

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans 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)	03.11.2022		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	27.02.2023	bis	03.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	28.02.2023	bis	31.03.2023
Veröffentlichungsbeschluss	30.11.2023		
Veröffentlichung des Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	02.01.2024	bis	09.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	09.01.2024	bis	09.02.2024
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	30.05.2024		
Feststellungsbeschluss	30.05.2024		

Anlass der Planaufstellung

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Ganzlin wurde das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ eingeleitet.

Anlass der Planung war die touristische Weiterentwicklung der Gemeinde durch die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes und der dazugehörigen Infrastruktur, um die Gäste über das gesamte Jahr an die Gemeinde und ihre touristischen Einrichtungen zu binden.

Zentrum der Planung stellten die Um- und Neubauarbeiten sowie die Optimierung der Festsetzungen dar, die die Nutzbarkeit des Standortes gleichermaßen für die Gäste als auch die Einwohner der Gemeinde verbessern.

In diesem Zusammenhang war dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Die Gemeinde Ganzlin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den einbezogenen Planungsraum bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dar. Die neu einbezogenen Flächen wurden als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie als Wald dargestellt.

Die deshalb erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wurde dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Rechnung getragen.

Für die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ war der Flächennutzungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans anzupassen. Hierzu hat die Gemeindevorstaltung der Gemeinde Ganzlin in ihrer Sitzung am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Das Vorhaben wurde sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen dargestellt und bewertet. Im Falle des vorliegenden Bauleitplans waren folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- artenschutzrechtliche Konflikte durch Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten
- Neuversiegelungen im Umfang von 44.882 m²
- Eingriffe durch Flächeninanspruchnahme
- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase, Staubbelaustungen

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 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 Ferienhausnutzung einschließlich der neu zu schaffenden Infrastruktur (Schwimmhalle, Gastronomie, Fitness 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 27.02.2023 bis 03.04.2023. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2023. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

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 02.01.2024 bis 09.02.2024.

Im Rahmen der Veröffentlichung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht folgende Unterlagen zu den nach Einschätzung der Gemeinde Ganzlin wesentlichen umweltrelevanten Informationen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens etwa 340 m südlich des Geltungsbereichs in der Ortslage Twietfort.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung vor.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Das Relief des Planungsraumes ist als flach mit Geländeneigungen unter 5% einzuordnen.
- Mit der vorliegenden Planung werden keine hochwertigen Böden in Anspruch genommen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Für Teilflächen des Planungsraumes ist die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festzustellen. In einem Umfang von rund 3.116 m² wird eine Waldumwandlung erforderlich.
- 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.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Der Geltungsbereich tangiert den Plauer See als Gewässer I. Ordnung.
- Es grenzen Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverband „Mildenitz Lübzer Elde“ an den Planungsraum (LV 109 und LV 1092019).
- Der Grundwasser-Flur-Abstand ist mit bis zu 2,0 m als gering einzuschätzen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

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

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich für Reptilien, Amphibien, Fledermäuse sowie Gehölz-, Höhlen- und Gebäudebrutvogelarten.
- Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vorprägung des Vorhabenstandortes als Ferienhausgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Biotoptypenkartierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

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

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich Bodendenkmale.
- Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Die geplante Änderung des Teilflächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 12/3, Flur 4, Gemarkung Ganzlin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“.
- Nördlich grenzt der Planungsraum an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

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.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Ganzlin wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Für die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ ist der Flächennutzungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans anzupassen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ganzlin in ihrer Sitzung am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Anlass der Planung war die touristische Weiterentwicklung der Gemeinde durch die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes und der dazugehörigen Infrastruktur, um die Gäste über das gesamte Jahr an die Gemeinde und ihre touristischen Einrichtungen zu binden. Zentrum der Planung stellten die Um- und Neubauarbeiten sowie die Optimierung der Festsetzungen dar, die die Nutzbarkeit des Standortes gleichermaßen für die Gäste als auch die Einwohner der Gemeinde verbessern.

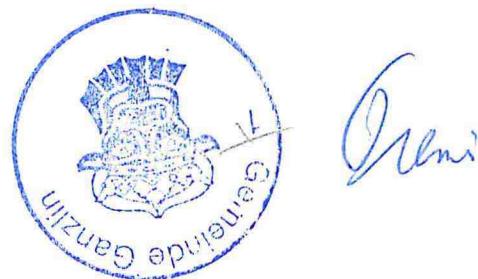
In diesem Zusammenhang war dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Die Gemeinde Ganzlin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den einbezogenen Planungsraum bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dar. Die neu einbezogenen Flächen wurden als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie als Wald dargestellt.

Die deshalb erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wurde dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Rechnung getragen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.



Ganzlin

