



Flächennutzungsplan Alt Krenzlin

Erläuterungsbericht

Auftragnehmer:



D Ä N E K A M P und P A R T N E R

d+p Dänekamp u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Bearbeiter:
Sabine Blöcker
Dipl. Geograph Ralf Hennings
Michaela Lühr
Dipl. Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

Verfahrensstand:

TÖB-Beteiligung	1. Auslegung	2. Auslegung	3. Auslegung	Genehmigung
-----------------	--------------	--------------	--------------	-------------

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlaß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes	3
2. Allgemeine Übersicht	3
3. Lage im Raum und Nachbarschaftsbeziehungen	4
4. Übergeordnete Zielsetzungen	5
4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP)	5
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für die Planungsregion Westmecklenburg	6
5. Bauliche und wirtschaftliche Entwicklung	7
6. Bevölkerung	8
7. Verkehr	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Einrichtungen des Gemeinbedarfs	10
10. Boden- und Kulturdenkmale	10
11. Gemeindliche Planungsziele	12
11.1 Bestand	12
11.2 Neuausweisung von Bauflächen	13
11.3 Einzelbetrachtung der Ortschaften	14
11.4 Verkehr	16
11.5 Grünflächen, Landschaft, Erholung und Windenergienutzung	16
11.6 Nutzungskonflikte	17
12. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	18
12.1 Landschaftsplan	18
12.2 Schutzgebiete	19
12.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
13. Planverwirklichung	20
14. Flächenbilanz	20

Anhang: **Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust - Anhang 1 -**
 Hinweise des Landesvermessungsamtes - Anhang 2 -

1. Anlaß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt als sog. "vorbereitender" Bauleitplan die gegenwärtige und die beabsichtigte Nutzung der gesamten Gemeindeflächen in den Grundzügen dar und ist somit richtungsweisend für die künftige (bauliche) Entwicklung einer Gemeinde. Er soll " ... eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zu berücksichtigen sind dabei u.a. die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange der Landschaft, des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Denkmalschutzes und der Land- und Forstwirtschaft.

Flächennutzungspläne sind für die einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich; sie binden jedoch an der Aufstellung beteiligte öffentliche Planungsträger, die den Plänen nicht widersprochen haben.

Die Gemeindevertretung Alt Krenzlin hat am 22.10.1990 die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, um unter den geänderten politischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen eine geordnete Ortsentwicklung zu sichern.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde Anfang des Jahres 1992 durchgeführt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches hat im Jahr 1993 stattgefunden. Der von der Gemeinde bereits gestellte Genehmigungsantrag wurde jedoch zurückgezogen, weil die in allen Ortschaften der Gemeinde in großem Umfang dargestellten Dorfgebiete (§ 5 Baunutzungsverordnung) nicht dem Bestand und der absehbaren weiteren bzw. möglichen Entwicklung entsprachen. Insbesondere fehlte es weithin an den land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen, die ein Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung wesentlich prägen müssen.

In der nunmehr vorliegenden Fassung wurden deshalb insbesondere die Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung (Bauflächen und -gebiete) überprüft und an den Bestand und die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten angepaßt. Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen und Entwicklungen wurden bei dieser Gelegenheit mit eingearbeitet.

2. Allgemeine Übersicht

Die Gemeinde Alt Krenzlin zählt bei einer Fläche von rd. 37 km² 835 Einwohner (Stand 1996). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 23 Einwohnern/km²; diese Werte kennzeichnen Alt Krenzlin als Gemeinde im dünnbesiedelten ländlichen Raum. Zur Gemeinde gehören die Ortschaften

- Neu Krenzlin,
- Alt Krenzlin,
- Krenzliner Hütte,
- Klein Krams und
- Loosen.

Die Gemeinde liegt in der Landschaftszone "südwestliches Vorland der Seenplatte" und ist der Großlandschaft "südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet" zugeordnet. Wesentliche Naturräume bilden die "Altkrenzliner Grundmoräne", die "Griese Gegend" und das "Heidesandgebiet Alt Jabel".

Bei den Böden in der Gemeinde handelt es sich im wesentlichen um nährstoffarme Sandböden. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt zwischen 20 und 29. Die Sandböden sind einerseits extrem durch Wind- und Wassererosion gefährdet; andererseits sind sie wichtige Grundwasseranreicherungsgebiete. Durch die fehlende Schutzschicht besteht allerdings die Gefahr, daß Pestizide, Dünger etc. direkt in das obere Grundwasser gelangen können.

Weite Teile des Gemeindegebietes werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung prägt das Bild der Gemeinde wesentlich mit. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung weisen die landwirtschaftlichen Flächen (ca. 1.800 ha) mancherorts kaum noch wertvolle Landschaftsbestandteile (Gehölzstrukturen) auf. Die ca. 1.600 ha Wald sind überwiegend Teil geschlossener Waldungen, die über das Gemeindegebiet Alt Krenzlin hinausreichen. Im allgemeinen handelt es sich um Nadelholzbestände auf ertragsarmen Böden oder früher landwirtschaftlich genutzten Grenzertragsböden.

3. Lage im Raum und Nachbarschaftsbeziehungen

Alt Krenzlin liegt im Landkreis Ludwigslust im südwestlichen Teil von Mecklenburg-Vorpommern. Zur nördlich gelegenen Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 35 km (Luftlinie).

An ihrer nördlichen Gemarkungsgrenze wird die Gemeinde von der Bundesstraße 5 berührt, der alten Fernverbindung zwischen Hamburg und Berlin. Die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Ludwigslust beträgt ca. 16 Straßenkilometer. Aus Alt Krenzliner Sicht ist Ludwigslust die am besten zu erreichende größere Stadt.

Alt Krenzlin ist eine Gemeinde ohne zentrale Funktion in einem besonders strukturschwachen Raum. Diese Strukturschwäche erfordert eine verstärkte Förderung der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung. Außerdem erwächst aus der zentralörtlichen Bedeutung von Ludwigslust (Mittelzentrum) der Anspruch, die bestehenden Beziehungen im Bereich Handel, Dienstleistungen und Gewerbe zwischen Ludwigslust und der Gemeinde Alt Krenzlin zu stärken bzw. auszubauen (s.u.).

