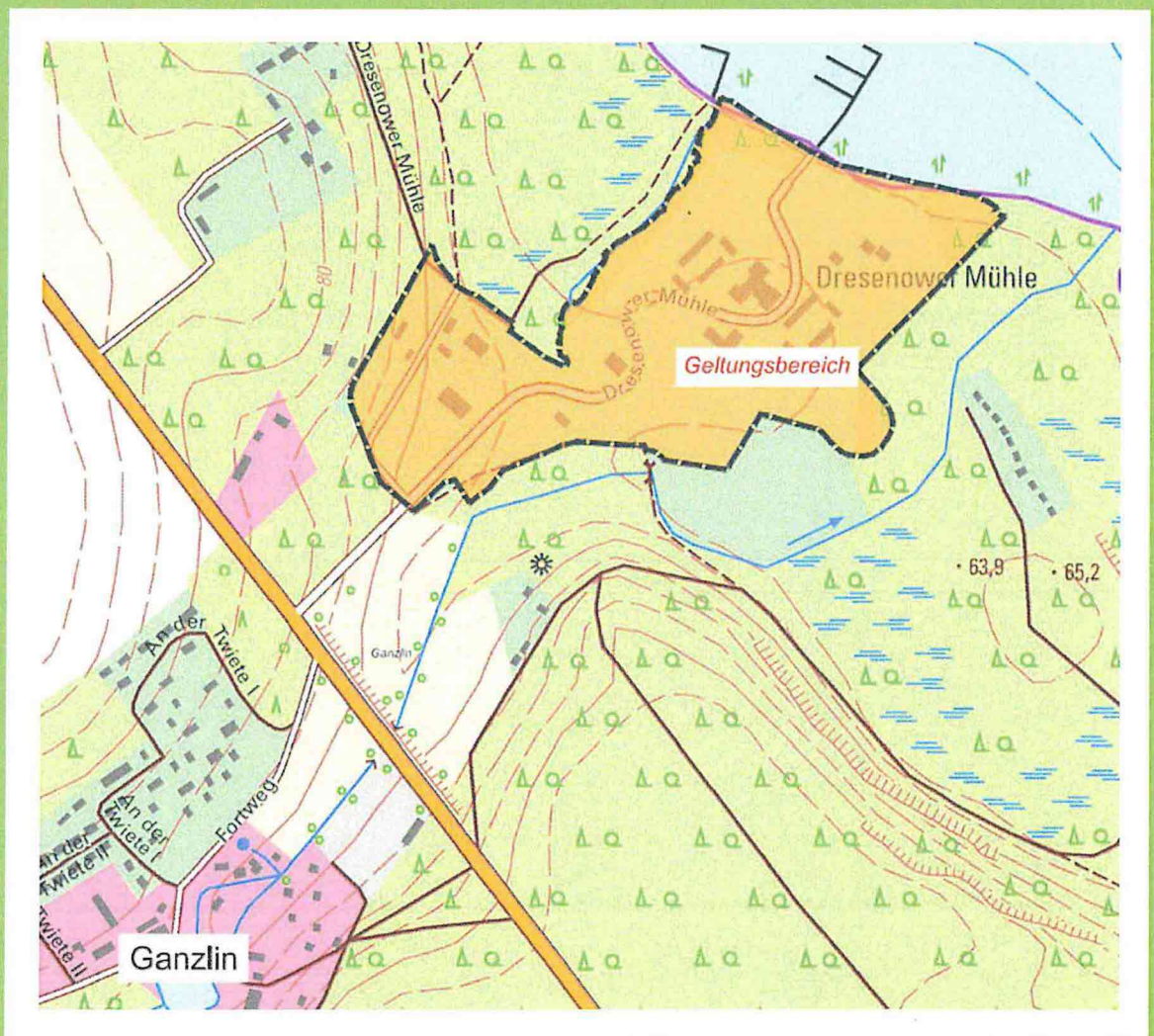


### 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans



5. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung  
Feststellung, April 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	2
1.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	4
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>7</b>
2.1	Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	9
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.2.3	Schutzgut Fläche	13
2.2.4	Schutzgut Boden	15
2.2.5	Schutzgut Wasser	16
2.2.6	Schutzgut Landschaft	17
2.2.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	17
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.2.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	18
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	19
2.3.1	Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	19
2.3.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	19
2.3.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
2.3.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	24
2.3.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	26
2.3.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	27
2.3.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	27
2.3.1.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	28
2.3.1.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.3.2	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	32
2.3.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	32
2.3.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
<b>3.</b>	<b>Weitere Angaben zur Umweltprüfung</b>	<b>36</b>
3.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	36
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	36
3.3	Erforderliche Sondergutachten	36
<b>4.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Anhang</b>	



## 1. Einleitung

Innerhalb des Planungsraumes betreibt die *Feriedorf Ganzlin GmbH* mit Sitz in der Gemeinde Ganzlin eine Ferienhausanlage mit kleinteiligen Ferienhäusern sowie der entsprechenden Infrastrukturausstattung. Der Standort sichert bisher etwa 60 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze. Aufgrund fehlender Angebote erstreckt sich die Auslastung des Standortes auf einen eingeschränkten Zeitraum von April bis Oktober.

Planungsanlass ist die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes und der dazu notwendigen Infrastruktur, um auch über den oben genannten Zeitraum hinaus die Gäste und Besucher an den Standort und die touristischen Einrichtungen der Gemeinde zu binden. Mit der geplanten 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Wesentliches Ziel dabei ist der Neubau eines SPA- und Wellnessbereiches mit integriertem Hallenschwimmbad. Dieser soll nach Inbetriebnahme auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dazu müssen im südwestlichen Areal des Planungsraumes neue öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Sinne der gemeindlichen Planungshoheit wird der Focus darauf gerichtet, die Nutzbarkeit des Standortes für Gäste und auch einheimische Bürger gleichermaßen durch Um- und Neu- baumaßnahmen sowie eine dazu passende Optimierung der Festsetzungssystematik zu verbessern. Insofern soll für den festgesetzten Geltungsbereich die Änderung des Teilflächennutzungsplans erfolgen.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ganzlin in ihrer Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung der Teilflächennutzungsplanänderung. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Zielstellung des Vorhabens ist es, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Festsetzungssystematik weitestgehend zu übernehmen. Mit Verweis auf die Prüffähigkeit von Zulässigkeiten auf der Ebene des Bauordnungsrechtes sind die bisherigen textlichen Festsetzungen sinnvoll zusammenzufassen und zu vereinfachen.



