen Wasserreservoirs Vorrang wie z.B. ausgebaute Regenrückhaltebecken, Teiche, Seen, Bohrbrunnen und dgl. Diese Löschwasser-Entnahmestellen sind i.d.R. für einen Versorgungsradius (Löschbereich) von jwls. 300 m einzuplanen. Sie sind so anzulegen und instand zu halten, dass Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehren jederzeit ungehindert heranfahren, zur Wasserentnahme Aufstellung nehmen und das benötigte Löschwasser fördern können.

Das öffentliche Trinkwassernetz soll im Löschwasserkonzept grundsätzlich nur nachrangig Berücksichtigung finden, wenn eine rasche Erstbrandbekämpfung anders nicht abgesichert werden kann. Damit soll einer möglichen Keimbildung bei überdimensionierten Leitungssystemen bzw. andernfalls auch einem eventuellen Zusammenbrechen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser oder Beschädigungen am Leitungsnetz infolge einer erhöhten Wasserentnahme vorgebeugt werden. Für eine ergänzende Löschwasserentnahme aus dem TW-Netz sind entsprechend Hydranten der Kategorie Fb bzw. Fa (800 bzw. 1600 l/min) unter Beachtung der Versorgungsradien (100 m) im Versorgungsnetz zu installieren. Die Herstellung der notwendigen Hydranten ist bedarfsabhängig beim Versorgungsunternehmen (WAZV Parchim/Lübz) durch die Gemeinde bzw. bei der Erschließung neuer Baugebiete durch den Erschließungsträger gesondert zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten. Die Wartung und Unterhaltung der Hydranten ist zwischen der Gemeinde und dem WAZV vertraglich zu regeln, die Unterhaltungskosten sind in der Haushaltsplanung der Gemeinde zu berücksichtigen.

- Abwasser - Schmutzwasserableitung und -behandlung:

Für die Schmutzwasseraufbereitung betreibt der Wasser-Abwasser-Zweckverband Parchim / Lübz (WAZV) in Ganzlin eine zentrale Kläranlage. Das Klärwerk ist in seiner Anlage erweiterungsfähig konzipiert und dadurch in der Lage das Schmutzwasser aller Ortsteile der Gemeinde aufzunehmen.

Ganzlin entwässert über das öffentliche Schmutzwassernetz des WAZV in die Kläranlage Ganzlin.

Für Dresenow ist eine zentrale Abwasserbeseitigung durch den WAZV nicht vorgesehen. Die untere Wasserbehörde hat dem Verband eine Befreiung von der Entsorgungspflicht für alle Baugrundstücke in Dresenow erteilt. Die Baugebiete W6 und W7 entwässern dezentral über Kleinkläranlagen und werden deshalb mit entsprechender Kennzeichnung im F-Plan dargestellt.

Dresenower Mühle wurde im Zusammenhang mit der Erschließung des Feriendorfs (SO/FD 6, 7) über eine neue AW-Druckleitung an die zentrale Kläranlage Ganzlin angeschlossen. Das Feriendorf entwässert über diese Druckleitung. Für die Baugebiete SO/FH5 und SO/FH 9 ist ebenfalls ein Anschluss an diese Schmutzwasserleitung geplant.

Die Schmutzwasserentsorgung der einzelnen Wohn- und Erholungsgrundstücke in Dresenower Mühle erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben. Im Zuge des vg. zentralen Schmutzwasseranschlusses des Gebietes SO/FH 9 könnten sich u.U. wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten auch für einige der einzelnen Erholungsgrundstücke ergeben. Ein Anschluss aller Einzelgrundstücke ist seitens des WAZV jedoch nicht beabsichtigt. Für die zzt. bestehenden baulichen Nutzungen (Wohn- und Erholungsgrundstücke) bestehen die Wasserrechte für Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Gruben zunächst fort. Mit der betriebsfertigen und aufnahmefähigen Herstellung einer entsprechenden Sammelleitung zum SO/FH 9 durch den WAZV entsteht für die dann an die Leitung direkt oder über einen gesicherten Zugang anliegenden Grundstücke ein Anschlusszwang entsprechend § 6 der Schmutzwassersatzung des Verbandes.

