Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.09.2009		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	29.01.2010	bis	12.02.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belang sowie Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	05.02.2010	bis	10.03.2010
Entwurfsbeschluss	08.11.2012		
Veröffentlichung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	02.01.2013	bis	01.02.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	28.12.2012	bis	04.02.2013
Abwägungsbeschluss (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	06.02.2014		
Feststellungsbeschluss	06.02.2014		

Anlass der Planung

Eine Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes war das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 09 „Dresenower Mühle“ mit dem Ziel einer Revitalisierung der touristischen Nutzung im Uferbereich des Plauer Sees. Dabei sollte eine Ferienlagerfläche wieder für Erholungszwecke nutzbar gemacht und die bestehende öffentliche Badestelle planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterführend ergaben sich Planungserfordernisse aufgrund von Investitionsabsichten im Bereich von zwei weiteren Ferienlager-Altstandorten im Ortsteil Dresenower Mühle und eines gewerblichen Lagerplatzes in Twietfort. Hier beabsichtigt die Gemeinde, eine verlässliche Entwicklungsperspektive für diese Nutzungsbrachen zu formulieren.
Für den Bootshauskomplex am Plauer See und die Wohnbebauung in Twietfort nutzt die Gemeinde die Flächenutzungsplanung als Trägerverfahren zur Prüfung, inwieweit ein Entscheidungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Bootshauskomplexes am Plauer See im Sinne eines Ausbaus des tour. Angebotes der Gemeinde bzw. für eine Verfestigung der Wohnbebauung in Twietfort im Sinne einer Ausnutzung von privaten Baulandreserven besteht.
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergab sich infolge bestehender Investitionsabsichten darüber hinaus das Erfordernis, Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang sowohl aus formalen planungsrechtlichen Gründen als auch zur Sicherung eines städtebaulich geordneten, koordinierten Planungsprozesses aller betroffenen Behörden und Versorgungsträger gehalten, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Gemeinden sind aufgrund von § 5 (1) BauGB verpflichtet, die Grundzüge der Bodennutzung und der geplanten städtebaulichen Entwicklung in einem Flächennutzungsplan darzustellen. Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 (2) grundsätzlich aus dem F-Plan entwickelt werden. Von diesem Vorrang der F-Planung und dem sog. Entwicklungsgebot darf in Einzelfällen nur dann abgewichen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan den künftigen Darstellungen des F-Plans (also der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde) ausreichend gerecht wird. Dazu muss jedoch zumindest ein beurteilungsfähiger Arbeits- und Abstimmungsstand des F-Planes vorhanden sein.
Bei Vorliegen dringender Gründe darf ein Bebauungsplan ausnahmsweise auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Dringende Gründe, die bezüglich der geplanten Nutzungen im Bereich Dresenower Mühle oder entlang der Bahnstrecke nach Röbel (PV-Freiflächenanlage) eine weitere Zurückstellung des Flächennutzungsplans rechtfertigen könnten, sind angesichts der bereits langjährig bestehenden Entwicklungsabsichten und Planungsbemühungen allerdings nicht mehr darstellbar und werden deshalb auch seitens der kommunalaufsichtlich zuständigen Kreisplanungsbehörde nicht mitgetragen.
Das unmittelbare Planungserfordernis ergibt sich vorrangig, um die Entwicklungsabsichten bezüglich der sonstigen, am Westufer des Plauer Sees gelegenen Siedlungsflächen und Nutzungsbrachen darzulegen und aufeinander abzustimmen. Dazu bedarf es insbesondere der Prüfung/ Dimensionierung der Verkehrsanbindungen, der medientechnischen Erschließung, der Abstimmung der Freiraumplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleichserfordernisse. Zu klären sind im Einzelnen auch die Aussichten auf Erteilung notwendiger naturschutzrechtlicher Genehmigungen (Gewässerschutzstreifen, Biotopschutz, Landschaftsschutzgebiet) sowie das Verhältnis der städtebaulichen Entwiclungsabsichten zum Wald und zu den Schutzerfordernissen im angrenzenden FFH-Gebiet.
Die in diesem Prozess betroffenen Behörden und z. B. Versorgungsbetriebe oder die Straßenbaulastträger sind für ihre jeweils eigene Fachplanung auf eine verlässliche Willensbildung der Gemeinde angewiesen und können, darauf aufbauend, Auskunft geben über die technischen Möglichkeiten, bestimmte Versorgungskapazitäten bereitzustellen oder Verkehrsmengen zu bewältigen. Auch die häufig berührten Naturschutzbelange sind nur dann sachgerecht beurteilbar, wenn z. B. aus dem Überblick im gesamten Gemeindegebiet deutlich gemacht werden kann, dass in den Entwicklungszielen genügend Ausgleichsmöglichkeiten berücksichtigt sind, eine Vereinbarkeit mit den Artenschutzbelangen zu erwarten ist oder z. B. eine ausreichende Menge bestimmter Schutzobjekte verbleibt. Erst aus diesem Abstimmungs-

prozess ergeben sich die tatsächlichen Planungsspielräume der Gemeinde und damit ein Grundkonzept der Gesamtentwicklung, der Flächennutzungsplan, der als Grundlage für weiterführende Einzelentscheidungen geeignet ist.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Flächenutzungsplan dargelegt.