Alle neu geplanten baulichen Anlagen werden sich in ihrer Art der baulichen Nutzung als auch in ihrem Maß der baulichen Nutzung in dem Bestand unterordnen.

Aus der geplanten Umgestaltung und Verdichtung des Gebäudebestands ergibt sich das Erfordernis, die derzeitige Bettenkapazität von rund 290 Bettenplätzen auf das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß von 400 Bettenplätzen zu erweitern.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde insbesondere das Dauerwohnen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließen möchte, insofern beschränken sich die Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung auf das touristische Entwicklungspotenzial eines Beherbergungsbetriebes zuzüglich zweier der Hauptnutzung untergeordneter Betriebsleiterwohnungen.

Die Umsetzung der Teilflächennutzungsplanänderung beinhaltet als **wesentliche Zielstellung die Ergänzung von saisonverlängernden Einrichtungen**. Für die Betriebsführung einer Hotelanlage bietet sich deshalb die Einbettung einer öffentlich zugänglichen Schwimmhalle in Kombination mit entsprechenden Wellness- und Fitnessseinrichtungen an.

Der Betreiber plant unter anderem ein überdachtes Schwimmbad einschließlich eines Sportbeckens mit 25 m-Bahn mit angegliedertem Fitnesscenter, einer Gaststätte sowie einem Biergarten mit einer zusammengefassten Gebäudelänge von 94 m einer Gebäudebreite von 48 m. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen des Landschaftsbildes wird hier weitestgehend auf eine mehrgeschossige Bebauung verzichtet.

Die Dachausbildung erfolgt abweichend von den umliegenden Gebäuden als Flachdach mit der Zielstellung eine Photovoltaiknutzung oder ein Gründach vorsehen zu können. Die Fassadengestaltung erfolgt aus einer Kombination von Glas, Holz und Putzfassade in Anlehnung an den baulichen Bestand.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme. Bisherige Höhenvorgaben zur Firsthöhe werden durch den Bestand weitestgehend eingehalten. Für die geplanten Neubauten sind dazu entsprechend keine Anpassungen notwendig.

Durch die bisherige bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches entstanden Grundflächenrelevante Bodenversiegelungen durch Gebäude mit Nebenflächen und Terrassen, Straßen und Stellplätze. Mit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung werden Neuversiegelungen notwendig. Entsprechend wird die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet auf 0,8 erhöht. Zusammengefasst beinhaltet das Vorhaben folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Baufeldfreimachung und Abbruchsarbeiten außerhalb der Brutperiode
- Erhalt von hochwertigen Gehölzstrukturen (Festsetzung als Wald)
- Weitestgehender Verzicht auf eine bauliche Inanspruchnahme der Uferzone
- kleinteilige Festsetzung der Baufelder
- festgesetzte Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Anzahl der zulässigen Bettenplätze, Ferienhäuser mit Ausschluss des Dauerwohnens Grundflächenzahl, Höhenentwicklung)



## 1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vgl. dazu § 18 BNatSchG).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen betroffenen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Auf Grund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.



**Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-VS. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzung vorsehen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Wald nach § 2 bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als zehn Jahre vergangen sind. Die Umwandlung von Staatswald ab einer Flächengröße von einem Hektar bedarf der Zustimmung der obersten Forstbehörde.

#### **Weitere überörtliche Planungen:**

Die Gemeinde Ganzlin befindet sich gemäß RREP im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM). Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Ganzlin in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Hier soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigegeben werden (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V). Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden (vgl. Programmsatz 4.6 (5) LEP M-V). Da mit dem Vorhaben eine Erweiterung des bestehenden touristischen Angebotes verbunden ist, entspricht das Vorhaben dem Programmsatz.

Darüber hinaus soll der Gesundheits- und Wellness-tourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (13) RREP WM). Das Vorhaben entspricht auch diesem Programmsatz.



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

**Weitere fachplanerische Vorgaben:**

Grundlage der Wertermittlung der Biotoptypen bilden die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) und die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (2013) des *Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V*.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am südwestlichen Gewässerrand des Plauer Sees und ist nahezu vollständig von Wald bzw. Gehölzstrukturen eingefasst. Die Hauptnutzungen des Hotelbetriebes sind zentral angeordnet und verteilen sich auf eingeschossige Gebäude mit Satteldach. In den Dächern sind Gauben für die Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses eingearbeitet. Die Gebäudefassaden wurden aus Putz im Erdgeschoss und Holz im Giebelbereich des Dachgeschosses kombiniert. Durch Gebäude, Straßen und Wege sind rund 21.720 m<sup>2</sup> versiegelt.

Eine Vielzahl an heimischen und standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit einer einheitlichen Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude erzeugen einen landschaftstypischen und hochwertigen Gesamteindruck.

Das Wohnumfeld der Ferienhäuser ist kleinteilig gegliedert. Es finden sich private und auch öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitbereiche wieder. Die Uferzone des Plauer Sees ist frei von Bebauungen und wird während der Sommersaison von den Badegästen als Liegewiese genutzt.

Die Pkw-Stellplatzanlage befindet sich auf dem südwestlichen Areal des Geltungsbereiches.

Das natürliche topographische Gelände steigt ausgehend vom Südufer des Plauer Sees von etwa 63 m HN im Norden des Geltungsbereiches auf bis zu 78 m NHN im Bereich der Bundesstraße B 198 an.