Auch die Wochenendhäuser und Wohngrundstücke in Twietfort entsorgen dezentral über Einzelsammelgruben (Erholungsgrundstücke) bzw. über Kleinkläranlagen (Wohngrundstücke). Ungeachtet der verfügbaren Kapazitätsreserven im Ganzliner Klärwerk ist jedoch auch hier der Aufbau eines Sammelnetzes und ein Anschluss an die bestehende Druckleitung nicht vorgesehen. Das in den Sammelgruben der Wochenendhäuser anfallende Abwasser ist weiterhin dem WAZV zu überlassen; eine Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht ist hier (wie auch in Dresenower Mühle) insoweit auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

³ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Durch Allgemeinverfügung des Landkreises Parchim wurden zum Ende 2011 alle alten Wasserrechte nach DDR-Wasserrecht zur Einleitung von geklärten Abwässern ungültig, weil entsprechende Einleitgenehmigungen des geklärten Wassers in die Vorflut häufig nicht mehr nachweisbar waren. Gemäß §§ 57 (3), 60 (1), (2) des WHG waren vorhandene Gewässerbenutzungen und Abwasseranlagen, die nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, innerhalb angemessener Frist anzupassen oder einzustellen. Die Kleinkläranlagen waren danach bis 2012 an die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzupassen (biologische Endstufe) oder als abflusslose Gruben zu betreiben.

- Abwasser - Regenwasserableitung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser einschließlich nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer (Dachflächenwasser) soll im gesamten Gemeindegebiet jeweils örtlich versickert werden; die Errichtung zentraler Regenentwässerungsanlagen ist nicht vorgesehen und mit Hinweis auf die anstehenden Bodenverhältnisse nicht geboten. Dies entspricht den Vorgaben des § 55 (2) WHG und den Empfehlungen des DWA Regelwerk A 138-April 2005. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird darüber hinaus in ein Gewässer eingeleitet, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Bei Einleitung größerer oder behandlungsbedürftiger Niederschlagswassermengen in ein Gewässer ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die hydraulischen Verhältnisse des Leitungssystems und des Einleitgewässers sind zu beachten. Sollten Regenrückhalteeinrichtungen erforderlich sein ist dies in der Planung mit zu berücksichtigen.

Von den in Dres. Mühle als Planung dargestellten baulichen Nutzungen (SO5, 6, 7, 9, ruh. Verkehr) werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet. Da eine zentrale Regenentwässerung nicht vorgesehen ist, verbleibt es bei der örtlichen Versickerung des Niederschlags und einem im Gesamtbereich unveränderten Grundwassereintrag. Die Bebauungsdichte ist nach diesen Erfordernissen auszurichten. Im überwiegenden Teil dieses Bereiches wurden diese Anforderungen im Zuge des B-Plans Nr. 9 bereits in verbindliches Recht überführt.

- Energieversorgung: Strom, Gas, regenerative Energieformen

- Die Versorgung aller Baugebiete mit Elektroenergie erfolgt aus dem jeweils anliegenden Versorgungsnetz der WEMAG. Für die Entwicklungsplanungen im Bereich Dresenower Mühle (SO/5, 9) ist das Stromverteilungsnetz vollständig neu zu errichten. Die Versorgung der Wohn- und Feriengrundstücke auf angrenzenden Siedlungsflächen ist dabei weiterhin zu gewährleisten.

- Das Gemeindegebiet wird westlich von Dresenow und Ganzlin von der Ferngasleitung 99 (DN 600) gequert. Betreiberin der Leitung ist die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH. Der Flächennutzungsplan wurde unter der Reg.-Nr. 01827/10/99 einvernehmlich mit dem Beauftragten der ONTRAS abgestimmt. Danach ist ein Schutzstreifen von 4 m beidseitig der Leitungstrasse von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und vor Einwirkungen zu schützen, die den Bestand der Leitung gefährden oder beeinträchtigen könnten. Neben dem Schutzstreifen bestehen zu bestimmten Objekten Sicherheitsabstände, die bei der Planung von Vorhaben in der Nähe der Leitung zu beachten sind. Bei Planungen im Bereich von 100 m beidseitig der ONTRAS – Anlagen ist deshalb die GDMcom als Beauftragte der Leitungsbetreiberin zur Abstimmung zu beteiligen. Nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes gilt für alle vor dem 03.10.1990 verlegten Ferngasleitungen (so auch die FGL 99) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den betroffenen Grundstücken Kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches. Weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind durch §§ 1090-1092 BGB begründet.

- Ganzlin und Dresenow sind an das Gas-Versorgungssystem der E-on Hanse AG angeschlossen. Für den Bereich Dresenower Mühle wird eine Gaserschließung – ausgehend von den Niederdruck-Anlagen in Appelburg z.Zt. geprüft.

