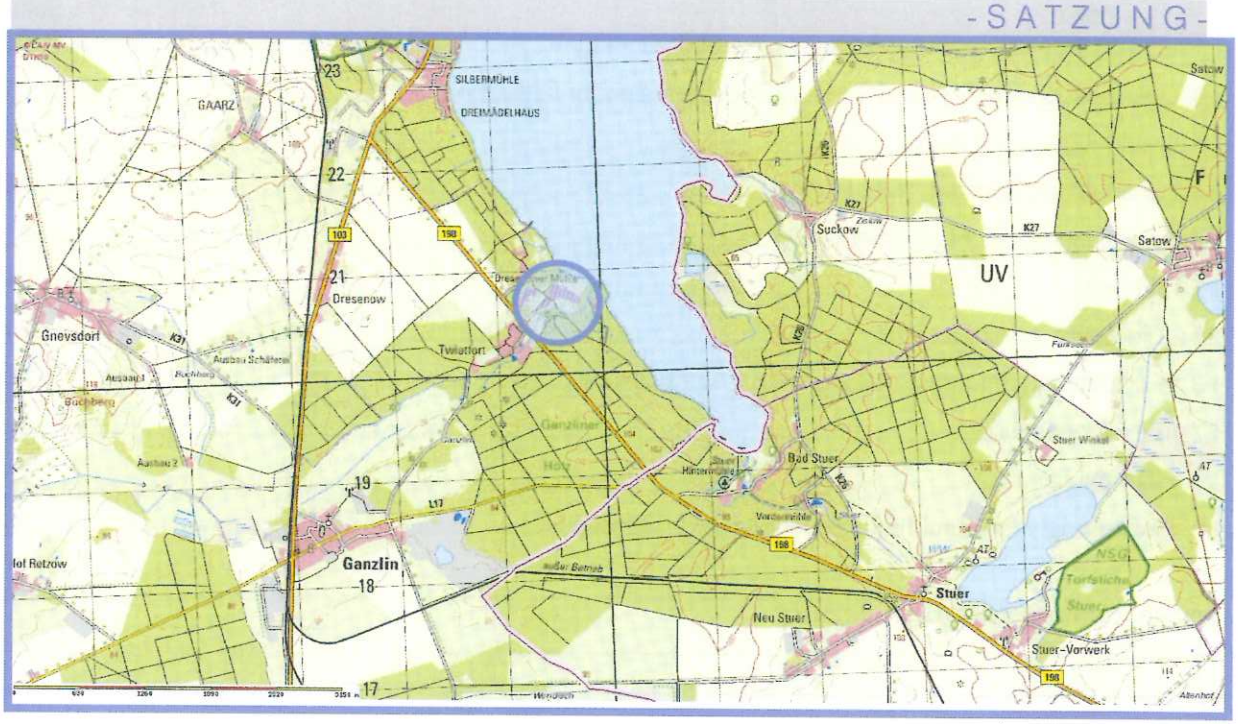

Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV);Geobasisdaten (Karten und Luftbilder), DTK 50

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 09 der Gemeinde Ganzlin

Landkreis Parchim

für das Gebiet „Dresenower Mühle"

am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der B198

Ganzlin, 17.05.2011

GEMEINDE GANZLIN · LANDKREIS PARCHIM ·

Koch, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 24.03.2011

ausgefertigt am:

Inhalt Seite

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen 3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten 8
I.3. Grundzüge der Planung 11
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung 14
I.5. Erschließung des Plangebietes 21
I.5.1. Verkehr 21
I.5.2. Technische Infrastruktur 24
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB 27
I.7. Immissionsschutz 33
I.8. Flächenbilanz 35
I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges 36

Anlage: Umweltbericht (BHF, 03/2010)

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Gemeinde Ganzlin hat am 14.05.2009 beschlossen, den B-Plan Nr. 09 „Dresenower Mühle" aufzustellen. Die Planung dient dazu, das Gelände eines seit 1990 aufgelassenen Kinderferienlagers am Südwestufer des Plauer Sees wieder einer Erholungs- und Fremdenverkehrsnutzung zuzuführen.

Mit der Revitalisierung des Areals verbindet die Gemeinde das Ziel, ihr naturräumliches Potenzial mit besonderer Eignung für den Fremdenverkehr zu nutzen und damit gleichzeitig die Erwerbsgrundlagen für die Einwohner wie auch das Gemeinwesen zu konsolidieren bzw. zu erweitern.

Die Gemeinde hat mit dieser Absicht im Jahr 2008 ein Projekt zur Entwicklung einer Ferien- und Weiterbildungseinrichtung akquiriert, und das Investitionsvorhaben auf ihre planerischen Zielvorstellungen abgestimmt. Ein daraus entwickeltes städtebauliches Konzept, das die Errichtung von Ferienhäusern und eines kleinen Hotels mit insgesamt max. 400 Betten sowie Infrastruktureinrichtungen für die gastronomische Versorgung, für Tagungszwecke und für die Freizeitgestaltung der Erholungssuchenden beinhaltet, wurde von der Gemeinde geprüft und zur Grundlage ihrer gemeindlichen Planung gemacht.

Der B-Plan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung dieses Konzeptes schaffen und bildet damit gleichzeitig die Voraussetzung für die Beseitigung eines mehrjährigen städtebaulichen und funktionellen Missstandes, der sich in der ruinösen Altsubstanz des ehemaligen Ferienlagers (Gebäude, Fundamentreste, alte Erschließungsanlagen) manifestiert, die mit den funktionellen Anforderungen an die bestehende Badestelle oder anderen Erholungsnutzungen nicht vereinbar ist.

Das umzusetzende Nutzungskonzept dient der Deckung des Bedarfs für betriebliche Teambildungsmaßnahmen, Konferenz- und Erholungsaufenthalte und soll gleichzeitig der Befriedigung des Nachfragepotenzials am öffentlichen Tourismusmarkt genügen. Mit diesen Säulen wird eine Erweiterung des touristischen Angebotes der Ferienregion bezweckt, und gleichzeitig eine Grundauslastung insbesondere in den Vor- und Nachsaisonzeiten gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für private Investitionen geschaffen und übergeordnete Belange der Gemeinde und der Region gesichert werden. Neben der Revitalisierung einer Nutzungsbrache für Zwecke des Fremdenverkehrs wird insbesondere eine Neuordnung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und eine Sicherung der Grundstückserschließung bestehender baulicher Nutzungen im Bereich des Südwestufers des Plauer Sees, die Gewährleistung des Bestandes der öffentlichen Badestelle ‚Dresenower Mühle' einschließlich einer angemessenen Ausstattung mit öffentlichen Parkständen sowie die planungsrechtliche Sicherung des betroffenen Teilstücks der Radwegetrasse „Plauer See – Radrundweg" bezweckt.

Planungsanlass:

Das Planverfahren wird ausgelöst durch einen Antrag der Deutschen Vermögensberatung Aktiengesellschaft (DVAG), Frankfurt am Main, zur Aufstellung des Bebauungsplans.
Das private Investitionsvorhaben entspricht dabei umfänglich den gemeindlichen Planungszielen.
Nach einer längeren verwaltungsinternen Abstimmungsphase über zu berücksichtigende übergeordnete Planungsaspekte wurde anlässlich einer Projektvorstellung am 14.05.09 in der Gemeindevertretung Ganzlin der Masterplan des Unternehmens für die „Ferienanlage Dresenower Mühle" (Bild 1); einstimmig als konzeptionelle Grundlage des B-Plans gebilligt.

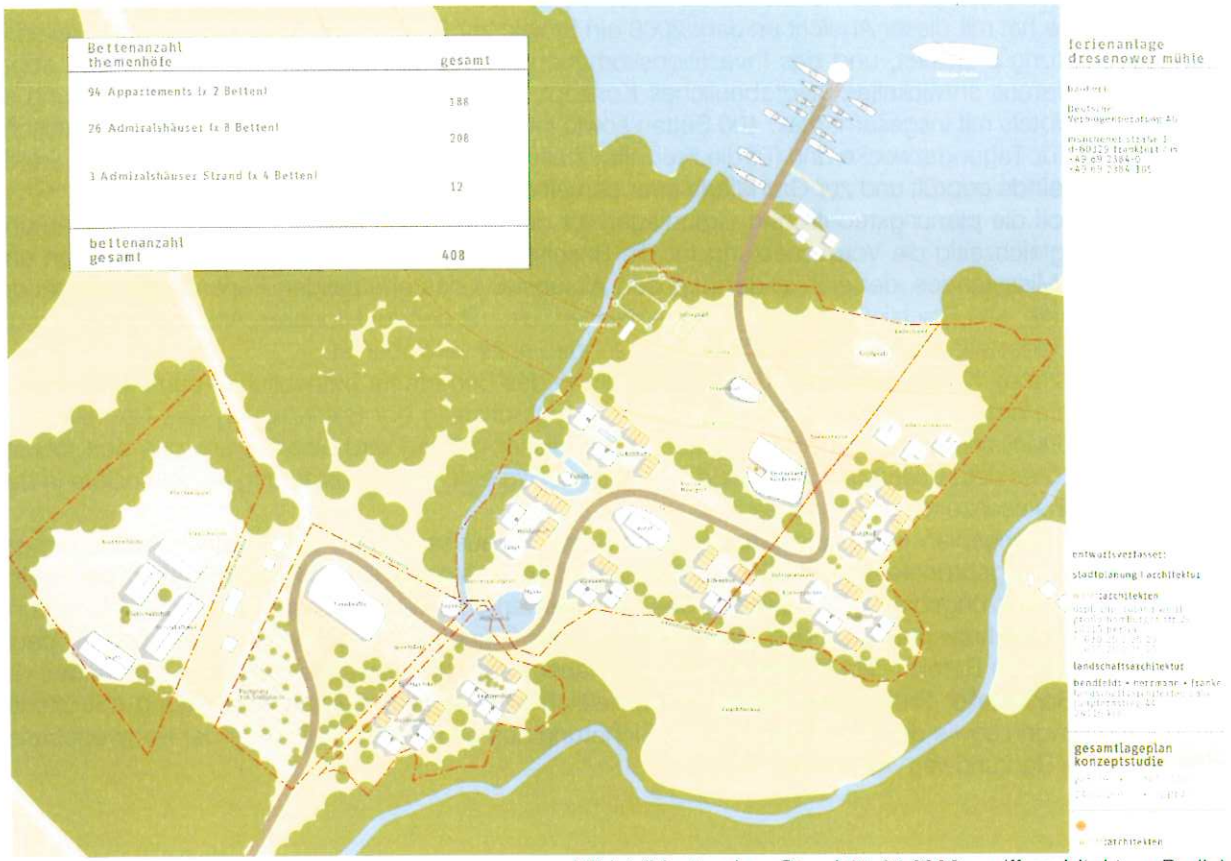

Bild 1 (Masterplan, Stand 24.04.2009; wolff:architekten, Berlin)

Planungserfordernis:

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, Bauvorhaben sind z.Zt. nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung eines Feriendorfes ist von den Privilegierungen des § 35 (1) BauGB nicht erfasst und auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2 – 4) BauGB zulassungsfähig. Für die vorangegangene Ferien- und Erholungsnutzung in dem Plangebiet sind nach nunmehr 19-jähriger Nutzungsaufgabe auch keine Bestandsschutzansprüche ableitbar, die eine Erneuerung von baulichen Nutzungen und eine Wiederaufnahme des Erholungsbetriebes planungsrechtlich stützen könnten.

Um die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d § 1 (5, 6) BauGB zu erfüllen, sind Mindestregelungen über die im Einzelnen zulässige Art der Bodennutzung und das Maß der baulichen Nutzung ebenso erforderlich, wie eine verbindliche Festlegung der zur Erschließung bestimmten Flächen und eine Harmonisierung der geplanten Nutzung mit den hochwertigen Landschaftsbildbelangen und der reichhaltigen Naturausstattung. Das Ziel der Planaufstellung besteht dabei in der Neubebauung einzelner Flächen des Areals und der Wiederaufnahme der weitestgehend aufgegebenen Erholungsnutzung.
Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des B-Plans insbesondere erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung i.S.v. § 1 (7) BauGB.

Die Umsetzung der Planungsziele, insbesondere einzelner baulicher Nutzungen im Bereich des 100 – m – Gewässerschutzstreifens des Plauer Sees (beidseitig der Uferlinie) verlangt darüber hinaus nach § 19 (3) Nr. 4 LNatG M-V die Aufstellung eines Bebauungsplans als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zum Bauen in diesem Schutzstreifen.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8,10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466) – soweit in der Satzung hierauf Bezug genommen wird;
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. 12. 2008 (BGBl I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Aufstellungsverfahren:

Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 09 aufzustellen. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 29.07.09 bis zum 14.08.2009 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte am 28.07.09.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 10.11.2009 durch die Gemeindevertretung gebilligt.
Der Planentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB vom 26.11.09 bis zum 30.12.09 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 25.11.2009 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Aufgrund der Beschlussfassung vom 14.04.2010 über eingegangene Anregungen wurde der Planentwurf vom 10.11.09 geändert. Grundzüge der Planung blieben dabei unberührt. Deshalb erfolgte am 15.06.2010 eine Beteiligung nach § 4a (3) S. 4 BauGB.
Der Bebauungsplan Nr. 09 wurde am 24.03.2011durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Plauer Zeitung" in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan wird im umfassenden Verfahren nach §§ 3, 4 BauGB aufgestellt. In das Aufstellungsverfahren eingeschlossen ist eine Umweltprüfung, über deren Umfang und Detaillierungsgrad die Gemeinde Ganzlin im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB am 10.11.2009 entschieden hat (§ 2 (4) BauGB). Aufgrund von Anregungen und Hinweisen zum Planentwurf v. 10.11.09 wurde die Datengrundlage bezgl. von Lebensraumnutzungen durch den Fischotter und durch Rastvögeln ergänzt (Winterkartierung).

Aufgrund des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes 2539-301 „Plauer See und Umgebung" wurde zu den Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zuzulassenden Nutzungen eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen. Das Prüfergebnis wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schr. v. 13.01.2010 bestätigt.

Voraussetzung für den Erlass dieses Bebauungsplans war die Herausnahme betroffener Teilflächen aus dem LSG „Plauer See", die durch die Gemeinde Ganzlin am 18.03.2010 beantragt wurde. Das Verfahren zur Herausnahme von Teilflächen des Plangebietes aus dem LSG wurde von der unteren Naturschutzbehörde Parchim parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans durchgeführt und mit Bekanntmachung der Zehnten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Plauer See" vom 08.06.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ‚Unser Landbote' Nr. 06/2010 am 25.06.2010 abgeschlossen.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope aufgrund der Planung wurden durch die Gemeinde Ganzlin Ausnahmen gem. § 20 (3) NatSchAG M-V beantragt. Das dazu erforderliche Verfahren wurde ebenfalls von der unteren Naturschutzbehörde Parchim parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans durchgeführt. Die beantragten Ausnahmen wurden mit Bescheid vom 22.03.2011 genehmigt.

Die Planung berührt die Waldflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Zur Sicherung des gesetzlichen Waldabstandes (30 m zu baulichen Anlagen) wird die Umwandlung einzelner Waldflächen in andere Nutzungsarten durch den Eigentümer der betroffenen Waldflächen beantragt. Eine Entscheidung

hierzu nach § 20 LWaldG M-V einschließlich der Festlegung und Sicherung entsprechender Ersatzmaßnahmen wurde durch die untere Forstbehörde – Forstamt Wredenhagen – mit Bescheid vom 03.02.2010 (Ergänzung vom 30.06.2010) getroffen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:
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 Raumordnungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RROP). Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) endet am 30.09.09 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf der Regionalplanung.

Die Gemeinde Ganzlin liegt im Südosten der Planungsregion Westmecklenburg. Sie liegt zum Teil in einem besonders strukturschwachen ländlichen Raum. Das Plangebiet ist nach der Grundkarte der räumlichen Ordnung Bestandteil des Fremdenverkehrsschwerpunktraums Plau und wird von einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege umgeben.
Die Um- und Nachnutzung des aufgelassenen Ferienlagers entspricht insbesondere dem Ziel der Raumordnung gem. Pkt. 7.2.1 (4) RROP. Entsprechend den im LEP dargelegten übergeordneten Zielen der Raumordnung sollen größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist. Nach dem 2. Entwurf des RREP sollen im Tourismusschwerpunktraum Plau vor allem der Gesundheitstourismus, die Beherbergungskapazitäten und die wassersportlichen Angebote qualitativ weiterentwickelt werden.
Nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die schützenswerten Naturgüter im Umgebungsbereich sind vorrangig zu vermeiden und zu minimieren; unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind entsprechend auszugleichen.
Mit der Maßgabe, im Aufstellungsverfahren die schützenswerten Naturgüter im Planbereich besonders zu berücksichtigen und die verkehrliche Erschließung an die zukünftigen Bedürfnisse anzupassen wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch das Amt für Raumordnung Westmecklenburg mit Schr. v. 22.06.2009 bestätigt.

Sonstige Fachplanungen:
Das Plangebiet wird von der Ausbauplanung für den Plauer See – Radrundweg berührt (Auftraggeber Landkreis Parchim). Die bisher genutzte, unbefestigte Radwegetrasse quert das Plangebiet auf einem Abschnitt von 150 m. Die bisherige Radwegetrasse soll im Plangebiet nach Süden verlegt werden. Sie verlängert sich dadurch um ca. 120 m.

FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung":
Das Plangebiet grenzt mit dem Uferstreifen des Plauer Sees an das FFH-Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung". Auf der Grundlage einer FFH-Vorprüfung gem. Art. 6 (3) der FFH-RL M-V ist unter Beteiligung der unt. Naturschutzbehörde über die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes zu entscheiden. Soweit eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Ziele auf dieser Ebene nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem.§§ 34, 36 BNatG durchzuführen, in der ggf. auch zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung möglicher Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes untersucht werden.
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des europäischen Schutzgebietes sind aufgrund der mit dem B-Plan vorgesehenen baulichen und sonstigen Nutzungen, insbesondere die Intensivierung der bestehenden Badestelle zu erwarten. Im Zusammenhang mit diesem B-Plan werden darüber hinaus auf Plauer Stadtgebiet weitere, wasserseitig geplanten Nutzungen angestrebt: In funktionellem Zusammenhang mit der Ferienanlage ist wasserseitig die Errichtung einer Steganlage mit Liegeplätzen für 40 Boote, einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt und einer Badeplattform vorgesehen. Ein diesbezüglich erforderliches Genehmigungsverfahren wurde jedoch noch nicht begonnen. Darüber hinaus soll im Zusammenhang mit einer Verbreiterung des Strandabschnittes etwa auf den Zustand zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe im Plangebiet (1991) das zwischenzeitlich sukzessiv ausgedehnte Schilfröhricht auf einer Fläche von 660 m² beidseitig des Strandes beseitigt werden.

Aufgrund des unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes „Plauer See und Umgebung" wurde zu den Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zuzulassenden Nutzungen eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen bzw. ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ermitteln und in das Planungsrecht einzubinden. Als Beurteilungsgrundlage diente der Entwurf des Bebauungsplans; die o.a. Beseitigung von Schilfröhricht fand ebenfalls Berücksichtigung. Die Vorprüfung[1] ergab, dass keine Planauswirkungen zu erwarten sind, die das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen können. Weitere Pläne und Projekte, die im Rahmen kumulativer Wirkungen zu einer Erheblichkeit von Beeinträchtigungen führen könnten liegen nicht vor bzw. sind während des Aufstellungsverfahrens nicht bekannt geworden. Eine weitergehende Verträglichkeitshauptprüfung war deshalb nicht erforderlich.