Das mittlere Höhengniveau der Baufelder ist mit Geländehöhen zwischen 64 und 67 m als relativ homogen zu beschreiben.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Aufgrund der Nutzung des Planungsraumes als Hotelanlage und der damit in Verbindung stehenden Intensivpflege der Außenanlagen ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des einbezogenen Geltungsbereiches als gering einzuschätzen. Ausnahmen bilden die ruderalisierten Randbereiche.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant. Die geplante Änderung des Teilflächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 12/3, Flur 4, Gemarkung Ganzlin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“. Die Herauslösung von Flächen aus einem Landschaftsschutzgebiet stellt ein Rechtsetzungsverfahren gemäß § 15 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) dar. Zuständig für den Erlass von Landschaftsschutzgebietsverordnungen sind gemäß § 6 NatSchAG M-V die unteren Naturschutzbehörden.



## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Teilflächennutzungsplanänderung sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

### **Baubedingte Auswirkungen**

- artenschutzrechtliche Konflikte durch Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten
- Neuversiegelungen im Umfang von 44.882 m<sup>2</sup>
- Eingriffe durch Flächeninanspruchnahme
- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase, Staubbelastungen

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Wirkungen auf die Schutzgüter **Mensch und Tiere und Pflanzen** aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

**Folgende Konfliktschwerpunkte** sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Ferienhaussnutzung einschließlich der neu zu schaffenden Infrastruktur (Schwimmhalle, Gastronomie, Fitness und Stellplätze) sind bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.



### 2.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens etwa 340 m südlich des Geltungsbereichs in der Ortslage Twietfort.

### 2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Pflanzen und Biologische Vielfalt

##### Methodik

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Geoportals und die Vermessung des Geländes herangezogen. Zudem erfolgten stichprobenartige Überprüfungen in der Örtlichkeit im Zeitraum von März bis September 2023.

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen. Die Darstellung ist der als Anlage beigefügten Biotopkartierung zu entnehmen.

##### Ergebnisse

*PZF Ferienhausgebiet* – Zentrale Areale des Planungsraumes werden derzeit bereits als Ferienhausgebiet mit der dazu notwendigen Infrastruktur einschließlich einer zentralen Stellplatzanlage genutzt. Bebaute Bereiche sind als naturfern einzuschätzen. Zwischenliegende Grünflächen sind schematisch mit auf geringen Pflegeaufwand ausgerichteten Vegetationsdecken angelegt. Artenarme Zierrasengesellschaften auf meist stark gestörten, nährstoffarmen Böden sind in den nicht eingriffsrelevanten Randbereichen mit Einzelbäumen oder Baumgruppen bewachsen. Die nicht überbauten Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd.

*WX - Nadel-Laub-Mischwald aus heimischen Baumarten* - westlich, südlich und nördlich angrenzend an den Planungsraum befindet sich ein Mischwald aus heimischen Nadel- und Laubgehölzen.

*OVW-versiegelter Weg* - Erschlossen wird der Planungsraum über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

*OVD – Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung* – Die fußläufige Erschließung untergeordneter Wegebeziehungen wird durch ungebundene Wegebefestigungen gesichert.

*RHU - Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* - Die Randbereiche des vorhandenen Ferienhausgebietes sind gekennzeichnet durch eine Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur ohne Gehölze.



## Flora

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vorprägung des Vorhabenstandortes als Ferienhausgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

## Fauna

### Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein, als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Von ihr wären keine Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

### Relevanzprüfung

Berücksichtigt man, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume befinden, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Libellen (*Odonata*) Weichtiere (*Mollusca*), Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und den Europäischen Nerz (*Mustela lutreola*) auszuschließen.

Für **Säugetiere** (*Mammalia*) wie Wildkatze (*Felis silvestris*), Luchs (*Lynx lynx*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Wolf (*Canis lupus*) sind gegenwärtig keine aktuellen Vorkommen im Bereich des Vorhabenstandortes bekannt. Durch die Einzäunung des Betriebsgeländes beschränkt sich das faunistische Arteninventar auf für Mitteleuropa typischen Kleinsäugetierarten, die jedoch für das in Rede stehende Vorhaben nicht eingriffsrelevant sind.

Eine Beeinträchtigung von **Schmetterlingen** (*Lepidoptera*) durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Mögliche Lebensräume von **Käfern** wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und Alpenbock (*Rosalia alpina*) befinden sich nicht im Geltungsbereich der Teilflächennutzungsplanänderung.

### **Amphibien**

Eine Beeinträchtigung von Amphibien (*Amphibia*) ist für die Arten Kammolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*), Kleiner Wasser-, Teichfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) nicht zu erwarten.

Deren potenzielle Laichgewässer (sonnenexponiertes Gewässer, offene Wasserfläche, reich strukturierter Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]) fehlen im Geltungsbereich gänzlich. Der Vorhabenstandort gehört aufgrund seines Versiegelungsgrades ebenfalls nicht zu den terrestrischen Lebensräumen.

Durch die Lage am Südufer des Plauer Sees und die umliegenden Waldgebiete ist das Einwandern von Amphibien in die festgesetzten Baufelder jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.

### **Reptilien**

Kriechtiere (*Reptilia*) sind potenziell vorkommend. Für die Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) sind allerdings keine Vorkommen am Plauer See bekannt. Diese Art lebt überwiegend in den Uferbereichen stiller Gewässer und überwintert auch in diesen. Durch die jahrelange Vorprägung als Ferienhausgebiet ist mit einer Meidung dieses Bereiches durch die Art zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Auch ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die ein breites Spektrum von Biotopen (Magerrasen, trockene Waldränder) besiedelt, kann aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes ausgeschlossen werden. Es werden ausschließlich bereits als Ferienhausgebiet genutzte Areale überplant. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.



Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf. Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstubben, selbstgegrabene Röhren oder verlassene Nagerbauten dienen als Überwinterungsquartiere. Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen.

Zauneidechsen sind im Planungsraum potenziell vorkommend. Geeignete Winterquartiere der Tiere, wie zum Beispiel Stein- und Gehölzhaufen, sind innerhalb der Baufelder nicht vorhanden.