- Erneuerbare Energieformen: Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf einen Anteil von mindestens 35 % zu erhöhen. Dazu hat der Gesetzgeber mit dem EEG entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen (§ 1 Abs. 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG; BGBl. I S. 2074). In diesem Zusammenhang ist im südlichen Gemeindegebiet die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen. Die Herstellung des dafür erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im F-Plan der Gemeinde und die Aufstellung eines B-Plans voraus. Im Rahmen des F-Plans hat die Gemeinde insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft und der energiepolitischen und – rechtlichen Anforderungen zu prüfen, ob andere geeignetere Standortalternativen im Gemeindegebiet vorzuziehen sind und ob die Planungsabsicht mit der sonstigen Ortsentwicklung vereinbar ist.

Bei der Suche nach geeigneten Standorten für Photovoltaikanlagen wurden Kriterien des § 32 EEG für die Gewährung der erhöhten Einspeisevergütung des erzeugten Stroms berücksichtigt.

Die PV-Anlage muss sich danach

- a) auf Flächen befinden, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren oder
- b) auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung oder
- c) auf Flächen im Bereich von 110 m beidseitig von Gleisanlagen oder Bundes-Autobahnen liegen, das mindestens 3 Jahre als Ackerland genutzt worden ist.

Die Standortprüfung zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Photovoltaikanlagen hat ergeben, dass es im Gemeindegebiet Ganzlin keine ausreichend großen Flächen gibt, die versiegelt sind oder die als Konversionsflächen aus ehem. militärischer oder wirtschaftlicher Nutzung für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen vorrangig geeignet wären. Die Standorte SO/1 und SO/10 sind grundsätzlich für eine PV-Nutzung geeignet. Auswirkungen auf die nördlich gelegene Wohnnutzung sind aufgrund der Entfernung und der Lageorientierung der Fläche SO/PV 1 und SO/PV 10 mit regelmäßigen Südausrichtung von PV-Modulen (vom Wohngebiet W/4 abgewandt) nicht zu erwarten. Blendwirkungen für den angrenzenden Verkehr der B 103 sind bei tiefstehender Morgen- bzw. Abendsonne (parallel zu den in Ost-West-Richtung ausgerichteten Modulreihen) zunächst nicht gänzlich ausschließbar, aber durch Perimeter-Sichtschutzpflanzungen gut beherrschbar. Die matt glänzenden Modul-Oberflächen werden durch Vögel gelegentlich mit Wasseroberflächen verwechselt. Auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene des B-Plans ist diese Wirkung deshalb zu prüfen und ggf. durch geeignete Festlegungen zu vermeiden oder bei der Eingriffskompensation zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Funktion der betroffenen Flächen für die Kaltluftentstehung und -transporte sind aufgrund der geringen Flächengröße bzw. wegen der unmittelbar benachbarten Waldfläche nicht zu erwarten. Absperrwirkungen für Kleintiere und Niederwild aufgrund betriebsbedingter Einfriedungen sind durch entsprechende Zaungestaltung zu minimieren. Die Vorgaben für die Flächeninanspruchnahme gem. § 32 EEG sind gegeben. Zu prüfen sind im weiteren Aufstellungsverfahren die Möglichkeiten und erforderlichen Maßnahmen zur Energieableitung und -einspeisung. Unter Berücksichtigung der vg. Eignungskriterien und der überschlägigen Prüfung möglicher Auswirkungen ergibt sich auch für die Flächen zwischen der Gleisstrecke nach Röbel und der südlichen Waldfläche eine besondere Standorteignung für eine PV-Nutzung.

- Fernmeldenetz:

Die Ortslagen Ganzlin, Dresenow und Twietfort sind fernmeldetechnisch erschlossen. In Dresenower Mühle besteht nur für Einzelflächen eine fernmeldetechnische Versorgung; das Netz ist hier neu aufzubauen. Für neue Baugebiete sind zusätzliche Verteilanlagen zu verlegen.

Allgemeiner Hinweis: Innerhalb von Verkehrsflächen sind grundsätzlich Trassen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationslinien freizuhalten. Im Bereich vorhandener Leitungen sind Geländeabträge und Überbauungen unzulässig.

- Abfallbeseitigung

Die Gemeinde Ganzlin ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung im Landkreis und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Die genannten Altablagerungen (ehemalige Deponien) betreffen keine Vorsorgeplanung der Gemeinde. Sie werden aus informatorischen Gründen nach § 5 (3) BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.8. Grünflächen, Erholung

- Hausgärten:

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche „Hausgärten“ entspricht der derzeitigen Nutzung und dient den Mietern der Wohnblöcke Röbeler Straße für Erholungszwecke.

- Sport:

Die Sportanlagen im Zentrum von Ganzlin werden als Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend der bestehenden Nutzung dargestellt.