Unmittelbar an die Gemarkung Alt Krenzlin grenzen folgende Gemeinden:

- Picher im Norden
- Kummer im Nordosten
- Göhlen im Osten
- Glaisin im Südosten
- Leussow im Südwesten
- Belsch im Westen und
- Groß Krams im Nordwesten.

Die Gemeinde Alt Krenzlin gehört seit dem 01.01.1992 zum Bezirk des Amtes Ludwigslust-Land, das die Aufgaben der vorher selbständigen Gemeindeverwaltung übernommen hat.

4. Übergeordnete Zielsetzungen

4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP)

Im LROP werden diejenigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt, die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung des Bundesraumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes erforderlich sind. Zu den Zielen zählen u.a.

- die Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen
- eine an der Eigenentwicklung der Gemeinden orientierte Siedlungstätigkeit
- eine ausgewogene Entwicklung des endogenen Wirtschaftspotentials der Kreise und Gemeinden
- die Verbesserung der sozialen, kulturellen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Die Ziele des Programms sind verbindlich für alle Behörden und öffentlichen Planungsträger sowie Körperschaften.

In diesem Programm ist u.a. das zentralörtliche System verankert. Danach wird Ludwigslust in die Raumkategorie "Mittelzentrum mit Teilfunktionen" eingeordnet. Diese Einteilung resultiert aus der Einwohnerzahl (>10.000 Einwohner (EW) bzw. 30.000 EW in seinem Mittelbereich) sowie aus seiner mittelzentralen Ausstattung, die sich nach der Tragfähigkeit und der Funktionsteilung mit benachbarten zentralen Orten gleicher oder höherer Funktionsstufe richtet. Eine weitere Differenzierung erfolgt im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg - RROP (s.u.).

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist dem Mittelbereich von Ludwigslust zugeordnet. Er liegt in der Westmecklenburgischen Niederungs- und Seenlandschaft - einem Raum mit besonderer natür-

licher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Dieser Landschaftsraum ist durch eine geringe Zerschneidung durch Verkehrsachsen und durch eine geringe Zersiedlung geprägt. Hier sollen die gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich breiter als bisher genutzt werden. "Dafür sind vielfältige Formen landschaftsgebundener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die Beherbergungskapazität ist wesentlich zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote anzustreben ist. (aus: LROP, Amtsblatt für M.-V., Sonderausgabe vom 30.07.93, S. 48)

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes stehen im Einklang mit den Zielen des LROP.

Eine Vertiefung und Konkretisierung der Ziele erfährt das LROP durch das RROP.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für die Planungsregion Westmecklenburg

Im RROP ist die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Planung für die Planungsregion Westmecklenburg verankert. Diese Planungsebene stellt das Bindeglied zwischen den kommunalen Bauleitplanungen und der Landesplanung dar. Zu den Leitbildern zählen u.a.

- die Gewährleistung einer geordneten, den gemeinschaftlichen Interessen dienende Nutzung von Grund und Boden
- die Schaffung von gleichwertigen, sich am Bundesdurchschnitt orientierenden Lebensbedingungen in allen Teilräumen, vor allem in den schwachstrukturierten ländlichen Räumen
- die Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft und die weitestgehende Sicherung der Freiräume als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume.

Auch die Ziele des RROP sind verbindlich für alle Behörden und öffentlichen Planungsträger sowie Körperschaften.

Im weiter differenzierten zentralörtlichen System wird die Gemeinde Alt Krenzlin als Gemeinde ohne zentrale Funktion dem Nahbereich Ludwigslust im Mittelbereich Ludwigslust zugeordnet. Sie liegt in einem besonders strukturschwachen ländlichen Raum, der durch folgende Indikatoren gekennzeichnet ist:

- periphere Lage
- geringe Bevölkerungsdichte
- unzureichende infrastrukturelle Ausstattung
- qualitativ und quantitativ schlechtes Arbeitsplatzangebot.

Zur Überwindung dieser Strukturschwäche soll eine aktive Strukturanpassung auf der Grundlage einer aufeinander abgestimmten Flächenförderung zur Wirkung gebracht werden.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist für Alt Krenzlin nach dem RROP eine dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe angepaßte Entwicklung vorgesehen. Mit Dorferneuerungsmaßnahmen sollen vor allem die Eigenart und der Eigenwert der Dörfer gestärkt werden.

In der regionalen Freiraumstruktur sind für das Plangebiet keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die Gemeinde wird insgesamt aber als Fremdenverkehrsentwicklungsraum (Raum Südwest-



mecklenburg) eingestuft. Maßnahmen des Fremdenverkehrs sind bevorzugt zu unterstützen, sofern eine entsprechende Nachfrage zu erwarten ist. Insbesondere sind in besonders strukturschwachen Teilräumen Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

In der Grundkarte der räumlichen Ordnung ist für die Gemeinde Alt Krenzlin keine Eintragung als "Vorsorgegebiet -" oder "Vorranggebiet Rohstoffsicherung" vorgenommen worden. Dennoch befinden sich Rohstoffvorkommen (oberflächennaher Kies / Spezialsand) im nordöstlichen Gemeindegebiet und westlich von Loosen.

Eignungsflächen für Windkraftanlagen sind im allgemeinen auf die im RROP ausgewiesenen Flächen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windkraftanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Im Plangebiet sind nach dem RROP keine Eignungsräume für Windkraftanlagen ausgewiesen.

5. Bauliche und wirtschaftliche Entwicklung

Die bereits erwähnten fünf Ortsteile stellen die intensiver und im Zusammenhang bebauten Bereiche im Gemeindegebiet dar. Daneben gibt es im Außenbereich einzelne Siedlungsansätze, so z. B. am Ludwigsluster Kanal (Klein Krams-Ausbau).