### **Avifauna**

Im Offenland brütende Vogelarten, wie Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Jagdfasan (*Phasianus colchicus*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*) und Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*) kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Auf dem Gelände des Ferienhaagebietes ist keine Krautschicht vorhanden. Die Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd, was das Vorkommen von Gelegen der Offenlandbrüter ausschließen lässt.

Zu bewerten ist der Bestand an Gehölz-, Höhlen- und Gebäudebrutvogelarten.

Potentiell vorkommende Gehölzbrüter sind Amsel (*Turdus merula*), Bluthänfling (*Linnaria cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Elster (*Pica pica*), Erlenzeisig (*Spinus spinus*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Wintergoldhähnchen (*Regulus regulus*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Zu den möglichen Gebäudebrütern zählen Zaunkönig, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe. Zu den Höhlenbrütern zählen Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kohlmeise (*Parus major*), Kleiber (*Sitta europaea*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Bachstelze (*Motacilla alba*).

### **Fledermäuse**

Durch das Vorhandensein von Gebäuden und Altbäumen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Eine Betroffenheit muss näher untersucht werden.

### 2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Beanspruchung eines vorgeprägten und bereits als Ferienhausgebiet genutzten Areals entsprochen werden.

Für Teilflächen des Planungsraumes ist die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festzustellen.

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die weiterhin als Wald bestehen bleiben sollen, wurden entsprechend nachrichtlich festgesetzt.

Für Teilflächen wird in einem Umfang von rund 3.116 m<sup>2</sup> eine Waldumwandlung erforderlich. Hier sollen öffentliche Stellplätze festgesetzt werden, um das bisherige wilde Parken in unbefestigten Freiflächen oder im Bereich von Wegesäumen am Waldrand zu unterbinden.



**Abbildung 1:** Zufahrtsstraße zum Ferienhausgebiet im August 2022, Quelle J. Tiemer

Darüber hinaus werden von der bisherigen Ferienhausnutzung eingeschlossene Randflächen des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“ für die Unterbringung von touristischer Infrastruktur (Schwimmhalle, Gastronomie und Fitness in Anspruch genommen. Für diese Flächeninanspruchnahme im Umfang von etwa 0,8 ha bestehen im gesamten Geltungsbereich keine Alternativflächen (vergleiche Abbildung 3)



**Abbildung 2:** Auszug Luftbild mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (grün) sowie geplanter Flächeninanspruchnahme (blau) Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

#### 2.2.4 Schutzgut Boden

Das Relief des Planungsraumes ist als flach mit Geländeneigungen unter 5% einzuordnen.

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

##### Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Im Einflussbereich der Sondergebietsfestsetzungen sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst die bereits vorhandene Ferienhausanlage am Südufer des Plauer Sees.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope als Baugebiet überplant. Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine zu hohe Nutzungsintensität verhindert werden.

##### Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Durch die Vorprägung als Ferienhausgebiet hat der Boden in diesem Bereich keine hervorgehobene Bedeutung für den Stoff- und Wasserhaushalt.

##### Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bodendenkmäler bekannt.

## 2.2.5 Schutzgut Wasser

### **Oberflächenwasser**

Der Geltungsbereich tangiert den Plauer See als Gewässer I. Ordnung.

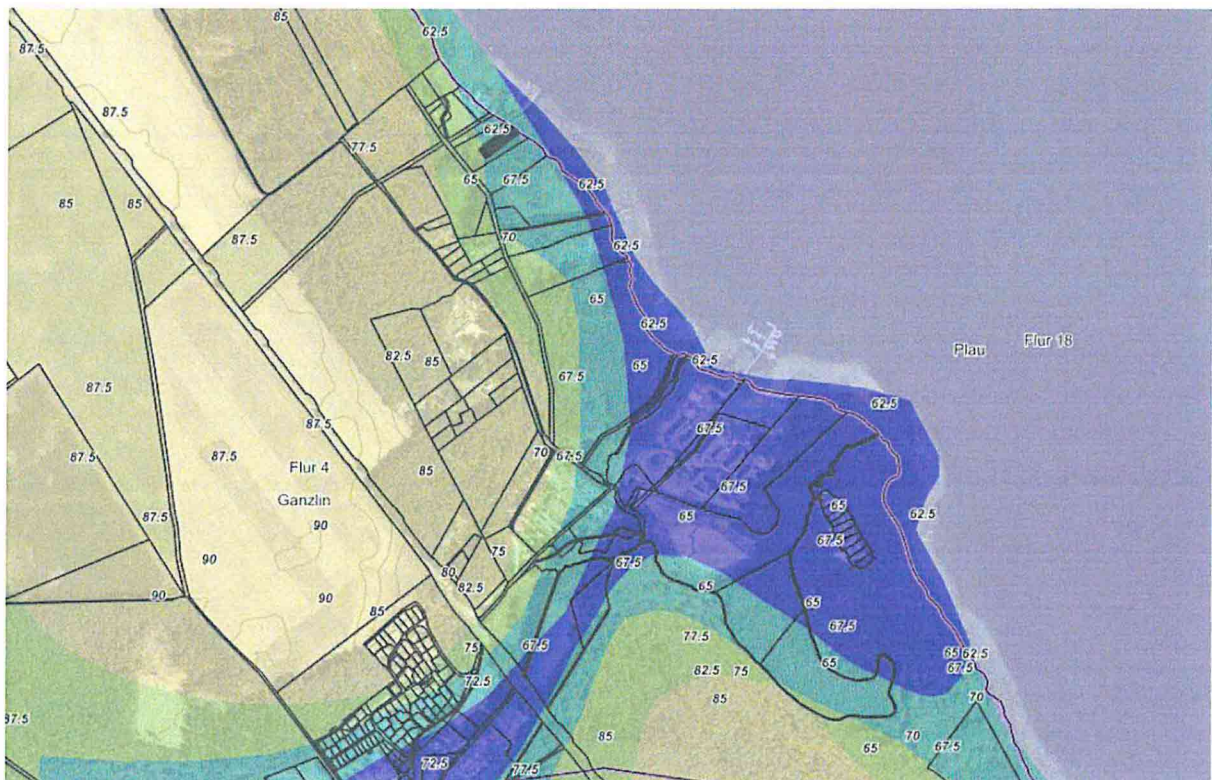
Es befinden sich Gewässer 2. Ordnung im Bereich des F-Planes. Das sind der LV 109 und der LV 109201.

