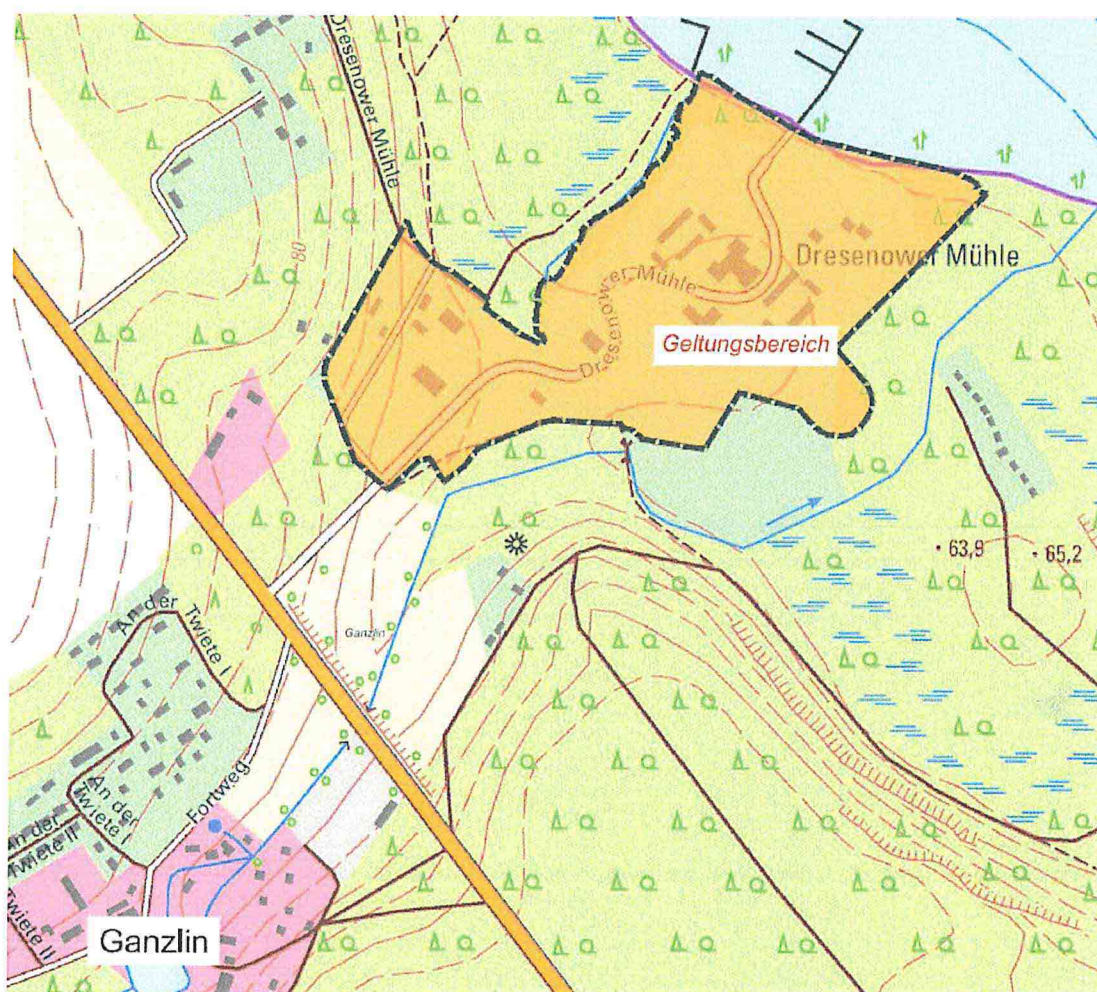


Gemeinde Ganzlin

### 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans



**Begründung**  
Feststellung, April 2024





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	3
2.2 Übergeordnete Planungen .....	4
<b>3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung



## 1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin wurde das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ eingeleitet.

Anlass der Planung ist die touristische Weiterentwicklung der Gemeinde durch die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes und der dazugehörigen Infrastruktur, um die Gäste über das gesamte Jahr an die Gemeinde und ihre touristischen Einrichtungen zu binden.

Zentrum der Planung stellen die Um- und Neubauarbeiten sowie die Optimierung der Festsetzungen dar, die die Nutzbarkeit des Standortes gleichermaßen für die Gäste als auch die Einwohner der Gemeinde verbessern.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Die Gemeinde Ganzlin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den einbezogenen Planungsraum bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dar. Die neu einbezogenen Flächen werden als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie als Wald dargestellt.

Die deshalb erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Rechnung getragen.

Für die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ ist der Flächennutzungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans anzupassen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ganzlin in ihrer Sitzung am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.