Die älteren Ortschaften - Loosen, Klein Krams, Alt Krenzlin - gehen auf die Wendenzeit zurück. Dies läßt sich ableiten aus der überlieferten Rundlings-Form der alten Ortskerne. Die erste urkundliche Erwähnung von Alt Krenzlin stammt aus dem Jahr 1369 als "Kresczelyn". Im Schloßregister von Schwerin findet sich 1456 die Eintragung als "Olden Krentzelin". Das Dorf Loosen wurde im Jahr 1363 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortsteil Krenzliner Hütte geht zurück auf eine 1743 dort eingerichtete Glashütte, die aber längst nicht mehr existiert.

Um 1950 wurde im Zuge einer Verwaltungsreform die Gemeinde Alt Krenzlin aus den bis dahin selbständigen Ortschaften Alt Krenzlin (mit Krenzliner Hütte), Klein Krams und Neu Krenzlin gebildet. 1973 wurde Loosen nach Alt Krenzlin eingemeindet. Sitz der Gemeindeverwaltung wurde der Ortsteil Krenzliner Hütte.

Die bauliche Entwicklung in allen fünf Ortsteilen vollzog sich über die Jahrhunderte im Rahmen der vorherrschenden bäuerlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur. Seit dem Ende des 2. Weltkrieges hat der Konzentrationsprozeß in der Landwirtschaft zu einem Rückgang der bäuerlichen Strukturen geführt. In den letzten Jahrzehnten ist eine nennenswerte Neubautätigkeit, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Betriebsgebäude, kaum zu verzeichnen gewesen. Im Gegenteil ist im Bestand in manchen Fällen eine Negativentwicklung - Verfall und Abbruch von Bausubstanz - zu beobachten.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das "Wohngebiet Krenzliner Hütte" wurden im Jahr 1995 dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 30 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) in der Ortschaft Krenzliner Hütte geschaffen.

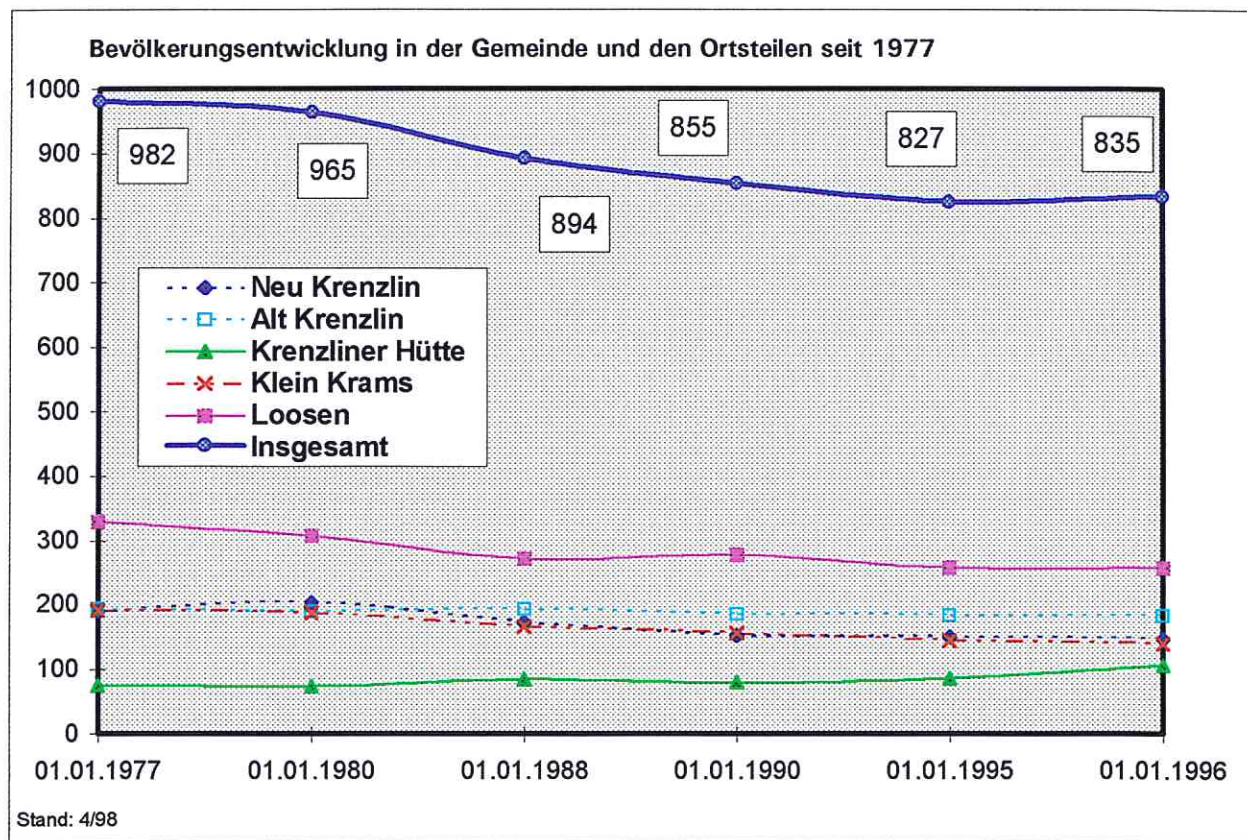
Größter Betrieb in der Gemeinde war und ist die frühere LPG, in der 1997 noch ca. 37 Personen beschäftigt waren, (jetzt eine eingetragene Genossenschaft eG). Kleinere Gewerbebetriebe - Reparaturwerkstatt, Friseur, Gaststätten - haben zusammen etwa 8 Beschäftigte.

Die allgemein schlechte Arbeitsmarktlage in Mecklenburg-Vorpommern bleibt auch auf die Bevölkerung von Alt Krenzlin nicht ohne Einfluß.

Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) sind in den Ortschaften nicht mehr vorhanden. Diese Versorgungslücke wird durch den ambulanten Handel gefüllt.

6. Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Alt Krenzlin bzw. den Ortsteilen geht aus der folgenden Grafik hervor.