- Badestelle am Plauer See

Die Badestelle wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie ist z.Zt. der einzige Badezugang zum See mit einem Strandbereich und ohne Uferröhricht. Die Erhaltung als öffentlich zugänglicher Badeplatz ist im Bebauungsplan Nr. 09 verbindlich geregelt.

- Friedhof

Der Friedhof an der Ganzliner Kirche wird in den Grenzen des Bestandes dargestellt. Es liegen z.Zt. keine Anhaltspunkte für einen zusätzlichen Flächenbedarf vor.

- Sonstige Grünflächen:

Im Bereich Dresenower Mühle werden an den Baugebieten SO/6 – 9 Grünflächen dargestellt, die vornehmlich der planungsrechtlichen Sicherstellung des 30-m- Abstandes baulicher Anlagen zum Wald dienen.

6.9. Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

- Eingriffe in Natur und Landschaft / Bodenschutzklausel:

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist gemäß §1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen werden müssen. Im Aufstellungsverfahren eines F-Plans ist wegen seiner überschießenden Genauigkeit und wegen des noch unverbindlichen Rechtscharakters eine abschließende Festlegung über Ausgleichsmaßnahmen noch nicht sachgerecht möglich. Eine vorausschauende Betrachtung ist jedoch zweckmäßig zur rechtzeitigen Planung des entstehenden Flächenbedarfs und zur Koordinierung von Einzelmaßnahmen.

In einer Bilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach der Methodik des LUNG (Hinweise zur Eingriffsregelung; LUNG 1999) entsprechend dem vorbereitenden Rechtscharakter des F-Plans pauschaliert ermittelt. Dazu erfolgte in eine grobe Biotopansprache der Eingriffsflächen nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LUNG, 1998) und eine Werteinstufung gem. den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Dabei wurde nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen auf der Grundlage der maximal zulässigen Grundflächenzahlen i.S.v. § 17 BauNVO unterschieden.

Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich aufgrund der Darstellungen des FNP potenziell für Flächen mit geplanten Nutzungsintensivierungen: SO/FH 5, 9, SO/PV 1, 10. (sh. Umweltbericht). Diese Entwicklungen nehmen bisherige Außenbereichsflächen in Anspruch; die Ausgleichspflicht ergibt sich aus § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14 NatSchAG M-V.

Der Ausgleichsbemessung für zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf der Grundlage einer vorläufigen Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung. Mangels Konkretheit der Planungen wird der zu erwartende Umfang von Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht vorerst nur verbal und standortlos angegeben. Für das Baugebiet SO/FH 5 entsteht aufgrund der bestandsorientierten Nutzungsabsichten kein Flächenbedarf für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Eingriffe im Zusammenhang mit der Planung des SO/FH 9 können vsl. ebenfalls im Plangebiet und durch punktuelle Artenschutzmaßnahmen im Umfeld der Planung ausgeglichen werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen für eine erforderliche, insgesamt ca. 1,3 ha große Waldumwandlung (§ 15 LWaldG M-V). Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 09 im sonstigen Gemeindegebiet festgelegten Ersatzmaßnahmen werden als Flächen für Naturschutz-/Landschaftspflegemaßnahmen im FNP dargestellt (Renaturierung ehem. Ferienlagergelände Mansfeld / Dres. Mühle Flst. 39/3, Biotopentwicklung nordöstlich von Ganzlin, Baumpark südlich des Gewerbegebietes Ganzlin).

Für die geplanten PV-Flächen (SO/1, SO/10) kann aufgrund der durch EEG vorgegebenen extensiven Grünlandentwicklung unterhalb der Modultische und der schwerpunktmäßigen Konzentration des Eingriffs auf Fragen des Landschaftsbildes davon ausgegangen werden, dass ein weitergehendes Kompensationserfordernis gem. § 1a (3) BauGB nicht entsteht bzw. sich auf die Kompensation etwaiger artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen beschränkt. Dazu werden Maßnahmen im Rahmen des B-Plans Nr. 4 (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) innerhalb des Plangebietes festgelegt, die mit den Grünflächendarstellungen an der B 103 z.T. ihren Niederschlag im FNP fanden (Heckenpflanzungen als Randeingrünung - insbesondere zur B 103, Entwicklung von Magerrasenflächen, Anlage von Kleinbiotopen zur Bestandsverbesserung der Zauneidechse).

- Natura 2000 – Gebiete:

Von den Darstellungen des Flächennutzungsplans Ganzlin sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23, 24 und 27-30 BNatSchG betroffen. Im potenziellen Wirkungsbereich des F-Plans liegt jedoch das FFH – Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ mit Grenzverlauf innerhalb des Uferwaldes bzw. entlang der Uferlinie des Plauer Sees. (nachrichtliche Darstellung im FNP). Das EU - Vogelschutzgebiet DE 2640-401 „Feldmark Massow - Wendisch Priborn - Satow (SPA 57)“ wird von den Darstellungen des F-Plans nicht berührt.