Baubedingte Auswirkungen
- Artenschutzrechtliche Konflikte durch Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten
- Neuversiegelungen
- Eingriffe durch Flächeninanspruchnahme
- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase, Staubbelastungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen
- Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

Folgende Konfliktschwerpunkte waren 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 Ferienhausnutzunbg einschließlich der neu zu schaffenden Infrastruktur (Gastronomie, Fitness, Sauna und Stellplätze) sind bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.01.2010 bis 12.02.2010. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Stellungnahmen der Bürger konzentrieren sich i. W. auf den OT Dresenower Mühle und bezwecken vornehmlich eine Darstellung der dortigen Wohn- und Erholungsgrundstücke als Baufläche im F-Plan.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2010. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Stellungnahmen beinhalten folgende Schwerpunkte:

- Unzulässigkeit der Baugebietsdarstellung für eine Weiterentwicklung des Bootshauskomplexes Dresenower Mühle
- Unzulässigkeit der beabsichtigten Wohngebietsdarstellung in Twietfort
- Bedenken gegen PV-Freianlage südlich des Gewerbegebietes Ganzlin
- Erfordernis Umweltprüfung, FFH-Vorprüfung („Plauer See und Umgebung")

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis 01.02.2013. Im Rahmen der Veröffentlichung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht einschließlich der FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung gem. § 37 – 55 BNatSchG sowie umweltrelevante Informationen vor, die eingesehen werden konnten.

Die formelle Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.12.2012 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den Entwürfen der B-Plansatzung und der Begründung mit Umweltbericht, Umweltprüfung FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung einschließlich der umweltrelevanten Anlagen realisiert.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen, wesentlichen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in der Abwägung behandelt.

Die Gemeindevertretung Ganzlin hat den Feststellungsbeschluss am 06.02.2014 gefasst. Sämtliche Belange sind behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

In der Umweltprüfung wird auf solche Darstellungen des FNP eingegangen, die über Bestandsschutz und Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne hinausgehen, und somit zu Eingriffen in Natur und Landschaft oder anderen Umweltauswirkungen führen können. Das

sind die Darstellungen der Sonderbauflächen 2 und 5 bis 7 sowie 9 und 10. Darüber wird im Umweltbericht auf Darstellungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan eingegangen. Hierzu gehören bereits festgesetzte zugeordnete Kompensationsflächen der B-Pläne im sonstigen Gemeindegebiet sowie weitere Maßnahmen aufgrund örtlicher Erfordernisse.

Fachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan enthalten das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, das BauGB, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Gesetz für den Vorrang Er- neuerbarer Energien, das Wasserhaushaltsgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V. Bei der Planung von Vorhaben oder Maßnahmen sind das FFH-Gebiet „Plauer See und Umgebung“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow“ als „Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ und der Plauer See als Tourismusschwerpunktraum gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg besonders zu beachten.

Da die Gemeinde Ganzlin nicht über einen eigenen Landschaftsplan verfügt, sind für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vor allem die Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg, Erste Fortschreibung (LUNG M-V 2008) von Bedeutung. Die naturnahen Bereiche am Plauer See bilden die aus Naturschutzsicht wertvollsten Flächen im Gemeindegebiet. Sie wurden entsprechend im FFH-Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ sowie im LSG „Plauer See“ unter Schutz gestellt.

Bereiche mit überörtlicher Bedeutung für den Biotopverbund sind der Plauer See, einschließlich der Ufer und angrenzender Waldflächen, sowie der Talraum mit dem Kalten Bach und dem Gehlsbach. Diese Flächen haben gemäß Landschaftsrahmenplan eine herausragende bis besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Derzeit beeinträchtigte Biotope in diesen Verbundräumen wurden in der Maßnahmenplanung des Landschaftsrahmenplans als Fließgewässer und Moore mit Regenerationserfordernis dargestellt. Aufgrund des Bedarfs an nutzbaren landwirtschaftlichen Grünlandflächen in diesen Bereichen ist aus örtlicher Sicht eine kurzfristige Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Durchgängigkeit der Fließgewässersysteme im aquatischen, amphibischen und terrestrischen Bereich gehört zu den Merkmalen des guten ökologischen Zustands, der gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 anzustreben ist. Entsprechend wurden vom StALU Westmecklenburg Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit für den Kalten Bach konzipiert.