Deutlich wird ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Einwohnerzahl in den letzten Jahren. Ohne angemessene bauliche Entwicklung, vor allem aber ohne ein örtliches Angebot an Arbeitsplätzen ist eine positivere Entwicklung auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

7. Verkehr

Alt Krenzlin liegt - wie bereits erwähnt - an der Bundesstraße B5. Die Landesstraße LO4 führt von Leussow über Loosen, Krenzliner Hütte, Alt Krenzlin und Neu Krenzlin nach Picher und weiter nach Hagenow. Von der B5 über Alt Krenzlin, Krenzliner Hütte und Klein Krams weiter über Glaisin und dann wieder an die B5 führt die Kreisstraße K33. Weitere Straßenverbindungen bestehen noch nach Picher, Göhlen, Leussow und Glaisin.

Ein direkter Eisenbahnanschluß besteht nicht. Der nächst größere Bahnhof befindet sich in Ludwigslust. Busverbindungen bestehen z. Z. 4 mal täglich zur Kreisstadt Ludwigslust. Durch den Schülertransport, der auch als Linienbus genutzt werden kann, bestehen zu den Unterrichtsbeginn- und Unterrichtsschlußzeiten auch Verbindungen nach Kummer und Leussow.

8. Ver- und Entsorgung

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Westmecklenburgische Energieversorgung AG (WEMAG). Träger der Wasserversorgung und der Schmutzentwässerung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL).

Das **Trinkwasser** wird z.Z. im Wasserwerk in Göhlen (Tiefbrunnen) gefördert und im Wasserwerk Krenzliner Hütte aufbereitet. Mittelfristig ist die Schließung der o.g. Wasserwerke geplant. Die Wasserversorgung wird dann von dem Wasserwerk in Wanzlitz übernommen werden.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt z. Z. noch über Einzelanlagen (Kleinkläranlagen oder Sammelgruben). Diese Art der Entsorgung wird zumindest mittelfristig auch bestehen bleiben müssen, da z. Z. noch ungeklärt ist, wann der Anschluß der Ortschaften an eine zentrale Schmutzentwässerung erfolgen kann. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Kleinkläranlagen und Sammelgruben als "mittelfristige Übergangslösungen" in einen funktionstüchtigen Zustand zu versetzen, nachzurüsten oder ggf. auch neu zu erstellen.

Im Ortsteil Krenzliner Hütte wurde im Zuge der Realisierung des Wohngebietes "Krenzliner Hütte" eine vollbiologische Containerkläranlage gebaut. Ihre Kapazität würde neben der Entsorgung des neuen Wohngebietes auch für eine zentrale Ortsentwässerung des gesamten Ortsteiles ausreichen. Ob und wann der Ortsteil an die Anlage angeschlossen wird, wird im Zuge der übergreifenden Gesamtplanung eines Entwässerungskonzeptes entschieden werden.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch die SWR Entsorgungs-GmbH auf der Grundlage einer entsprechenden Kreissatzung durch den Kreis Ludwigslust; die Mülldeponien liegen außerhalb des Gemeindegebietes. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind ehemalige kleinere Hausmülldeponien als Altlastverdachtsflächen dargestellt.

Eine **Gasversorgung** ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Diese wäre nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens grundsätzlich zwar möglich und insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet auch wirtschaftlich sinnvoll. Dennoch geht die Gemeinde davon aus, daß angesichts der geringen Bevölkerungsdichte, der großen Entfernungen zwischen den einzelnen Orten und der letztlich geringen Zahl potentieller Abnehmer eine Gasversorgung nicht erfolgen wird.

9. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Eine **Kindertagesstätte** besteht nur noch in der Ortschaft Alt Krenzlin. Hier stehen 24 Betreuungsplätze und 3 Erzieherinnen für 0-6-jährige Kinder zur Verfügung. Die Auslastung ist z.Z. mit 22 Kindern gesichert.

Ein **Alters- und Pflegeheim** mit 39 betreuten Plätzen bei 22 Mitarbeitern besteht im Ortsteil Neu Krenzlin.

Schulische Einrichtungen sind in der Gemeinde nicht mehr vorhanden. Ab dem Schuljahr 1997/98 übernimmt die Grundschule in Kummer die schulische Grundversorgung (1. bis 4. Schuljahr). Realschule und Gymnasium sowie weitere Ausbildungseinrichtungen sind in Kummer und Ludwigslust vorhanden.

Bis zur Bildung einer Verwaltungsgemeinschaft befand sich die **frühere Gemeindeverwaltung** im Ortsteil Krenzliner Hütte. Heute werden hier Räumlichkeiten für bürgerschaftliche Aktivitäten, insbesondere die Sitzungen der gemeindlichen Beschlußgremien vorgehalten.

In allen Ortsteilen mit Ausnahme von Krenzliner Hütte befinden sich **Friedhöfe**, die von der Gemeinde betrieben werden.

10. Boden- und Kulturdenkmale

Die für den Denkmalschutz zuständige Untere Denkmalbehörde hat in Alt Krenzlin folgende Baudenkmale unter Schutz gestellt:

-

Alt Krenzlin

- Gartenstraße 1 Wohnhaus und Stall)
- Hauptstraße 2 (Büdnerei)
- Hauptstraße 25 (Wohnhaus)
- Lindenplatz 6 (Wohnhaus)
- Lindenplatz 7 (Wohnhaus)
- Lindenplatz 9 (Wohnhaus)

Neu Krenzlin

- Kriegerdenkmal, Lindenstraße 1914/18

Krenzliner Hütte

- Ringstraße (Wegweiserstein)

Klein Krams

- Gartenstraße 10 (Häuslerei)
- Gartenstraße 15 (Häuslerei)
- Gartenstraße 16 (Häuslerei)
- Grüner Weg 4 (Wohnhaus und ehemalige Büdnerlei)
- Neue Straße /Platz der Jugend Kriegerdenkmal 1914/18
- Platz d. Jugend, neue Straße (Wegweiserstein)

Loosen

- Am Dorfteich (Wegweiserstein)
- Am Dorfteich 2 (Bauernhaus mit Stall)
- Am Dorfteich 14 (Bauerngehöft mit Wohnhaus, Scheune und Remise)
- Schulstraße (Schule)
- Schulstraße 18 (Bauernhaus)
- Leussower Straße 8 (Büdnerei und Stall)
- Zum Forsthaus 15 (Forsthaus)
- Zum Forsthaus 25 (Büdnerei)

Aufgrund des Maßstabes ist im Planteil die Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude (Kulturdenkmale) lediglich generalisiert mit einem Verweis auf diesen Erläuterungsbericht erfolgt.