Das Erfordernis einer Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Nr. 3 der FFH-RL besteht für solche Darstellungen von Bauflächen/-gebieten, die weniger als 300 m von der Grenze des FFH-Gebietes entfernt

sind. Dies betrifft die Baugebiete SO/FD 7 und SO/FH 9, wobei für das SO/FD 7 bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 9 im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung die Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebietes festgestellt wurde (Zustimmung der UNB PCH v. 13.01.10). Für die Darstellung des SO/FH 9 wurden in einer FFH-Vorprüfung gem. Nr. 7.2 des FFH-Erlasses M-V keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass die Plandarstellung geeignet ist, die Schutz-/Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes zu beeinträchtigen (Umweltbericht S. 54 ff.). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Erfordernis) ist dieses Vorprüfungsresultat zu verifizieren und in Abhängigkeit von den konkreten Festsetzungen über zulässige Nutzungen ggf. neu über die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG zu entscheiden. Für die Baugebiete SO/PV1, SO/PV 10 besteht kein Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung; das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist > 300 m entfernt (ca. 560 m Entfernung zum SPA-Gebiet „Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow“).

- LSG „Plauer See und Umgebung“

Die Darstellungen des FNP Ganzlin sind mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG-Verordnung „Plauer See und Umgebung“ vom 08.03.1996, geändert 08.06.2010) voll vereinbar. Die LSG-Grenzen wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

- Gewässerschutzstreifen

Gem. § 29 (1) NatSchAG M-V gilt im Abstand von 50 m zur Mittelwasserlinie des Plauer Sees ein Bauverbot. Das Bauverbot wird in den FNP-Darstellungen beachtet. Die landseitige Begrenzung des Schutzstreifens ist nachrichtlich im FNP dargestellt.

- Artenschutz

In Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 42 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Schädigungsverbot (§ 42 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Die Artenschutzprüfung wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP-Entwurf für diejenigen Darstellungen des FNP vorgenommen, die planerische Entwicklungen beinhalten und insoweit über eine reine Bestandsdarstellung hinausgehen (BHF, 10/2012): SO/RH 2, SO/FH 5, SO/FH 9. Die artenschutzrechtlichen Aussagen stützen sich dabei jeweils auf Potenzialabschätzungen im Ergebnis von Einzelbegehungen der jeweiligen Planungsstandorte.

Für die Baugebiete SO/FD 6, SO/FD 7 wird auf die detaillierten Untersuchungsergebnisse des GOP mit artenschutzrechtl. Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 09 zurückgegriffen (Biotopkartierung, Bestandserfassung und Bewertung der Brutvögel, Amphibien, Reptilien, des Fischotters und der Fledermäuse - BHF, 10/2009, Briemann, 26.10.09). Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionalität des Untersuchungsgebietes wurden im B-Plan Nr. 09 festgesetzt.

Für die Baugebiete SO/PV 1, SO/PV 10 werden die Untersuchungsergebnisse des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 4 verwendet, die sich auf eine Biotoptypenkartierung und eine fachgutachterliche faunistische Bestandserfassung des Untersuchungsraumes stützen (G. Schwarz, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, 05/2012).

Für die geplanten Entwicklungen wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Schutz- und Verbotsnormen des § 44 BNatSchG festgestellt. Für die vg. Entwicklungsgebiete ergeben sich dabei im einzelnen folgende Hinweise, die bei der weiteren Planung zu beachten sind:

SO/RH 2: Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist insbesondere der Artenschutz gebäudebewohnender Tiere zu beachten.

Nach dem Arten- und Lebensraumpotenzial wird die Siedlungsfläche mit geringer bis allgemeiner Bedeutung der Biotopfunktion bewertet; Gebäude und landwirtschaftliche Betriebsflächen haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler der dörflichen Siedlungsbereiche. Mit Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist 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. Die Schutzverpflichtung für Fortpflanzungsstätten von Schwalben und Eulen besteht auch au-

ßerhalb der Brutzeit. Die Gebäude haben grundsätzlich ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen, deren Quartiere ebenfalls ganzjährig geschützt sind.

Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere sind 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 Schwalbenestern oder Fledermausquartieren bedarf der naturschutzbehördlichen Genehmigung und ist z.B. durch Anbringung von Nisthilfen oder Ersatzquartieren an anderer Stelle auszugleichen.