LSG „Plauer See":
Der nördliche, etwa 150 m breite Teil des Plangebietes sowie einzelne Teilflächen (Flst. 12/1, 15/10, 44/1, 44/3 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See" (Verordnung des Landkreises PCH vom 08.03.96). Nach § 5 der Schutzgebietsverordnung sind bauliche Anlagen und Veränderungen an den Wasserflächen sowie deren Ufern unzulässig. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wird eine Harmonisierung der geplanten Nutzungsabsichten mit den LSG-Schutzzielen planungsrechtlich fixiert. Auf dieser Grundlage wurde am 18.03.2010 eine Herausnahme der im Plangebiet betroffenen Teilflächen aus dem LSG beantragt.

Flächennutzungsplan:
Die Gemeinde Ganzlin verfügt z.Zt. nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Die Planung der Ferienanlage kann danach nicht nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt werden.
Die Gemeinden sind nach § 5 (1) BauGB verpflichtet, die Grundzüge der Bodennutzung und der geplanten städtebaulichen Entwicklung in einem Flächennutzungsplan darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist hier insbesondere erforderlich, um eine Koordinierung der planrelevanten Belange bzgl. weiterer bestehender Nutzungsbrachen zu ermöglichen (Siedlungsentwicklung/Entwicklungsabsichten, Verkehrsanbindung, stadttechnische Erschließung, Freiraumplanung und naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse) und im internen Abstimmungsverhältnis zwischen der Gemeinde und den Behörden/TöB eine verlässliche und autorisierte Plangrundlage für nachfolgende Entscheidungen zu erzeugen.
Die Gemeindevertretung Ganzlin hat deshalb in ihrer Sitzung am 10.09.2009 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen. Die Aufstellung beider Pläne erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB). Der FNP-Vorentwurf vom 10.11.09 durchlief im Februar/März 2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB. In einer Abwägungsentscheidung am 14.04.2010 folgte die Gemeindevertretung den im Vorentwurfsverfahren geäußerten Bedenken gegen einzelne Nutzungsabsichten im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 9. Und billigte den FNP-Entwurfsstand vom 26.03.2010. Nach diesem Stand des F-Plans ist erkennbar, dass dem Bebauungsplan Nr. 9 keine übergeordneten Planungsauswirkungen entgegenstehen werden. Eine Inkraftsetzung des B-Plans vor dem Flächennutzungsplan nach § 8 (3) BauGB erscheint deshalb möglich.

sonstige Planungen der Gemeinde / des Amtes Plau:
entfällt

[1] Vorprüfung der Verträglichkeit des B-Plans Nr. 09 „Dresenower Mühle" mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2539-301"; BHF, 10/2009

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 14,6 ha zwischen der Bundesstraße 198 und dem Südwestufer des Plauer Sees. Es liegt im Nordosten des Gemeindegebietes Ganzlin.
Betroffen sind die Flurstücke 12/1, 13, 14, 15/4, 15/6 – 15/11, 35/1 (teilw.), 39/1 – 39/3, 39/4 (teilw.), 41/3 (teilw.), 42, 43, 44/1, 44/3, 44/4 und 62 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Ganzlin.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Festsetzung in der Planzeichnung des B-Plans (Teil A) gem. § 9 (7) BauGB zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- durch den Bachlauf (Kalter Bach, Flst. 46) und die Frischwiese (Flst. 12/3) im Süden;
- durch die Bundesstraße 198 und Waldflächen mit einzelnen Wohngrundstücken (Flst. 40/1, 40/2, 41/3) im Westen
- durch Wohngrundstücke (Flst. 38/4, /6, /8, /10), den ehem. Mühlbach (Flst. 16) und Waldflächen (Flst. 17/3) sowie die Gemarkungsgrenze von Ganzlin (ca. südwestliche Uferlinie des Plauer Sees) im Norden und
- durch Waldflächen (Flst. 12/3) im Osten.

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 09 großteils als Nutzungsbrache mehrerer ehemaliger Ferienlager mit ruderalisierten Freiflächen anzusprechen. Im südlichen und zentralen Bereich befinden sich etliche aufgelassene Gebäude – ehemalige Bungalows sowie Versorgungs- und Sanitärgebäude. Am nordwestlichen Rand befinden sich Fundamentplatten ehemaliger Bungalows. Die Bungalowgruppen befinden sich jeweils innerhalb eines lockeren Kiefern-, Birken-, Eichen- und Pappelbestandes. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Wohngrundstück das an einen Waldbestand mit einer weiteren aufgelassenen Ferienlagernutzung grenzt (leerstehendes ehem. Mehrzweckgebäude, etliche Fundamentplatten, weitere Gebäude).

Die heute aufstehende Altsubstanz gehörte bis 1991 zu den beiden hier bestehenden Betriebsferienlagern der Zuckerfabrik Güstrow und des Rates des Kreises Lübz. Aufgrund der aufgefundenen Gebäudefundamente und –ruinen von ca. 65-70 Bungalows ist im Plangebiet von einer seinerzeitigen Kapazität von 400-500 Betten auszugehen.

Der Ort hat jedoch eine deutlich längere Siedlungsgeschichte. Eine erste urkundliche Erwähnung datiert auf 1396 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Dorfes und der Mühle Dresenow an das Kloster Stepenitz/Prignitz. Während das Dorf im 15. Jh. einging, blieb die Wassermühle mit angeschlossenem Bauerngehöft, das das Areal lange prägte, bis 1910 in Betrieb. Von der damaligen Hofanlage mit Mühle im Südwesten der Flurstücke 14 und 15/4 sind jedoch bis auf die Ortsbezeichnung keine Zeugnisse vor Ort erhalten. Erwähnenswert ist jedoch die hier bereits in den 30-er Jahren des 20 Jhs. bestehende „Lichtsiedlung Jungmöhl" eine stark natur- und gesundheitsbetonte FKK-Ferienstätte in Kombination mit kleinen selbstbewirtschafteten Siedlerhöfen.

Aktuell stellt sich der Uferbereich des Plauer Sees als Frischwiese mit einem kleinen Großsseggen- und einem Binsenried dar, die im östlichen Randbereich in ein Schilf-Landröhricht übergeht. Das Ufer ist auf ca. 50m Länge als Badestelle mit schmalem Sandstreifen ausgebildet und wird traditionell durch die Bevölkerung genutzt. Die Badestelle wird beidseitig von Schilfröhrichtbeständen mit einer Tiefe von ca. 30 .. 40 m und einem vorgelagerten Erlenstreifen (westlich) bzw. einem Weidengehölz (östlich) eingefasst. Am Übergang zu den höher gelegenen Bereichen in ca. 100 m Abstand zum Seeufer sind zwei kleinere Magerrasenflächen ausgebildet. Die Offenlandvegetation der oberen Geländeterrasse ist durchzogen von zahlreichen Einzelbäumen, Baumgruppen und Siedlungsgebüschen, die sich zwischen den Bungalows ausgebreitet haben.

Eine Freifläche an der Einfahrt ins Plangebiet ist ebenfalls als Frischwiese anzusprechen, die eine temporäre Magerrasenfläche z.T. mit jüngerem Kiefernaufwuchs einschließt. Westlich daran schließt sich eine Pappelreihe an, die ein lockeres Gehölz aus Robinie, Esche und Ahorn umgibt.

Das Plangebiet wird von mehreren Sandwegen durchzogen, die als Fahrwege der Erschließung nördlich angrenzender baulicher Nutzungen sowie der Anbindung des Badestrandes und der beiden Bootsstege an der nördlichen Plangebietsecke dienen. Der unmittelbare Anschluss des Gebietes an die B 198 erfolgt über eine etwa 80 m lange, auf ca. 2,5 m Breite mit Lesestein befestigte Straße, die einen erheblichen Höhenunterschied zur B 198 (bis 5 m) aufweist.

Der Geltungsbereich wird eingeschlossen von Nadel- und Laubwaldflächen und einer im Süden angrenzenden Frischwiese. Die Waldflächen sind als feuchte Erlenbrüche einzuordnen. Nördlich des Planbereichs geht der Wald in Bestände mit Kiefern und heimische Laubholzarten über (z.T. Stieleichen-Mischwald, Buchenwald).

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Das Plangebiet wird von den Endmoränenbildungen der Weichseleiszeit geprägt und ist durch schmelzwasserbedingte Ablagerungen von Sanden und kiesigen Sanden gekennzeichnet, die arm an bindigem Bodenmaterial sind. Auf sickerwasserbestimmten Standorten haben sich Sand-Braunerden, Podsole und Rosterden gebildet. Das Ertragspotenzial der lokal anstehenden Böden ist bei Ackerzahlen meist unter 30 gering. Kleinflächig treten Sand-Tieflehmstandorte mit Braun- und Bänderparabraunerden auf. Auf den grundwasserbestimmten ufernahen Standorten kommen sandige bis schwach bindige Gleyböden und anmoorige Böden vor. Aus hydrogeologischen Erkundungsbohrungen der 60-er bis 80-er Jahren des 20 Jhs. ergeben sich für den bodennahen Aufschlussbereich bis in die ufernahen Bereiche hinein Fein- und Mittelsandschichten mit Mächtigkeiten von 5 bis über 20 m, die für eine Bebauung und die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet sind. Die erbohrten Grundwasserstände werden bei 2 bis 5 m unter Flur angegeben; im tiefliegenden Uferbereich sind jedoch entsprechend geringe Flurabstände des Grundwasserspiegels zu erwarten.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

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 Wasserbehörde für den Plauer See ist das StAUN Schwerin (§ 108 LWaG M-V).

Nach § 29 NatSchAG M-V ist in einer Entfernung von 50 m, gemessen ab der Uferlinie des Plauer Sees, die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Für die Aufstellung von B-Plänen können Ausnahmen von diesem Bauverbot durch die untere Naturschutzbehörde gestattet werden.

Südlich des Plangebietes verläuft der Kalte Bach in einem naturnahen Gerinne. Der Bach ist ein Gewässer II. Ordnung und wird als Graben Nr. L109 durch den WBV „Mildenitz-Lübzer Elde" unterhalten. Der Kalte Bach wurde ehemals zum Betrieb der Dresenower Mühle genutzt und war dazu im östlichen Bereich des Flst. 44/1 zu einem Teich aufgestaut.

Ein weiterer Bachlauf an der nordwestlichen Plangebietsgrenze gehört zu diesem Gewässersystem und ist ebenfalls Bestandteil der Vorflut. Er befindet sich als Gewässer II. Ordnung ebenfalls in der Unterhaltungslast des WBV „Mildenitz-Lübzer Elde" (Graben L109201). Dieser Graben stellt den ehemaligen Mühlgraben mit Abfluss in den Plauer See dar. Der Bach weist ein natürliches Gewässerbett auf, das stark verschlammt ist und in den Sommermonaten nur geringe Wassermengen führt.

Der o.a. ehemalige Mühlteich ist heute verfüllt. Die Verbindung zu dem Abflussgraben L 109201 ist z.Zt. verlandet und in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar.

In der weiteren Planung ist gem. § 38 WHG eine Baufreihaltezone von 5 m, gemessen von den Uferkanten (Böschungsoberkante) einzuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes.

Im Plangebiet befinden sich nicht mehr genutzte Altbrunnen. Im Umfeld des Plangebiet werden einzelne Brunnen als Grundwasserfassung für die Trinkwasserversorgung der Wohn- und Erholungsgrundstücke im Ortsteil Dresenower Mühle genutzt.
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die Wasserversorgung Plau am See erfolgen.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte i.S.d. § 22 AbfAlG M-V bekannt. Die Reste baulicher Anlagen sind auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises zu entsorgen.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Neben den bereits unter Pkt I.1 (Vorgaben übergeordneter Planungen) angeführten Schutzgebieten sind im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope zu beachten (§ 30 BNatSchG / § 20 NatSchAG M-V[2]). Es handelt sich hier um 3 Magerrasenstandorte innerhalb der Frischgrünlandflächen, ein rasiges Großseggenried und ein Binsenried (beide im Abstand von jeweils rd. 30 m zum Seeufer, ein Feuchtgebüsch auf Moor-/Sumpfstandort im östlichen Uferbereich mit einem angrenzenden Schilf-Landröhricht sowie ein Weiden- Birken- Feldgehölz, das von Südwesten aus dem Erlenbruch in die Wiesenfläche hineinwächst.

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Teil innerhalb des 50 m - Gewässerschutzstreifens gem. § 30 BNatSchG/§ 29 NatSchAG. Bauliche Nutzungen unterliegen dem Ausnahmevorbehalt gem. § 29 (3) NatSchAG M-V.

Hochwasserschutz:

Das höchste Hochwasser wird vom WSA Lauenburg mit 62,4 m HN angegeben. Die geplanten Baugebiete sind auf Geländehöhen ab ca. 63 m vorgesehen, so dass ein ausreichender Schutz vor schweren materiellen Verlusten und vor dem Ertrinken ohne besondere Vorkehrungen gewährleistet werden kann.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind 3 Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten (Schr. d. LKD v. 26.08.09).

Kampfmittel:

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastungen vor. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Erkundungs- und Handlungsbedarf (Schr. d. LPBK v. 12.08.09).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V. Der Festpunkt ist durch eine Vermessungsmarke örtlich gekennzeichnet. Im Umgebungsbereich bis zu 25m befinden sich 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.

[2] Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V)

I.3. Grundzüge der Planung

Im Plangebiet ist die Entwicklung einer Fremdenverkehrsanlage mit max. 400 Betten in kleinteiligen Ferienhäusern sowie einer entsprechenden Infrastrukturausstattung vorgesehen. Im Rahmen der vg. Gesamtkapazität soll auch die Errichtung eines kleinen Hotels (50 Betten) ermöglicht werden. Die Planung dient der Errichtung einer Ferien- und Schulungsanlage, die dem Bedarf eines privaten Unternehmens und dem öffentlichen Tourismusmarkt gleichermaßen zur Verfügung stehen soll. Die Zugänglichkeit der bestehenden Badestelle für die Allgemeinheit ist zu erhalten. Die z.Zt. durch das Plangebiet ungeordnet verlaufende verkehrliche Erschließung angrenzender baulicher Nutzungen wird mit der Planung neu geordnet; ihre gebietsübergreifende Erschließungsfunktion wird dauerhaft gesichert.

Für die vorgesehenen Ferienhausgruppen wird die Festsetzung von Sondergebieten für die Erholung – Ferienhausgebiete gem. § 11 (4) BauNVO – in lockerer Bauweise mit einer Bauhöhenbeschränkung auf ein bzw. zwei Vollgeschosse gem. § 87 (2) LBauO M-V vorgesehen. Das geplante Hotel und die weiterhin für die Infrastrukturausstattung vorgesehenen baulichen Nutzungen - Gastronomie, Veranstaltungen, Konferenzbereich, Sauna, Betriebshof usw. – werden als Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1, 2) BauNVO geplant.
Die Anordnung der Baugebiete berücksichtigt das vergleichsweise bewegte Relief des Plangebietes und vorhandene, erhaltenswerte Gehölzstrukturen; die Baugebiete werden dabei inselartig eingeordnet und werden vom Naturraum unterbrochen. Sie werden auf diese Weise größtmöglich mit dem gegebenen Landschaftsbild verzahnt. Der Großbaumbestand wird dabei weitestgehend erhalten.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als private Grünflächen vorgesehen, die zwischen den Baugebieten als Landschaftspark gestaltet bzw. unterschiedlichen Freizeitaktivitäten (Sport, Erholung) gewidmet werden.

In den Randbereichen des Plangebietes sollen Teile der Waldflächen gem. §§ 15, 20 LWaldG M-V, die sich in den zurückliegenden ca. 18 Jahren in das Offenland ausgedehnt haben, in Grünflächen umgewandelt werden, um die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zu baulichen Anlagen sicherzustellen. Dabei soll die vorhandene Bestockung jedoch nur in dem notwendigen Umfang aufgelichtet werden, der eine rechtliche und tatsächliche Abgrenzung vom Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V dauerhaft gewährleistet.
Der Einzelbaumbestand am südöstlichen Rand des Plangebietes soll für sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der Ferienanlage gewidmet werden (Kletterwald / Hochseilgarten).

Die innere verkehrliche Erschließung der Gesamtanlage wird durch eine Zufahrt von der B 198 gesichert, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die B198 ist im Anbindebereich dieser Zufahrtsstraße ins Plangebiet mit einer Linksabbiegespur verkehrsgerecht auszubauen.
Die einzelnen Baugebiete des B-Plans werden über eine Mischverkehrsfläche, übergehend in eine reine Fußgängerfläche erschlossen, die die Gesamtanlage durchzieht und als private Verkehrsfläche konzipiert ist. Fahrbewegungen sind im Bereich der Ferienanlage nur für Versorgungszwecke und Rettungsfahrzeuge sowie ggf. für die Bedürfnisse des An- und Abreiseverkehrs vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll am Eingang des Plangebietes auf einer privaten Stellplatzanlage für die Feriengäste sowie auf einem öffentlichen Parkplatz für die Allgemeinheit (Besucher der Badestelle) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept, das der Aufstellung des B-Plans zugrunde liegt, wurde nach Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Biotopschutz, Waldabstand, Gewässerschutz) und der Belange der übergeordneten Erschließungserfordernisse weiterentwickelt - sowohl hinsichtlich der Lageeinordnung der Baugebiete als auch hinsichtlich der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen (Bild 2-5).