Nördlich von Alt-Krenzlin bzw. südlich der B 5 liegt ein eingetragenes Bodendenkmal (mittelalterliche Landwehr); das Bodendenkmal darf z. B. durch Erdarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Ggf. ist das zuständige Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor der Durchführung von Maßnahmen zu unterrichten. Aus archäologischer Sicht sind außerdem Funde in den Ortslagen von Alt Krenzlin, Klein Krams und Loosen möglich. Werden bei Erd- und Bauarbeiten solche Funde oder Hinweise auf mögliche Funde (z. B. Bodenverfärbungen) festgestellt,

ist umgehend das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu unterrichten. Die Bauarbeiten dürfen ggf. erst nach Zustimmung der zuständigen Stellen bzw. nach Auswertung der Funde fortgesetzt werden.

11. Gemeindliche Planungsziele

11.1 Bestand

Die im Zusammenhang bebauten Bereiche und die bedeutsamen Anlagen und Einrichtungen werden im wesentlichen bestandsabdeckend überplant. Dargestellt werden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen. Sie werden durch entsprechende Planzeichen und Flächendarstellungen kenntlich gemacht.

Die überlieferte Siedlungsstruktur soll - soweit im Rahmen eines Flächennutzungsplanes möglich - gesichert und erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die noch gut ablesbaren Rundlinge in den Ortschaften Alt Krenzlin, Loosen und Klein Krams. Die Dorfplätze werden entsprechend als Grünflächen dargestellt.

Am südwestlichen Rand der Ortslage von Krenzliner Hütte liegt der Betriebshof der früheren LPG (heute "Agrarprodukte Krenzlin eG"). Der Betrieb betreibt sowohl Pflanzenproduktion (Getreide- und Tierfutteranbau, Weidewirtschaft auf 1.920 ha; Stand 23.01.1997) als auch Tierproduktion (Schweine- und Rinderzucht). Hier wird für den Kernbereich mit den Werkstätten etc. als gemischte Baufläche dargestellt. Damit werden an einem städtebaulich günstigen Standort die Voraussetzungen für die Unterbringung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe aber auch für das - möglichst betriebsgebundene - Wohnen als eventuelle Nachfolgenutzungen geschaffen. Außerdem eignet sich dieser Standort insbesondere für kundenorientierte Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.

Nicht in die Baulanddarstellung einbezogen werden die weit nach Süden in die freie Landschaft hineinreichenden Abstell- und Lagerflächen des Betriebshofes. Sie sollen nach Möglichkeit geräumt und rekultiviert werden.

An verschiedenen Stellen - so südlich von Alt Krenzlin und am Ludwigscluster Kanal - werden vorhandene Siedlungsansätze durch Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft dem Außenbereich zugeordnet. Die städtebaulich nicht vertretbare weitere Verfestigung dieser Splittersiedlungen soll dadurch vermieden werden.

Außerhalb bzw. am Rande der geschlossenen Ortslage gelegene landwirtschaftliche Betriebsstätten und Stallungen werden - mit der oben erwähnten Ausnahme - in gleicher Weise dem Außenbereich zugeordnet. § 35 Baugesetzbuch - Bauen im Außenbereich - setzt in den betroffenen Bereichen damit einer baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung relativ enge Grenzen. Bei Wohngebäuden zum Beispiel bleibt jedoch die Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude möglich; ggf. kann sogar ein vergleichbarer Ersatzbau errichtet werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden bestandsabdeckend dargestellt, soweit sie nicht zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Waldflächen werden durchweg bestandsab-



deckend überplant. Im nördlichen Gemeindegebiet werden zwei jeweils ca. 11 ha große Flächen für eine Neuaufforstung ausgewiesen.

11.2 Neuausweisung von Bauflächen

Grundsätzlich soll für alle Ortsteile die Innenentwicklung Vorrang haben vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Öffentliche und private Investitionen sollen so in den bereits bebauten Ortslagen konzentriert, dabei vorhandene Strukturen erhalten und fortentwickelt werden und schließlich eine wirtschaftliche Erstellung und Nutzung von Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Neubebauung soll deshalb vorrangig in Form von Baulückenschließungen bzw. als Ersatzbebauung für unvermeidbar abgängige Bausubstanz erfolgen.

Gleichwohl stößt diese Form, den Baulandbedarf in der Gemeinde zu befriedigen, dort an ihre Grenzen, wo das überlieferte weiträumige Ortsbild und die Grundzüge der vorgegebenen Strukturen beeinträchtigt würden. Verschiedentlich sind deshalb bisher noch nicht bebaute Flächen als Bauflächen dargestellt worden. Dies betrifft sowohl die Wohnbauflächen im allgemeinen als auch das im Flächennutzungsplan dargestellte neue Gewerbegebiet im besonderem Maße.

• Wohnbauflächen

Wohnbauflächen werden dort ausgewiesen, wo aufgrund der näheren Umgebung eine Wohnnutzung vorherrschend ist. Diese Ausweisung wurde auch dann gewählt, wenn vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe oder andere in einem Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen im Bestand vorhanden sind.

Wohnbauflächen werden über den Bestand hinaus dort dargestellt, wo dies zur Abrundung der bebauten Ortslagen oder der besseren Auslastung infrastruktureller Einrichtungen möglich und sinnvoll ist. Dabei ist darauf geachtet worden, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und landschaftliche Bezüge erhalten bleiben.

Auf eine weitere Differenzierung der Wohnbauflächen in Baugebiete (z. B. reine oder allgemeine Wohngebiete) wird bewußt verzichtet, da hiermit eine planungsrechtliche Festlegung erfolgen würde, die erst im Bebauungsplanverfahren erforderlich und zweckmäßig ist.

• Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen werden dort ausgewiesen, wo im näheren Umfeld z.B. eine landwirtschaftliche Betriebsstelle (als Haupterwerb) oder eine gewerbliche Nutzung, die in einem Wohngebiet allgemein nicht zulässig ist (z.B. Transportunternehmen), im Bestand vorhanden ist.