SO/FH 5: Im Bereich des Sondergebietes ist insbesondere der Artenschutz Gebäude bewohnender Tiere zu beachten. Der Bereich wird als Siedlungsfläche mit geringer Bedeutung der Biotopfunktion bewertet. Gebäude haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler. Mit Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes sind zu beachten. Auf dem Gelände sind Vorkommen von in/an Gebäuden brütenden Vogelarten wie Haussperling, Bachstelze, Amsel, Zaunkönig, Garten- und Hausrotschwanz zu erwarten. Die Schutzverpflichtung für Fortpflanzungsstätte von Höhlenbrütern besteht auch außerhalb der Brutzeit. 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. Fledermausquartiere sind ganzjährig geschützt. Auf den Freiflächen im Randbereich der Anlage können Vogel-Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke vorkommen.

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 Schwalbenestern oder Fledermausquartieren bedarf der naturschutzbehördlichen Genehmigung und ist z.B. durch Anbringung von Nisthilfen oder Ersatzquartieren an anderer Stelle auszugleichen.

SO/FD 6,7: 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.

Im Untersuchungsraum kommen geschützte Arten vor, darunter europarechtlich geschützte Arten der Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als gesonderte Unterlage zum Umweltbericht für den B-Plan Nr. 9 erstellt.

Die Planung führte 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 bestand darüber hinaus die Gefahr, Individuen der geschützten Tierarten zu töten. 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 im B-Plan Nr. 9 festgesetzt worden, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Aufgrund der umfangreichen Betroffenheit geschützter Arten wurden artenschutzrechtliche Ausnahmen für die Abrissmaßnahmen der maroden Gebäude beantragt, denen das LUNG unter Auflagen zugestimmt hat (Az. LUNG 200d-2-5326.21 (11/10) FM, ... (07/10) AÖI).

SO/FH 9: Das Gebiet ist als Siedlungsfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung der Biotopfunktion zu bewerten. Gebäude haben ein Besiedlungspotenzial für Vögel, Fledermäuse und Hautflügler. Die Schutzbestimmungen des strengen Artenschutzes insbesondere für Gebäude bewohnende Tierarten sind zu beachten.

Auf dem Gelände 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. 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.

Nach den Erkenntnissen im B-Plangebiet Nr. 09 ist von einem Besiedlungspotenzial der bestehenden leichten Gebäude mit Sommer- und Wochenstuben-Quartieren von verschiedenen Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus, außerdem potenziell Mücken-, Fransen- und Rauhauffledermaus sowie Braunes Langohr) auszugehen, welche sich z.B. in Spalten und hinter Verschalungen befinden können. Massive Gebäudeteile mit Unterkellerung haben Potenzial für Winterquartiere.

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 Verbotsregime des § 44 (1) BNatSchG betrifft nicht den FNP oder einen B-Plan selbst, sondern nur Tathandlungen. Vorbehaltlich einer detaillierten 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, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen soll sich die künftige bauliche Nutzung vom Umfang der versiegelten Fläche am Bestand orientieren. Da Neubauten nicht beabsichtigt sind, ist von einem Fortbestand der lockeren Einzelhausbebauung mit hohem Freiflächenanteil und dem Erhalt der Bäume auszugehen. 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 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.

SO/PV 1, 10: Nach dem Arten- und Lebensraumpotenzial haben die Ackerflächen des Planvorhabens eine geringe Bedeutung der Biotopfunktionen. Es wurde ausschließlich die Feldlerche als Brutvogelart nachgewiesen. Höher zu bewerten ist der Bereich des Bahndamms mit Vorkommen der Zauneidechse und mehrerer Offenlandarten der Brutvogelfauna. Dieser ist jedoch nur indirekt randseitig betroffen und kann baubedingt durch temporäre Störungen betroffen sein. Der strenge Artenschutz bei Brutvögeln und im Randbereich zusätzlich bei der Zauneidechse ist zu beachten.

Zur Bestandsverbesserung der Lebensraumfunktionen für die Zauneidechse ist die Anlage von Kleinbiotopen vorgesehen.

Bzgl. der Feldlerche verliert die Fläche vsl. ihre Funktion als Bruthabitat der Art. 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/PV möglich. 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. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bei der Art Feldlerche im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Baubedingte Beeinträchtigungen können ebenfalls bauzeitlich minimiert werden. Habitatverluste entstehen nicht, da der Bahndamm selbst nicht zur Baufläche gehört.

Gemäß B-Plan Nr. 04 ist sollen aus Artenschutzgründen die Baumaßnahmen dem entsprechend außerhalb der Brutzeit stattfinden. Zur Bestandsverbesserung der Zauneidechse ist die Anlage von Kleinbiotopen vorgesehen.