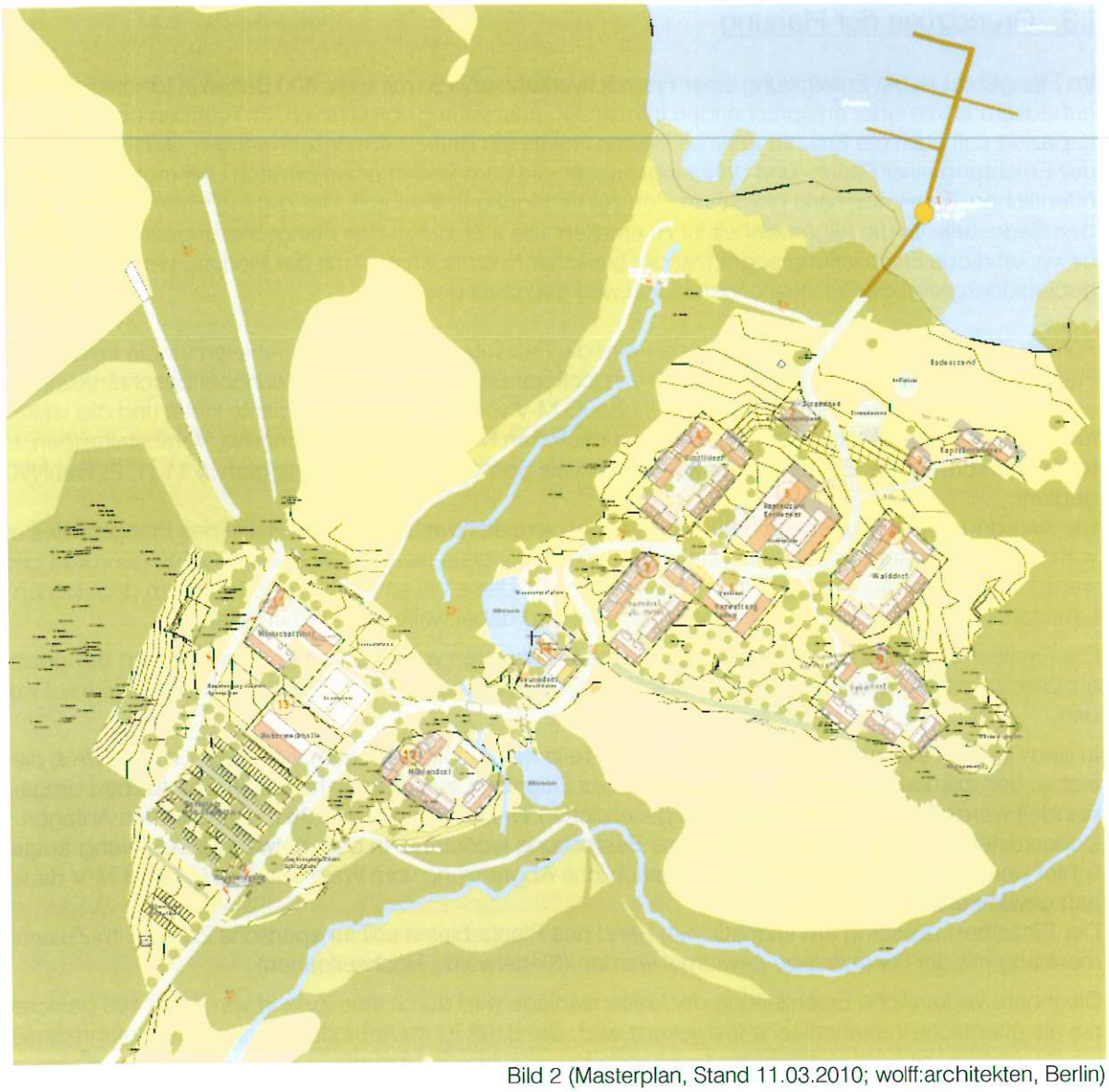

Bild 2 (Masterplan, Stand 11.03.2010; wolff:architekten, Berlin)

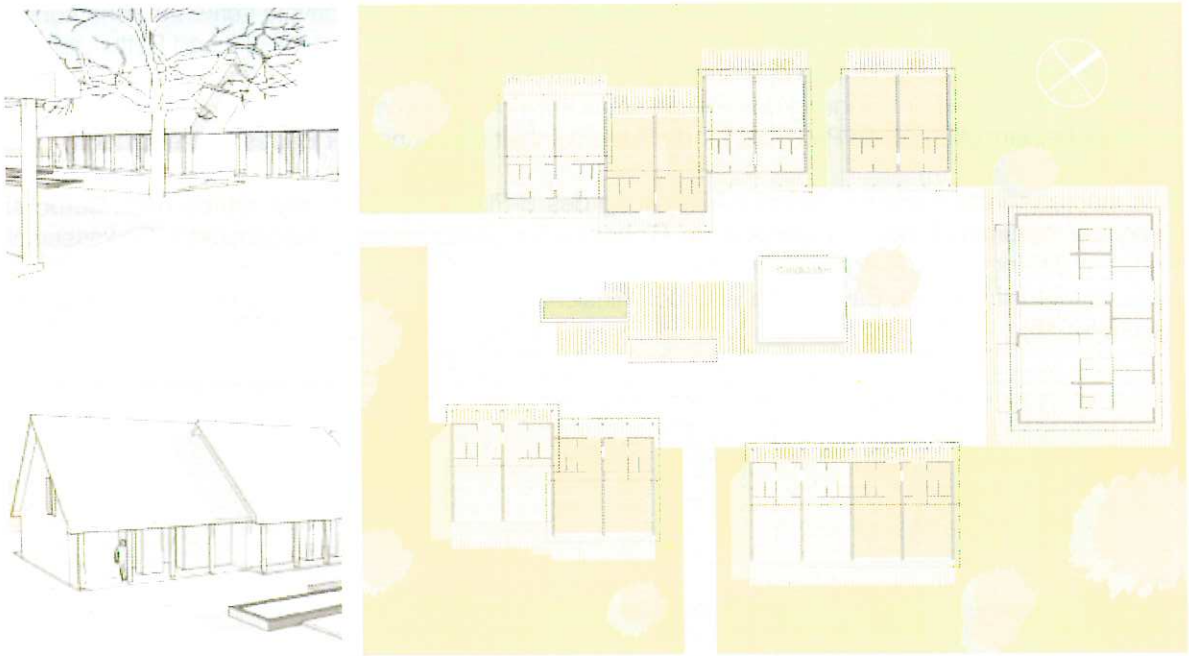

Bild 3, 4 (Beispiel Ferienhausgruppe, Stand 25.06.2009; wolff:architekten, Berlin)

Bild 5 (Visualisierung Ferienhausgruppe, Stand 27.07.2009; wolff:architekten, Berlin)

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Planung einer Ferienanlage entspricht der besonderen Erholungseignung und –nutzung des Uferbereiches am Plauer See. Sie dient hier im Kontext mit der geplanten Gesamtanlage auch dem Ausbau von Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung und gleichzeitig der verbesserten Auslastung regionaler Infrastrukturangebote (Kulturtourismus Plau am See, Radwanderweg, Erholungsorte des Umfeldes, Fahrgastschifffahrt, Wassersport) wie auch ihrer Diversifizierung.

Art und Maß der Nutzung:

Die Anordnung der Baugebiete berücksichtigt das vergleichsweise bewegte Relief des Plangebietes und vorhandene, erhaltenswerte Gehölzstrukturen; die Baugebiete werden dabei inselartig eingeordnet und von Freiflächen unterbrochen. Sie werden auf diese Weise bestmöglich mit dem gegebenen Landschaftsbild verzahnt. Der Großbaumbestand mit langlebigen Baumarten wird dabei weitestgehend erhalten. Die Festsetzung der Bauhöhen wird der umgrenzenden Waldkulisse untergeordnet; sie liegt maximal im Bereich der Höhe des umliegenden Baumbestandes. Der Erhalt des Ufergehölzstreifens insbesondere westlich des Strandes vermeidet eine starke optische Wirkung auf den See.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das bestehende Wohngrundstück (Flst. 39/2) wird in seinem baulich genutzten Bereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Regelungen der §§ 12 – 14 BauNVO (Stellplätze, Räume für Freiberufler, Nebenanlagen) werden hier gem. § 1 (3) BauNVO uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl, Bauhöhe) berücksichtigen den vorhandenen Gebäudebestand und gewährleisten uneingeschränkt die Wiedererrichtung der bestehenden Gebäude. Aufgrund der Lage im Waldabstand ist hier jedoch einschränkend auf das allgemeine Bauverbot im Abstand von 30 m zum Wald hinzuweisen. Dieses aufgrund des LWaldG M-V bestehende Bauverbot wird deshalb nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. Mit der nachrichtlichen Übernahme wird die Festsetzung auf die Regelungen des LWaldG M-V direkt gestützt; die dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen (WaldAbstV M-V) sind bei der Prüfung von Bauanträgen entsprechend zu beachten.

Ferienhausgebiete; § 10 (4) BauNVO (SO3, SO 4, SO6, SO9):
Die für eine Ferienhausbebauung vorgesehenen Flächen werden als Ferienhausgebiet (SO/FH) gem. § 10 (4) BauNVO festgesetzt (Teil B Nr. 1.3).
Die Vorschriften der §§ 10, 14 BauNVO über die zulässigen baulichen Nutzungen werden gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Die nach § 12 vorgesehenen Stellplätze werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den planerischen Grundzügen für die Ferienhausgebiete nicht zugelassen. Ersatzweise werden auf einer privaten Stellplatzfläche ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, der durch die bauliche Nutzung verursacht wird, bereitgestellt.

Die bauliche Dimension ist dem Landschaftsbild und der Naturausstattung des Gebietes angepasst. Es werden eingeschossige Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante (9,5 m über örtl. Gelände) erlaubt bei üblichen Raumhöhen jeweils die Errichtung von Steildächern. Diese können unter Beachtung der Vorschriften des § 87 LBauO M-V über die Vollgeschossregelung baulich genutzt werden. Ein Dachausbau oberhalb der Vollgeschossgrenze, der entgegen dem regionaltypischen Siedlungsbild umfassende Dachausbauten voraussetzen würde, ist unzulässig. Für das auf dem unteren Geländeplateau vorgesehene Baugebiet SO3 wird die Bauhöhe auf 8.5 m beschränkt. Dieses Baugebiet ist direkt von der Wasserfläche des Plauer Sees aus einsehbar. Mit dieser Bauhöhe wird den Auswirkungen der hier geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild im Sinne des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes Rechnung getragen (vorgesehene Herausnahme aus dem LSG).
Das Baugebiet SO3 befindet sich in einem Abstand von 55 m zum Ufer des Plauer Sees und liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Ein größerer Uferabstand war unter Berücksichtigung der u.a. Abwägungsgründe nicht realisierbar wegen des südlich angrenzenden geschützten Feldgehölzes. Eingriffe in das Gehölz sollten nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vermieden werden.

Sonstige Sondergebiete; § 11 BauNVO (SO2, SO5, SO7, SO8, SO10, SO11, SO12, SO13):
Die sonstigen Sondergebiete werden entsprechend dem im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Programm festgesetzt. Dabei wird gem. § 11 (1, 2) BauGB die besondere Art der zugelassenen Nutzung durch einen jeweils abschließenden Katalog bestimmt (Teil B Nr. 1.2, 1.4 – 1.10).
Für die Sonstigen Sondergebiete wird – mit Ausnahme des Betriebshofes (SO 11) und der Sport- und Veranstaltungshalle (SO 13), die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen – die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ebenfalls mit Verweis auf die festgesetzte zentrale private Stellplatzanlage (s.u.) ausgeschlossen.

Sondergebiet Strandbad (SO2):
Das Sondergebiet Strandbad dient der Unterbringung eines Strandbad-Gebäudes zur Versorgung des Strandbereiches.
Das Baugebiet befindet sich im Abstand von 60 m zum Ufer; es liegt damit außerhalb des 50-m-Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees, beansprucht jedoch Flächen des LSG für eine bauliche Nutzung. Die Standortfestlegung erfolgt im Ergebnis einer Abwägung zwischen dem Schutzzweck des LSG und den funktionellen Anforderungen des Badebetriebes, der durch die Schutzziele des LSG nicht in Frage gestellt wird. Eine von der Badestelle weiter entfernte Standortlage außerhalb des ufernahen Bereiches wäre nicht geeignet, um die dienende Funktion dieses Baugebietes gegenüber dem Badebetrieb sachgerecht erfüllen zu können. Für das Baugebiet SO 2 war eine Herausnahme aus dem LSG „Plauer See" erforderlich. Die Lageexposition des Strandbades in Bezug auf das Landschaftsbild wird durch Beschränkung der Bauhöhe auf 5,0 m minimiert. Durch Kreisverordnung vom 08.06.2010 erfolgte eine Herausnahme des bereiches aus dem LSG.
Das StAUN wies als sachlich zuständige Behörde für das berührte Gewässer I. Ordnung ‚Plauer See' auf den Anzeigevorbehalt für wasserrechtlich zulassungsfreie bauliche Anlagen nach § 82 LWaG hin. Der Anzeigevorbehalt gilt nach § 82 (2) LWaG M-V (Novelle v. 23.02.10)gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist. Die Beteiligung erfolgte m. Schr. v. 27.07.09, 25.11.09 und v. 15.06.10. dabei wurden keine Bedenken zu beiden Planungen vorgetragen.

Sondergebiet Gastronomie- und Konferenzzentrum (SO5):
Das Sondergebiet SO5 dient der Unterbringung eines Gebäudekomplexes zur gastronomischen Versorgung der geplanten Ferienanlage (Restaurant- und Buffeträume, zugehörige Küche). Es soll weiterhin Räume für die Durchführung von Vergnügungs- und Unterhaltungsveranstaltungen sowie ein Tagungs- und Konferenzzentrum aufnehmen. Der Tagungsbereich wird für unterschiedliche Anforderungen konzipiert und ermöglicht Konferenzräume mit einer Einzelkapazität für ca. 120 Personen, und kleinere Besprechungsräume für 10-15 Personen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen (Technik, Büros für Tagungsleitung etc., Stuhllager). Im Baugebiet SO5 wird auch die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der zentralen Haustechnik für die Ferienanlage vorgesehen (Souterrain).
In Obergeschoss wird als Planungsalternative weiterhin die Einrichtung eines Saunabereiches mit den zugehörigen Sanitär- und Ruheräumen sowie Aufenthaltsbereichen zugelassen. Der Standort auf dem oberen Geländeplateau des Plangebietes gestattet für letztgenannte Funktion umfassende Blickbeziehungen auf den umgebenden Naturraum. Er ist deshalb für die im Planungskonzept enthaltene Funktion „Saunabereich" prädestiniert, da er eine umfassende Teilhabe an der reichhaltigen Naturausstattung ermöglicht. Die Firsthöhe von bis zu 12 m führt dabei nicht zu erheblichen Landschaftsbildeingriffen, da sie etwa auf dem Niveau der Baumspitzen der seeseitig großteils vorgelagerten Ufergehölzstreifen liegt und eine weiträumige Einsehbarkeit auf das Landschaftsfenster der Badestelle beschränkt ist.
Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, da ein Erfordernis für die Reglementierung der Geschosse oder die Vorgabe einer Geschossflächenzahl nicht besteht und andererseits der besondere Nutzungszweck unterschiedliche Anforderungen an Geschosshöhen und Geschosszahl stellt, so dass die Geschosszahl keinerlei Aussagekraft (etwa für die entstehende Geschossfläche) hätte. Eine baulich–räumliche Reglementierung der Höhenentwicklung erfolgt jedoch durch Festsetzung der Traufhöhe. Dadurch wird eine Bauform mit dem regional typischen steilen Dach bewirkt.
Für das Baugebiet SO 5 ist eine Herausnahme aus dem LSG „Plauer See" erforderlich (s.u.).

Sondergebiet Beherbergung (SO7):
In dem Sondergebiet Beherbergung soll sowohl die Unterbringung eines Ferienhauskomplexes als auch de Realisierung eines kleinen Hotels mit max. III Vollgeschossen und einer Bauhöhe bis zu 11 m ermöglicht werden. Die Bauhöhe wurde dabei entsprechend den Hinweisen im Ergebnis der frühzeitigen Behör-

denbeteiligung minimiert. Zur Begründung der zugelassenen Bauhöhe und etwaigen Landschaftsbildauswirkungen gelten sinngemäß die Ausführungen zum SO 5.
Die alternative Zulassung von Ferienhäusern und einem Hotel beinhaltet Nutzungsarten, die im Einzelnen jeweils auch in anderen auf die BauNVO gestützten Baugebietstypen zugelassen werden könnten. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird hier begründet durch den nach den Planungszielen umzusetzenden Festsetzungsgehalt aus einer Kombination ausschließlich dieser beiden Nutzungsarten, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht nur mit einer Festsetzung nach § 11 BauNVO erreichen lässt (BVerwG v. 18.12.90 -4 N B 19.90-).

Sondergebiet Verwaltung und Versorgung (SO8):
Das Sondergebiet Verwaltung und Versorgung dient dem Empfang der Gäste, der Verwaltung der Ferienanlage sowie der Unterbringung von Einzelhandelsangeboten für die Grundversorgung der Feriengäste. Zusammen mit dem Baugebiet SO5 soll hier der zentrale Bereich der Ferienanlage ausgebildet werden und die Funktionen des allgemeinen Bedarfs gebündelt werden. In dem Baugebiet können Funktionen wie Rezeption und Empfangsbereich, ein Dorfladen für Lebensmittel und Bedarfsartikel des Tourismus, z.B. ein Internetcafe sowie Büroflächen für das Anlagenmanagement realisiert werden. Im SO 8 sollen 3 Personalräumen und 2 Wohnungen für Betriebsleiter untergebracht werden. Neben den im Baugebiet SO 11 konzipierten Personalunterkünfte werden damit insbesondere für einen ersten Bauabschnitt Erfordernisse des Anlagenbetriebes berücksichtigt. Die Zulassung von Unterkünften im SO 8 wurde im Plankonzept nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 10.11.09 ergänzt. Sie berührt jedoch keine Grundzüge der Planung und bleibt ohne zusätzliche Auswirkungen. Die von dieser geringfügigen Planänderung Betroffenen wurden in einem Ergänzungsverfahren nach § 4a (3) S. 4 BauGB beteiligt.
Die vorgesehene Bauhöhe von 12 m (First) und 4 m (Traufe) ordnet sich unprätentiös in den Landschaftsraum ein; sie ermöglicht die Unterbringung von zwei Vollgeschossen, wobei aufgrund der besonderen Funktion z.B. für den Gästeempfang oder die Unterbringung einer Verkaufseinrichtung hinreichende Variabilität für die Raumhöhen eingeräumt wird. Zur Bauhöhe gelten die Ausführungen zum SO 5 sinngemäß.

Sondergebiet Gastronomie- und Unterhaltung (SO10):
Das Sondergebiet Gastronomie- und Unterhaltung dient der Unterbringung von Gebäuden für gastronomische Angebote und für Zwecke der Freizeitgestaltung. Hier soll allgemein die Einrichtung von individualisierten Clubangeboten und Erlebnisgastronomie ermöglicht werden.
Die Standort e des SO 10 und SO 12 entsprechen etwa der Lage des vormaligen Mühlengehöftes, das für das Plangebiet namensgebend ist. Das Baugebiet ist deshalb geeignet, in entsprechender Anlehnung an die ehemalige Wassermühle die Identität des Ortes baulich zu dokumentieren. Im Zusammenhang mit den nordwestlich angrenzend herzustellenden Feuchtbiotopen ist eine Wiederbelebung des Mühlenmotivs im Siedlungs- und Landschaftsbild vorgesehen (Mühlteich, vgl. Pkt. I.2 –Oberflächengewässer).
Das Maß der Nutzung wird mit einer Bauhöhe von 8,0 m und einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung traditioneller Bauformen mit einem unterhalb der Vollgeschossgrenze (vgl. § 87 LBauO M-V) ausgebautem Dachgeschoss.

Innerhalb des SO10 wird in kleinteiliger Baustruktur auch die Unterbringung eines Saunakomplexes als zweite Standortalternative zugelassen. Zu dem im Nutzungskonzept als wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage vorgesehenen Saunabereich wurden insgesamt 6 Standort- und Lösungsansätze untersucht. Zwei Standortalternativen - innerhalb der Baugebiete SO 5 und SO 10 - finden letztlich ihre Berücksichtigung im B-Plan. Eine Unterbringungsvariante des Saunabereiches anstelle der Ferienhausgruppe SO3 wäre als dritte Lösungsmöglichkeit denkbar, ist jedoch letztlich nicht Bestandteil des Plankonzeptes geworden.
Die Verweisung des Saunakomplexes auf die Baugebiete SO 5 und SO 10 folgt maßgeblich den Belangen des Landschaftsbildes, der Eingriffsvermeidung in gesetzlich geschützte Biotope und der Beachtung des allgemeinen Bauverbotes im Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees. Die zunächst funktionell begründeten Vorstellungen über eine exponierte Einordnung in den Landschaftsraum und eine angestrebte Separierung von dem zentralen Baubereich wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt und konnten auch aufgrund der begrenzt verfügbaren und geeigneten Flächen nicht realisiert werden. Bei der planerischen Entscheidung wurden insbesondere auch die Interessen der Stadt Plau am See berücksichtigt, die das zunächst auf der geplanten Steganlage vorgesehene Saunadorf (auf Plauer Stadtgebiet) ablehnte, weil Landschaftsbildbelange unverhältnismäßig beeinträchtigt wären und die einheitlich anzuwendenden Grundsätze der Stadt bei der Beurteilung von ufernahen Bebauungen verletzt gewesen wären.