Auf eine weitere Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete (Dorfgebiete, Mischgebiete, etc.) wird bewußt verzichtet, da hiermit eine planungsrechtliche Festlegung erfolgen würde, die erst im Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

• Gewerbegebiet

Nördlich der Ortschaft Neu Krenzlin wird ein ca. 3,0 ha großes Gewerbegebiet dargestellt. Bis auf die notwendigen Zufahrten soll eine möglichst geschlossene Sichtschutzpflanzung das Gebiet in die Landschaft einbinden, wobei am Süd- und Ostrand bereits vorhandene Anpflanzungen einbezogen werden können.

Durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft und die dadurch bedingte Freisetzung einer großen Zahl von Arbeitskräften ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Gemeindegebiet dringend erforderlich um ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot für die Bevölkerung zu sichern. Eine Realisierung wird allerdings nur in Abschnitten und nur dann in Betracht kommen, wenn geeignete Investoren zur Verfügung stehen. Unter dieser Voraussetzung signalisierte auch die Raumordnungsbehörde ihre Zustimmung.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplan bzw. ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Dieser ist ebenfalls mit der Raumordnungsbehörde und den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen, so daß die o.g. Voraussetzung gewährleistet ist.

Die Gemeinde hat im übrigen weder als Trägerin der Planungshoheit noch als Eigentümerin der überplanten Fläche ein Interesse daran, dann doch brachliegende Gewerbeflächen zu erschließen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 5 sowie die Lage im Einzugsbereich der Stadt Ludwigslust beurteilt die Gemeinde die Aussichten, Gewerbebetriebe ansiedeln zu können, durchaus positiv.

Auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes näher an der Bundesstraße 5 verzichtet die Gemeinde mit Rücksicht auf eine geordnete Gemeindeentwicklung. Eine solche Ausweisung ohne Zusammenhang mit einer bebauten Ortslage würde - obwohl für Investoren möglicherweise attraktiver - zu einer Zersiedlung der Landschaft führen.

11.3 Einzelbetrachtung der Ortschaften

In **Neu Krenzlin** wird als Bindeglied zwischen dem Alters- und Pflegeheim - untergebracht in einer ehem. Gutsanlage - und dem Ortskern eine Baufläche dargestellt. Zum Teil ist hier eine lockere Bebauung auch bereits vorhanden. Ziel dieser Darstellung ist neben der Bereitstellung von Wohnbauland die (bauliche) Integration der Gemeinbedarfseinrichtung in den Ort. Hier könnten bei ortstypisch aufgelockerter Bauweise ca. 8 Wohneinheiten geschaffen werden. Ebenfalls in Neu Krenzlin wird am südwestlichen Ortsrand an einem bisher einseitig angebauten Weg eine zusätzliche Bauflucht mit etwa 4 möglichen Wohneinheiten dargestellt. Weitere ca. 5 Wohneinheiten könnten durch ortsbildverträgliche Baulückenschließungen geschaffen werden.

In **Alt Krenzlin** werden die vorhandenen Siedlungsbereiche zusammenhängend als Baufläche (Wohnbaufläche) dargestellt. Dabei sind zwischen den Siedlungen am nordöstlichen Ortsrand früher bereits bebaut gewesene Grundstücke mit überplant, um so deren Wiederbebauung und damit die Wiederherstellung des baulichen Zusammenhangs zu ermöglichen. Insgesamt könnten in Alt Krenzlin ca. 16 Wohneinheiten in Form von Baulückenschließungen geschaffen werden.

In **Krenzliner Hütte** wird am südlichen und östlichen Ortsrand eine Abrundung der bebauten Ortslage vorgenommen. In diesem Ortsteil könnten etwa 6 Wohneinheiten überwiegend in Form von Baulückenschließungen entstehen.

Im östlichen Bereich wurde auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Bau eines neuen Wohngebietes begonnen, so daß etwa weitere 30 Wohneinheiten entstehen werden bzw. sind 18 der möglichen rund 30 Wohneinheiten bereits fertiggestellt.

In **Klein Krams** wird die Siedlung am Verbindungsweg nach Leussow um eine kleinere Baufläche für ca. 4 Wohnhäuser ergänzt. Vor allem wenn es gelingt, die Bebauung in den vorgegebenen gestalterischen Rahmen (Firstrichtung, Dachform, -neigung und -eindeckung) einzubinden, bestehen hiergegen keine Bedenken. Die Grünstreifen zwischen dieser Siedlung und dem Kern von Klein Krams wird geprägt durch eine wertvolle Allee und soll deshalb erhalten bleiben, so daß ein bauliches Zusammenwachsen nicht in Betracht kommen kann. In Klein Krams selbst wird der innerörtliche Grünzug, der vom Dorfplatz ausgehend sich nach Norden erstreckt, von Bebauung freigehalten. Deshalb sind hier nur ca. 8 Wohneinheiten als Baulückenschließungen möglich.

In **Loosen** schließlich wird am westlichen Ortsrand an bereits einseitig angebauten Wegen eine ergänzende Bauflucht vorgesehen. Hier könnten etwa 16 Wohneinheiten sowie etwa zehn weitere Wohneinheiten in Form von Baulückenschließungen geschaffen werden.

Die folgende Tabelle gibt zusammenfassend einen Überblick über die in der Gemeinde und ihren Ortschaften vorhandenen Baulandreserven.

Tabelle 1: Baulandreserven

Ortschaft	Mögliche Wohneinheiten		
	in Baulücken	auf neuen Bauflächen	Gesamt
Neu Krenzlin	5	12	17
Alt Krenzlin	16	-	16
Krenzliner Hütte	4	32 (14)	36 (18)
Klein Krams	8	4	12
Loosen	10	16	26
Gesamte Gemeinde	43	64 (46)	107 (89)

Da in der Ortschaft Krenzliner Hütte im Zuge der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 von etwa 30 möglichen Wohneinheiten bereits fertiggestellt sind, reduziert sich die Zahl darauf neuen Bauflächen möglichen Wohneinheiten von 64 auf 46 bzw. die Zahl der insgesamt noch möglichen Wohneinheiten von 107 auf 89.