6.10. Landwirtschaft

Traditionell kommt der Landwirtschaft im Planungsraum aufgrund der von ihr beanspruchten Flächen eine große Bedeutung zu. Mit einer Nutzfläche von 50,2 % (Statistisches Amt M-V, 2008) ist sie die dominierende Flächennutzung im Außenbereich.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt aktuell insgesamt 746 ha. Bei den Ackerflächen handelt es sich zumeist um große, intensiv bewirtschaftete Schläge im nördlichen Gemeindegebiet. Es herrschen weitläufige Ackerflächen vor, auf denen nur noch wenige Restelemente von Hecken, Feldgehölzen oder anderen Strukturen zu finden sind.

Die Grünlandflächen der Niederungen im Gemeindegebiet werden mit unterschiedlicher Intensität nach den Vorgaben der Grünlandförderrichtlinie bewirtschaftet.

Im Süden von Ganzlin sind umfangreiche Flächen mit niedrigem Ertragspotenzial (18 BP) stillgelegt.

Die Landwirtschaft stellt neben dem mittelständischen Gewerbe und dem Dienstleistungssektor nach wie vor einen wesentlichen Wirtschaftssektor und eine wesentliche Erwerbsquelle dar.

6.11. Forstwirtschaft, Wald

Der Waldanteil liegt im Gemeindegebiet mit 39,7 % deutlich über dem Landesdurchschnitt von 21,3 %. Ein bemerkenswert großes Waldgebiet ist das Ganzliner Holz im Südosten des Gemeindegebietes. Daneben befinden sich Waldbereiche im Süden der Gemeinde.

Als untere Forstbehörde ist im gesamten Gemeindegebiet das Forstamt Wredenhagen zuständig.

Die „Ziele und Grundsätze einer naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ bilden die Grundlage für die Bewirtschaftung des Landeswaldes (Erlass MLN M-V 1996). Diese Grundsätze können aufgrund der Beratungsfunktion der Forstbehörden mittelbar auch auf den Privat- und Körperschaftswald angewendet werden.

Neben der Produktion von Holz soll die Bewahrung und Förderung der Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch die Erholungsfunktion des Waldes stärker als bisher in Blickpunkt gerückt werden. Im Vordergrund steht dabei die Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt der Wälder.

Für die im Baugebiet SO/FH 9 geplante Wiederbelebung der Erholungsnutzung auf dem Gelände des ehem. Ferienlagers wird aufgrund von Interimsnutzungen (z.B. Pfadfinderlager) und getätigten Unterhaltungsaufwendungen von einem Bestandsschutzanspruch für den vorhandenen Gebäudebestand ausgegangen. Sollte sich dies in der Einzelfallprüfung nicht bestätigen, entsteht ein Erfordernis zur Umwandlung von insgesamt bis zu 1,3 ha Wald in Grünfläche (Park) und in Baugebietsflächen (Ferienhausgebiet). Hinzuweisen ist dabei auf den Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen für eine erforderliche Ersatzaufforstung (§ 15 LWaldG M-V). Hierfür bestehen in der Gemeinde Ganzlin grundsätzlich Möglichkeiten im Anschluss an vorhandene Waldflächen. Die bauliche Entwicklung des SO/FH 9 einschließlich des Erfordernisses einer Waldumwandlung wurde im FNP-Aufstellungsverfahren einvernehmlich mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Eine rechtsverbindliche Waldumwandlungsentcheidung ist nach Erfordernis im Rahmen der weiterführenden Planung zu treffen (§§ 15, 15a LWaldG M-V).

6.12. Außenbereichsnutzungen

• Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich Dresenower Mühle (einzelne Wohngrundstücke, 11 Ferien-/Wochenendhäuser, Wochenendhauskomplex „Im Buch Holz“) sowie in Twietfort (7 straßenbegleitende Wohngrundstücke) bilden keine organische und zusammenhängende Siedlungsstruktur, dessen logische Fortsetzung sich zwanglos aufdrängen würde. Sie sind Bestandteil der Siedlungsflächen der Gemeinde, dabei jedoch als Splittersiedlungen zu betrachtende bebaute Bereiche im Außenbereich. Da für eine Weiterentwicklung dieser Bebauungen zzt. kein Erfordernis begründet werden kann und der gesetzliche Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedelung zu beachten ist, können diese bebauten Grundstücke nicht als Baugebiet im FNP dargestellt werden.

Die vorhandenen baulichen Nutzungen werden deshalb als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die jeweils angrenzenden Bereiche werden in Übereinstimmung mit dem Waldverzeichnis des Forstamtes und nach einer Überprüfung der tatsächlichen Bestockung der Flächen anhand aktueller Luftbildaufnahmen als Waldfläche im F-Plan dargestellt.