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

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete befinden sich außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens.

### **Grundwasser**

Der Grundwasser-Flur-Abstand ist mit bis zu 2,0 m als gering einzuschätzen. Die Geschütztheit des Grundwasserleiters ist entsprechend gering.



**Abbildung 3:** Karte des Grundwasser-Flur-Abstandes, Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits vorhandene Ferienhaussnutzung bestimmt. Der Nutzungszweck der Erholung dominiert klar gegenüber den naturnahen Biotopstrukturen in den angrenzenden Bereichen.

Der Planungsraum ist zum überwiegenden Teil durch lichte Gehölzbestände geprägt. Der Unterwuchs ist spärlich ausgeprägt. Es findet eine regelmäßige Mahd statt, weshalb keine Krautschicht existiert.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für ein Ferienhausgebiet typischen Erholungsnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner Eigenart im Wesentlichen touristisch geprägt.

Der große Vorteil des Standortes liegt in seiner Einbettung mit landschaftlich bedeutsamen Strukturen. Nördlich, südlich und westlich verhindern Ausgedehnte Waldkomplexe die Einsehbarkeit des Standortes und bietet damit gleichzeitig und unter Beachtung der Schutzgebietsrestriktionen des umliegenden Landschaftsschutzgebietes ein enormes Erholungspotenzial.

Der nördlich gelegene Plauer See ist für heimische und touristische Badegäste als Erholungsmagnet anzusehen.

### 2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Klima der Region ist warm und gemäßigt. Während des Jahres hat die Region eine Menge an Niederschlägen zu verzeichnen.

Nach der Klassifikation von Köppen und Geiger ist der Klimatyp im Planungsraum *Cfb*. Das *Cfb*-Klima ist einer der am häufigsten anzutreffenden Klimatypen in Mittel- und Westeuropa. Die Niederschläge sind relativ gleichmäßig verteilt und die Temperaturen der vier wärmsten Monate liegt über dem 10°C-Mittel. Der kälteste Monat liegt im Mittel über dem Gefrierpunkt.

Die Jahresdurchschnittstemperatur am Plauer See liegt bei 8,1°C und die jährliche Niederschlagsmenge bei 581 mm.

## 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### *Bodendenkmale*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsberiech Bodendenkmale.

Für Veränderungen im Bereich der Bodendenkmale durch Erdarbeiten etc. ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis/ Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

### *Baudenkmale*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

## 2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

Die geplante Änderung des Teilflächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 12/3, Flur 4, Gemarkung Ganzlin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“. Die Herauslösung von Flächen aus einem Landschaftsschutzgebiet stellt ein Rechtsetzungsverfahren gemäß § 15 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) dar. Zuständig für den Erlass von Landschaftsschutzgebietsverordnungen sind gemäß § 6 NatSchAG M-V die unteren Naturschutzbehörden.

Nördlich grenzt der Planungsraum an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“. Dieses Gebiet wurde gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBL M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBL M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu einem besonderen Schutzgebiet erklärt.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.



## **2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands**

### **2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung**

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

#### **2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

Mit der Umsetzung der Planung entstehen während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Grundsätzlich dient die Planung dazu, die touristische Infrastruktur für die Region zu verbessern. Damit soll der vorhandenen Nachfrage an saisonverlängernden Angeboten für Feriengäste zur Effizienzsteigerung des vorhandenen Ferienhausgebietes entsprochen werden.

Der Planungsraum besitzt aufgrund der attraktiven Lage eine besondere Qualität für die Erholung. Die Umsetzung dieser Planung wird dazu beitragen, dass Unterbringungsmöglichkeiten in verschiedenen Preissegmenten in einer naturnahen und reizvollen Lage am Plauer See das bestehende Tourismusangebot ergänzen.

Innerhalb der Bau- und Betriebsphase werden keine Immissionen erzeugt, die im Sinne des Immissionsschutzrechts zu relevanten Belastungen führen werden. Wohnnutzungen befinden sich in ausreichender Entfernung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung vor. Gefahren und Risiken für Gesundheit und Leben sowie eine Verschlechterung der Lebensbedingungen durch zusätzliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die Förderung des Tourismus ist positiv zu bewerten.



### 2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Die Ausdehnung der Sondergebiete beschränkt sich ausschließlich auf vorgeprägte bzw. arrondierte Bereiche mit bestehender Ferienhausnutzung.

Baumaßnahmen für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des ruhenden Verkehrs bzw. für die ergänzende mediale Erschließung werden im wirtschaftlichen Interesse und einer saisonalen Hauptnutzung des Ferienhausgebietes überwiegend in der Zeit von Oktober bis März und damit außerhalb der Brut- und Vegetationsphase stattfinden.

Die geplanten baulichen Veränderungen sollen abschnittsweise durchgeführt werden. Dabei erfolgt die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit. Wertbiotop mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden ihrem gesetzlichen Schutzstatus entsprechend nicht als Baugebiet überplant.

#### **Auswirkungen in der Bauphase**

Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nicht erforderlich.

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksteile ausschließlich von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

#### *Biotop:*

Mit einem ausreichend großen Abstand der geplanten Erholungsnutzungen zu den Wertbiotopen und der Uferzone des Plauer Sees wird sichergestellt, dass über den Erhalt dieser Strukturen hinaus auch die Funktion als Lebensraum der erfassten Tierarten erhalten wird.

Eine Nutzung des Uferstreifens beschränkt sich auf die bestehende Badestelle. Negative Auswirkungen auf den Plauer See und seine Uferzone können damit ausgeschlossen werden.



Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme können durch das zurückhaltende Planungskonzept und einen rücksichtsvollen Ablaufplan vermieden werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei europäischen Vogelarten, die diese Bereiche aufsuchen, bereits ein Gewöhnungseffekt an die bestehende touristische Nutzung ausgehenden Störreize eingetreten ist.