Deutlich erkennbar wird, daß aufgrund dieses Flächennutzungsplanes der Bedarf an Flächen für Bauland voraussichtlich für die nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt werden kann. Würden alle Möglichkeiten tatsächlich ausgenutzt, könnte neuer Wohnraum noch für ca. 200 zusätzliche Einwohner geschaffen werden.

11.4 Verkehr

Die Straßenverbindungen zu den Nachbargemeinden und der Kreisstadt werden den absehbar steigenden Verkehrsbedürfnissen nicht mehr gewachsen sein. Die voraussichtlich weiter zunehmende allgemeine Motorisierung und insbesondere die beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbe werden einen behutsamen Ausbau des Straßennetzes erforderlich machen.

Auch die innerörtlichen Verbindungsstraßen müssen verbessert werden. Auf die teilweise vorhandenen wertvollen Alleen muß bei allen Ausbaumaßnahmen unbedingt Rücksicht genommen werden. Dies gilt in besonderem Maße für die Straße am südlichen Ortsausgang von Klein Krams. Innerorts sollte auf einen dorfgerechten Straßenbau geachtet werden. Auf Grund der auch langfristig voraussichtlich geringen Verkehrsbedeutung der Gemeindestraßen sind Ortsumgehungen für die einzelnen Ortsteile nicht erforderlich.

Aufgrund der erheblichen Entfernungen zu den nächsten größeren Gemeinden und der Kreisstadt Ludwigslust wird die Gemeinde sich dafür einsetzen, daß sie an den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden bleibt.

Die das Gemeindegebiet berührenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind mit den dafür geltenden Anbauverboten im Flächennutzungsplan dargestellt. Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) dürfen in den Anbauverbotszonen grundsätzlich nicht errichtet werden; gleichermaßen dürfen Zufahrten zu den Bundes- und Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten nicht angelegt werden.

11.5 Grünflächen, Landschaft, Erholung und Windenergienutzung

Auf die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung von Grünflächen ist in vorhergegangenen Abschnitten bereits eingegangen worden.

Der Bereich zwischen den Orten Alt Krenzlin, Klein Krams und Loosen weist teilweise eine hohe Eignung für die Sandgewinnung auf. Auf die Darstellung der ehemaligen Sandgewinnungsstellen und - vor allem - der potentiellen Sandgewinnungsgebiete im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da ein weiterer bzw. zukünftiger Abbau nicht im Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen stehen würde. Den Vorteilen für die Allgemeinheit - z. B. die Schaffung von Arbeitsplätzen - stünde eine möglicherweise großflächige Zerstörung des Landschaftsbildes und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gegenüber. Ein weiterer Nachteil wäre die Belastung der Ortschaften durch Schwerlastverkehr. Im übrigen berührt die Flächennutzungsplanung das potentielle Sandgewinnungsgebiet nicht, da es lediglich als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft dargestellt und somit dem Außenbereich zugeordnet wird.

Das gesamte Gemeindegebiet weist aufgrund des hohen Waldanteils und anderer Faktoren eine recht gute Eignung für die Naherholung auf. Dieses Potential müßte langfristig und mit der notwendigen Behutsamkeit nutzbar gemacht werden. Ob neue ergänzende Angebote (z. B. im gastronomischen Bereich) geschaffen werden können, kann jedoch derzeit von der Gemeinde nicht abschließend beurteilt werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere im westlichen und südlichen Teil des Gemeindegebietes sind in den 60-iger und 70-iger Jahren zugunsten einer Bewirtschaftung mit Großgeräten großflächig entwässert und von Feldgehölzen, Hecken und ähnlichen Landschaftselementen geräumt worden. Dies hat zu einer Verarmung im Naturhaushalt und Landschafts-

bild geführt. Es wird zu überlegen sein, ob und wie hier eine Änderung, z. B. durch die Neuanlage von Feldgehölzen und Windschutzpflanzungen zumindest langfristig erreicht werden könnte. Noch vorhandene Landschaftselemente - z. B. Feuchtgebiete, Moore, Sölle, Feldgehölze - müssen im Bestand geschützt und möglichst in geeigneter Form im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes weiterentwickelt werden.

Im Gemeindegebiet befinden sich nach dem RROP keine Eignungsflächen für Windenergienutzung. Insofern werden solche Flächen nicht ausgewiesen.

11.6 Nutzungskonflikte

-

• Gewerbegebiet

Konflikte zwischen den im Plan dargestellten Nutzungen sind insbesondere möglich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohnen in der südlich angrenzenden Ortslage von Neu Krenzlin, zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstätten, auf denen Intensivtierhaltung betrieben wird und dem benachbarten Wohnen sowie zwischen (neuen) Wohngebieten und Straßen.

Bereits im Flächennutzungsplan ist zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Neu Krenzlin ein gliedernder Grünzug vorgesehen. Ob und in welchem Umfang darüber hinaus Nutzungsbeschränkungen für die anzusiedelnden Betriebe bzw. Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, bedarf der Klärung im (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplan. Zur Zeit ist jedenfalls nicht erkennbar, daß mit dem Gewerbegebiet unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sein werden, die die Darstellung entsprechender Schutzmaßnahmen bereits im Flächennutzungsplan erforderlich machen.

• Landwirtschaft

Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten sind die Stallanlagen im Ortsteil Klein Krams besonders kritisch zu beurteilen. Der nach den heute geltenden Vorschriften einzuhaltende Schutzabstand von 225 m (Angabe in der Stellungnahme des staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin zum Flächennutzungsplan vom 26.08.1992) kann nicht eingehalten werden, da die bebauten Grundstücke in der Ortslage einen deutlich geringeren Abstand aufweisen. Die hier dargestellten Wohnbauflächen sind jedoch weitestgehend bebaut, so daß auf eine Baulanddarstellung nicht verzichtet werden kann. Baulückenschließungen kommen hier jedoch kaum in Betracht; ggf. wären Einzelfallprüfungen und -entscheidungen erforderlich.

• Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf den Straßen, die bebaute Bereiche tangieren, ist auf absehbare Zeit noch so gering, daß regelungsbedürftige Nutzungskonflikte nicht erkennbar sind. Dies gilt insbesondere auch für die im Flächennutzungsplan dargestellten Neubaugebiete.

12. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Gemeinde kein landschaftsplanerischer Beitrag zum Flächennutzungsplan erforderlich. Grundlage der zukünftigen Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist die Biotopkartierung des Umweltamtes des Landkreises Ludwigslust.

In dieser Kartierung aus dem Jahre 1991 / 92 wird insbesondere verwiesen auf

- einen größeren Laubwaldkomplex westlich Warlow
- einen Schwarzerlenbestand südöstlich Picher
- Sandtrockenrasen nordwestlich und südlich Alt Krenzlin sowie südwestlich Loosen
- Fließgewässer östlich der Ortschaft Neu Krenzlin und südwestlich von Göhlen
- einen bodensauren Eichen-Birkenwald nördlich und einen jüngeren Sandbirkenbestand südlich der Ortschaft Krenzliner Hütte
- landschaftsprägende gewässerbegleitende Doppelbaumreihen mit Stileichen und Schwarzerlen westlich Hornkaten
- einen bodensauren Eichen-Birkenwald und einen Laubwaldrest in einem Kiefernforst südlich bzw. westlich Picher
- hochaufgewachsene, in drei Reihen stehende Winterlinden in Alt Krenzlin.

Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung und Entwicklung der o.g. Biotope.

Die geschützten Biotope sind als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Beschreibung der einzelnen Biotope analog der Biotopkartierung ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt.

12.1 Landschaftsplan

Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes besteht in Mecklenburg-Vorpommern nicht.

Nach dem Flächennutzungsplan sollen auch nur im Ausnahmefall (insbesondere beim Gewerbegebiet) Flächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden, die bisher der freien Landschaft zuzurechnen sind. Überwiegend handelt es sich um bestandsabdeckende Darstellungen bzw. es werden nur solche unbebauten Flächen als Bauland dargestellt, die bereits nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar wären.

Im Einzelfall soll zur erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. Dies wird vor allem bei der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes der Fall sein. Dies reicht nach Auffassung der Gemeinde aus, um dann noch weitergehend die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen.

Entsprechend wurde bisher von der Gemeinde kein Aufstellungsbeschluß zu einem Landschaftsplan gefaßt.

12.2 Schutzgebiete

• Wasserschutzgebiete

Die Schutzgebiete für die Grundwassergewinnung sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

• Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

• Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind im Planungsraum nicht festgelegt.

12.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Seit Mai 1993 gilt der § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 bzw. §1a des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen nach § 5 des Baugesetzbuches (Inhalt des Flächennutzungsplanes), die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die gesetzlich nicht geschützten, aber nach der Biotopkartierung des Landkreises als wertvoll eingestuft Lebensräume werden überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Diese Flächen bilden damit potentielle Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit diese nicht schon innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bruttobauflächen ausgeglichen werden können. Die erforderlichen bzw. sinnvollen Maßnahmen sind ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Darüber hinausgehende Maßnahmen können in dem Flächennutzungsplan noch nicht festgesetzt werden, da für die Gemeinde weder ein Landschaftsplan noch ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet worden ist und somit die fachliche Grundlage für detailliertere Festlegungen fehlt.

Bezüglich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und der Berechnung des Kompensationsbedarfes ist im übrigen davon auszugehen, daß für den größeren Teil der dargestellten Bauflächen durch die vorliegende Bauleitplanung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet werden. Die hier mögliche und ggf. über den Bestand hinausgehende bauliche Ausnutzung wäre

überwiegend auch nach § 34 Baugesetzbuch - Bauen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil - möglich. In einer solchen Situation greift die Eingriffsregelung aber nicht.

13. Planverwirklichung

Durch die in den vorherigen Abschnitten näher erläuterten Ausweisungen wird für die Gemeinde der Entwicklungsrahmen für voraussichtlich 10 bis 15 Jahre festgelegt. Eine Realisierung wird entsprechend dem konkreten Bedarf und in Abschnitten erfolgen. Die Gemeinde geht dabei davon aus, daß die Realisierung der Planungsabsichten in vielen Fällen die Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen bzw. (vorzeitigen) Bebauungsplänen erforderlich machen wird. Entsprechende Beschlüsse werden zu gegebener Zeit gefaßt werden. Im Zuge der dann erforderlichen Verfahren können die Einzelheiten der jeweils beabsichtigten Nutzung geklärt werden, so daß detaillierte Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan nicht erforderlich sind.

Ergänzend zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird die Gemeinde prüfen, ob durch weitere Planungen und den Einsatz verfügbarer Rechtsinstrumente eine geordnete Dorfentwicklung gewährleistet und unterstützt werden kann oder sogar muß. Stichwortartig seien hier die Aufstellung einer Dorfentwicklungsplanung sowie der Erlaß von Gestaltungs- oder Erhaltungssatzungen genannt.

14. Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan sind die insgesamt rund 3.757,12 ha des Gemeindegebietes im wesentlichen als folgende Flächen dargestellt:

Flächenart	Neu Krenzlin	Alt Krenz- lin	Krenzliner Hütte	Klein Krams	Loosen	Insgesamt
Wohnbauflächen	13,70	9,90	8,40	8,35	9,20	49,55
Gemischte Bauflächen	0,60	2,20	4,00		4,30	11,10
Gewerbliche Bauflächen	3,00					3,00
Grünflächen	9,15	1,35	2,95	0,70	1,20	15,35
land- und forstwirtschaftl. Flächen / Sonstige Flä- chen (Verkehrsflächen)						3679,47
Gesamtes Gemeindegebiet						3757,12

Anhang: Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust - Anhang 1 -
Hinweise des Landesvermessungsamtes - Anhang 2 -

Dieser Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung Alt Krenzlin im Rahmen der abschließenden Beschlußfassung am

21.01.1999

gebilligt.

Alt Krenzlin, den 12.05.1999


.....
(Schuer)
Bürgermeister