## 2. PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin** in der aktuellen Fassung





## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

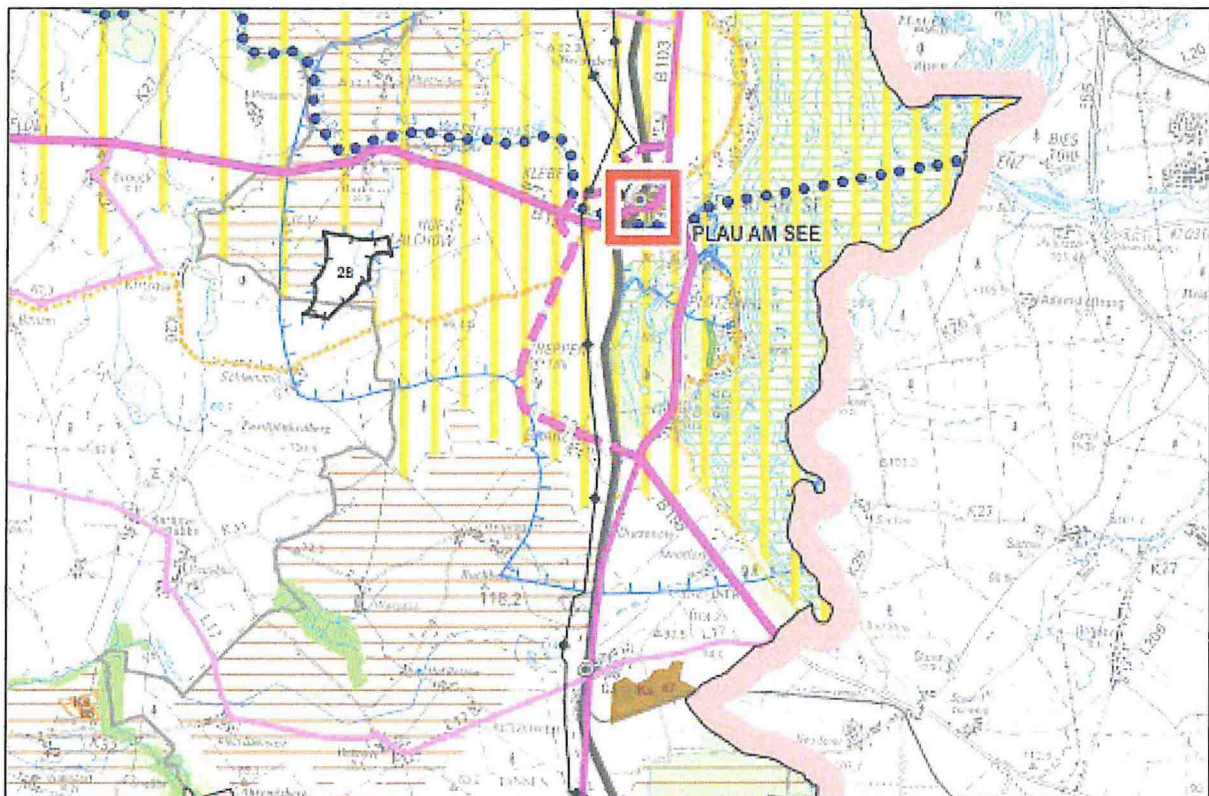
Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.



Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen (**Ziel 4.1 [2] RREP MM**).

Die Siedlungsentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (**Ziel 4.1 [3] RREP MM**).

Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden (**Programmsatz 4.1 [6] RREP MM**).



**Abbildung 1:** Auszug der Festlegungskarte RREP Westmecklenburg

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg wird der Plauer See und sein Umfeld als **Tourismusschwerpunkttraum** bestimmt. Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich nördlich an einen **Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege**.





In Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden (**Programmsatz 4.3. [2] RREP WM**).

Tourismusschwerpunkträume sind die herausgehobenen Teile des Vorbehaltsgebietes Tourismusraum, die sich durch ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot und eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage auszeichnen.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (**Programmsatz 3.1.3 [2] RREP WM**).

**Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 30.03.2023 ist die 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 i. V. m. der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.**



### 3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird derzeit bereits teilweise als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dargestellt. Weitere Teilflächen sind als Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft und auch Wald dargestellt.

Für die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans anzupassen.

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Sonstiges Sondergebiet „Feriendorf“	4,1 ha	8,4 ha
Landwirtschaft	1 ha	0 ha
Wald	1,6 ha	1,8 ha
Verkehrsfläche	0,8 ha	0,7 ha
Grünfläche	4 ha	0,7 ha





#### **4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Feriendorf“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes sowie der hierzu notwendigen Infrastruktur geschaffen.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin im Vernehmen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans übertragen.