Dennoch können sekundäre Störungen innerhalb der Bauphase beispielsweise bei der Errichtung von Wegen und Gebäuden zumindest für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die Vorprägung des Gebietes weisen potenziell vorkommende Brutvogelarten eine geringe Empfindlichkeit gegen Störfaktoren auf. Die Fluchtdistanz ist eher gering, so dass sie sich als Kulturfolger an den menschlichen Lebensraum angepasst haben.

#### *Minderung:*

Zum Schutz möglicher Nist- und Ruhestätten streng geschützter Brutvogelarten wurden die erhaltenswerten Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches in das Planungskonzept integriert. Für nicht vermeidbare Gehölzbeseitigungen ist unmittelbar vor Eingriffen zu prüfen, ob sich Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Eingriffe nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

#### *Vermeidung:*

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Mit dem geplanten Baubeginn außerhalb der Brutperiode und der engen Abfolge des Baugeschehens kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### *Fauna:*

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme im Kapitel 2.2.2 werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Arten geprüft.

#### *Amphibien*

Die Bauzeit ist außerhalb der Hauptwanderungszeit von Amphibien vorzusehen. Sollte sich die Bauzeit verschieben, so sind im Geltungsbereich potenziell vorkommende Amphibien in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch geeignete Absperrungen vom Baugeschehen fernzuhalten. Geeignete Winterquartiere der Amphibien befinden sich nicht innerhalb der Baufelder.



Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit verhindert werden. Die Einhaltung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Einen wichtigen Beitrag leistet darüber hinaus der Mindestabstand von 50 m der Bebauung zur Wasserlinie.

### *Reptilien*

Die Bauzeit ist außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Reptilien geplant. Sollte sich die Bauzeit verschieben, so sind im Geltungsbereich potenziell vorkommende Reptilien in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch geeignete Absperrungen vom Baugeschehen fernzuhalten.

Geeignete Winterquartiere der Reptilien befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit verhindert werden. Die Einhaltung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

### *Fledermäuse*

Geeignete Winterquartiere für Fledermäuse innerhalb des Planungsraumes beschränken sich auf den zur Erhaltung festgesetzten Fledermauskeller.

Gebäudeabbrüche oder Gehölzbeseitigungen mit möglichen Tagesquartieren sind in der Zeit zwischen Oktober und Februar, also außerhalb der Besiedlung, geplant. Sollte sich die Bauzeit verschieben, so sind durch Fachpersonal Kontrollen der Abbruchgebäude auf Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen.

Sofern Besiedlungen von Gehölzen und Gebäuden als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Eingriffen Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Der Geltungsbereich steht den potenziell vorkommenden Fledermausarten grundsätzlich auch mit der Umsetzung der Planung uneingeschränkt als Jagd- und Nahrungshabitat zur Verfügung.

### *Avifauna*

Für Nahrungsgäste und Durchzügler wird das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen erzeugen. Ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen ist möglich.

Dennoch sind sekundäre Störungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung und Abbruchsarbeiten außerhalb der Brutperiode**
- **Erhalt von hochwertigen Gehölzstrukturen** (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Mit dem Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutperiode kann sichergestellt werden, dass kein Tötungsverbotstatbestand eintritt.

Grundsätzlich ist der Abbruch von Gebäuden mit Niststätten von europäischen Vogelarten als Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) anzusehen.

Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Um den Erhaltungszustand der Population im Gebiet zu sichern sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Bauphase noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

**Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lassen sich insgesamt nicht ableiten.**



### **Auswirkungen in der Betriebsphase**

Der Entzug von Lebensräumen ist für Pflanzen und Tiere auf den Planungsraum selbst und die damit in Verbindung stehende Festsetzung von Sondergebieten begrenzt.

Die Begrenzung der mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Eingriffe auf ein der Vorbelastung und Eignung des jeweiligen Planungsraumes entsprechendes Maß sichert die unter 2.2.2 bewerteten hochwertigen Biotope und Lebensräume außerhalb der Sondergebiete nachhaltig in ihrem Bestand.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften sind deshalb für die Betriebsphase weitestgehend auszuschließen.

#### **2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche. Es werden ausschließlich vorgeprägte Areale überplant und die möglichen Neuversiegelungen im Umfang von 44.882 m<sup>2</sup> beschränken sich weitgehend auf baulich vorgeprägte Teilflächen.

Die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen und auch die geplante Waldumwandlung werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes durch geeignete Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

#### **2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Wie bereits festgestellt, werden mit der vorliegenden Planung keine hochwertigen Böden in Anspruch genommen.

Es handelt es sich im Planungsraum überwiegend um Böden mit normaler Funktionsausprägung ohne besondere Bedeutung als Lebensraum für geschützte Pflanzen und Tiere. Diese Böden haben als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere insbesondere in ihren Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde eine untergeordnete Bedeutung.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen.



Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Die zuständige untere Wasserbehörde ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Die Verlegung der Kabel beschränkt sich auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche wird nur während der Baudurchführung temporär beansprucht. Der Arbeitsstreifen kann nach der Verlegung wieder rekultiviert werden. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird nicht verändert.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA<sup>1</sup> zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>2</sup> bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

---

<sup>1</sup> Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) nach derzeitigem Stand

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)

### 2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer nicht überplant. Die Planung gewährleistet die Einhaltung ausreichend großer und den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechende Abstände.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer fachgerechten Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

In diesem Falle sind bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Vorhabens keine Gefährdungen des Boden- und Grundwassers durch dauerhafte Stofffreisetzungen grundsätzlich zu befürchten.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen ...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.



### 2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Aufstellung der Teilflächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

Neue Baumaßnahmen berücksichtigen die Vorgaben zur Energieeinsparung und des Einsatzes erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung der im Geltungsbereich geplanten bzw. bestehenden Nutzungen.

### 2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Neue bauliche Anlagen konzentrieren sich überwiegend dort, wo seit Jahrzehnten eine Vorschädigung des Landschaftsbildes unübersehbar ist.