Zwei weitere Standortalternativen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurden letztlich aufgegeben, weil durch eine Überlagerung mit anderen Raumnutzungsansprüchen (Badestelle, Strandbad) funktionelle Kompromisse im Saunabetrieb zu erwarten gewesen wären, die an den beiden festgesetzten, integrierten Standorten ausgeschlossen oder reduziert werden können. Dies führte dazu, dass die in Verbindung mit dem Gewässerschutzstreifen zu erwartenden Eingriffe und ein Eingriff in ein geschütztes Biotop im südöstlichen Planbereich als vermeidbar und deshalb als unzulässig zu bewerten waren.

Sondergebiet Betriebshof (SO11):
Das Sondergebiet Betriebshof dient der Unterbringung von Personalräumen und von Logistikeinrichtungen für den Betrieb und zur Unterhaltung der Ferienanlage sowie zur Einrichtung eines Streichelzoos. In bis zu 10 m hohen Gebäuden (Firsthöhe) mit zwei Vollgeschossen einschließlich eines Dachausbaus unterhalb der Vollgeschossgrenze sollen die Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung sowie Ver- und Entsorgung des Ferienkomplexes hier in einer Hofstruktur zentralisiert werden.
Aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit des B-Plans wird die Anzahl der Personalunterkünfte geregelt – max. 30 Unterkünfte, bis zu 2 Wohnungen für Bereitschafts- bzw. Aufsichtspersonal. Die Zulässigkeit dieser Unterkünfte bzw. Wohnungen ist an den räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der geplanten Ferienanlage gebunden, die im Baugenehmigungsverfahren darzulegen und zu prüfen ist. Die Betriebsbindung soll einer planerisch nicht beabsichtigten Umwandlung in frei verfügbare Unterkünfte / Wohnungen entgegenwirken. Eine derartige Umwandlung wäre planungsrechtlich als Nutzungsänderung einzuordnen und nicht etwa als bloße Änderung der Nutzungsverhältnisse (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO 10. Aufl., § 8, RNr. 14).

Sondergebiet Ferienhäuser und Gastronomie (SO12):
Das Sondergebiet Ferienhäuser und Gastronomie dient vorwiegend der Unterbringung eines Ferienhauskomplexes (Feriendorf). Insoweit gelten die Ausführungen zu den Baugebieten SO 4, 6, 9. Unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes für die Gesamtanlage und der beengten Verhältnisse im Baugebiet SO 10 und in Anlehnung an die ehemalige Lage des Mühlteichs mit Ablaufgraben (vgl. Pkt. I.2 / Oberflächengewässer) wird ergänzend zu der Fassung des Planentwurfs vom 10.11.09 die Errichtung eines Gebäudes für Club- und Gastronomieeinrichtungen zugelassen (Gaststätte ‚Alte Mühle'). Damit wird für diese besondere Nutzungsart gegenüber dem Baugebiet SO 10 eine Standortalternative in einer Entfernung von ca. 40 m eröffnet. Diese Planänderung beinhaltet eine Präzisierung des internen Nutzungskonzeptes und ist ohne Auswirkungen nach außen; sie berührt deshalb keine Grundzüge der Planung Die von dieser geringfügigen Planänderung Betroffenen wurden in einem Ergänzungsverfahren nach § 4a (3) S. 4 BauGB beteiligt.
Die Kombination der Zulässigkeit von Ferienhäusern und einem Gastronomischen Angebot beinhaltet Nutzungsarten, die im Einzelnen jeweils auch in anderen auf die BauNVO gestützten Baugebietstypen (insbesondere Ferienhausgebiet) zugelassen werden könnten. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird hier begründet durch den nach den Planungszielen umzusetzenden Festsetzungsgehalt aus einer Kombination ausschließlich dieser beiden Nutzungsarten, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht nur mit einer Festsetzung nach § 11 BauNVO erreichen lässt (BVerwG v. 18.12.90 -4 N B 19.90-).

Sondergebiet Veranstaltungszentrum (SO13):
Das Sondergebiet Veranstaltungszentrum soll die Unterbringung einer Multifunktionshalle ermöglichen, die überwiegend Sportzwecken dient, aber auch für die Durchführung von Veranstaltungen der Ferienanlage nutzbar ist.
Für das Veranstaltungszentrum wird eine Bauhöhe von 12 m zugelassen. Die Bauhöhe wurde aufgrund von Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Unter Berücksichtigung des allseitig umgebenden Waldbestandes mit Wuchshöhen von 15 – 25m kann jedoch festgestellt werden, dass nachteilige Landschaftsbildauswirkungen hier nicht zu besorgen sind, sondern nur kleinräumige Wirkungen aufgrund der Bauhöhe denkbar sind.

Für die Sonstigen Sondergebiete (§§ 11 BauNVO) wird – mit Ausnahme des Betriebshofes und der Veranstaltungshalle, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen – die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ebenfalls mit Verweis auf die festgesetzte zentrale private Stellplatzanlage (s.o.) ausgeschlossen.
Die zugelassene Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche:
Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauungsstrukturen jeweils im Kontext mit den beanspruchten Baugebietsflächen. Sie erfasst das in dem jeweiligen Baugebiet vorgesehene Bauprogramm gemäß dem städtebaulichen Konzept des Plans und schließt die für Nebenanlagen und sonstige Zwecke zu befestigenden Flächen mit ein; eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen (Teil B Nr. 1.13). Flächenversiegelungen durch Nutzungen wie Nebenanlagen und Zuwegungen finden in der GRZ angemessene Berücksichtigung. Dabei wird davon ausgegangen, dass Wege und Freiflächen innerhalb der Baugebiete möglichst weitgehend unversiegelt angelegt werden. Zur Förderung einer ungebundenen Bauweise der Freiflächen wird deshalb für unversiegelte Freianlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen. Zugelassen wird ferner eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch versiegelte Freianlagen um max. 5%. Damit soll angesichts der aus Bodenschutzgründen engen Bemessung der GRZ Raum gegeben werden, um im Bedarfsfall – etwa bei feuchten Bodenverhältnissen – ausreichend sichere und bautechnisch dauerhafte Hauszugänge etc. – versiegelt herzustellen. Die Festsetzung stützt sich auf die Ermächtigung des § 19 (4) S. 3 BauNVO (abweichende Bestimmung).
Die festgesetzte Grundflächenzahl regelt den Grad der Überbauung damit abschließend und findet in diesem Maße Berücksichtigung in der Entscheidung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB.
Zur Klarstellung des Festsetzungsgehalts der Grundflächenzahl wird auf § 19 (3) BauNVO verwiesen. Danach ist die zulässige Grundfläche nach der Festgesetzten GRZ bezogen auf die Fläche des jeweiligen Baugebietes zu ermitteln. Im Baugenehmigungsverfahren ist dieser zulässigen Grundfläche grundsätzlich die Fläche der vertikalen Grundrissprojektion aller baulichen Anlagen gegenüber zu stellen. Dazu zählen auch befestigte Wege. Bei Gebäuden werden als Außenmaße allgemein die Rohbaumaße zugrunde gelegt. In den Luftraum hineinragende wesentliche Teile baulicher Anlagen (z.B. Laubengang) sind der Grundfläche zuzurechnen. Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Hauseingangsstufen, Fensterbänke etc. bleiben unberücksichtigt. (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar 10. Aufl. Rnr. 4.1, 4.2, 5)

Beherbergungskapazität:
Zur Bestimmung der Beherbergungskapazität der Gesamtanlage wird die Anzahl der Betten insgesamt festgesetzt – max. 400 Betten (Teil B Nr. 1.11). Die Festsetzung ist erforderlich für die Bestimmtheit der Planung um eine verbindliche Beurteilung der Auswirkungen – Verkehrsaufkommen, technische Erschließung – zu ermöglichen und um die Erfordernisse der Landesplanung verbindlich zu berücksichtigen. Dies wäre durch eine indirekte Regelung mittels der zulässigen Grundfläche oder der Geschossfläche nicht mit ausreichender Schärfentiefe möglich. Zur Sicherung einer verlässlichen Zuordnung der festgesetzten Gesamtkapazität auf die einzelnen Baugebiete erfolgt in Teil B Nr. 1.11 gleichzeitig eine Kontingentierung je Baugebiet (Ausschluss einer Verteilung nach dem „Windhundprinzip"). Die Kontingentierung soll den Vollzug des B-Plans im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erleichtern und folgt insoweit auch den Anregungen im Aufstellungsverfahren.
Ausnahmen von dieser Kontingentierung werden mit einem Rahmen bis zu 20 % zugelassen. Im baugenehmigungsverfahren ist dazu jedoch anzugeben, an welcher Stelle eine etwaige Überschreitung des zugelassenen Bettenkontingentes ausgeglichen wird, so dass die Gesamtbettenzahl im Plangebiet unverändert bleibt. Die Ausnahmeregelung dient der Vermeidung einer überschießenden Schärfentiefe der Planung.

Bauhöhenbezug:
Nach § 18 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bauhöhenfestsetzungen orientieren sich an den bestehenden Geländehöhen; die geomorphologisch vorgegebene Reliefstruktur, die im Wesentlichen durch zwei Plateauebenen bestimmt ist, soll dabei nachvollziehbar erhalten bleiben. Deshalb wird für jedes einzelne Baugebiet ein Höhenbezugspunkt festgelegt, der etwa dem Höhenniveau des anstehenden Geländes im Zentrum der jeweiligen Baugebietes entspricht. Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte dient der rechtlichen Bestimmtheit der Bauhöhenfestsetzungen und erleichtert den Vollzug des B-Plans im Baugenehmigungsverfahren.

Erfordernis der Herausnahme von Flächen aus dem LSG:
Die Festsetzung der Baugebiete SO3, SO4, SO6 sowie auch SO 2, SO5 (s.u.) setzt eine Herausnahme aus dem LSG voraus. Die Herausnahme wird hier begründet mit der Vermeidung einer übermäßigen Bebauungsdichte im zentralen Planbereich und mit der planungsrechtlichen Bereitstellung qualitativ differenzierter Bebauungsstandorte im Plangebiet. Die Baugebiete im zentralen Planbereich (außerhalb des LSG) wurden unter der Maßgabe einer von Freiflächen durchzogenen Gliederung in Einzelbaufelder (Feriendör-

fer) eingeordnet. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Waldabstandsforderungen (§ 20 LWaldG M-V) und des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 20 NatSchAG M-V) wäre dieses Planungsziel, das ebenfalls naturräumlichen und Landschaftsbildaspekten Rechnung trägt, bei einer weiteren Komprimierung der Baugebiete nicht mehr umsetzbar. In relativer Ufernähe werden deshalb die Baugebiete SO 2 und SO 3 untergebracht. Das Baugebiet SO 2 (Strandbad) bedarf funktionsbedingt der Ufernähe im Bereich der Badestelle. Das Baugebiet SO3 wird aus Biotopschutzgründen nördlich des geschützten Weidengehölzes festgesetzt. Damit wird gleichzeitig die Vielfalt und Attraktivität des mit der Gesamtanlage entstehenden Erholungsangebotes erhöht, in dem der freie Seeblick für das Ferienhausgebiet SO3 ein besonderes Standortmerkmal darstellt. Die Baugebiete SO 4 und 6 (Ferienhausgebiete) und SO 5 (Gastronomie/Konferenz) werden oberhalb der tiefliegenden Uferterrasse eingeordnet; sie reichen damit in das LSG hinein und beinhalte insofern eine Konkretisierung der bei Erlass des LSG ohne konkrete Bebauungsvorstellungen pauschal festgesetzten Grenzziehung, die jedoch eine künftige Bebauung bereits ermöglichen sollte.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren geprüft, ob eine Verwirklichung der Planungsziele möglich ist, ohne bauliche Nutzungen auf den LSG-Flächen zuzulassen. Dabei wurden gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten Standortverlagerungen aus den besonders sensiblen Uferbereichen vorgenommen: Saunakomplex, Hochseilgarten/Kletterwald. Eine vollständige Freihaltung der LSG-Flächen von baulichen Nutzungen war aufgrund sonstiger naturräumlicher Restriktionen (Waldbestände, Fließgewässer/Biotopschutz) und der Flächenverfügbarkeit nicht möglich oder hätte eine Reduzierung der Planungsziele erfordert, die eine Verwirklichung der Planungsabsichten aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unmöglich gemacht hätte. Eine Herausnahme der im Plangebiet betroffenen Flächen aus dem LSG ist aus Sicht der Gemeinde deshalb unumgänglich.

Der Herausnahmeantrag vom 18.03.2010 beinhaltet anhand der nunmehr vorliegenden detaillierten Planungsvorstellungen eine Konkretisierung der im LSG-Aufstellungsverfahren 1996 festgelegten LSG-Grenzen unter Beachtung der fortgeltenden naturschutzfachlichen Zielvorstellung einer Konzentration touristischer Nutzungen am Seeufer. Die z.Zt. laufende Flächennutzungsplanung der Gemeinde sieht in diesem Zusammenhang unter Berücksichtigung der Vorgaben durch das LSG und der Ziele der Raumordnung einen Verzicht auf Verfestigungen weiterer Siedlungsansätze vor, indem die Entwicklung im Bereich Dresenower Mühle auf den geschützten Bestand orientiert wird. Für die Fläche des Flurstücks 39/3 im nördlichen Bereich des B-Plangebiets wird darüber hinaus planungsrechtlich verbindlich geregelt, dass die Altsubstanz nicht weiterentwickelt, sondern für Zwecke des Naturschutzes und der Waldentwicklung zurückgebaut wird.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne von § 23 BauNVO durch Baugrenzen abgegrenzt (sh. Teil A).
Gebäude und Anlagen der nach Teil A und Teil B Nr. 1.2 bis 1.9 zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden; ein Vortreten kann i.S.v. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhälse, Eingangstreppen, Windfang, Erker etc.). Die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen (Terrassen, Zuwegungen) dürfen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) untergebracht werden. Teil B Nr. 1.12 ist dabei zu beachten (Anrechnung auf die jeweils zulässige Grundfläche).
Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Abstand baulicher Anlagen zum Wald zu beachten. Dazu werden als nachrichtliche Übernahme nach § 20 des Landeswaldgesetzes Flächen festgesetzt, die von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind. Die festgesetzten Baugrenzen und damit die zulassungsfähigen Hauptnutzungen liegen jeweils außerhalb des Waldabstandes. In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen bauliche Anlagen (hier: Nebenanlagen) nur in Übereinstimmung mit § 20 LWaldG M-V und den Ausnahmebestimmungen der Waldabstandsverordnung M-V errichtet werden.

Eine Bauweise i.S.v. § 22 BauNVO wird nicht ausdrücklich festgesetzt. Damit müssen alle baulichen Anlagen die Grenzabstände nach den Bestimmungen der Landesbauordnung einhalten. Eine Beschränkung der Längenausdehnung einzelner Baukörper innerhalb des Festsetzungsrahmens der Baugrenzen besteht nicht.

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen berücksichtigen den gesetzlichen Waldabstand (30 m). Teile von Baugebieten, die in den Waldabstand hineinragen beinhalten keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und werden nachrichtlich mit einem Bauverbot festgesetzt. Die nachrichtliche Übernahme des forstrechtlichen Bauverbotes ermöglicht es, in Anwendung der WAbstVO M-V untergeordnete Nebenanlagen im Wege von Einzelfallentscheidungen mit Zustimmung der Forstbehörde zu genehmigen.

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1. Verkehr

Um einen verkehrsgerechten Anschluss des B-Plan-Gebietes an die B 198 zu sichern, wurde eine entsprechende verkehrstechnische Untersuchung erstellt[3]. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbelastungen und der prognostisch bis 2025 zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Anschlussgebiet wurden die erforderlichen Ausbauparameter der Einmündung bestimmt.
Der Verkehrsmengenprognose wurden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Angesichts der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Verkehrsabnahme auf dem zu untersuchenden Abschnitt der B 198 wird für die Prognose 2025 eine Stagnation auf dem Niveau des Jahres 2007 unterstellt. Somit beträgt der Prognosefaktor 1,0.
- Die Gäste der geplanten Ferienanlage werden aus dem gesamten Bundesgebiet anreisen. Die schnellsten/kürzesten Routen unter Nutzung des klassifizierten Netzes stellen sich in Abhängigkeit von der Herkunft der Gäste wie folgt dar:
  - aus Richtung Norden, Osten und Süden über die A 19 AS Röbel => B 198 bis zum Abzweig ins Plangebiet
  - aus Richtung Westen über die A 24 AS Meyenburg => B 103 bis Ganzlin => L 17 bis zur B 198 => B 198 bis zum Abzweig ins Plangebiet

  Beide Routen führen dazu, dass der Zielverkehr ins Plangebiet als Rechtsabbieger und der Quellverkehr als Linkseinbieger in die B 198 auftritt, so dass für diese Relation jeweils ein Anteil von 95 % am Gesamtverkehr unterstellt wird.
- Die Beschäftigten werden ihren Wohnort im näheren Umfeld des Plangebietes haben. Die nächste größere Gemeinde ist die Stadt Plau am See; aus dieser Region werden somit voraussichtlich auch die meisten Beschäftigten ihren Arbeitsort aufsuchen. Daher wurde für die Fahrtrichtung B 103/Plau am See für einen Anteil von ¾ der Beschäftigten als Quelle bzw. Ziel angesetzt.

Es ergibt sich für den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr das folgende zusätzliche Fahrtenaufkommen:
Quell- und Zielverkehr (früh): 218 Kfz, davon 79,4 % aus/in Richtung A 19/Röbel
Quell- und Zielverkehr (nachmittags): 214 Kfz, davon 80,4 % aus/in Richtung A 19/Röbel.

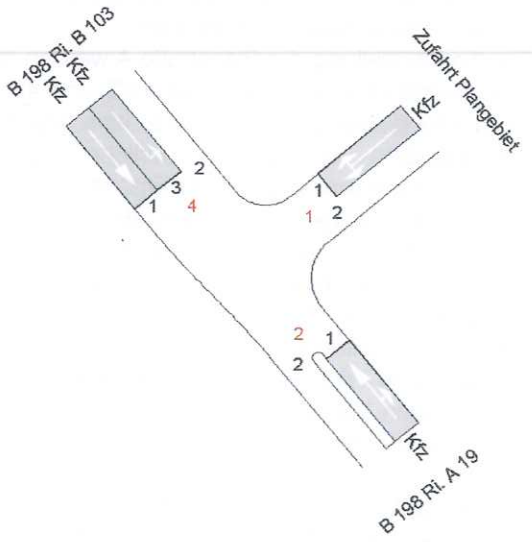

Bild 6: vorgesehene Knotenpunktaufteilung B198/Planstraße A (BDC Dorsch Consult GmbH)

Aus dem Quell- und Zielverkehr zu der Ferienanlage ergiben sich aufgrund für die o.g. Verkehrsbeziehungen nach Süden (Richtung A24/AS Meyenburg und A19/AS Röbel) ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 172 Kfz jeweils in den Früh- und Nachmittagsspitzen. Die Auswirkungen auch auf die Ortsdurchfahrt Ganzlin der L 17 (Röbeler Straße) sind dem entsprechend mit einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von jeweils ca. 85 – 120 Kfz in den Verkehrsspitzen morgens und nachmittags zu beziffern. Nachteilige Auswirkungen auf die Anliegernutzungen der Röbeler Straße (z.B. unzumutbare Verkehrslärmbelastungen) oder auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten.

