

**Erläuterungsbericht
zum Entwurf des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Bantin**

- Ausgefertigtes Exemplar -

Bantin , im November 1999

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Anlaß und Aufgabe
- 1.2 Bestandteile des Planes
- 1.3 Rechtliche Grundlagen
- 1.4 Technische Grundlagen

2. Charakteristik der Gemeinde

- 2.1 Geographische Lage
- 2.2 Bevölkerung
- 2.3 Geschichte
- 2.4 Landschaft und Natur
- 2.5 Wirtschaft
- 2.6 Denkmale
- 2.7 Bodendenkmale
- 2.8 Altlastverdachtsflächen

3. Planungsansätze

4. Erläuterungen zu den Darstellungen der baulichen Nutzung

- 4.1 Bestand an Wohnbauflächen
- 4.2 Neuplanungen von Wohnbauflächen
- 4.3 Gemischte Bauflächen
- 4.4 Gewerbliche Bauflächen
- 4.5 Sonderbauflächen

5. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

6. Verkehrsanbindung / Technische Ver - und Entsorgung

- 6.1 Verkehr
- 6.2 Wasserversorgung / Abwasserbehandlung / Gasversorgung
- 6.3 Löschwasserversorgung
- 6.4 Gewässer II. Ordnung
- 6.5 Abfallbeseitigung
- 6.6 Elektroenergie / Windkraftanlagen

7. Landschaftspflege

8. Nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- 8.2 Grundwassermeßstelle

9. Kennziffern

Anlagen :

- Anlage 1 : Geltungsbereiche der rechtsgültigen Abrundungssatzungen
- Anlage 2 : Auszug aus der Planzeichnung des Pflege - und Entwicklungsplanes " Schaalsee - Landschaft "
- Anlage 3 : Auszüge aus dem Gutachten zur Müllkippe nahe Boissow
- Anlage 4 : Geplante Standorte der Ortsdurchfahrtsteine in Boissow
- Anlage 5 : Darstellung der Bereiche mit möglicher Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz
- Anlage 6 : Hauptwasserleitungen im Gemeindegebiet
- Anlage 7 : Überschlägliche Ermittlung der notwendigen Abstände vorhandener größerer Stallanlagen im Nahbereich der Ortslage Bantin
- Anlage 8 : Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- Anlage 9 : Bescheid zur Sanierung der ehemaligen LPG - Tankstelle in Bantin

1. Allgemeines

1.1 Anlaß und Aufgabe

Entsprechend Baugesetzbuch sind durch die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen ,
" sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich
ist " (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für die Gemeinde Bantin entstand diese Aufgabe aufgrund der veränderten
gesellschaftlichen Verhältnisse und den daraus resultierenden veränderten
Ansprüchen an die Bodennutzung. Geltende Gesetze, insbesondere das
Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung , aber auch Vorschriften zum
Umwelt - , Natur - , Landschafts - und Immissionsschutz, erfordern es, als eine
Grundlage für die weitere Planung der baulichen Entwicklung der Gemeinde, in den
einzelnen Gemeindebereichen die zulässigen Arten der baulichen Nutzung
festzulegen sowie die Nutzungsbeschränkungen, die sich aus Gesetzen und
anderen rechtlich bindenden Festlegungen ergeben, in einem für die Arbeit der
Behörden verbindlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Durch die Gemeinde Bantin wurden Satzungen über die Festlegung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Bantin und Boissow sowie der
Bebauungsplan für die Wohnbebauung " Up den Kamp " aufgestellt, die bereits
Rechtskraft erlangt haben .

Im Jahre 1993 wurde bereits ein Vorentwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet ,
das Verfahren jedoch damals nicht zum Abschluß gebracht.

Inzwischen ist sowohl die Entwicklung im Territorium, als auch in der Gemeinde
deutlicher zu erkennen, so daß jetzt ein Flächennutzungsplan entstehen konnte, der
eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Bodennutzung ermöglicht
und den im Baugesetzbuch gesetzten Anforderungen gerecht wird. Durch die
Gemeindevertretung wurde daher ein Beschluß zur Wiederaufnahme des Verfahrens
zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet gefaßt.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die 1. und 2. öffentliche Auslegung wurden
durchgeführt , die Träger öffentlicher Belange wurden an der Erarbeitung des
Flächennutzungsplanes beteiligt .

Mit Schreiben vom 08.11.1999, Aktenzeichen VIII 2300 - 512.111 54.005 wurde
durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern die
Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes erteilt.

Die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen sowie die dazugehörigen
Erläuterungen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes und im
Erläuterungsbericht gekennzeichnet.

1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile des Planes sind :

- Planzeichnung des Flächennutzungsplanes M 1 : 10.000
- Planausschnitte für die Ortslagen Bantin und Boissow im Maßstab 1 : 5.000
- Erläuterungsbericht

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt :

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I , S. 2253) , zuletzt geändert durch Art. 6 des sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 01.01.1997
- der §§ 233 und 243 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. I, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I , S. 132) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I , S.466) ,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1.4 Technische Grundlagen

Als Planunterlagen dienen Topographische Karten im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern .

2. Charakteristik der Gemeinde

2.1 Geographische Lage

Die Gemeinde Bantin liegt im Landkreis Ludwigslust und gehört dem Amt Zarrentin an.

Die Nachbargemeinden von Bantin sind : Zarrentin
 Lassahn
 Neuhof
 Karft
 Waschow
 und Kogel

Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1.426 ha.

2.2 Bevölkerung

In der Gemeinde Bantin leben gegenwärtig 438 Personen, davon in Bantin 292 sowie in Boissow und Schaliß zusammen 146 Personen .

2.3 Geschichte

Eine Vielzahl von Bodendenkmalen im Gemeindegebiet weist darauf hin, daß das Territorium schon sehr früh und für die damalige Zeit relativ dicht besiedelt war.

Im 5. / 6. Jahrhundert hinterließen die abziehenden Germanen Mecklenburg nahezu bevölkerungsleer.

Bis in das 12. Jahrhundert war auch das Gemeindegebiet von Bantin von dem slawischen Volk der Obotriten besiedelt.

Nach dem Tod des Obotritenfürsten Niklot im Jahre 1160 begann mit der beginnenden deutschen Herrschaft die Besiedlung Westmecklenburgs vor allem durch niedersächsische Siedler, wobei die ansässige slawische Bevölkerung zunächst vollkommen in diesen Prozeß integriert war.

Der Ort Bantin wurde im Jahre 1230 als Besitz von Reinfried von Schorlemmer erstmals erwähnt.