Die Anzahl und Größe der neu geplanten Ferienhäuser fügt sich maßvoll in den bestehenden Ferienhausbetrieb ein. Die Maximale Höhe baulicher Anlagen wurde soweit beschränkt, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die Kapazitäten und die Nutzungsintensität werden sich auch mit der Überplanung des Ferienhausgebietes gegenüber den bisher zulässigen Bettenplätzen nicht erhöhen.

Die Wahrnehmbarkeit von bestehenden und geplanten baulichen Anlagen wird durch den vorhandenen Gehölzbestand an Einzelbäumen, Sträuchern und Waldgebieten erheblich gemindert.

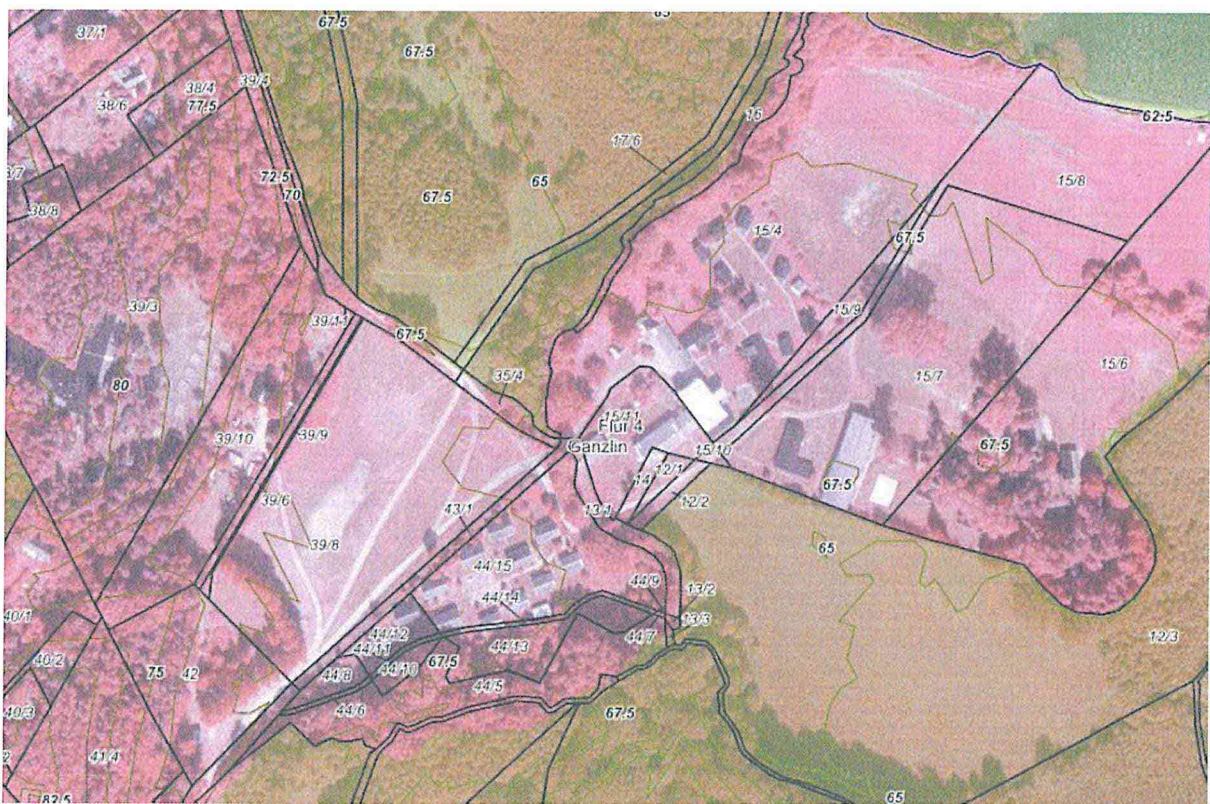
Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades, der geplanten Höhe, der Gestaltung sowie der Vorprägung der baulichen Anlagen **nicht ableiten**.



### 2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG 008) „Plauer See“ vom 30. März 1996 ersetzt den Beschluss Nr. X - 5 - 10/62 des Rates des Bezirkes Neubrandenburg vom 25. Mai 1962 (s. § 11 der VO). Ein Schutzstatus war somit schon vor dem Inkrafttreten des LSG „Plauer Sees“ vorhanden, sodass davon auszugehen ist, dass die Flächen des Ferienhausgebietes bewusst nicht mit ins etwa 4.300 ha große Schutzgebiet einbezogen worden sind.

Bereits vor der Gebietsausweisung bestanden innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Anlagen für die Erholungsnutzung (vergleiche Abbildung 5).



**Abbildung 4:** Orthofoto 1991 CIR (40 cm), Quelle: GDI-MV - GAIA-MV 6.6.5 (geoportal-mv.de)

Die Gemeinde Ganzlin kann also davon ausgehen, dass die Erholungsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans im Sinne von § 3 Nr. 3 und Nr. 4 der LSG-Verordnung unmittelbar dem Schutzzweck der Verordnung entspricht.

Der Antrag auf Herauslösung von ca. 0,8 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt ein Rechtsetzungsverfahren gemäß § 15 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) dar.



**a) Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Alternativlosigkeit und öffentliches Interesse)**

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung des geplanten Vorhabens in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Zustimmung des Verordnungsgebers.

Die bestehenden touristischen Nutzungen einschließlich der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dienen also als Anknüpfungspunkt für die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans für den Bereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen mit einer seit Jahrzehnten fortwährenden Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt es auf der Hand, dass Alternativstandorte mit einer augenscheinlich geringeren Eingriffsintensität innerhalb des Gemeindegebietes nicht bestehen.

Die nachhaltige Sicherung und Diversifizierung des voll erschlossenen Ferienparks ist ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans möglich.

Bisher durch die Erholungsnutzung unbeeinträchtigte Flächen werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen.

Das Vorhaben steht in besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde Ganzlin. Schon der bestehende Nutzungsgrad sichert mindestens 60 Teil- und Vollzeitarbeitsplätze des Ferienparks sowie weitere periphere Arbeitsplätze ab. Ziel der Planung ist es, diese Arbeitsplätze zu sichern.