[3] BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Neubrandenburg 10/2009

Im Ergebnis der Verkehrsermittlung und der Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden die folgenden Hinweise zur Knotenpunktdimensionierung erarbeitet:

1. Ein leistungsfähiger Betrieb des unsignalisierten Knotenpunktes ist möglich. Bei minimalen Wartezeiten wird die bestmögliche Verkehrsqualitätsstufe A gewährleistet.
2. Der Linksabbiegestreifen im Zuge der B 198 sollte mit der Mindestaufstelllänge von 20 m zur Aufstellung eines Sattelzuges ausgebildet werden.
3. Auf eine Aufweitung der Nebenrichtungszufahrt zur Ausbildung eines Linkseinbiegestreifens sollte aus Verkehrssicherheitsgründen verzichtet werden. Die damit verbundenen gegenseitigen Sichtbehinderungen der wartepflichtigen Rechts- und Linkseinbieger führen erfahrungsgemäß bei unsignalisierten Knotenpunkten zu einer erhöhten Unfallgefahr.

Die B 198 ist im Bereich des Knotens dementsprechend auszubauen. Die dafür erforderlichen Verkehrsflächen – einschließlich Bankettbereich und Böschungsflächen zur Sicherung des Straßenkörpers werden im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Knotenpunktausbau kann innerhalb des bestehenden Straßengrundstücks (Flst. 62, Gmk. Ganzlin, Flur 4) realisiert werden.
Eine Anbindegenehmigung für die neu konzipierte Ferienanlage wurde parallel zum B-Planverfahren durch das Straßenbauamt Schwerin erteilt. Der in diesem Zusammenhang vorgelegten Ausbauplanung für die Anbindung der gebietszufahrt an die B 189 wurde zugestimmt.
Die Anbindung Twietfort war ausdrücklich Bestandteil der verkehrstechnischen Untersuchung im Hinblick auf die Prüfung, ob eine Verlegung der Anbindung Twietfort in einen vierarmigen Knoten erforderlich wird. Aufgrund der durch den Baulastträger der B 198 (SBA Schwerin) bestätigten Verkehrsmengenprognose und der ebenfalls bestätigten Ausbauplanung für die Erneuerung des Knotens B 198/Zufahrt Dresenow, ist besteht kein derartiges Erfordernis. Die Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs ist dabei beachtet.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die Sicherung der Erschließung angrenzender Siedlungsbereiche werden öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluss an die B 198 im bestehenden Einmündungsbereich festgesetzt (Planstraße A, Planstraße B, Planstraße C). Sie schließen an das bestehende Wegegrundstück 35/1, 39/4 (Gmk. Ganzlin, Flur 4) an.
Die Planstraße A ersetzt ein Teilstück des bisherigen Wegegrundstücks 43. Im Vollzug des B-Plans ist vorgesehen, die Herstellung der öffentlichen Planstraße A (zwischen Anschlusspunkt an die B 198 und dem Planweg G (private Mischverkehrsfläche) aufgrund eines Erschließungsvertrages an den Bauherrn für die Ferienanlage zu übertragen.
Für die Herstellung der Planstraße A werden aus Gründen einer übersichtlichen und flüssigen Trassenführung Teilflächen der Flurstücke 41/3 und 42 in die Festsetzung als Verkehrsfläche einbezogen. An der Nordseite dieser Straße ist dabei eine Waldfläche betroffen, die nach § 15 LWaldG M-V entsprechend umzuwandeln ist. Die erforderliche Genehmigung dazu wurde mit Bescheid des Forstamtes Wredenhagen am 03.02.2010 / Ergänzung vom 30.06.2010 erteilt.
Auf der Grundlage der o.g. verkehrstechnischen Untersuchung und der Prognoseverkehrsbelastungen 2025 mit dem Zusatzverkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen für die maßgebenden Bemessungsbelastungen der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde wird der Anschluss an die B 198 ohne Lichtsignalanlage konzipiert. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird im Einmündungsbereich der Planstraße A in die B 198 (Nebenrichtungszufahrt) eine Fahrbahnaufweitung in Rechts- und Linkseinbiegespur nicht empfohlen, sondern eine Trichterförmige Erweiterung des Anschlussbereiches mit Trenninsel zwischen dem zu- und abfließenden Verkehr vorgesehen. Ein derartiger Ausbau des Einmündungsbereiches vermeidet gegenseitige Sichtbehinderungen der wartepflichtigen und vermindert dadurch Unfallgefahren.

Die Herstellung der Planstraße B, die den Anschluss sonstiger Siedlungsflächen im Gemeindegebiet gewährleistet, obliegt der Gemeinde (sh. Grundstückskaufvertrag zwischen Gemeinde und DVAG). Die Planstraße B ersetzt die Trassenführung des unbefestigten Sandweges, der derzeit das Flst. 39/1 ungeordnet quert. Die Festsetzung der Verkehrsfläche Planstraße B beinhaltet eine Breite von 7,00 m.
Die Planstraße C setzt bleibt von den Auswirkungen des B-Plans und damit verbundenen Ausbauerfordernissen grundsätzlich unberührt. Der hier bestehende Weg wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, dabei wird unter Inanspruchnahme der westlich angrenzenden Waldfläche (Waldumwandlungserfordernis) eine geringfügige Verbreiterung auf 5,5 m festgesetzt, so dass der Gemeinde als Baulastträgerin ausreichende Möglichkeiten eröffnet werden, hier ggf. eine bedarfsgerechte Befestigung nach den Empfehlungen der RASt 06[4].

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Der Ausbaustandart der Planstraße B und ggf. weiterführend auch der Planstraße C ist von der Gemeinde als Baulastträgerin festzulegen; er muss dem Mindestkriterium der Ortsüblichkeit genügen.

In der Planung wird der Radweg ‚Plauer See – Rundweg' berücksichtigt – Planweg D. Aufgrund der starken Frequentierung dieses Radweges erscheint eine Querung des Plangebietes auf der bisherigen Trasse nicht zweckmäßig; hier wären wegen der Unübersichtlichkeit der engen Querungsstelle und der Verkehrsmenge Konflikte mit den Fußgänger- und Fahrzeugbewegungen innerhalb der Ferienanlage zu erwarten. Darüber hinaus liegt die bestehende Trasse z.T. innerhalb des privaten Grundstücks der Ferienanlage; eine Verlegung auf das ursprüngliche Wegegrundstück würde vermeidbare Eingriffe in den Gehölz- bzw. Waldbestand erfordern. Die Radwegetrasse wird deshalb im Bereich des Plangebietes neu trassiert und über die öff. Erschließungsstraße (Planstraße B) und eine mit 3 m Breite festgesetzte Radweg-Fläche (Planweg D) um die baulichen Nutzungen der Ferienanlage südwestlich herum geführt. Die Radwegetrasse erfährt dadurch eine Verlängerung um ca. 240 m. Die Radwegetrasse wird im Wesentlichen an der zu erhaltenden Waldkante entlang geführt. In zwei Trassenabschnitten erfolgt eine Trassierung durch den Waldbestand; in der Ausführungsplanung ist der örtliche Baumbestand zu beachten und in Abstimmung mit dem Forstamt Wredenhagen ggf. eine örtliche Anpassung vorzunehmen. Eine diesbezügliche Abweichung von der Lagefestsetzung des B-Plans ist gem. 125 (3) BauGB planungsrechtlich unbedenklich.

Mit dem B-Plan soll die Erreichbarkeit der Badestelle „Dresenower Mühle" für die Bevölkerung gesichert werden. Neben den öffentlich-rechtlichen Bindungen des B-Plans ist eine entsprechende zivilrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit der Badestelle auch Gegenstand des Grundstückskaufvertrages zwischen der Gemeinde Ganzlin und der DVAG.
Die Zuwegung zu der Badestelle erfolgt über die Planstraßen A und B, die öffentliche Fußgängerfläche nordöstlich des Baugebietes SO11 (Planweg E) und den bestehenden Weg zu der vorhandenen Steganlage am Plauer See. Der Zugang auf das Gelände der Ferienanlage wird über die Brücke über den Mühlbach vorgesehen. Die Brücke ist dazu bedarfsgerecht zu erneuern. Dies ist als Gewässerkreuzung gem. § 82 (1) LWaG M-V bei der Unt. Wasserbehörde unter Angabe von Lageplan und Detaildarstellungen anzuzeigen.
Innerhalb der Ferienanlage wird die Zuwegung (Planweg F) einschließlich des Anschlusses an die außerhalb des B-Plangebietes beabsichtigte Steganlage durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Festsetzung selbst begründet das Recht noch nicht, sondern bedarf noch der dinglichen Umsetzung. Dafür kommt eine Baulast in Betracht oder ansonsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder eine Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. und 1090 ff. BGB).
Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB aufgrund der Festsetzung des Gehrechts entstehen nicht wegen der vorausgegangenen Verpflichtung im Kaufvertrag (s.o.)

Die innere verkehrliche Erschließung der Ferienanlage erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche bis zu den Baugebieten SO5/GK und SO8/V V konzipiert ist (Planweg G) und weiter bis zum Ufer des Plauer Sees als Fußgängerfläche (Planweg H) vorgesehen wird. Die Mischverkehrsfläche wird mit einer Breite von 6 m im Bereich der privaten Stellplatzanlage und anschließend mit einer Breite von 5 m festgesetzt und genügt damit den verkehrlichen Anforderungen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Der Individualverkehr soll überwiegend am Eingangsbereich auf den privaten und öffentlichen Stellplätzen verbleiben (Ausnahme ggf. An- und Abreisesituationen). Die Breite der privaten Verkehrstrasse berücksichtigt auch die Anforderungen der technischen Medien für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete, die im unterirdischen Bauraum dieser Fläche zweckmäßigerweise untergebracht werden können.
Zu den Baugebieten SO3/FH und SO6/FH sowie zur wegemäßigen Anbindung des geplanten Hochseilgartens im südöstlichen Planbereich werden die Planwege I und K als Fußgängerflächen (3m) festgesetzt. Das Baugebiet SO/11 wird über den als Mischverkehrsfläche festgesetzten Planweg L an das sonstige innere Erschließungssystem für den Gäste- und Betriebsverkehr mit Elektrocars angebunden

Nach § 5 (1) LBauO M-V müssen zu Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50m von den von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, Feuerwehrzufahrten und ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden. Es gelten die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung 08/2006). Der Nachweis der erforderlichen Feuerwehrzufahrten, –durchgänge und –aufstellflächen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Zufahrt von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen soll über die private Mischverkehrsfläche erfolgen, die hierfür mit b=5 m ausreichend bemessen ist. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m bzw. in Kurven max. 5 m betragen, die lichte Höhe muss mindestens 3,50 m betragen. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung August 2006 – wird verwiesen.

Im Eingangsbereich werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Auf privaten Stellplatzflächen beidseitig der Zufahrtstraße können unter Berücksichtigung des nach Teil B Nr. 4.1 zu beachtenden Anpflanzgebotes für Bäume ca. 150 Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Die Flächen sind ausreichend, um bei einer durchschnittlichen Fahrzeugbelegung mit 2,5 Personen den Bedarf der geplanten Ferienanlage bei Vollbelegung zu decken. Die zusätzlichen Fahrzeuge des Personals können innerhalb der Fläche des Betriebshofes (SO/BH) untergebracht werden.

Für den Bedarf der Allgemeinheit wird ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von etwa 40 Parkständen festgesetzt, der insbesondere für Badegäste zur Verfügung steht.

Für die Bauphase wird darauf hingewiesen, dass verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen gem. § 45 (6) StVO durch den bauausführenden Betrieb beim Landkreis PCH als zust. Verkehrsbehörde zu beantragen sind. Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der betroffenen Straßenbaulastträger sind beizufügen.

I.5.2. Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung des Baugrundstücks ist die Primärerschließung für die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie für die Ableitung von Schmutzwasser neu zu errichten

Schmutzwasserentsorgung:
Die Schmutzwasser- Entsorgungspflicht liegt beim Wasser-Abwasser-Zweckverband Parchim/Lübz (WAZV).
Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes soll über eine neu zu bauende Druckleitung an die Abwasserbehandlungsanlage Ganzlin angeschlossen werden. Die Kläranlage Ganzlin wird dazu entsprechend erweitert. Dieses Entsorgungskonzept wurde mit dem WAZV während des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan abgestimmt. Die innere Erschließung wird als private Anlage hergestellt.

Als Planungsalternative wird eine Abwassererschließung nach Plau Appelburg geprüft. Die Verlegung der neu zu bauenden AW-Trasse könnte parallel zu der vorgesehenen TW-Leitung (s.u.) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dezentrale Abwasserbehandlung für das Plangebiet nicht in Frage kommt, da vor Ort keine für Einleitungen aus Abwasserbehandlungsanlagen geeigneten Gewässer vorhanden sind.

Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer sind vor ihrer Einleitung in das öff. System über einen Fettabscheider nach DIN 4040 vorzureinigen. Der Fettschlamm, wie auch Küchenabfälle, z.B. Bratfette, sind über ein zugelassenes Unternehmen auf Nachweis gesondert zu entsorgen. Auch der Verbleib des beim gepl. Saunabetrieb anfallenden gewerblichen Abwassers ist nachzuweisen. Unerlaubte Gewässerbenutzungen in diesem Zusammenhang sind auszuschließen.

Regenwasser:
Das Regenwasser soll gemäß § 55 (2) WHG grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verdunstet und versickert werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine ausreichende Versickerungskapazität zu erwarten. Überschusswasser kann in den geplanten Teichen mit Rückhaltefunktion zwischengespeichert werden. Eine zentrale Regenentwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Für die befestigten Flächen auf den Grundstücken soll Ökopflaster zur maximalen Versickerung des Niederschlagswassers verwendet werden (Teil B Nr. 4.18). Die Mächtigkeit des zur Verfügung stehenden Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich 1 m betragen. Ob diese Bedingung auf dem gesamten Gelände gewährleistet ist, ist zu prüfen. Für die tiefer gelegenen Uferbereiche (Baugebiete SO 2, 3) sind vsl. Maßnahmen zur örtlichen Sicherung einer ausreichenden Regenwasser- Retention erforderlich.

Sofern eine Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die angrenzenden Vorflutgräben beabsichtigt wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unt. Wasserbehörde (Lkr. PCH) zu beantragen. Bei Gewässereinleitungen sind Rückhaltemöglichkeiten zur Sedimentation von Streusand vor dem Einlauf zu schaffen; das Einlaufbauwerk ist fachgerecht herzustellen und darf die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Die hydraulischen Verhältnisse des Entwässerungssystems und des Einleitgewässers sind zu berücksichtigen und bei der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Gewässereinleitungen zu beachten.

Die das Plangebiet tangierenden Vorflutgräben (L109, L109201) werden durch den WBV ‚Mildenitz-Lübzer Elde' unterhalten. Die Funktion der Gewässer darf nicht beeinträchtigt werden; Grabenprofile sind so zu

erhalten, dass der Abfluss in vollem Umfang gewahrt bleibt. Auf den baufrei zu haltenden Gewässerschutzstreifen gem. § 38 (3) WHG wird hingewiesen.

Bei dem ‚Zwischenstück' des Grabens L109201 handelt es sich um einen verlandeten Altlauf des Oberflächengewässers, der als Bestandteil des WBV-Gewässernetzes geführt wird und wiederhergestellt werden soll. Die Trassierung wurde aufgrund des Hinweises des WBV ‚Mildenitz-Lübzer Elde' v. 06.08.09 übernommen und auf der Grundlage des beim LUNG geführten digitalen Gewässernetzes M-V (DLM25W) in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Wasserversorgung:
Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Leitungssystem des WAZV. Dazu ist eine Anschlussleitung vom Anschlusspunkt Tankstelle Appelburg/B103 bis zum Knotenpunkt B 198/Dresenower Mühle vorgesehen. Eine Weiternutzung der im Plangebiet bestehenden Brunnenanlagen für die Trinkwasserbereitstellung ist nicht Bestandteil des Erschließungs- und Versorgungskonzeptes für das Plangebiet. Eine ggf. bauseits vorgesehene Nutzung eines Altbrunnes für die Bereitstellung von Bauwasser ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die vorhandenen 5 Brunnenanlagen dürfen durch Baumaßnahmen nicht schädigend beeinträchtigt werden. Sie sind, soweit keine andere Nutzung angezeigt / erlaubt wird, zu sichern und zeitnah fachgerecht zurückzubauen. Bei beabsichtigter weiterer Nutzung sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.

Soweit eine Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen wird muss entsprechend dem Technischen Regelwerk TRW 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h für das geplante Hotel, das Veranstaltungszentrum und das Gastronomie- und Konferenzzentrum sowie 48 m³/h für die geplante sonstige Bebauung – jeweils für die Dauer von 2 Stunden - zur Verfügung stehen. Als Alternative kommen entsprechend dimensionierte Löschwasserzisternen oder eine Entnahme aus dem Plauer See in Betracht. Bei Entnahme aus dem Plauer See ist eine Löschwasserentnahmestelle fachgerecht auszubauen.

Im Plangebiet sind alte Brunnenanlagen vorhanden, die für die Trinkwasserversorgung genutzt wurden. Die Brunnen sind nicht durch entsprechende Trinkwasserschutzgebietsverordnungen gesichert. Ungenutzte und wasserrechtlich nicht zugelassene Brunnen sind fachgerecht zurückzubauen (Verfüllungsprotokoll). Zur Speisung der als Ausgleichsmaßnahme geplanten Teiche (vgl. TF 4.4) zwischen den Baugebieten SO 10 und SO 12 soll ggf. auf Brunnenwasser zurückgegriffen werden, wenn die Ausführungsplanung ergibt, dass eine Regenwassereinspeisung nicht ausreicht. Soweit mit der nachfolgenden Erschließungsplanung oder im künftigen Betrieb eine Nutzung der Brunnen beabsichtigt wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (Lkr. PCH) einzuholen (§ 7 WHG, § 32 LWaG M-V).

Energie:
Ein Gas-Anschluss ist für die Ferienanlage nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung ist z. Zt. über ein Hackschnitzelheizsystem geplant. Soweit Öl als Heizenergieträger oder Erdwärmetauscher oder Grundwassersonden im Energiekonzept eingesetzt werden sollen, wird auf wasserrechtliche Anzeigevorbehalte hingewiesen: Für die Errichtung einer Ölheizung ist gem. § 62 WHG und § 20 LWaG M-V der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Unt. Wasserbehörde anzuzeigen. Bei vorgesehener Grundwassernutzung zur Erdwärmegewinnung oder bei Verletzen von grundwasserüberdeckenden Schichten durch Erdwärmebohrungen ist gem. § 49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem anliegenden Versorgungsnetz der WEMAG. Das Stromverteilungsnetz ist vollständig neu zu errichten. Die Versorgung der an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen ist dabei weiterhin zu gewährleisten. Hinzuweisen ist auf ein 0,4 kV-Kabel zu der östlich des Plangebiets gelegenen Bungalowsiedlung, das z.Zt. das geplante Baugebiet SO 9 quert. Hier wird eine Verlegung des Kabels vorgesehen.