Die erste urkundliche Erwähnung des als Gutssiedlung entstandenen Ortes Boissow datiert aus dem Jahre 1194 als Bosowe , das ehemals ritterschaftliche Bauerndorf Schaliß wurde 1194 als Scalise urkundlich erwähnt.

Entscheidend geprägt wurden die Orte Bantin und Boissow vor allem in den Jahren nach 1945 und seit der Wiedervereinigung.

Durch die Bodenreform von 1945 erfolgte eine radikale Veränderung der Produktionsweise und der Bodennutzung , die sich u. a. in der Entstehung von Anlagen zur Massentierhaltung sowie von Betriebsstandorten landwirtschaftlicher Großbetriebe am Rande der Ortslagen und in der Schaffung großflächiger Felder ausdrückte.

Die bauliche Entwicklung vollzog sich neben dem Typeneigenheimbau vor allem auch durch die Entstehung des für das Dorf untypischen mehrgeschossigen Wohnungsbaus in der Ortslage Bantin.

Die wirtschaftliche Lage sowie die bauliche Entwicklung der Gemeinde wurde besonders nach 1961 weitgehend durch die für die Entwicklung hinderliche Nähe zur Staatsgrenze der ehemaligen DDR geprägt.

Nach der " Wende " und der Wiedervereinigung entstanden eine Reihe von Eigenheimen sowohl in Baulücken als auch im B - Plangebiet " Up den Kamp " , die den Charakter besonders der Ortslage Bantin als überwiegender Wohnstandort noch weiter ausprägten. Die Betriebsflächen der ehemaligen LPG werden heute nur noch teilweise genutzt.

Im Jahre 1991 wurde die Gemeinde Bantin Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft , jetzt Amt , Zarrentin .

2.4 Landschaft und Natur

Die Landschaft im Territorium der Gemeinde Bantin ist eiszeitlich geprägt.

Landschaftsbestimmend sind besonders der an das Gemeindegebiet angrenzende Schaalsee und seine naturnahen Randbereiche , das Hammerbachtal sowie größere Waldgebiete im Süden des Gemeindegebietes .

Vor allem aufgrund der Lage im Grenzbereich der ehemaligen DDR haben sich einige relativ naturnahe Gebiete erhalten . Um die besonders wertvollen Gemeindebereiche zu schützen, wurden diese in den Naturpark Schaalsee einbezogen, der jetzt zum Biosphärenreservat erklärt wurde.

Folgende Teile der Gemeinde befinden sich in Naturschutz - und Landschaftsschutzgebieten :

- Der Uferbereich des Schaalsees befindet sich im NSG Techin , das auch die Schalißer Bucht und die angrenzenden Ufer beinhaltet.
- Ein Bereich im Südwesten der Gemeinde befindet sich im NSG " Schaaletal " , das vor allem das Kalkflachmoor Zarrentin und die angrenzenden Waldbestände umfaßt.
- Ein Bereich im Norden der Gemeinde befindet sich im im Rechtssetzungsverfahren befindlichen NSG " Boissower See " .
- Mit Verordnung des Landkreises Ludwigslust vom 30. September 1998 wurde das Landschaftsschutzgebiet " Schaalseelandschaft " gebildet. Dieses schließt sich unmittelbar östlich an das Biosphärenreservat Schaalsee an und umfaßt auch einen großen Teil des Territoriums der Gemeinde Bantin.

Dieses Landschaftsschutzgebiet wurde u. a festgesetzt :

" wegen

- der Entwicklung des Gebietes als Teil des Schaalseeraumes zu einer Modellregion für nachhaltige Landnutzungs - , Wirtschafts - und Siedlungsformen,
- der Wahrung von charakteristischen Strukturen einer alten bäuerlichen Kulturlandschaft und Sicherung von deren Erholungs - und Bildungswert ,
- der Erhaltung des geologischen und tierökologisch - funktionalen Zusammenhanges zum Biosphärenreservat Schaalsee und der Herstellung einer Ergänzung zu diesem ." (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet " Schaalseelandschaft ")

Die Biotope im Bereich der Gemeinde Bantin wurden im Zuge einer Biotopkartierung des Kreises Ludwigslust flächendeckend kartiert , die dort genannten Biotope und geschützten Landschaftsbestandteile , die dem Schutz der §§ 20,26 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern unterliegen (Alleien , Hecken , Kleingewässer , naturnahe Bereiche) wurden entsprechend der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt .

Bei der erwähnten Biotopkartierung wurde auch ein sehr gut ausgebildetes Laubwaldbiotop im Südosten des Gemeindegebietes erfaßt, das einen seltenen Bestand darstellt und ebenfalls dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern unterliegt. Hierbei handelt es sich um einen Perlgras - Buchenwald und einen diesem benachbarten Erlen - Eschen - Wald.

Im Ergebnis einer Abstimmung mit dem Naturparkamt Schaalsee (jetzt Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee) werden folgende weitere herausragende landschaftliche Bestandteile, als entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützte Bereiche in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt :

- das Hammerbachtal

Dieses Tal stellt ein landschaftsprägendes Bachtal mit sehr hohen (4 - 8 m) und steilen Talkanten dar , das in seinem Nordteil bis zu 300 m breit ist.

Der Hammerbach ist ein relativ kleines Fließgewässer mit guter Wasserqualität , mit teilweise natürlicher , mäandrierender Linienführung . Der Talraum wird überwiegend als extensives Grünland genutzt. Auf kleineren Flächen sind Seggenrieder und Hochstaudenfluren erhalten.

Der Os - Zug östlich von Boissow ist ebenfalls als geschützter Bereich dargestellt.

- Fläche südwestlich von Boissow

Diese Fläche umfaßt vor allem folgende Bereiche :

a) Niedermoorgebiet

Einen großen Teil dieser Fläche nimmt eine schmale Schmelzwasserrinne ein, in dem sich zwei Solle befinden. Im Rahmen der genannten Biotopkartierung wurde erfaßt, daß es sich hier um ein ehemals nährstoffarmes Torfmoosmoor handelt , das heute stark ausgetrocknet ist und Reste einer mesotrophen Sumpfvvegetation aufweist. Östlich der Straße nach Boissow ist in der Biotopkartierung eine stark gegliederte Vegetation (Flutrasen , Erlenbruchfragmente, Rotstraußgrasflur sowie Flatterbinsenried) erfaßt worden.

b) kleines Kesselmoor

Nördlich des Niedermoorbereichs wurde im Zuge der Biotopkartierung des Kreises Ludwigslust ein kleines Hochmoor kartiert . Dabei konnten als dominante Bestände Wollgrasrasen mit Torfmoos , Schnabelseggenried sowie eine mesotrophe Sumpfvvegetation erfaßt werden.