Die mit der innerhalb des Schutzgebietes notwendigen Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha einhergehende Errichtung einer öffentlich zugänglichen Schwimmhalle mit angegliederter Gastronomie, Fitness und SPA wird darüber hinaus zusätzliche Arbeitsplätze generieren.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der für das Vorhaben notwendigen Bauleistungen durch lokale Handwerksunternehmen aus dem Bereich des Amtes Plau am See erbracht werden. Daraus resultierend ist ein Sekundäreffekt aus zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde Ganzlin und deren Nachbargemeinden zu erwarten.

Aber auch durch den Ferienpark selbst entstehen unmittelbar Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde.

Von besonderer Bedeutung ist allerdings die öffentliche Zugänglichkeit der im LSG geplanten Einrichtungen (Schwimmbad mit Fitness und SPA sowie Gastronomie), weil eine solche Einrichtung im gesamten Gemeindegebiet sowie rund um den Plauer See nicht zur Verfügung steht. Die In Rede stehende Änderung des Teilflächennutzungsplans verfolgt damit ein besonderes öffentliches Interesse der Bürger der Gemeinde Ganzlin.

#### ***b) Neuschaffung von Schutzgebietsflächen (Ausgleich der Flächeninanspruchnahme)***

Für den Ausgleich stehen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Ersatzflächen für die erstmalige Einbeziehung in die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zur Verfügung (vergleiche Abbildung 6)



**Abbildung 5:** Auszug Luftbild mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (grün) sowie möglicher neuer Schutzgebietsflächen (blau) Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Eine Betroffenheit des nördlich an den Planungsraum grenzenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ ist über den bestehenden Störgrad hinaus durch die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Vorliegend löst die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans keine Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes. Die touristische Nutzung des Südufers des Plauer Sees hat sich hier seit Jahren etabliert. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans sind dazu weder Änderungen noch Nutzungsintensivierungen geplant. Eine Beeinträchtigung ist auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten sicher auszuschließen.

Auf eine Weiter Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des o. g. Natura 2000-Gebietes wird deshalb verzichtet.

### **2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraumes Bodendenkmale bekannt.

Für Veränderungen im Bereich der Bodendenkmale durch Erdarbeiten etc. ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis/ Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

#### **Baudenkmale**

Im Geltungsbereich befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt keine eingetragenen Baudenkmale.

### **2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen**

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind nicht vorhanden.

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Es handelt sich um keinen Störfallbetrieb und auch im Umfeld sind keine Störfallbetriebe, sodass Wechselwirkungen nicht auftreten können. Die Gefahr von schweren Unfällen ist nicht gegeben. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht.

### **2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung der zu prüfenden Planung auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts im Planungsraum keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte.

### **2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Planungsraumes durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans fügen sich die geplanten Erweiterungen gut in den Bestand ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

#### **Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

Unter Punkt 2.2.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bevölkerung und menschliche Gesundheit ermittelt werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.



**Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Betroffen ist ein Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Einfluss auf hochwertige und empfindliche Biotope und Lebensräume des Untersuchungsraumes wurde prognostisch ermittelt. Hier sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Fläche**

Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ermittelt werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Boden**

Die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere und Wasser besteht nicht, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens, die zu Verschiebungen im Pflanzen- und Tierbestand führen könnte, findet nicht statt. Wechselwirkungen sind in diesem Falle nicht abzuleiten.

**Schutzgut Wasser**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Landschaft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachweislich besteht für den einbezogenen Geltungsbereich eine deutliche Vorprägung durch die Erholungsnutzung. Aufgrund von Schutzgebietsausweisungen, der Nutzungskonkurrenz durch andere Siedlungsentwicklungen sowie die Land- und Forstwirtschaft innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keine vergleichbaren Standorte im Einzugsbereich des Plauer Sees, die für eine Nutzung als Ferienpark mit vergleichbarer Kapazität in Frage kommen.

Das besondere öffentliche Interesse liegt darüber hinaus in der Sicherung und dem Ausbau der an den Ferienpark gebundenen, touristischen Arbeitskräfte. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion stehen die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen im Vordergrund.

Zusätzlich bietet die neu geplante Schwimmhalle mit SPA und Fitness eine einzigartige Chance der weiteren Entwicklung der touristischen Potenziale innerhalb der Gemeinde Ganzlin und der Region des Plauer Sees.

Insofern ist die Planung nahezu alternativlos.

## 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten:

#### Avifauna

- *Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der **Avifauna** auf die brutfreie Periode (Oktober bis Februar) zur Vermeidung von Störungen.*  
*Alternativ Bauzeit für einzelne Bauabschnitte ohne Brutvogelaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.*
- *Erhaltung wertgebender Gehölz- und Offenlandbiotope im Umfeld*

#### Amphibien

- *Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der aktiven Phase in der Zeit von Oktober bis Februar. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Amphibienleiteinrichtungen hat durch einen*



*Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. Darüber hinaus tägliche Kontrolle der Baugruben.*

#### *Reptilien*

- *Baumaßnahmen erfolgen außerhalb des Aktivitätszeitraumes in der Zeit von Mitte Oktober bis März. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Leiteinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen.*

#### *Kleinsäuger*

- ❖ *Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies kann durch Öffnungen von mindestens 18 x 18 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m gewährleistet werden.*

**Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.**

#### **Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Landschaft:**

- *Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung*
- *Festsetzung örtlicher Bauvorschriften*

### **3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

#### **3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ unter Einbeziehung bestehender gutachterlicher Untersuchungen. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

#### **3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Über ein Monitoring überwacht die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das Monitoring-Konzept sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und eine wissenschaftliche Begleitung in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Feinsteuerung abzuleiten.

Die Gemeinde Ganzlin plant, nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch die Einbeziehung entsprechender Fachgutachter. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

#### **3.3 Erforderliche Sondergutachten**

entfällt



#### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung der geplanten 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar. Während der Betriebsphase sind vorhabenbedingt keine Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.



## 5. Anhang

Anhang 01 Biotopkartierung