Im Zuge des Ausbaus der Zufahrtsstraße (Planstraße A ist neben 0,4 kV-Versorgungskabeln auch ein 20-kV-Kabel betroffen, das die Straße etwa in Höhe des bestehenden Trafos ‚Dresenower Mühle' quert.

Bei der weiteren Planung sind zu den elektrischen Betriebsmitteln Sicherheitsabstände gem. DIN 1998, DIN VDE 0210, DIN VDE 0211, DIN VDE 0100 Teil 520 und die Unfallverhütungsvorschriften BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" zu beachten. Vor Beginn von Erdarbeiten sind bei der WEMAG Netz GmbH Erkundungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen. Alle Annäherungen, Erdarbeiten oder Pflanzungen und dazu erforderliche Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind mit 4 Monaten Vorlauf bei der WEMAG anzumelden. Die Kosten sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. werden vertraglich geregelt.

Abfallwirtschaft

Alle Abfälle, die nicht von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind durch das öffentliche Entsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für die Baugebiete besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises PCH v. 07.10.2004.

Die Aufstellung von Papiercontainern ist mit dem Entsorger ALBA M-V GmbH abzustimmen. Für die Aufstellung von Glascontainern ist die Fa. Rhenus AG & Co. KG zuständig.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßen, die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Unabhängig davon, dass ein Altlastenverdacht für Flächen des Plangebietes nicht besteht sind punktuelle Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Hinzuweisen ist deshalb auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Eigentümer einer Altlast.
Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Planbereich befinden sich fernmeldetechnische Anlagen der Dt. Telekom. Aufgrund der vollständigen Neuerschließung des Plangebietes und einer vollständig veränderten Bebauungsstruktur ist die Erhaltung der Altanlagen nicht möglich. Zur Versorgung der Baugebiete ist eine Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.
Eine unterirdische TK-Versorgung des Plangebietes setzt eine koordinierte Erschließungsplanung voraus. Die TK-Leitungen auf privatem Grund sind durch Leitungsrechte zu sichern. Eine Festsetzung im B-Plan ist nicht möglich, da der Trassenverlauf im Aufstellungsverfahren noch unbekannt ist.
Bei der Planung von Anpflanzungen in Trassennähe sind die einschlägigen Normen zu beachten (DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie, Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.

I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Grünordnung:
Die Ferienhausanlage soll aufgrund ihrer Größe und Kapazität sowie durch ihre infrastrukturelle Ausstattung einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen und dem Nutzungszweck des Betreibers als Ferienhaus- und Schulungsanlage dienen, um die Planungsziele zu realisieren.
Für die geplante Erholungsanlage sind ein möglichst großes landschaftliches Erholungspotenzial und dessen nachhaltige Entwicklung von besonderer Bedeutung. Typische Landschaftselemente wie z.B. die vorhandenen Bachläufe, Wald- und andere natürliche Raumgrenzen, Kuppen und andere topografische Besonderheiten, das Seeufer, Bäume mit besonderer Ausprägung werden aktiv in die Planung integriert, um diese auch für die Besucher erlebbar zu machen. Zugleich werden auch die Funktionen der Landschaft für die Raumbildung und die Schutzfunktion des Waldes genutzt.
Mit der Anlage von Teichen im Bereich der ehemaligen Mühle soll konkret an historische Bezüge der Landschaft angeknüpft werden.

Im grünordnerischen Konzept des B-Plans wird eine weitgehende Erhaltung der bestehenden landschaftlichen Strukturen angestrebt. Die baulichen Nutzungen werden unter Beachtung des bewegten Reliefs des Plangebietes und der vorhandenen Gehölzstrukturen eingefügt.
Im Bereich der Baufelder SO/FH 9 und SO/FH 12 sind umfangreiche Baumbestände zu beachten. Die Bäume – mit Ausnahme der Pappeln - werden ab einem Stammumfang von 100 cm erhalten, soweit eine Beurteilung der Verkehrssicherungserfordernisse in Bezug auf den Zustand der Bäume und im Hinblick auf die geplante Bebauung dies zulässt. Baumfällungen sind über die Pappeln hinaus für ca. 20 Bäume (mit Stammumfang > 100 cm) vorgesehen (derzeitiger Arbeitsstand). Die Erhaltung der Bäume wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten rechtlich gesichert.
In den Randbereichen des Plangebietes südöstlich des Baugebietes SO/FH 13 und nordwestlich der Baugebiete SO/GU und SO/FH 4 sollen Teilflächen des Waldes in naturnahe Grünflächen bzw. Park umgewandelt werden. Hier sind weitere Baumfällungen zur Auflichtung des Gehölzbestandes erforderlich, um eine Abgrenzung der entstehenden Strukturen nach Dichte und Grad des Kronenschlusses zum verbleibenden Waldbestand zu bewirken. Insbesondere die exemplarisch ausgebildeten Haselsträucher in diesen Bereichen werden als markante Landschaftsbestandteile erhalten. Die neu entstehende Waldkante wird als Waldrandzone neu aufgebaut.
Zur Umsetzung der Planung ist insgesamt die Fällung von 128 Bäumen erforderlich. Dabei handelt es sich überwiegend um Hybridpappeln und Fichten (91 Bäume) sowie Wildlinge der Arten Eiche, Linde, Weide und Erle, die aus Gründen der Verkehrssicherheit im geplanten Ferienhausgebiet oder aus gestalterischen Gründen nicht erhalten werden können. Viele Wildlinge würden sich nicht zu erhaltenswerten Bäumen entwickeln oder wachsen direkt an Abrissgebäuden, so dass sie im Zuge der Baufeldberäumung stark geschädigt würden. Von den durch Fällung betroffenen Bäumen unterliegen 76 Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dabei handelt es sich um Hybridpappeln und Kiefern, um eine Weide mit 0,6 m Stammdurchmesser sowie um eine Eiche und eine Erle mit je 0,4 m Stammdurchmesser. Die drei letztgenannten Bäume befinden sich im Bereich vorhandener Bungalowsiedlungen.

Aufgrund der geplanten Kapazität des Ferienhausgebietes und der zu erwartenden Intensivierung der Strandnutzung durch die Allgemeinheit und zusätzlich die Feriengäste wird eine Erweiterung des Strandabschnitts nach beiden Seiten jeweils um ca. 7 .. 8 m vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll auch das vorhandene Uferröhricht in den Randbereichen zur Aufweitung der Badestelle aber auch zur Erweiterung des Sichtfensters in den Landschaftsraum bis zu 10 m zurückgedrängt werden. Die Verträglichkeit dieser Maßnahme als Auswirkung des B-Plans mit den FFH-Schutzzielen wurde in der FFH-Vorprüfung bereits festgestellt.
Bei Belassen des Bestandes wären voraussichtlich künftig Konflikte wegen der Ausbreitung der Nutzung in die Ufer- und Schilfbiotope zu erwarten. Der Verlust der Röhricht- und Uferwaldbiotope muss dabei am Plauer See gleichwertig ausgeglichen werden.

Die Anordnung der Baufelder im Geltungsbereich erfolgt vorrangig außerhalb des ufernahen Bereichs, der Teil des LSG „Plauer See“ ist und dem Bauverbot im 50m-Gewässerschutzstreifen unterliegt.
Aufgrund der zugleich wirkenden Restriktionen durch den 30-m-Waldabstand nach LWaldG M-V kann das geplante Bauprogramm aber nicht vollständig außerhalb der bisher geschützten Flächen realisiert werden. Im 30-m-Waldabstand dürfen Gebäude, die dem Aufenthalt und der Beherbergung von Menschen dienen, nicht errichtet werden. Dieser Bereich ist somit nicht baulich nutzbar und schränkt die verfügbare

Freifläche ein. Somit liegen die Baufelder für drei Feriendörfer, das Restaurant und das Strandbad ganz oder teilweise innerhalb des LSG.
Bei der Aufstellung des B-Plans hat die Gemeinde geprüft, ob eine Verwirklichung der Planungsziele möglich ist, ohne bauliche Nutzungen auf den LSG-Flächen zuzulassen. Dabei wurden gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten Standortverlagerungen aus den besonders sensiblen Uferbereichen vorgenommen: Saunakomplex, Hochseilgarten/Kletterwald. Eine vollständige Freihaltung der LSG-Flächen von baulichen Nutzungen war aufgrund der sonstigen naturräumlicher Restriktionen (Waldbestände, Fließgewässer/Biotopschutz) und der Flächenverfügbarkeit nicht möglich oder hätte eine Reduzierung der Planungsziele erfordert, die eine Verwirklichung der Planungsabsichten aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unmöglich gemacht hätte. Für die Umsetzung des B-Plans ist deshalb eine vollständige Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem LSG erforderlich.
Zur Ermöglichung eines Herausnahmeverfahrens trägt die Gemeinde dem Vermeidungsgebot auch in landschaftsästhetischer Hinsicht weitgehend Rechnung. Dazu werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung so getroffen, dass die geplanten Bebauung nach Bauweise und Größe mit den besonderen Landschaftsbildansprüchen des LSG vereinbar sind: eingeschossige Bauweise/Steildach in den betroffenen Baugebieten SO 2- 6, Erhaltung von Freiraumkorridoren zwischen den Baufeldern, enge Beschränkung der einzelnen Baufelder.

Eine bauliche Nutzung innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V wird durch den B-Plan nicht zugelassen.

Eingriffe in Natur und Landschaft:
Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope:
Eingriffe aufgrund der Planung in Biotope, die gem. § 20 LNatG M-V geschützt sind, werden weitestgehend vermieden. Einzelne Eingriffe sind bei der geplanten Umsetzung der o.g. Kapazitäten und des Bauprogramms gleichwohl unvermeidbar.

So kann das Magerrasenbiotop im Bereich der privaten Stellplatzanlage und des Baugebietes SO 13 im westlichen Teil des Plangebietes nicht erhalten werden. Weiterhin sind aus Naturschutzsicht Funktionsverluste von Waldrandflächen zu erwarten, bei denen ein Umbau zu parkartigen Grünflächen geplant ist. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im Gelände Marken für die räumliche Begrenzung der Eingriffe eingemessen, um besonders sensible und erhaltenswerte Bereiche zu schonen.

Bei dem geschützten Feldgehölz südöstlich des Strandes, das im waldrechtlichen Sinne ein Teil des Waldes ist, ist eine optische Abtrennung (Grünlandschneise) vom östlich angrenzenden Bruchwald erforderlich, um eine Waldumwandlung des Feldgehölzes ohne Rodung herbeizuführen. Die Verbindung dieses Gehölzes mit dem Wald ist erst nach 1991 durch Sukzession entstanden. Der Eingriff berücksichtigt die vorangegangenen Abstimmungen. Bzgl. des Feldgehölzes wurden erhebliche Bedenken gegen eine naturschutzrechtl. Ausnahme vorgetragen. Die Entwurfslösung vermeidet deshalb jeglichen Eingriff durch Bebauung und sichert den Erhalt des Kernbestandes. Die strukturelle Trennung durch einen ca. 8 m Korridor zu dem anschließenden Waldbestand betrifft i.W. das Brombeergebüsch am Rand des Gehölzes. Die Lösung beinhaltet die formale Waldumwandlung bei Erhalt des Bestandes und ermöglicht einen für die Festsetzung der Baugebiete SO3, SO6 erforderliche Vermeidung von Waldabstandsflächen.

Im Zuge der Plangebietserschließung ist die Zufahrt in das Gebiet (Planstraße A) nach den Verkehrsbedürfnissen auszubauen und zu verbreitern (sh. Pkt. 5.1). Die Verbreiterung erfolgt in nördliche Richtung aufgrund der im Süden ungeeigneten Geländesituation. Die Verkehrsfläche greift damit in den angrenzenden Stieleichen-Mischwald (WQT) ein. Zur Sicherung der Verkehrsfunktion und zur Ermöglichung eines Fahrbahnausbaus wird außerdem der bestehende, geschotterte Weg, der die Wohngrundstücke Dresenower Mühle 6 – 16 und weitere anbindet als öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße C) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in einer Mindestbreite von insgesamt 5,5 m, so dass eine Fahrbahnbefestigung nach den Standards des ländlichen Wegebaus vorgenommen werden kann. Die bestehende ca. 2,5 .. 3 m breite Wegefläche wird dazu in südwestlicher Richtung verbreitert. Die betroffenen Flächen sind als Stieleichen Mischwald anzusprechen.
Der Stieleichen-Mischwald frischer bis mäßig trockener Standorte unterliegt zwar nicht dem gesetzlichen Biotopschutz, wird aber trotzdem hier angesprochen, da Wald zu den besonderen Schutzgüter des Naturschutzrechts zählt.

Mit der Festsetzung und dem Ausbau des öff. Radweges (Planweg D) wird auf ca. 260 m² in einen als Biotop nach § 20 NatSchAG geschützten Erlen-Eschenwald eingegriffen. Die Planung dient überwiegend öffentlichen Interessen. Der Radweg ist Bestandteil des Plauer - See – Rundweges. Die Trassierung soll außerhalb des durch die geplante Ferienanlage bebauten Bereichs erfolgen, um vorausschauend Nutzungskonflikte zwischen dem öffentlichen Radverkehr und der privaten Flächennutzung auszuschließen.

Im Plangebiet werden in den Randbereichen Waldumwandlungen vorgesehen, um die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes zu ermöglichen. Trotz einer Optimierung der Standortverteilung und Nutzungsintensität der einzelnen Baugebiete verbleibt die Notwendigkeit, in Waldrandbereiche einzugreifen. Davon sind auch gesetzlich geschützte Erlen-Eschenwaldflächen auf einer Größe von ca. 567 m² betroffen (östlich des Baugebietes SO 12, westlich des Baugebietes SO 10). Mit der Waldumwandlung ist ein Funktionsverlust verbunden. Der Baumbestand soll nach Umwandlung aufgelichtet und zu einem naturnahen Park umgestaltet werden (TF 4.3).

Im Bereich der geplanten Liegewiese sind zwei Riedflächen (Großseggenried und Sumpfraitgrasried) von der Planung betroffen. Der Schutzstatus der Biotope wird nachrichtlich im B-Plan festgesetzt. Gleichwohl ist langfristig von einem Funktionsverlust auszugehen, da zumindest in der Sommersaison hier ein hoher antropogener Nutzungsdruck zu erwarten ist.

Die Festsetzung des Planweges F als Strandzugang für die Öffentlichkeit greift partiell in den hier bestehenden Erlen-Eschenwald ein. Die Trassierung erfolgt dabei unter Vermeidung von Baumfällungen auf einem ausgetretenen Weg. Der Eingriff dient dem Gemeinwohl, da die Sicherung der öffentlichen Nutzung der Badestelle ein wesentliches Planungsziel ist.
Mit dem Stegzugang/Planweg G erfolgt ein Eingriff in den Uferwaldstreifen, der als Gehölzsaum an stehenden Gewässern gesetzlich geschützt ist. Der Biotopverlust wird durch sorgfältige Standortwahl minimiert – die Wegeachse verläuft in einem Bereich ohne Bäume und ermöglicht, dass der wasserseitig anzuschließende Steg ohne Eingriffe in das dortige Röhricht erfolgen kann, da in diesem Abschnitt ein Korridor mit einer freien Wasserfläche ausgebildet ist.

Das Baugebiet SO 3 wird unter besonderer Beachtung der Erhaltung des südlich angrenzenden Feldgehölzes geplant. Eingriffe werden hier vermieden. Der Verlust einer ca. 10m² großen Fläche des geschützten Schilflandröhrichts, das im Nordosten angrenzt wird dabei toleriert, da andernfalls eine unangemessene Bebauungsdichte mit nachteiliger Landschaftsbildwirkung induziert würde.

Für die mehrheitlich verbleibenden geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs gelten weiterhin die Bestimmungen des § 30 BNatSchG / § 20 NatSchAG. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (Festsetzung in Teil A durch nachrichtl. Übernahme).

Für die unvermeidbaren Eingriffe in geschützte Biotope wurde mit Bescheid vom 22.03.2011 des LK Parchim aufgrund des Antrags der Gemeinde vom 25.03.2010 eine Ausnahme nach § 20 (3) NatSchAG M-V genehmigt .

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 geregelt werden müssen.

<u>Vermeidungs- und Minimierungsgebotgebot:</u>
Der gesetzliche Vorrang des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes bei zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt (§ 1a (3) BauGB, § 19 BNatSchG) wurde in den Abwägungsentscheidungen über die standörtliche Verteilung der vorgesehenen Flächennutzungen, über den geplanten Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen und durch Regelungen über Bauzeiten und ein ökologisch/sachverständig begleitetes Abbruchmanagement besonders berücksichtigt.

Eine Beschreibung und Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe ist im Grünordnungsplan, der zu diesem B-Plan erarbeitet wird und am Verfahren teilnimmt, enthalten.

Als Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe zunächst die Flächen für den Verkehr festgelegt. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes soll hier eine Minimierung der Flächenversiegelung durch eine noch versickerungsfähige Bauweise/Befestigungsart geregelt werden. Die zusammenhängend befestigten Flächen für den ruhenden Verkehr sollen darüber hinaus aus Klimaschutzgründen, insbesondere zur Vermeidung nachteiliger kleinklimatischer Auswirkungen durch Flächenaufheizung und erhöhte Verdunstungsraten mit Bäumen im Verhältnis von einem Baum je 5 bzw. Parkstände überstellt werden.
Als Maßnahme zum funktionsgerechten Ausgleich der geplanten Eingriffe in Waldflächen und der vorgesehenen Baumfällungen wird die im nördlichen Plangebiet liegende Ferienlagerbrache für den kompletten Rückbau der aufstehenden Bausubstanz und eine forstgerechte Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Weitere Maßnahmen nach den Erfordernissen der Eingriffsbilanzierung (sh. GOP).
Im Bereich der ehemaligen Mühle ist die Anlage von Feuchtbiotopen einschließlich von 2 Teichen als künstlich abgedichtete Gewässer geplant. Damit wird auch an die kulturhistorischen Bezüge angeknüpft. Zur Vermeidung von Eingriffen in die naturnahen Fließgewässer (Gräben LV 109, LV 109201) werden die Teiche jedoch nicht wie beim historischen Mühlenbetrieb durch Aufstau des Kalten Bachs sondern anfallendes Oberflächenwasser ggf. auch durch Brunnenwasser gespeist (beachte Hinweise Pkt. I.5.2). Die Teiche werden mit naturnahen Teilbereichen, mit Röhricht- und Gebüschzonen ausgestaltet und können so u.a. Libellen, Amphibien und Reptilien als Lebensraum dienen. Die geplanten Teiche werden als selbständige Anlagen angelegt; sie sind nicht Bestandteil des Gewässersystems des Grabens L 109 / L109201 und stellen keine Umgestaltung dieses Wasserlaufs dar. Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht wird hingewiesen.
Es wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass eine hydraulische Einbindung in die vorhandenen Fließgewässer wasserrechtlich als Gewässerausbau zu behandeln wäre, der gem. § 31 WHG einer Planfeststellung durch die zuständige Wasserbehörde bedürfte.