Ebenfalls dargestellt sind die Naturdenkmale, die durch das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee erfaßt wurden.

2.5 Wirtschaft

Die Gemeinde ist überwiegend agrarisch geprägt , die wirtschaftliche Existenz vieler Einwohner basiert auf der Landwirtschaft und handwerklichem Kleingewerbe. Die Gemeinde kann nicht für alle Einwohner Arbeitsplätze bieten, so daß eine Anzahl ihrer Bewohner in den benachbarten Städten und Gemeinden innerhalb und außerhalb des Amtsbereichs Zarrentin arbeiten.

In der Ortslage Bantin bzw. an ihrem Rand befinden sich , wie bereits erwähnt, große Stallanlagen und Betriebsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben , die aus DDR - Zeiten stammen und zum großen Teil noch von landwirtschaftlichen Genossenschaften und größeren bäuerlichen Betrieben genutzt werden.

Diese sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Außenbereich dargestellt. Ein Teilbereich einer derartigen ehemaligen Betriebsfläche östlich der Ortslage Bantin wird als gewerbliche Baufläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) ausgewiesen, um eine sinnvolle Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen zu ermöglichen und hier bereits jetzt Ansiedlungsabsichten gewerblicher Betriebe bestehen , die sich im Außenbereich nicht verwirklichen lassen.

2.6 Denkmale

In der Gemeinde Bantin befinden sich eine Reihe von Denkmalen , die in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust erfaßt sind :

in Bantin :

- Bahnhof
- Gebäude auf dem Flurstück 84 / 1 der Flur 1
- Gebäude auf dem Flurstück 4 der Flur 1

in Boissow :

- ehemalige Gutsschmiede

in Schaliß :

- Dorfstraße 46 , Hallenhaus mit Scheune

2.7 Bodendenkmale

Im Gemeindeterritorium befinden sich eine Reihe von Bodendenkmalen, die bei weiteren Planungen zu beachten sind und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden.

Entsprechend dem Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern werden zwei Kategorien von Bodendenkmalen unterschieden :

" Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf . In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffes die anfallenden Kosten zu tragen hat. Dies ist in Form archäologischer Ausgrabungen zur Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale umzusetzen, über deren Art (bauvorbereitend oder baubegleitend) und Volumen je nach Umfang und Art der Erdeingriffe anhand konkreter Planunterlagen langfristig vor dem eigentlichen Baugeschehen zwischen Bauherrn und Fachbehörde Verhandlungen geführt werden müssen. "

Diese Bodendenkmale wurden in die Planzeichnung des F - Planes übernommen und mit dem Symbol " BD " versehen.

" Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - nicht zugestimmt werden kann. "

Bei diesen Bodendenkmalen ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes das Symbol " BD " zusätzlich mit einem Kreis umgeben.

Es ist darauf zu achten, daß bei den Bodendenkmalen auch bei Maßnahmen im weiteren Umfeld ein Sicherheitsabstand von wenigstens 10 m für schwere Bautechnik und für das Ab - bzw. Zwischenlagern von Bauschutt und Baumaterialien einzuhalten ist.

Neben den in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellten Bodendenkmalen können bei Erdarbeiten jederzeit weitere Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde .

2.8 Altlastverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet ist beim Landkreis lediglich die ehemalige Tankstelle der LPG als Altlastverdachtsfläche bekannt , wo mögliche Bodenverunreinigungen durch Treib - und Schmierstoffe nicht auszuschließen sind.

Die Tankstelle befindet sich im Bereich einer neu ausgewiesenen gewerblichen Baufläche .

Durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust wurde mit Schreiben vom 07.07.1998 ein Bescheid erteilt, daß die vorgenommene Sanierung des Bodens als ausreichend eingestuft werden kann (siehe Anlage 9).

Eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises, untere Abfallbehörde, ergab, daß die von einem Gutachter nach der Sanierung ermittelten Werte des verbliebenen Schadstoffgehalts im Boden die Errichtung gewerblicher Bauten ohne zusätzliche Begutachtung erlauben.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung ist es jedoch auch möglich, in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise " Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter " zu schaffen.

Vor einer eventuellen Neubebauung dieser Fläche mit einem Wohngebäude ist durch ein kompetentes Ingenieurbüro eine vertiefende Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle vorzunehmen und gegebenenfalls eine Sanierung der Fläche vorzunehmen.

Die Fläche einer weiteren ehemaligen Tankstelle im Bereich der Feuerwehr wurde aus dem gleichen Grund ebenfalls als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Vor jeder Nutzungsänderung ist ebenfalls eine Sanierung dieser Fläche vorzunehmen.

Weitere Altablagerungen , z. Bsp. durch Hausmüll, sind im Gemeindegebiet nicht bekannt .

Ebenfalls als Altlastverdachtsfläche wurde die sogenannte " WIFO - Fläche " im Südwesten des Gemeindeterritoriums dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen zum Teil gefluteten Bunkerkomplex , der vor 1945 u.a. als Munitionslager diente, so daß nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier noch Restbestände aus der Zeit der Wehrmacht befinden.

Entsprechend einer Mitteilung des Landkreises Ludwigslust, Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten, befand sich im Bereich der " WIFO - Fläche " ein Heerestanklager der deutschen Wehrmacht. Hier erfolgte vorwiegend die Lagerung und Abfüllung von Vergaser - und Dieselmotoren sowie die gebrauchsfertige Mischung und Abfüllung von Motorenölen.

Außerhalb des Gemeindeterritoriums , jedoch im Nahbereich der Ortslage Boissow , befindet sich in einer ehemaligen Kiesgrube eine Müllkippe .

Da sich die genannte Kippe in unmittelbarer Ortsnähe befindet , ist sie in die Betrachtungen einzubeziehen.

Entsprechend einer Bestandserfassung durch den Landkreis aus dem Jahre 1991 lagern hier folgende Stoffe :

Hausmüll	65 %
Sperrmüll	5 %
Garten - u. Parkabfälle	10 %
Bauschutt	20 %

Im Jahre 1993 wurde im Auftrag des Landkreises ein Gutachten erarbeitet (Auszüge siehe Anlage zum Erläuterungsbericht) . Danach ist keine aktuelle Gefährdung erkennbar. In unmittelbarer Nähe der Kippe wurde keine neue Baufläche ausgewiesen , sondern lediglich der Bestand erfaßt.

Zwischenzeitlich wurde die Kippe abgedeckt .