Gemäß den Aussagen im Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg weisen die Offenlandschaften in der Gemeinde Ganzlin nur eine geringe Dichte von naturnahen Landschaftselementen wie Baumreihen, Hecken, Baumgruppen und Kleingewässer auf. Der Mangel an Kleingewässern ist landschaftsräumlich begründet. Die Anreicherung des Offenlandes mit Strukturelementen gehört deshalb zu den Zielen der Landschaftsplanung. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Bebauungspläne Nr. 4 und 9 wurden im Gemeindegebiet strukturanreichernde Maßnahmen festgesetzt.

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes ist die Umweltprüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplans:

Durch die Darstellung des SO RH 2 soll die Entwicklung eines bestehenden Betriebes zu einem landwirtschaftlichen Pferdehof mit einem ländlichen freizeit- und tourismusorientierten Angebot gefördert werden. Kurz- bis mittelfristig ist von kleineren bestandsorientierten Um- und Ausbauabsichten auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen. Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes vor technischer Verfremdung sollten landschaftsangepasste Bauformen und Farben sowie eine Eingrünung von Baukörpern angestrebt werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die gesonderte Lage des Betriebes außerhalb des Dorfes in einem Abstand von mehr als 140 m zu Wohn- und gemischten Bauflächen dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot grundsätzlich Genüge getan. Beim Umbau von Stallanlagen, Silos, Dunglagen oder Verkehrsflächen sowie insbesondere bei Bestandserhöhungen sind die Belange des Immissionsschutzes vorsorglich zu beachten.

Mit der Darstellung des SO FH 5 soll eine bestandsfortführende Nutzung des kleinen Ferienhausgebietes abgesichert werden. Kurz- bis mittelfristig ist allenfalls von kleineren bestandsorientierten Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bestandes auszugehen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen hervorrufen. Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und insbesondere mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten.

Für den Bereich der SO FD 6 und 7 ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Die betriebliche Ferien- und Schulungsanlage, die auch Angebote für den öffentlichen Tourismusmarkt bietet, wurde durch einen privaten Investor gebaut und in Betrieb genommen. Der Strandbereich am Plauer See ist für die Allgemeinheit zugänglich. Die erforderlichen Umweltuntersuchungen wurden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. Der Umweltbericht enthält eine Zusammenfassung der Aussagen.

Das SO FH 9 umfasst ein ehemaliges Betriebsferienlager des Kreises Ludwigslust aus DDR-Zeit, das sich nördlich des OT Dresenower Mühle zwischen B 198 und Plauer See befindet. Das Objekt lag langjährig brach, an den Gebäuden setzte Verfall ein. Es besteht derzeit kein planungsrechtlicher Bestandsschutzanspruch. Der Flächennutzungsplan sieht vor, in den räumlichen Grenzen der Altbebauung eine Folgenutzung als ein kleines Ferienhausgebiet mit Einzelhausstruktur und einer Kapazität von bis zu 50 Ferienbetten vorzubereiten. Eine entsprechende bauliche Nutzung des Objektes bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung. Das Gelände befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, unterliegt jedoch waldrechtlichen Restriktionen. Bei der baulichen Entwicklung des Geländes sind vor allem Belange des Artenschutzes und einer landschaftlich angepassten Bauweise zu berücksichtigen, da sich das SO im landschaftlich hochwertigen Bereich am Plauer See befindet. Für das SO FH 9 wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Plauer See und Umgebung“ sind nicht zu erwarten.

Das SO PV 10 entspricht den im Entwurf des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Ganzlin vorgesehenen Festsetzungen von Sonderbaugebieten für Photovoltaikfreiflächenanlagen innerhalb von 110 m breiten Streifen an den Bahnstrecken nach Meyenburg und nach Röbel. Die Streifenbreite von 110 m ergibt sich aus den zur Zeit des Aufstellungsverfahrens gültigen Bestimmungen des EEG über die Vergütung von Solarstrom. Die erforderlichen Umweltuntersuchungen wurden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt. Der Umweltbericht enthält eine Zusammenfassung der Aussagen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte für die Darstellungen der Sonderbauflächen eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten. Solche sind nicht gegeben.

Als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans ist die Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Plau am See, 06.02.14

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

.....
Baumgart
Bauamtsleiter