Uferschutz der angrenzenden Gewässer:
Nach § 38 WHG (Novelle v. 31.07.09) sind die Gewässerufer geschützt und in einem Bereich von 5 m ab der Uferlinie bzw. der oberen Böschungskante baufrei zu halten. Bäume und Sträucher im Uferbereich dürfen nur aus landschaftspflegerischen und forstwirtschaftlichen Gründen oder aus Gründen der Gefahrenabwehr beseitigt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Herstellung von 2 Teichen/Feuchtbiotopen (s.o.) sich nicht erschwerend auf die Unterhaltung des Grabens L 109201 auswirken darf und der Mindestabstand von 5m einzuhalten ist (§ 36 WHG).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:
In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts 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 abzuprüfen:

- Schädigungsverbot (§ 44 (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 (§ 44 (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.

Es wurden folgende Verbotstatbestände ermittelt (vgl. Artenschutzrechtl. Fachbeitrag):

- Durch den Abriss werden Quartiere von Fledermäusen (europarechtlich streng geschützte Arten) zerstört und es besteht die Gefahr des Tötens von Fledermäusen bei den Abrissarbeiten. Die Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG sind betroffen.
- Durch die Realisierung des Vorhabens geht der Gutachter von einem Verlust von 4-8 Revieren der Zauneidechse aus. Während der Bauphase besteht die Gefahr von Tötungen durch Überfahren. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist auf Grund der im Umfeld der Vorhabensfläche vorhandenen gleichwertigen Lebensräume der Art nicht begründet zu

erwarten, auch wenn der Verlust von Lebensräumen und Individuen nicht auszuschließen ist. Deshalb sind mögliche Betroffenheiten der Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 zu prüfen.
- Durch den Gebäudeabbruch der Altsubstanz ist die Vernichtung von 5 Rauchschwalbennestern unvermeidbar. Die Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG sind betroffen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation werden Maßnahmen zur Sicherung von Baustrukturen, die als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind, festgesetzt. (TF 4.1, 9). Weiterhin wird als Ersatz für unvermeidbare Verluste von Sommerquartieren die Anbringung von insg. 76 Nisthilfen vorgesehen (TF 4.13), eine sachverständig begleitete Bauüberwachung und eine Fristenregelung wurde in den Plan aufgenommen (Hinweis D).
Wegen der Gefahr eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei der Durchführung der Abbrucharbeiten wurde eine Ausnahmegenehmigung (§ 44 (8) BNatSchG/alt) beim LUNG beantragt (Schr. v. 12.02.2010/DVAG). Die Genehmigung wurde am 26.03.2010 durch das LUNG M-V erteilt.
Im Zuge der bereits während der Planaufstellung durchgeführten Abbrucharbeiten wurden letztlich keine Fledermäuse aufgefunden. Die Abbrucharbeiten erfolgen unter fachlicher Begleitung eines Fledermaus-Experten. Die im B-Plan vorgesehenen Ersatzquartiere (76 handelsübliche Fledermauskästen, zusätzlich 6 Fledermaus-Tafeln – TF 4.13) wurden als vorgezogene Maßnahme bereits aufgehängt (§ 43 (5) BNatSchG).
Die festgesetzten Winterquartiere (TF Nr. 4.1) bleiben vorerst vom Abbruch unberührt. Das Winterquartier (Gebäude Nr. 8, TF 4.9) kann wg. lfd. Abbrucharbeiten erst in der Winterperiode 2010/11 hergerichtet werden.

Im Plangebiet werden Lebensraumelemente für die Zauneidechse an 3 Standorten neu hergestellt (vgl. Teil B Nr. 4.5, 4.8). Da innerhalb des Plangeltungsbereichs die Wiederherstellung von Zauneidechsen-Lebensräumen nur in sehr geringem Umfang möglich ist, wird der anlagebedingte Verlust von 4 – 8 Revieren im Zuge der Anlage einer Sukzessionsfläche nordöstl. von Ganzlin ausgeglichen. Die Durchführung dieser externen Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Auf 4,5 ha ist die Entwicklung von Magerrasen mit 2 Kiefernwaldinseln und die Anlage einer Hecke mit mehreren Stein-/Holzhaufen vorgesehen.
Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nach Aussage des Gutachters auf Grund der im Umfeld der Vorhabensfläche vorhandenen gleichwertigen Lebensräume der Art nicht begründet zu erwarten. (vgl. Kartierbericht). Aufgrund der vg. gutachterlichen Feststellung liegt d gem. § 43 (5) S. 2. BNatSchG kein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 vor. Eine Ausnahmegenehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

Für weitere Arten besteht die Gefahr des Verlustes von Brutstätten infolge der geplanten Nutzungen: Vogelarten der ökologischen Gruppen Höhlenbrüter, Röhrichtbrüter, Boden- und Krautzonenbrüter bzw. Gehölzfreibrüter, Rauchschwalbe, potentielles Bruthabitat des Drosselrohrsängers, potentielle Bruthabitate des Haubentauchers. Die Umgebung des Untersuchungsgebietes ermöglicht diesen Arten jedoch ein Ausweichen auf andere gleichartige Biotope. Eine erhebliche störungsbedingte Beeinträchtigung der lokalen Population durch Auswirkungen des B-Plans ist deshalb nicht begründet anzunehmen. Durch Bauzeitenregelung sind die Störungen zu vermindern.
Populationsbiologische Auswirkungen auf den regionalen Bestand der Art Drosselrohrsänger sind lt. Kartierbericht nicht zu erwarten, da er regelmäßig und mit gleichmäßiger Verbreitung in den Schilfröhrichten des Plauer Sees als Brutvogel vorkommt. Die ökologische Funktion der von dem Verlust bedrohten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird demnach im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein Verbotstatbestand liegt deshalb gem. § 42 (5) S. 2 BNatSchG nicht vor.
Für den Haubentaucher konnten Vermutungen über Brutstätten wegen potentieller Habitateignung trotz gezielter Nachsuche nicht bestätigt werden. Darüber hinaus wird im Kartierbericht festgestellt, dass die Umgebung des Untersuchungsraums der Art ein Ausweichen auf gleichwertige andere Biotope erlaubt und deshalb erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population dieser Art nicht zu erwarten sind. Ein Verbotstatbestand liegt deshalb mangels Brutvorkommen und mangels Beeinträchtigung der Art ebenfalls nicht vor.
Der Verlust von 5 festgestellten Rauchschwalbennestern (Gebäudebrüter) ist wegen der vorhabensbedingten Gebäudeabbrüche (Baufreimachung) unvermeidbar und mangels ausreichender und geeigneter Nistalternativen auch als erheblich für die Art i.S.v. § 42 (5) BNatSchG zu bewerten. Verbotstatbestände (Verlust von Lebensstätten, Störungsverbot) sind hier durch Bauzeitenregelungen und vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Ersatznester im Verhältnis 1: 2) vermeidbar.

Für den Verlust von 5 Rauchschwalbennestern wurde am 16.03.2010 durch das LUNG M-V eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Genehmigung ist mit der Auflage verbunden, bis zum 01.04.2011 10 Rauchschwalben-Kunstnester an den künftigen Gebäuden im Baugebiet Nr. 11 anzubringen (vgl. TF 4.1).

Bei ergänzenden Feldbegehungen (19.01., 22.01.10) wurde das Untersuchungsgebiet wegen der hohen bis sehr hohen Bedeutung der Rastgebietsfunktion des Plauer Sees hinsichtlich des Vorkommens von Gänsen im Winterhalbjahr bearbeitet.
In einer eisfreien Wasserstelle im Südostteil des Plauer Sees konnten bei der Begehung am 19.01.2010 wenige Gänse, Schwäne und Blesshühner beobachtet werden. Im Bereich der Badestelle wurden keine Hinweise – Spuren, Kot etc. – auf die gelegentliche bis regelmäßige Nutzung des Bereiches durch Gänse festgestellt. (Wegen der Schneebedingungen wird dieser Befund anhand des Spurenbildes erhärtet.)
Die kleinräumige Offenfläche an der Badestelle bzw. der Liegewiese lässt nach Aussage des Gutachters keine Rast oder Nahrungssuche einer größeren Anzahl von Gänsen zu. Die von drei Seiten mit Gehölzen umstandene Fläche bietet für rastende Gänse ein zu großes Gefahrenpotential. Darüber hinaus befinden sich wenige Kilometer südlich des Plauer See ausgedehnte Äsungsflächen, die ohne Einschränkungen angeflogen werden können.
In Bezug auf die EU-Vogelschutzgebiete östlich und nördlich des Plangebietes sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die SPA-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 2000 m. Nach Pkt. 7.2.1 i.V.m. Anl. 5 C Nr. 8 FFH-Erlass v. 31.08.04 kann davon ausgegangen werden, dass der B-Plan Nr. 09 aufgrund der Lage/Entfernung des Plangebietes zu den beiden SPA-Gebieten nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks hervorzurufen. Wegen der Entfernung zwischen Plangebiet und den Vogelschutzgebieten verstößt die Planung auch nicht gegen das strikte Verbot von Beeinträchtigungen gem. Art 4 Abs. 1 der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.
Auf bestehende Vorbelastungen aufgrund der Funktion des Plauer Sees als Bestandteil der einer Bundeswasserstraße und des bestehenden Bootsverkehrs wird dabei insbesondere auch im Zusammenhang mit dem in Folge zum B-Plan geplanten Bootssteg/Fahrgastanleger verwiesen.

FFH-Vorprüfung:
Die Verträglichkeit der mit dem B-Plan Nr. 09 „Dresenower Mühle" zuzulassenden Nutzungen und deren Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung" wurde im Rahmen einer FFH-Vorprüfung vom Oktober 2009 (BHF, Schwerin) untersucht. Das Prüfergebnis wurde von der Gemeindevertretung am 10.11.09 gebilligt und durch die UNB des Lkr. PCH mit Schr. v. 13.01.2010 bestätigt.
Nach den Schlussfolgerungen der Vorprüfung sind von dem B-Plan Nr. 09 keine Auswirkungen zu erwarten, die das FFH-Gebiet DE 2539-301 erheblich beeinträchtigen können. Weitere Pläne oder Projekte, die durch Kumulationswirkung zu einer Erheblichkeit von Beeinträchtigungen führen könnten, sind nicht bekannt. Aus der Vorprüfung ergeben sich keine Tatbestände, die eine weitergehende Hauptprüfung erforderlich machen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Teil-Renatuierung des Kleingewässers „Katzenpfuhl" in Karow
- Anpflanzung von 42 Bäumen auf 1,35 ha in geplantem Baumpark (Arboretum) in Ganzlin südlich des Gewerbegebietes
- Anlage einer Sukzessionsfläche auf ca. 4,5 ha (nordöstl. von Ganzlin) mit Entwicklung Magerrasen, Kiefernwalbildung, Anlage einer Hecke, Anpflanzung einzelner Eichen, Anlage von Stein-/Holzhaufen
- begrenzte Anrechnung der mit Bescheid des Forstamtes Wredenhagen v. 03.02.10 festgesetzten Aufforstungsmaßnahme auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Letztlich entsteht damit in der Gesamtbilanz ein Kompensationsflächenüberschuss von 1,35 ha (Äquivalent). Der Überschuss entsteht auf der gepl. Sukzessionsfläche (Ganzlin, Flst. 81) und kann anderen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden.
Die unter vg. Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten SO 1 – 13 des Bebauungsplans Nr. 09 gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab i.S.v. § 135b BauGB für die Kosten der Maßnahmen wird dabei die zulässige Grundfläche festgesetzt (Konkretisierung der Textfestsetzung Nr. 5.1).

I.7. Immissionsschutz

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1, 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde über die Möglichkeiten und das Erfordernis der Festlegung von abweichenden Immissionsrichtwerten für die geplanten Sondergebiete entschieden (Abwägungsprotokoll v. 10.11.09, 14.03.10) entschieden. Der Schutzanspruch für städtebauliche Planungen ergibt sich grundsätzlich aus Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil I und darüber hinaus aus der TA-Lärm und der 16. BImSchV. (Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete die der Erholung dienen, Sonstige Sondergebiete).
Eine Festsetzung von Immissionsrichtwerten entbehrt der Ermächtigungsgrundlage des § 9 BauGB, der ausschließlich die Regelung von Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen ermöglicht (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte für das Erfordernis von Schutzmaßnahmen aufgrund der Planungsauswirkungen. Im Rahmen der Planung kann lediglich eine Bewertung abgegeben werden, welcher Schutzanspruch für die Baugebiete sachangemessen ist. Für Ferienhausgebiete wird in der DIN 18005 ein schalltechnischer Orientierungswert von 50 dB(A) –tagsüber – bzw. 40 db(A) –nachts- angegeben (bei Anlagengeräuschen: 35 dB(A) nachts) empfohlen. Für sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO werden Orientierungswerte zwischen 45 und 65 dB(A) im Tagzeitraum bzw. zwischen 35 und 65 dB(A) im Nachtzeitraum empfohlen.
Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsstruktur, die eine Durchmischung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung für Erholungszwecke und von Einrichtungen und Anlagen der Freizeitgestaltung beinhaltet, die jeweils keinen Lärmimmissionen Dritter ‚von außen' ausgesetzt sind, besteht keine Veranlassung, diesen Beurteilungsrahmen zu verändern.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung der Verkehrslärmsituation infolge des zusätzlichen Quell-/-Zielverkehrsaufkommens des Plangebietes untersucht.
Kritische Immissionsorte (IO)sind dabei

- IO1: Wohnhaus Dresenower Mühle 2 (südwestl. Grenze des Hofbereiches)
- IO2: Wohnhaus Dresenower Mühle 2 (südwestliche Fassade - für den Nachtwert)

In der DIN 18005-1 Beiblatt 1[5] sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte (OW) angegeben, die zwar nicht den Charakter gesetzlicher Grenzwerte besitzen, jedoch als sachverständige Konkretisierung des Anspruchs an gesunde Lebens- und Umweltverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 und 7c BauGB) die Grundlage der planerischen Abwägung bilden.
Für das Wohngrundstück, das sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet ist der Schutzanspruch von Mischgebieten zu gewährleisten. Mischgebieten werden nach der DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte von 60/50 dB(A) (tags/nachts) zugewiesen,
Für die Berechnung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der B 198 wird die RLS-90[6] herangezogen. Der Beurteilungspegels Straßenverkehr wird hiernach als Funktion der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) und des Abstandes des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens ermittelt; berücksichtigt werden dabei auch die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Qualität der Straßenoberfläche, nahe gelegene Lichtsignalanlagen, etwaige Höhenunterschiede zwischen Straße und Immissionsort usw. An Stelle des DTV-Wertes wird in dieser Prognose auf die schalltechnisch ungünstigste Verkehrsbelegung in der morgendlichen Spitzenstunde zurückgegriffen und danach entsprechend RLS 90 Tab. 3 die Nachtbelegung abgeleitet. Die Verkehrsmengen in der Spitzenstunde wird dabei der „Verkehrstechnischen Untersuchung zum B- Plan Nr. 09 der Gemeinde Ganzlin"[7] entnommen, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund des B-Plans Nr. 9 beinnhaltet.

Berechnungsgrundlagen:
M_1 = 309 Kfz/h (tags) – auch RLS 90 Tab. 3
M_2 = 57 Kfz/h (nachts)

[5] DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Ausgabe 07/2002
[6] RLS 90 - Richtlinie für den Lärmschutz an Strassen, Ausgabe 1990, ber. 02/1992
[7] BDC Dorsch Consult GmbH, Neubrandenburg, 10/2009

p = 9,8 % (Lkw-Anteil[8])
b = 10,25m (geplante Ausbaubreite mit Linksabbieger/Sperrfläche)
$s_{\perp,1}$ = 76 m (hor. Abstand zwischen der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und IO1)
$s_{\perp,2}$ = 92 m (hor. Abstand zwischen der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und IO2)
$\Delta h_{1,2}$ = 1,5m (Höhenunterschied zw. Straße und IO1,2)
Asphaltbeton; D_{StrO} = 0 – RLS 90, Tab.4
Steigung = 3 %; D_{Stg}= 0 – RLS 90, Pkt. 4.4.1.1.4
v ≤ 70 km/h; D_V=-2 dB(A) – RLS 90, Diagramm II

Der Mittelungspegel wird im horizontalen Abstand von 25 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn nach dem Verfahren „langer, gerader Fahrstreifen" (RLS 90,Gleichung (7)) ermittelt; das Einsehbarkeitskriterium (RLS 90, Gleichung (4)) ist erfüllt.

$L_m{}^{25}{}_{1,2} = 37,3 + 10 \lg[M_{1,2} (1+0,082p)]$ = 64,8/57,4 dB(A)

Unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Straßenoberfläche wird der Emissionspegel ermittelt (RLS 90, Gleichung 6):

$L_{m,E\,1,2}$ = 64,8/57,4 - 2 + 0 + 0 = 62,8/55,4 dB(A)

Unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und dem maßgeblichen Immissionsort, der Luftabsorption (RLS 90, Gleichung (10)) sowie der Boden- und Meteorologiedämpfung (RLS 90, Diagramm IV) wird der Beurteilungspegel nach RLS 90, Gleichung (5) ermittelt. Ein Korrekturbedarf für lichtzeichengeregelte Kreuzungen besteht nicht (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung).

$L_{r1} = L_{m,E\,1} + D_{S\perp 1} + D_{BM}$ =62,8/55,4 –3,7 –4,2 =54,9/47,5 dB(A) – Beurteilungspegel Tags/Nachts (IO 1)
$L_{r2} = L_{m,E\,2} + D_{S\perp 2} + D_{BM}$ = 55,4 – 4,7 – 4,4 = 46,3 dB(A) – Beurteilungspegel Nachts (IO2)

Für das zu untersuchende Wohngrundstück wird sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an beiden Immissionsorten (IO1:südwestliche Grenze der Grundstücksfreifläche, IO2:südwestliche Gebäudefassade) der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1 Beiblatt 1 unterschritten.
Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für Vorsorgemaßnahmen des Schallschutzes aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen der Planung.

Weitere Hinweise zum Immissionsschutz:
Während der Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen VwV) v. 19.08.1970 durchzusetzen.
Bei der Errichtung und Standortwahl von Trafo-Stationen sind die Anforderungen des § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder zu beachten, so dass eine unzulässige Beeinflussung oder Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.
Die Anordnung der Sammler sowie der Kontroll– und Einlaufschächte der Kanalisation sowie von Pumpstationen hat so zu erfolgen dass eine Belästigung durch Geräuschentwicklung oder durch Gerüche ausgeschlossen wird.