3. Planungsansätze

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) ist das Amt Zarrentin, dem Bantin angehört, dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet. Die Stadt Zarrentin, die als Ländlicher Zentralort eingestuft ist, nimmt im wesentlichen die Versorgungsfunktion auch für die Orte der Gemeinde Bantin wahr.

Im RROP sind Teile der Gemeindefläche folgendermaßen gekennzeichnet :

- Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege
- Fremdenverkehrsentwicklungsraum
- Naherholungsraum

Die Gemeinde Bantin stellt keinen wirtschaftlichen Schwerpunkt des Amtsbereiches dar, so daß sie ihre Zukunft vor allem als Wohnstandort sieht , wobei nicht beabsichtigt ist , die Wohnbevölkerung in großem Umfang zu erhöhen.

Es existiert jedoch ein großer Ansiedlungsdruck, der in der schnellen Besiedlung des B - Plangebietes " Up den Kamp " und im Vorliegen zahlreicher Anfragen nach Baugrundstücken zum Ausdruck kommt.

Für einen Zuzug neuer Mitbürger gibt es gute Voraussetzungen , vor allem die Vorzüge der landschaftlich sehr reizvollen Lage im Nahbereich des Schaalsees und die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Autobahnauffahrt Zarrentin . Daraus ergeben sich gute Verkehrsverbindungen zu den Arbeitsmöglichkeiten sowohl im MEGA - Park an der A 24 als auch im Hamburger Raum .

Ein Standortvorteil der Gemeinde ist auch die Möglichkeit der Nutzung der Handels-, Gastronomie - und Erholungseinrichtungen der unmittelbar benachbarten Stadt Zarrentin.

Es gibt aber auch einige Beschränkungen, die einer größeren Erhöhung der Einwohnerzahlen entgegenstehen :

- der größte Teil des Gemeindeterritoriums gehört zum Biosphärenreservat Schaalsee bzw. zum neu festgesetzten LSG " Schaalseelandschaft " , in denen restriktive Bestimmungen hinsichtlich neuer Bebauungen zu beachten sind
- die Ortslagen sind zum großen Teil vom Hammerbachtal begrenzt , das aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit gesetzlich geschützt ist und sich auch im Nahbereich der Orte auf Grund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserstandes wenig zur Bebauung eignet
- die Gemeinde beabsichtigt , die größeren Stallanlagen in den Ortslagen Bantin und Boissow bzw. an ihrem Rand als wirtschaftliche Grundlage für eine große Zahl von Bewohnern zu erhalten. Dies führt zu Beschränkungen in der Ausweisung neuer Bauflächen.

Ausgehend davon beabsichtigt die Gemeinde in bezug auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im wesentlichen , ihren Bewohnern auf Dauer eine Perspektive zu bieten , den Zuzug in Grenzen zu halten und die Eigenentwicklung zu sichern.

Dies korrespondiert mit der Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.02.1998 , nach der die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindebereich einen Bedarf von ca. 15 WE nicht überschreiten sollte.

Unter Berücksichtigung, daß es bereits jetzt in Bantin eine Reihe Bauwilliger gibt, die in der Gemeinde wohnen , jedoch ihre Wohnverhältnisse durch die Errichtung eines Eigenheims verbessern wollen , beabsichtigt die Gemeinde daher durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Errichtung von ca. 15 - 18 Eigenheimen in mehreren zusammenhängenden Bereichen zu ermöglichen .

Ausgehend von den genannten Besonderheiten sind neue Bauflächen in beiden Ortsteilen vorgesehen, da auch im Hauptort der Gemeinde die Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Bauflächen stark eingeschränkt sind.

Der Ort Schaliß ist fast nicht mehr bewohnt und stellt keinen Ort von einigem Gewicht dar, so daß er im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Außenbereich dargestellt wird. Auch die Ortsbereiche Bantin - Ausbau und Bantin - Bahnhof wurden als Außenbereich dargestellt.

Die Bauflächen in den beiden Orten Bantin und Boissow werden in den Bereichen als Wohnbauflächen dargestellt, wo diese Nutzung sich bereits in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat und eine andere Nutzung durch die Gemeinde nicht beabsichtigt wird.

Die Gemeinde geht davon aus, daß es sich in Bantin und Boissow um Wohnbauflächen im ländlichen Raum handelt, so daß die Kleintierhaltung auf den Grundstücken sowie vereinzelt eine , zum Teil auch im Nebenerwerb betriebene , landwirtschaftliche Tätigkeit nach wie vor möglich ist . Entsprechend der Baunutzungsverordnung ist im Bereich dieser Wohnbauflächen in den Orten Bantin und Boissow auch eine verstärkte Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe möglich, die den Einwohnern eine Perspektive bieten kann.

Problematisch erscheint die Situation in Boissow , wo sich eine Tierhaltungsanlage in der Nähe von Wohnbebauung befindet. Es erscheint fragwürdig , den unmittelbaren Bereich um diese Anlage als Wohnbaufläche auszuweisen , weil dies , da sich die Fläche im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Boissow befindet, das Vertrauen erzeugen würde , daß hier problemlos Bauanträge für neue Wohngebäude genehmigt werden können.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Tierhaltungsanlage Bestandsschutz genießt und auch Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind , wobei durch technische Verbesserungen die Belästigung der Nachbarn in vertretbarem Rahmen gehalten werden muß.

Die Fläche um die Tierhaltungsanlage wird daher als gemischte Baufläche ausgewiesen, wobei die Gemeinde davon ausgeht , daß es sich hierbei um ein dörfliches Gebiet handelt.

In Abstimmung mit einem Gutachter wurde durch den Landkreis , Amt für Umwelt und Natur , ein Mindestabstand neuer Wohnbebauung von 60 m von der Tierhaltungsanlage festgelegt. Dabei ist eine Abminderung des zulässigen Abstandes einer neuen Wohnbebauung von den Stallanlagen auf die Hälfte gegenüber den Richtwerten der (zurückgezogenen) VDI - Richtlinie 3473 berücksichtigt. Dieser Kompromiß erscheint vertretbar, wie bereits angedeutet wurde, weil Boissow seinen ländlichen Charakter wenigstens in Teilbereichen erhalten und Arbeitsplätze gesichert werden sollen.

Ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde der Bereich der beiden Gehöfte zwischen der eigentlichen Ortslage Bantin und dem Bahnhof Bantin , um hier eine Nutzung zu ermöglichen , die einem dörflichen Gebiet entspricht .

Auf dem nördlich gelegenen Gehöft wird gewerbsmäßig Viehzucht betrieben.

