

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 (Ferienhöfe) 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 Grundstückerschließung 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 Ausbauparameter 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-Schutzziele 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-Renaturierung 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 beauftragte 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 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. 033733/494-0
19395 Plau am See