Diese Darstellung greift nicht in den grundgesetzlichen Bestandsschutzanspruch (§ 14 GG) ein. Die Erhaltung und Erneuerung bis hin zu einer geringfügigen Erweiterung z.B. zum Zwecke einer Modernisierung sind nach Maßgabe des § 35 (4) BauGB und unabhängig von den Darstellungen des F-Plans

weiterhin zulässig, soweit eine Vereinbarkeit mit dem umgebenden Wald nach Maßgabe des LWaldG M-V hergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB soll diesen mit Blick auf den Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich entgegengehalten werden, öffentliche Belange zu beeinträchtigen, da die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald in diesem Bereich als "Auffangdarstellung" ohne besondere, städtebauliche Nutzungsplanung zu verstehen ist und deshalb keine konkrete Planungsabsicht der Gemeinde beinhaltet. Darstellungen im Flächennutzungsplan können einem Vorhaben gem. § 35 (3) Nr. 1 BauGB i.d.R. nur dann entgegenstehen, wenn dieser für die betreffende Fläche eine qualifizierte Nutzungsdarstellung enthält. Hat die Darstellung hingegen eine bloße Auffangfunktion, steht sie dem betreffenden Vorhaben nicht entgegen (BVerwG, U. v. 06.10.89 – 4 C 28/86). Mit einer Außenbereichssatzung kann für solche bebauten Bereiche (Siedlungssplitter), die durch das Wohnen geprägt sind, die Zulassung von Wohnbauvorhaben oder kleineren gewerblichen Vorhaben als „sonstige Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) erleichtert werden. Die von der Satzung erfassten Grundstücke bleiben dabei Außenbereichsgrundstücke.

• Windenergieanlagen

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist für das Gemeindegebiet kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Eine Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung im Flächennutzungsplan ist daher nicht möglich. Jegliche raumbedeutsamen Windenergieanlagen (Höhe der Rotorspitze von über 35 m) sind im Gemeindegebiet gem. § 35 (3) BauGB aufgrund der Konzentrationswirkung der raumordnerischen Festlegung von Windeignungsgebieten unzulässig. ~~Damit sind praktisch alle Windenergieanlagen von der Ausschlusswirkung erfasst.~~

Die Zulässigkeit von nicht raumbedeutsamen Windkraftanlagen (Höhe der Rotorspitze bis 35 m) wird durch die Darstellungen des F-Plans nicht berührt. Die Zulässigkeit solcher Anlagen richtet sich in Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB.



Freiburg Land Beiratsbe.
vom 08.05.2014

Ganzlin, 19.05.2014

6.13. Flächenbilanz

Baufläche gesamt / (neu)	101,03 ha
Wohnbauflächen gesamt / (neu)	33,08 ha
W 1	1,56
W 2	4,38
W 3	0,98
W 4	16,61
W 5	1,18
W 6	3,27
W 7	5,10
Gemischte Bauflächen	3,91 ha
M 1	0,87
M 2	0,89
M 4	0,12
M 5	2,03
Gewerbliche Bauflächen	21,39 ha
GE 1	2,22
GE 2	15,14
GE 3	3,22
GE 4	0,81
Sonderbauflächen	42,65 ha
SO 1 - Photovoltaik Freiflächenanlage	21,40
SO 2 - Reiterhof	3,43
SO 3 - Wochenendhausgebiet	2,64
SO 4 - Wochenendhausgebiet	3,95
SO 5 - Ferienhausgebiet	0,26
SO 6 - Feriendorf	1,36
SO 7 - Feriendorf	2,89
SO 9 - Ferienhausgebiet	0,88
SO 10 - Photovoltaik Freiflächenanlage	5,84
Flächen für den Gemeinbedarf	2,17 ha
Landesvereinigung Kulturelle Jugendbildung Mecklenburg - Vorpommern e.V.	0,54
Gemeindehaus	0,14
Kirche	0,18
Feuerwehr	0,10
Sportanlage	1,21
Versorgungsflächen	1,09 ha
Abwasser / Kläranlage	1,01
Telekommunikation / Richtfunkstation	0,08
Verkehrsflächen	34,55 ha
Straßenverkehrsflächen	17,50
Flächen für den Ruhenden Verkehr	2,16
Flächen für Bahnanlagen	14,89
Grünflächen gesamt / (neu)	49,91 ha
Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	40,77 ha
Wald	654,97 ha
Flächen für die Landwirtschaft	600,51 ha
Gesamtgemeinde	1485,00 ha

7. Umweltprüfung

(Anlage)