**von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes entsprechend
Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg -
Vorpommern vom 08.11.1999, Aktenzeichen VIII 2300 - 512.111 54.005
ausgenommene Fläche**

Vom Gesundheitsamt des Landkreises wurde im Zuge des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Anregung gegeben :

" Aufgrund der zu erwartenden Geruchs - und Fliegenbelästigungen auf den angrenzenden Flächen zu den Stallanlagen in Boissow sowie in Bantin und Bantin - Bahnhof wird empfohlen, keine weitere Wohnbebauung zuzulassen. "

Dieser Grundsatz wurde bei der Planung beachtet .

Bei der Bemessung der erforderlichen Abstände der dargestellten Bauflächen von den vorhandenen Stallanlagen wurde von unterschiedlichen Maßstäben ausgegangen :

Bestehende Wohnbauflächen im Bereich von Stallanlagen sind seit jeher durch Geruchsemissionen beeinträchtigt. Hier wurde davon ausgegangen , daß der notwendige Abstand zu Stallanlagen , wie es entsprechend den Richtlinien möglich ist , auf 50 % verringert werden kann.

Bei geplanten Wohnbauflächen wurden höhere Ansprüche gestellt , um Nutzungskonflikte auszuschließen und bestehende landwirtschaftliche Betriebe nicht zu gefährden.

In den VDI - Richtlinien erfolgt die Bewertung des technischen Zustands und des Betriebsregimes landwirtschaftlicher Betriebe entsprechend einem Punktsystem. Im Zuge des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Umweltamt des Landkreises angeregt , diese Ställe entsprechend ihrem technischen Zustand mit maximal 50 bis 75 Punkten zu bewerten.

Mit dieser relativ niedrigen realistischen Bewertung ist auch gewährleistet , daß eine " heranrückende Wohnbebauung " verhindert wird und daraus resultierende überhöhte Anforderungen an die Sanierung dieser Betriebe , die zu einer Existenzgefährdung führen könnten , vermieden werden.

Davon ausgehend ergeben sich für die im Nahbereich der Ortslage Bantin vorhandenen größeren Stallanlagen folgende Mindestabstände zu Wohngebieten :

Stallanlage zwischen der Ortslage und dem Bahnhof Bantin :

notwendiger Abstand zu einer Wohnbaufläche (Planung) : ca. 220 m
Ist - Abstand (Mühlenkamp) : ca. 250 m

notwendiger Abstand zu einer Wohnbaufläche (Bestand) : ca. 110 m
Ist - Abstand : ca. 140 m

Tierproduktionsanlage Zarrentiner Weg :

notwendiger Abstand zu einer Wohnbaufläche (Planung) : ca. 240 m
Ist - Abstand : ca. 260 m

notwendiger Abstand zu einer Wohnbaufläche (Bestand) : ca. 120 m
Ist - Abstand : ca. 160 m

Die Rinderzuchtanlagen östlich des Hammerbachtals in Bantin führen auch auf Grund der relativ geringen Bestände nicht zu Geruchsbelästigungen in der Ortslage Bantin .

Die Rinderzuchtanlagen südöstlich des Bahnhofs Bantin wirken sich auf Grund der relativ geringen Bestände (ca. 100 Milchkühe) , der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung und des großen Abstands (ca. 350 m vom Bahnhof) nicht belästigend für die Ortslage Bantin aus.

Wie bereits erwähnt , wurde ein Teil der Betriebsfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen , um eine sinnvolle Umnutzung der Fläche zu ermöglichen .

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß die gewerbliche Entwicklung im Territorium überwiegend in Zarrentin und im Bereich der A 20 erfolgen wird.

Ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des naturräumlichen Bestands und davon ausgehend, die Sicherung der vor allem in Abstimmung mit dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee festzulegenden Maßnahmen zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung der strukturbestimmenden Landschaftsbestandteile durch die Kennzeichnung auch der entsprechend dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg - Vorpommern geschützten Bereiche.

Die Gemeinde erhofft sich davon, neben einer Erhöhung der Lebensqualität der Einwohner, vor allem auch, daß das Gemeindeterritorium Bestandteil eines Gebietes wird, in dem sich ein " sanfter Tourismus " am Rande des Biosphärenreservats Schaalsee entwickelt.

Von besonderer Bedeutung sind daher der Uferbereich am Schaalsee und das Hammerbachtal. Im Auftrag des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee wird gegenwärtig ein Pflege - und Entwicklungsplan " Schaalsee - Landschaft " (PEPL) , unter anderem für den Bereich der Gemeinde , der sich im Biosphärenreservat Schaalsee befindet , erarbeitet . Die Ergebnisse aus dieser Planung sind bei allen zukünftigen verbindlichen Bauleitplanungen zu beachten.

In einer Anlage zum Flächennutzungsplan ist das Projektkerngebiet dieses PEPL dargestellt , soweit es sich im Gemeindegebiet befindet .

In der Planzeichnung sind die vorhandenen und geplanten Wanderwege dargestellt. Von besonderer Bedeutung sind der Hauptwanderweg von Zarrentin nach Lassahn sowie ein Wanderweg am Ostufer des Boissower Sees , von denen sich die Gemeinde positive Impulse für die touristische Entwicklung erwartet.

4. Erläuterungen zu den Darstellungen der baulichen Nutzung

4.1 Bestand an Wohnbauflächen

Wie bereits erwähnt, sind die meisten vorhandenen Bauflächen in den Orten Bantin und Boissow als Wohnbauflächen dargestellt.

Beide Orte sind besonders nach der " Wende " zu Orten geworden, in denen das Wohnen überwiegt . Zwischen den älteren Gebäuden sind in den letzten Jahren eine Reihe kleiner Wohngebäude entstanden, die besonders der Ortslage Bantin den Charakter einer Wohnsiedlung geben, die entsprechend der Baunutzungsverordnung als " Allgemeines Wohngebiet " einzustufen wäre.

In Bantin wurde ein neues Eigenheimgebiet erschlossen, das weitgehend besiedelt ist.

Für die Orte Bantin und Boissow liegen bereits rechtskräftige Abrundungssatzungen vor, die auch Grundlage für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes waren (siehe Anlage 1).

In den bestehenden Wohnbauflächen sind zum Teil Lückenbebauungen möglich .

Im Zuge des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch das Gesundheitsamt des Landkreises folgende Anregungen gegeben, die bei der Beurteilung von Bauanträgen zu beachten sind :

" Bei der Bebauung von Baulücken ist darauf zu achten , daß sich keine lärm - , staub - und geruchsintensiven Betriebe in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung ansiedeln.