[8] Angabe Straßenbauamt Schwerin, 08.09.09

I.8. Flächenbilanz

Nr.	Titel		Fläche (m²)
1.1	WA – Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,2	1.955,64
1.2	SO2/SV – Sondergebiet Strandversorgung	GRZ 0,4	652,34
1.3	SO3/FH – Ferienhausgebiet	GRZ 0,4	1.662.08
1.4	SO4/FH – Ferienhausgebiet	GRZ 0,65	3.512,57
1.5	SO5/GK – Sondergebiet Gastronomie/Konferenz	GRZ 0,4	3.407,56
1.6	SO6/FH – Ferienhausgebiet	GRZ 0,4	3.645.22
1.7	SO7/B – Sondergebiet Beherbergung	GRZ 0,4	3.271,25
1.8	SO8/VV – Sondergebiet Verwaltung und Versorgung	GRZ 0,6	1.589.53
1.9	SO9/FH – Ferienhausgebiet	GRZ 0,4	3.686.21
1.10	SO10/GU – Sondergebiet Gastronomie und Unterhaltung	GRZ 0,4	1.697.96
1.11	SO11/BH – Sondergebiet Betriebshof	GRZ 0,4	3.095,09
1.12	SO12/FG – Ferienhäuser und Gastronomie	GRZ 0,4	2.935.93
1.13	SO13/VZ – Sondergebiet Veranstaltungszentrum	GRZ 0,4	2.116,27
1.	Baugebiete gesamt		33.517,72
2.1	Verkehrsfläche (öffentlich)- B 198		1.428,05
2.2	Verkehrsfläche (öffentlich) – Planstraße A (Zufahrtsstraße)		1.595,41
2.3	Verkehrsfläche (öffentlich) – Planstraße B		1.564,69
2.4	Verkehrsfläche (öffentlich) – Planstraße C		765,63
2.5	Radweg (öffentlich) – Planweg D		704,91
2.6	Fußgängerfläche (öffentlich) – Planweg E		440,34
2.7	Fußgängerfläche (privat, mit Gehrecht zug. der Allgemeinheit) – Planweg F		403,87
2.8	Mischverkehrsfläche (privat) – Planweg G		2466,29
2.9	Fußgängerfläche (privat) – Planweg H		198,87
2.10	Fußgängerfläche (privat) – Planweg I		208,15
2.11	Fußgängerfläche (privat) – Planweg K		122,30
2.12	Fußgängerfläche (privat) – Planweg L		137,15
2.13	Parkplatz (öffentlich)		1.890,85
2.14	Pkw-Stellplatz (privat)		5.717,96
2.	Verkehrsflächen gesamt		17.644,47
3.1	Straßenbegleitgrün (öffentlich)		2.328,65
3.2	Badeplatz/Strand (privat, mit Gehrecht zug. der Allgemeinheit)		346,17
3.3	Badeplatz/Strand (privat)		332,32
3.4	Liegewiese (privat, mit Gehrecht zug. der Allgemeinheit)		1.058,05
3.5	Liegewiese (privat)		5.972,36
3.6	Naturbelassene Grünflächen (privat)		16.622,41
3.7	Spielplatz (Privat)		2.220,86
3.8	Sportanlagen (privat)		5.516,17
3.9.	Streuobstwiese (privat)		2.948,35
3.10	Feuchtbiotop (privat)		4.723,18
3.11	Naturnahe Parkanlage		5.495,48
3.12	Streichelzoo (privat)		746,41
3.13	Hausgärten (privat)		4.346,71
3.14	Sonstige Grünflächen (privat)		401,68

3.	Grünflächen gesamt	53.058,80
4.	Wald	44.748,57
	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	148.969,56

Tabelle 1: Flächenbilanz

I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

In Teil A des B-Plans wurden 3 Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Ihre Beseitigung bedarf nach § 7 DSchG M-V[9] einer Genehmigung. Die Zulässigkeit eines Eingriffs in das Bodendenkmal (Beseitigung) wird aufgrund dieses Bebauungsplans rechtlich begründet. Die zuständige Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege) wurde im Aufstellungsverfahren zum B-Plan beteiligt. Das erforderliche Einvernehmen der Denkmalschutzbehörden ist nur mit Nebenbestimmungen gem. § 7 (5) DSchG M-V möglich, die in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen sind.
Die Genehmigung nach § 7 DSchG M-V wird zusammen mit der Baugenehmigung für die betroffenen Bereiche erteilt. Die Baugenehmigung entfaltet Konzentrationswirkung und schließt damit die erforderliche denkmalrechtl. Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V ein. Dazu ist die unt. Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen. (§ 7 (6) DSchG M-V, § 72 (1) i.V.m. § 64 (3) LBauO).
Zur Sicherstellung der Anstoßwirkung des B-Plans im Baugenehmigungsverfahren wurden die 3 betroffenen Bodendenkmale im Plangebiet nachrichtlich dargestellt. Die erforderlichen Nebenbestimmungen nach § 7 (5) DSchG M-V wurden in Teil B Nr. 6.1. nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen: „Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher zu stellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten." Eine frühzeitige inhaltliche Abstimmung der ins Auge gefassten Maßnahmen mit dem LKD wird empfohlen. Für die Prospektion, einschl. der Bergung und Dokumentation von Funden ist von den betroffenen Flächen der Mutterboden unter Anleitung eines Archäologen oder Technikers des Landesamtes abzuziehen. Mögliche Funde werden sodann geborgen und dokumentiert. Die Kosten der archäol. Prospektion, die den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen sind, umfassen die Lohnkosten für den Mitarbeiter des LKD und die Bereitstellung des erforderl. Arbeitsgeräts.
Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich weitere archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. In Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit können Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

[9] Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern

Planinhalt

Der B-Plan Nr. 09 der Gemeinde Ganzlin stellt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Ferien- und Schulungsanlage am Südwestufer des Plauer Sees her, die dem Bedarf eines privaten Unternehmens und dem öffentlichen Tourismusmarkt gleichermaßen zur Verfügung stehen soll. Mit dem B-Plan wird ein seit 1990 aufgelassenes Kinderferienlager überplant und die Beseitigung eines mehrjährigen städtebaulichen und funktionellen Missstandes initiiert, der sich in der ruinösen Altsubstanz des ehemaligen Ferienlagers (Gebäude, Fundamentreste, alte Erschließungsanlagen) manifestiert.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Errichtung von Ferienhäusern in einzelnen Hausgruppen (Feriendörfer) und eines kleinen Hotels mit insgesamt max. 400 Betten sowie Infrastruktureinrichtungen für die gastronomische Versorgung, für Tagungszwecke und für die Freizeitgestaltung der Erholungssuchenden. Über die Zulassung des beschriebenen Tourismuskomplexes hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Neuordnung der örtlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere der Einmündung der Gemeindestraße ‚Dresenower Mühle‘ in die Bundesstraße 198. Weiterhin sichert der Bebauungsplan die Grundstückserschließung bestehender baulicher Nutzungen im Bereich Dresenower Mühle sowie den Bestand der öffentlichen Badestelle ‚Dresenower Mühle‘ einschließlich einer angemessenen Ausstattung mit öffentlichen Parkständen. Für den Radweg „Plauer See – Radrundweg“ wird außerdem der Trassenverlauf für den Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans neu geregelt.

Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in 2 Stufen anhand des Plan-Vorentwurfs vom 21.07.2009 und des Planentwurfs vom 27.10.2009. Wegen einzelner Entwurfsänderungen, insbesondere einer Änderung im Bereich der Straßeneinmündung in die Bundesstraße 198, wurde danach nochmals eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung auf der Grundlage des 2. Entwurfs vom 14.06.2010 durchgeführt. Da der Bebauungsplan unterschiedliche Naturschutzbelange berührt, wurden die in ihren satzungsgemäßen Zielen berührten Naturschutzverbände in die Öffentlichkeitsbeteiligung einbezogen.

Ein wichtiger Bestandteil der planerischen Abwägung war die Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsanbindung. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin wurden dazu im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, 10/2009) die erforderlichen Ausbauparametern für die Verkehrsanbindung des Plangebietes bestimmt und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Einmündung geführt. Gegenstand der Untersuchung war ausdrücklich auch die Fragestellung, inwieweit die versetzt gegenüber liegende Einmündung Twietfort in den Knotenpunktausbau einzubeziehen ist. Mit Schreiben vom 20.11.2009 erteilte das Straßenbauamt die Anbindegenehmigung an die B 198.

Zur Gewährleistung des Anschlusses sonstiger Siedlungsflächen im angrenzenden Gemeindegebiet wurde die Planstraße B in einer Gesamtbreite von 7,00 m. festgesetzt. Sie ersetzt die Trassenführung eines unbefestigten Sandweges, der bisher das Flst. 39/1 ungeordnet quert. Die Herstellung der Straße obliegt der Gemeinde.

Im Bereich des Plangebietes wird der Radweg ‚Plauer See – Rundweg‘ neu trassiert und über die öff. Erschließungsstraße (Planstraße B) und eine mit 3 m Breite festgesetzte Radweg-Fläche (Planweg D) um die baulichen Nutzungen der Ferienanlage südwestlich herum geführt. Aufgrund der Unübersichtlichkeit der bisherigen, engen Querungsstelle und wegen der starken Frequentierung dieses Radweges erschien eine Querung des Plangebietes auf der bisherigen Trasse nicht zweckmäßig. Die Radwegetrasse erfährt dadurch eine Verlängerung um ca. 240 m. Die neue Radwegetrasse wird im Wesentlichen an der zu erhaltenden Waldkante entlang geführt. In zwei Trassenabschnitten verläuft der Weg durch den Waldbestand; in der Ausführungsplanung ist der örtliche Baumbestand zu beachten und in Abstimmung mit dem Forstamt Wredenhagen ggf. eine örtliche Anpassung vorzunehmen. Eine diesbezügliche Abweichung von der Trassenfestsetzung des B-Plans ist gem. 125 (3) BauGB planungsrechtlich unbedenklich.

Insbesondere für die Einwohner der Gemeinde war die Erhaltung eines Zugangs zur Badestelle Dresenower Mühle von besonderer Bedeutung für die planerische Abwägung. Die Zuwegung wurde fußläufig über den bestehenden Weg zu der vorhandenen Steganlage am Plauer See (außerhalb des Plangebietes entlang des Mühlbachs, Flst. 16) konzipiert. Der Zugang auf das Gelände der Ferienanlage wird über die Brücke über den Mühlbach vorgesehen. Die Brücke ist dazu bedarfsgerecht zu erneuern. Innerhalb der

Ferienanlage wird die Zuwegung (Planweg F) einschließlich des Anschlusses an die außerhalb des B-Plangebietes beabsichtigte Steganlage durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Für den Bedarf der Allgemeinheit wurde in diesem Zusammenhang ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von max. etwa 40 Parkständen im Bereich der Anbindung an die B 198 festgesetzt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde das Erfordernis von Immissionsschutzmaßnahmen zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der festgesetzten Erholungsnutzungen und der umliegenden Bestandsnutzungen geprüft. Es gibt keine Anhaltspunkte für das Erfordernis von Schutzmaßnahmen im Plangebiet. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung der Verkehrslärmsituation infolge des zusätzlichen Quell- / Zielverkehrsaufkommens des Plangebietes näher untersucht. Als kritische Immissionsorte wurden dazu der Hofbereich und das Wohnhaus der Liegenschaft Dresenower Mühle 2 geprüft. Dabei wurde nachgewiesen, dass sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1 / Beiblatt 1 unterschritten wird und deshalb kein Erfordernis für die Festlegung von Vorsorgemaßnahmen des Schallschutzes aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen der Planung besteht.

Auf der Grundlage eines grünordnerischen Konzeptes (BHF, Schwerin) wird mit dem B-Plan eine weitgehende Erhaltung der bestehenden landschaftlichen Strukturen gesichert. Die baulichen Nutzungen werden unter Beachtung des bewegten Reliefs im Plangebiet und der vorhandenen Gehölzstrukturen eingefügt. Dabei wurden auf der Grundlage einer Bestandskartierung und einer Beurteilung der Verkehrssicherungserfordernisse umfangreiche Baumbestände berücksichtigt. Die Bäume – mit Ausnahme der Pappeln - werden ab einem Stammumfang von 100 cm erhalten und durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten rechtlich gesichert. Zur Umsetzung der Planung ist insgesamt die Fällung von 128 Bäumen erforderlich, davon unterliegen 76 Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Die Untere Naturschutzbehörde erteilte hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V. In den Randbereichen des Plangebietes werden auch Teilflächen des Waldes aufgelichtet und in naturnahe Grünflächen bzw. Park umgewandelt. Eine Entscheidung hierzu nach § 20 LWaldG M-V einschließlich der Festlegung und Sicherung entsprechender Ersatzmaßnahmen wurde durch die untere Forstbehörde – Forstamt Wredenhagen – mit Bescheid vom 03.02.2010 (Ergänzung vom 30.06.2010) getroffen.

Aufgrund der geplanten Kapazität des Ferienhausgebietes und der zu erwartenden Intensivierung der Strandnutzung wird eine Erweiterung des Strandabschnitts nach beiden Seiten jeweils um ca. 7 .. 8 m auf seine ursprüngliche Ausdehnung vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll – außerhalb des Plangebietes – auch das vorhandene Uferröhricht in den Randbereichen zur Aufweitung der Badestelle aber auch zur Erweiterung des Sichtfensters in den Landschaftsraum um bis zu 10 m zurückgedrängt werden. Die Verträglichkeit dieser Maßnahme als Auswirkung des B-Plans mit den FFH-Schutzzielen wurde in der FFH-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 09 bereits festgestellt. Der Verlust dieser Röhricht- und Uferwaldbiotope muss dazu am Plauer See gleichwertig ausgeglichen werden.

Der gesetzliche Vorrang des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes bei zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt wurde in den Abwägungsentscheidungen über die standörtliche Verteilung der vorgesehenen Flächennutzungen, über den geplanten Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen und durch Regelungen über Bauzeiten und ein ökologisch/sachverständig begleitetes Abbruchmanagement besonders berücksichtigt.
Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund der Planung werden umfangreiche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die die Anlage naturnaher Flächen in den Randbereichen des Gebietes, Anpflanzungen, die Herstellung von Kleingewässern, die Wiederherstellung von Waldbeständen und Artenschutzmaßnahmen beinhalten. Da ein vollständiger Ausgleich der bilanzierten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht zweckentsprechend umsetzbar war, wurden folgende, zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes mit dem Vorhabenträger vereinbart: Teil-Renatuierung des Kleingewässers „Katzenpfuhl“ in Karow; Anpflanzung von 42 Bäumen in Ganzlin südlich des Gewerbegebietes; Anlage einer ca. 4,5 ha großen Sukzessionsfläche nordöstlich von Ganzlin. Im Zusammenhang mit der genehmigten Waldumwandlung ist der Vorhabenträger außerdem zur Durchführung einer Aufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Zepkow verpflichtet.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope aufgrund der Planung wurden durch die Gemeinde Ganzlin Ausnahmen gem. § 20 (3) NatSchAG M-V beantragt. Das dazu erforderliche Verfahren wurde ebenfalls von der unteren Naturschutzbehörde Parchim parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans durchgeführt. Die beantragten Ausnahmen wurden mit Bescheid vom 22.03.2011 genehmigt. Auflagen über Ersatzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen wurde im Planaufstellungsverfahren bezüglich der in Anhang IV a der FFH-RiLi aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten geprüft, ob und inwieweit durch den B-Plan Nr. 09 artenschutzrechtliche Verbotsnormen ausgelöst werden können(Schädigungs- und Störungsverbot gem. § 44 (1) BNatSchG). In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden diesbezüglich Beeinträchtigungen der örtlichen Fledermauspopulation, ein Verlust von 4-8 Revieren der Zauneidechse und die Vernichtung von 5 Rauchschwalbennestern im Zusammenhang mit der Plandurchführung und von bauvorbereitenden Abbruchmaßnahmen als unvermeidbar festgestellt. Im Aufstellungsverfahren wurden erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt; die dabei festgelegten Ersatzmaßnahmen sind in den Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt. Für Fledermäuse sind im Plangebiet ein Winterquartier baulich herzurichten und insgesamt 76 Nisthilfen anzubringen. Wegen der Gefahr eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei der Durchführung der Abbrucharbeiten wurde durch das LUNG M-V am 26.03.2010 eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Für die Zauneidechse sind im Plangebiet an 3 Standorten Lebensraumelemente neu herzustellen. Der anlagebedingte Verlust von 4 – 8 Revieren wird im Zuge der Anlage einer Sukzessionsfläche nordöstlich von Ganzlin (s.o.) ausgeglichen. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist damit nicht zu erwarten. Die Planung beinhaltet deshalb bzgl. der Zauneidechse keinen Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG und bedarf insoweit keiner Ausnahmegenehmigung. Für den Verlust von 5 Rauchschwalbennestern wurde am 16.03.2010 durch das LUNG M-V eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die beauflagte Anbringung von Rauchschwalben-Kunstnestern an den künftigen Gebäuden im Baugebiet Nr. 11 wurde Bestandteil der Textfestsetzungen des B-Plans.
Wegen der hohen bis sehr hohen Bedeutung der Rastgebietsfunktion des Plauer Sees wurde das Plangebiet zusätzlich hinsichtlich des Vorkommens von Gänsen im Winterhalbjahr untersucht. Eine regelmäßige Nutzung des Bereiches durch Gänse wurde jedoch nicht festgestellt. Die kleinräumige Offenfläche an der Badestelle bzw. der Liegewiese lässt nach Aussage des Gutachters keine Rast oder Nahrungssuche einer größeren Anzahl von Gänsen zu.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erlass dieses Bebauungsplans war die Herausnahme betroffener Teilflächen aus dem LSG „Plauer See“. Das Verfahren zur Herausnahme von Teilflächen des Plangebietes aus dem LSG wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Lkr. Parchim parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans durchgeführt und mit Bekanntmachung der Zehnten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ vom 08.06.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ‚Unser Landbote‘ Nr. 06/2010 am 25.06.2010 abgeschlossen.

Aufgrund des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ wurde zu den Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan Nr. 09 zugelassenden Nutzungen eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen. Das Prüfergebnis wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schr. v. 13.01.2010 bestätigt. In Bezug auf die EU-Vogelschutzgebiete östlich und nördlich des Plangebietes sind aufgrund der Entfernung von jeweils ca. 2000 m und wegen bestehender Vorbelastungen durch den Bootsverkehr im Zusammenhang mit der Funktion des Plauer Sees als Bestandteil einer Bundeswasserstraße keine Auswirkungen zu erwarten. Dies betrifft auch den angrenzend an das Plangebiet vorgesehenen Bootssteg mit Fahrgastanleger.

Die Gemeinde Ganzlin verfügt zum Zeitpunkt des B-Plan-Verfahrens nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung beider Pläne (FNP, B-Plan) erfolgte deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Der FNP-Vorentwurf vom 10.11.09 durchlief im Februar/März 2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB. In einer Abwägungsentscheidung am 14.04.2010 folgte die Gemeindevertretung den im Vorentwurfsverfahren geäußerten Bedenken gegen einzelne Nutzungsabsichten im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 9. und billigte den FNP-Entwurfsstand vom 26.03.2010. Der Bebauungsplan Nr. 09 wurde letztlich jedoch als vorzeitiger Bebauungsplan (vgl. § 8 (4) BauGB) beschlossen, weil die Gemeinde im Zusammenhang mit einer für 09/2011 vorbereiteten Gemeindefusion die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum F-Plan zurückstellen musste (vgl. § 204 (2) BauGB). Nach dem erreichten Stand des F-Plans ist jedoch erkennbar, dass dem Bebauungsplan Nr. 09 keine übergeordneten Planungen entgegenstehen.

Satzungsbeschluss, Inkraftsetzung

Die Planung wurde am 24.03.2011 als Satzung beschlossen. Der Plan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt und unterlag insoweit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB. Die Genehmigung wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Parchim vom 30.08.2011, Az: BLV-7014/09, erteilt und im Amtsblatt des Amtes Plau am See „Plauer Zeitung“ am 14.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 der Gemeinde Ganzlin ist mit Ablauf des 14.09.2011 in Kraft getreten.

Plau am See, 10.10.2011

.....
Baumgart
Bauamtsleiter

Amt Plau am See
-DER AMTSVORSTEHER-
Markt 2, TEL. 038735/494-0
19395 Plau am See