Für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe außerhalb von Gewerbe - oder Mischgebieten ist in jedem Fall eine Einzelbegutachtung erforderlich. "

Die Ortslagen Bantin - Bahnhof und Bantin - Ausbau wurden nicht als Bauflächen dargestellt , da eine Verfestigung und Weiterentwicklung dieser Bereiche nicht beabsichtigt ist . Eine bauliche Entwicklung ist somit nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

4.2 Neuplanungen von Wohnbauflächen

Die Darstellung der rückwärtigen Grenzen der Wohnbauflächen , die ausschließlich als einreihige Bebauung entlang der Straßen ausgewiesen sind , orientiert sich jeweils an den rückwärtigen Grenzen der vorhandenen Bebauung . Es wird davon ausgegangen, daß die für die Orte typischen großen Grundstücke und

Grundstückstiefen auch bei neu zu errichtenden Wohngebäuden eingehalten werden. Die für die einzelnen neu dargestellten Baugebiete ausgewiesenen Flächengrößen umfassen daher auch die Wohnnebenflächen.

In folgenden Bereichen wurden neue Wohnbauflächen ausgewiesen :

4.2.1 Nordwesten von Bantin

Hier ist beabsichtigt , mittelfristig die vorhandenen , teilweise aufgelassenen Kleingärten als Wohnbaufläche umzuwidmen , um die Ortslage abzurunden , da kein Bedarf für Kleingärten mehr besteht.

Maßgebend für die Ausweisung waren die verkehrsgünstige und landschaftlich reizvolle Lage der Fläche . Die Fläche wird im Norden und im Süden von den gesetzlich geschützten Bereichen des Hammerbachtals begrenzt. Mit einer auf dieser Fläche möglichen Eigenheimbebauung wird ein geordneter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Fläche :	ca. 0,5 ha
mögliche Wohnungsanzahl :	ca. 3

4.2.2 Östlich und südlich des Mühlenkamps in Bantin

Dieser Bereich ist bereits in der rechtskräftigen Abrundungssatzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Möglich ist die Errichtung einer einreihigen Bebauung entlang der Hauptstraße von Bantin , die dadurch eine durchgehende Bebauung an ihrer Westseite erhält .

Fläche :	ca. 0,8 ha
mögliche Wohnungsanzahl	ca. 6 - 8

4.2.3 Fläche südlich des Schleusenwegs im Südosten der Ortslage Boissow

Wie bereits erwähnt , gibt es in Bantin einen hohen Ansiedlungsdruck. Der Ortsteil Bantin ist in der baulichen Entwicklung sehr eingeschränkt , so daß es geboten erscheint , auch im Ortsteil Boissow Bauflächen auszuweisen .

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die Bebauung der südlichen Straßenseite des Schleusenweges ermöglicht . Diese Fläche ist durch den Schleusenweg bereits verkehrlich erschlossen, ein weiterer Ausbau des Schleusenwegs ist geplant.

Eine Wasserleitung ist bereits im Nahbereich der Fläche vorhanden . Eine zentrale Abwasserentsorgung für die Ortslage Boissow ist nicht vorgesehen, so daß die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen der zukünftigen Bewohner erfolgen muß.

Die geplante Fläche ist daher sehr kostengünstig zu erschließen.

Da sich die zukünftige Bebauung unmittelbar an die Ortslage anschließt , durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt wird und lediglich als eine Bebauung entlang der vorhandenen Straße möglich ist , sollte geprüft werden, ob das Baurecht für eine zukünftige Bebauung durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden kann , da auch durch die eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten einer solchen Satzung eine ausreichende Rechtssicherheit für eine zukünftige Bautätigkeit geschaffen werden könnte.

Fläche :	ca. 0,9 ha
Anzahl der möglichen Wohnungen :	ca. 5 - 6

**von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes entsprechend
Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg -
Vorpommern vom 08.11.1999, Aktenzeichen VIII 2300 - 512.111 54.005
ausgenommene Fläche**

In allen anderen Bereichen der Ortslage Boissow werden die Bauflächen in den Grenzen der rechtskräftigen Abrundungssatzung dargestellt.

4.3 Gemischte Bauflächen

Als gemischte Bauflächen wurden in den Ortsteilen Bantin und Boissow jeweils die Bereiche ausgewiesen, in denen sich im Bereich größerer Gehöfte Tierproduktionsanlagen befinden bzw. durch die von ihnen ausgehenden Emissionen soweit beeinflußt werden können, daß die für eine Wohnbebauung

zulässigen Immissionsschutzwerte nicht eingehalten werden. Damit sollen Konflikte mit einer Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe Punkt 3 des Erläuterungsberichtes und Anlage 7).

von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern vom 08.11.1999, Aktenzeichen VIII 2300 - 512.111 54.005 die gemischte Baufläche zwischen dem Gemeindehauptort Bantin und dem Bahnhof Bantin ausgenommen

4.4 Gewerbliche Bauflächen

siehe vorhergehende Ausführungen . Die gewerbliche Baufläche wurde als " eingeschränktes Gewerbegebiet " ausgewiesen, um Konflikte mit der benachbarten Bebauung , besonders dem neu entstandenen Wohngebiet " Up den Kamp " , auszuschließen. Die neue gewerbliche Baufläche befindet sich in einem Abstand von ca. 80 - 90 m von den erwähnten neuen Wohngebäuden , so daß die für die gewerbliche Baufläche zu treffenden Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes relativ restriktiv sein müssen, da weiterhin gesichert bleiben muß , daß die für ein Allgemeines Wohngebiet gültigen Grenzwerte im Bereich des Wohngebietes " Up den Kamp " nicht überschritten werden. Dies wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes durch eine entsprechende Kennzeichnung der neuen gewerblichen Baufläche hervorgehoben.

Südlich der neuen gewerblichen Baufläche verläuft ein Knick. Dieser sollte im unmittelbaren Bereich der geplanten Baufläche verbreitert werden, um eine optische Abschirmung gegenüber dem neuen Wohngebiet " Up den Kamp " zu erreichen .

Dies wäre gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt anzusehen.

Fläche : 1,6 ha
jetzige Nutzung : nicht mehr genutztes Betriebsgelände

4.5 Sonderbauflächen

Durch einen Investor wurde ein Konzept für die Schaffung einer touristischen Einrichtung auf einer ihm gehörenden Fläche westlich der Ortslage Bantin vorgelegt, das u. a. die Errichtung folgender Einrichtungen vorsieht :

- Gaststätte mit Kegelbahn, kleinem Schwimmbecken mit Sauna und einigen Fremdenzimmern

- Schaffung einer Art Ferienlager aus Bungalows, in denen Kinder und Jugendliche naturverbunden im Biosphärenreservat Schaalsee ihre Ferien verbringen können.

Das Konzept korrespondiert mit dem landesplanerischen Anliegen, das mit der Einbeziehung Bantins in einen Fremdenverkehrsentwicklungsraum verfolgt wird. Die Realisierung der geplanten Investitionsabsichten wäre eine saisonverlängernde Maßnahme für die touristische Nutzung im Schaalseebereich, da die Einrichtungen ganzjährig betrieben werden sollen.

Durch die Gemeinde wird insbesondere auch die Schaffung einer Gaststätte begrüßt, da es eine derartige Einrichtung im Gemeindebereich zur Zeit nicht mehr gibt und besonders die geplanten Nebeneinrichtungen (Kegelbahn, Schwimmbecken, Sauna) auch zu einer verbesserten Freizeitgestaltung der alten und neuen Bewohner Bantins beitragen können.

Vor einer Realisierung der geplanten Bebauung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, der besonders die Erfordernisse aus der Lage der Baufläche im Biosphärenreservat Schaalsee berücksichtigt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt , die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes vor allem mit dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee abzustimmen sind, können auf dem dem Investor gehörenden Grundstück realisiert werden, das größer als die geplante Baufläche ist. Erste Überlegungen des Investors beinhalten die Anpflanzung einer knickartigen Hecke als Abschluß des Grundstücks gegenüber der freien Landschaft.

Fläche : ca. 1,8 ha
jetzige Nutzung : landwirtschaftliche Nutzfläche

**von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes entsprechend
Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg -
Vorpommern vom 08.11.1999, Aktenzeichen VIII 2300 - 512.111 54.005
ausgenommene Fläche**

5. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Auf Grund der geringen Größe der Orte sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Postdienststellen oder medizinische Einrichtungen in der Gemeinde Bantin nicht vorhanden.

In Bantin befindet sich das Gemeindebüro. Alle Verwaltungsfunktionen werden jedoch vom Amt Zarrentin wahrgenommen, so daß das Gemeindebüro nur noch zur Durchführung von Sitzungen der Gemeindevertretung und für Sprechstunden der Bürgermeisterin genutzt wird.

Ein Kindergarten befindet sich im gleichen Gebäude wie das Gemeindebüro .

6. Verkehrsanbindung / Technische Ver - und Entsorgung

6.1 Verkehr

Über das Gemeindeterritorium verläuft die Landesstraße L 041 (Zarrentin - NeuhoF - Tessin) , über die die überörtliche Anbindung der Gemeinde erfolgt . Die Verbindung der Orte im Gemeindegebiet erfolgt ausschließlich über Kreis - und Gemeindestraßen. Über die Straße Zarrentin - Wittenburg ist ein günstiger Anschluß an das Autobahnnetz über die Auffahrt Zarrentin gegeben .

Die Gemeinde besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Hagenow - Zarrentin , auf dem alle durchfahrenden Züge halten . Auf der Strecke erfolgt ausschließlich Personenverkehr .

6.2 Wasserversorgung / Abwasserbehandlung / Gasversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Wittenburg.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich in den Trinkwasserschutzgebieten der Wasserversorgungsanlage Zarrentin .

Hierzu wurde durch den Landkreis Ludwigslust folgender Hinweis gegeben :

" Da eine Unterteilung der Trinkwasserschutzzone III in III A und III B nicht erfolgte, sind für Maßnahmen in der TWSZ III die Verbote und Nutzungsbeschränkungen wie für eine TWSZ III A zu beachten, die sich u. a. aus dem Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz M. - V., Arbeitsblatt W 101 DVGW Regelwerk, der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSTWag) und der Schutzzonendokumentation Trinkwasserschutzgebiet Zarrentin ergeben.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Vorhaben im F - Plangebiet sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zu beantragen.

Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M. - V. 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen. "

Entlang der Straße Zarrentin - Bantin sowie Bantin - Boissow verlaufen die Hauptwasserleitungen (siehe Anlage 6) . Im Bereich der Rohrtrasse sollte kein Bodenab - und - auftrag erfolgen.

Entsprechend der Konzeption des Abwasserzweckverbandes Sude - Schaale sowie der Gemeinde Bantin ist der Anschluß der Orte der Gemeinde an eine zentrale Abwasserentsorgung , vor allem aus Kostengründen , nicht vorgesehen.

Damit sind alle Grundstücke durch eigene DIN - gerechte Kläranlagen zu entsorgen und entsprechend einem Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern ist die Überführung der vorhandenen Einzelanlagen zur Abwasserentsorgung in funktionsfähige Kleinkläranlagen nach DIN 4261 bis zum 31.12.2005 abzuschließen.

Niederschlagswasser ist , soweit dem aus wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Gründen nichts entgegensteht, dezentral zur Grundwasserneubildung zu versickern.

An die Erdgasversorgung sind die Orte Bantin und Boissow angeschlossen.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nur in Teilbereichen des Gemeindeterritoriums voll über Hydranten aus dem öffentlichen Netz gesichert werden (siehe Anlage 5) .

In den übrigen Bereichen der Ortslage Bantin wird die Löschwasserversorgung zusätzlich über Entnahmestellen an Fließgewässern (vor allem dem Hammerbach) gesichert , in der Ortslage Boissow über Entnahmestellen am Hammerbach und zwei Bohrbrunnen .

Entsprechend § 5 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern sind die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung für die Feuerwehr zu gewährleisten .

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, daß sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist gemäß Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern , dem Brandschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW sicherzustellen und nachzuweisen.

Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz sind Hydrantenabstände von ca. 100 m entsprechend Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten.

6.4 Gewässer II . Ordnung

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Gewässer II. Ordnung :

- Hammerbach
- Landwirtschaftlicher Vorfluter (LV) 158

Für die Benutzung der Gewässer , einschließlich des Grundwassers , sind bei der unteren Wasserbehörde Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

6.5 Abfallbeseitigung

Im Gemeindebereich sind keine Müllkippen in Betrieb. Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral entsprechend den kreislichen Konzeptionen.

Von der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust wurden im Zuge des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Auflagen mitgeteilt , die bei der Abfallbeseitigung zu beachten sind :

" Abfälle , die in der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust nicht von der Entsorgung ausgeschlossen sind , sind dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger bzw. dem von diesen zugelassenen " Drittunternehmer " anzudienen (§ 13 Krw - AbfG) .

Alle Abfälle , die durch die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust ausgeschlossen sind , sind entsprechend der Regelungen des Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetzes und des untergesetzlichen Regelwerkes einer Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. "

6.6 Elektroenergieversorgung / Windkraftanlagen

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die WEMAG als örtlich zuständiges Versorgungsunternehmen.

Im Gemeindeterritorium befindet sich kein im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesener Eignungsraum für Windenergie. Die Gemeinde beabsichtigt auch nicht, auf ihrem Territorium Windparks und Einzelanlagen zur

Gewinnung von Windenergie zuzulassen, die der Erzeugung von Elektroenergie für das öffentliche Netz dienen.

Begründet ist dies, neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten, vor allem aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten (Bestandteil bzw. Randgebiet des

Biosphärenreservats Schaalsee und des damit identischen Europäischen Vogelschutzgebietes) .

6.7 Fernmeldeversorgung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

7. Landschaftspflege

Wie bereits erwähnt, befindet sich ein großer Teil der Gemeinde im Biosphärenreservat Schaalsee.

Das Biosphärenreservat Schaalsee genießt flächendeckend den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Damit verbunden ist die Verordnung zur Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung und Naturschutzgebieten mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Schaalsee".

Die Landkreise Hagenow, Gadebusch und Herzogtum Lauenburg sowie der WWF haben 1990 den "Zweckverband Schaalseelandschaft" (ZSL) gegründet.

Hier gilt es, die Nutzungen der Land und Forstwirtschaft so zu gestalten, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Naturausstattung vermieden werden. Die hier ökologisch und kulturhistorisch besonders wertvollen Landschaftsstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Bereiche der Gemeinde, die Bestandteil des Biosphärenreservats Schaalsee sind, sind gleichzeitig Bestandteile eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Seit Juni 1994 ist dieses Schutzgebiet auch Bestandteil eines im Aufbau befindlichen zusammenhängenden ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung " Natura 2000 " . Damit unterliegt es den Bestimmungen der Flora - Fauna - Habitate - (FFH -) Richtlinie.

Gemäß Artikel 6 Absatz 2 dieser Richtlinie haben die Mitgliedsstaaten grundsätzlich in den besonderen Schutzgebieten eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und Habitate der Arten sowie Störungen der Arten, für die diese Gebiete ausgewiesen sind, die sich erheblich auswirken könnten, zu vermeiden.

Gemäß Artikel 6 Absatz 3 der gleichen Richtlinie ist für Pläne und Projekte , die ein solches Schutzgebiet einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten beeinflussen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen durchzuführen.

Durch die Gemeinde und die Genehmigungsbehörden ist demzufolge bei allen Planungen im Bereich des Biosphärenreservats Schaalsee zu prüfen, ob Beeinträchtigungen für das Erhaltungsziel des Vogelschutzgebietes durch die bau - , anlagen - und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ausgeschlossen sind.

Im Biosphärenreservat Schaalsee sind entsprechend dem RROP der großräumige Ökosystemverbund aus Seen und anderen Feuchtbiotopen zu sichern sowie die landschaftliche Bereicherung von ehemals intensiv genutzten , strukturarmen Agrarbereichen anzustreben.

Ein großer Teil des Gemeindegebietes gilt entsprechend dem RROP als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Räumen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen , daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile wie Knicks, Feldgehölze und Kleingewässer sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt , soweit es der Maßstab der Zeichnung erlaubt .

Bei geplanten Gebäudesanierungen sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, da sich möglicherweise u. a. Fledermausquartiere , Nistplätze für Eulen , Falken, Dohlen , Schwalben und Mauersegler in den alten Gebäuden befinden. Entsprechend § 20 f Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen deren Nist - , Brut - , Wohn - und Zufluchtstätten nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft , die z.T. auch Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Bodenversiegelungen in neu ausgewiesenen Bauflächen sind , sollten vor allem im zum Biosphärenreservat gehörenden Gemeindebereich erfolgen . Schwerpunkte derartiger Maßnahmen , die aus dem bereits erwähnten Pflege - und Entwicklungsplan abgeleitet werden müßten und vor allem im Projektkerngebiet erfolgen sollten , müßten die weitere Aufwertung der in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als geschützte Flächen entsprechend dem § 20 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern gekennzeichneten Bereiche des Hammerbachtals und der Flächen südwestlich von Boissow sowie die zur Kernzone des Biosphärenreservats gehörenden Bereiche am Schaalsee sein. Alle diese Flächen sind auch Bestandteil des Projektkerngebietes des PEPL (siehe Anlage 2) .

Für den B - Plan " Up den Kamp " wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt . Der festgesetzte Doppelredder östlich der B - Planfläche wurde in der Planzeichnung des

Flächennutzungsplanes dargestellt , die festgesetzte Sukzessionsfläche ist Bestandteil eines Bereichs im Zentrum Bantins , der als nach Landesrecht (Landesnaturschutzgesetz von M - V) geschützte Fläche dargestellt ist.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern

Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte des o.g. amtlichen Netzes . Diese Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt.

Diese Festpunkte sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt, die Bezeichnung ist den Übersichtsblättern (Anlage 8) zu entnehmen. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch Vermessungsmarken gekennzeichnet.

Folgende Auflagen sind zu beachten :

" - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage - , Höhen - und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

- Der feste Stand , die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken .

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will , durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern mitzuteilen. "

8.2 Grundwassermeßstelle

In der Gemeinde Bantin befindet sich eine Grundwassermeßstelle. Diese dient der Überwachung und Beobachtung des bedeckten Grundwasserleiters . Alle nachteiligen Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Die Meßstelle trägt den amtlichen Namen Bantin HyZrt 5 / 68 II .

Sie wurde in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes eingetragen.

9. Kennziffern

Die Kennziffern wurden durch Planimetrieren der Grundkarte ermittelt.

1. Bauflächen	32,2 ha
<i>von der Genehmigung ausgenommen :</i>	<i>4,1 ha</i>
verbleibende Baufläche entspr. Genehmigung	28,1 ha
- davon Wohnbauflächen	26,2 ha
davon : Bestand	24,0 ha
Planung	2,2 ha
<i>von der Genehmigung ausgenommen :</i>	<i>0,9 ha</i>
mögliche neue WE	14 - 17
<i>von der Genehmigung ausgenommen :</i>	<i>5 - 6</i>
- davon gemischte Bauflächen	2,6 ha
<i>von der Genehmigung ausgenommen :</i>	<i>1,4 ha</i>
- davon gewerbliche Bauflächen	1,6 ha
- davon Sonderbauflächen	1,8 ha (von der Genehmigung ausgenommen)
2. Wald	296,3 ha
3. Wasserflächen	24,5 ha
4. Flächen für die Landwirtschaft	1.077,1 ha (entsprechend Genehmigung)
 Gesamtfläche der Gemeinde	 1.426,0 ha

Bantin, im November 1999

Schröder
Bürgermeisterin

Anlagen