

Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 17a
„Poppentiner Weg Nord“

Begründung



Januar 2019

Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 17a

„Poppentiner Weg Nord“

Begründung

Januar 2019

Bearbeitung:



CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49 (0)30 26 07 88 -300
Fax +49 (0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 · ...

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Art des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes.....	7
1.5.1	<i>Räumliche Einordnung.....</i>	<i>7</i>
1.5.2	<i>Funktionale Verflechtung</i>	<i>8</i>
1.5.3	<i>Räumliche Lage des Plangebietes</i>	<i>9</i>
1.5.4	<i>Geltungsbereich.....</i>	<i>10</i>
1.5.5	<i>Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet</i>	<i>11</i>
1.5.6	<i>Umgebung des Plangebietes</i>	<i>12</i>
1.5.7	<i>Historische Entwicklung.....</i>	<i>12</i>
1.5.8	<i>Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen</i>	<i>13</i>
1.5.9	<i>Vorbeugender und abwehrender Brandschutz</i>	<i>14</i>
1.5.10	<i>Topographie</i>	<i>14</i>
1.5.11	<i>Baugrund.....</i>	<i>14</i>
1.5.12	<i>Denkmalschutz</i>	<i>14</i>
1.6	Planerische Ausgangssituation	15
1.6.1	<i>Landes- und Regionalplanung</i>	<i>15</i>
1.6.2	<i>Integriertes Städtebauliches Leitbild.....</i>	<i>17</i>
1.6.3	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>18</i>
1.6.4	<i>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</i>	<i>20</i>
1.6.5	<i>Benachbarte Bebauungspläne.....</i>	<i>20</i>
2	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB	23
2.1	Einleitung	23
2.1.1	<i>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</i>	<i>23</i>
2.1.2	<i>Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....</i>	<i>24</i>
2.1.3	<i>Bedarf an Grund und Boden</i>	<i>24</i>
2.1.4	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung.....</i>	<i>24</i>
2.2	Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltauswirkungen	30
2.2.1	<i>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....</i>	<i>30</i>
2.2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</i>	<i>36</i>
2.2.6	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	<i>57</i>
2.2.7	<i>Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen</i>	<i>58</i>
2.3	Zusätzliche Angaben	58
2.3.1	<i>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</i>	<i>58</i>

2.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	58
2.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	59
2.3.4	Quellenangaben.....	60
3	Inhalt des Bebauungsplanes	61
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	61
3.2	Konzeptentwicklung	61
3.2.1	Städtebauliches Konzept.....	61
3.2.2	Erschließungskonzept.....	62
3.3	Planinhalt und Festsetzungen.....	64
3.3.1	Art der Nutzung	64
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	64
3.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	66
3.3.4	Verkehrsflächen.....	67
3.3.5	Grünflächen.....	67
3.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	68
3.3.7	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	69
3.3.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	70
3.3.9	Hinweise.....	70
3.4	Flächenbilanz.....	72
4	Städtebaulicher Vertrag	73
5	Auswirkungen der Planung	73
5.1	Sicherung der städtebaulichen Ordnung	73
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	73
5.3	Auswirkungen auf die Umwelt	74
5.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	74
6	Verfahren	75
6.1	Verfahrensübersicht	75
6.2	Verfahrensdurchführung	75
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	75
6.2.2	Planungsanzeige.....	75
6.2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	75
6.2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	76
6.2.5	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	78
6.2.6	Öffentliche Auslegung	79
6.2.7	Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.....	79
6.2.8	Rechtsgrundlagen	80

7	Anhang	81
7.1	Anhang 1: PLANZEICHENERKLÄRUNG/Textliche Festsetzungen	81
7.2	Anhang 2: Bebauungsplan Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“ (DIN A3)	91
7.3	Anhang 3: Biotoptypenplan	93
7.4	Anhang 4: Schutzstatus Straßenbäume	95
7.5	Anhang 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	97
7.6	Anhang 6: Gutachten zur Verkehrssicherheit von 22 Bäumen.....	99
7.7	Anhang 7: Massnahmenblatt zur externen Kompensationsmassnahme „Katharinenholz“	101

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	7
Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes	9
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich	11
Abbildung 4: Situationsplan	12
Abbildung 5: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	17
Abbildung 6: Integriertes städtebauliches Leitbild	18
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes	19
Abbildung 8: Benachbarte Bebauungspläne	20
Abbildung 9: Multiplikative Verknüpfung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	53
Abbildung 10: Lage der externen Maßnahme in Untergöhren (Auszug Geoportal vom 06.04.2018)	57
Abbildung 11: Rahmenplan und Nutzungskonzept.....	63

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbedarf des Bebauungsplans	24
Tabelle 2: Maximal zulässige Versiegelung.....	39
Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	44
Tabelle 4: Allgemeine Zuordnung von Kompensationserfordernissen	51
Tabelle 5: Betroffene Biotoptypen mit entsprechendem Kompensationserfordernis	51
Tabelle 6: Bestimmung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades	52
Tabelle 7: Ermittlung des Korrekturfaktors	52
Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Sondergebiete und die öffentliche Verkehrsfläche	53
Tabelle 9: Auflistungen der Maßnahmenflächen für den gesamten Geltungsbereich mit errechnetem Kompensationsäquivalent.....	55
Tabelle 10: Flächenbilanz.....	72

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Göhren-Lebbin hat sich in den letzten Jahren durch seine naturräumlich und landschaftlich wertvolle Lage am Fleesensee und durch die positive Entwicklung des touristischen Resorts Land Fleesensee als attraktiver Wohn- und Ferienstandort stark weiterentwickelt. Die in den letzten Jahren planungsrechtlich gesicherten Potenzialflächen für Wohn- und Ferienhausbebauung verringern sich stetig und sind in absehbarer Zeit erschöpft. Dabei werden insbesondere Ferienhausbebauungen umgesetzt.

Durch die anhaltende und hohe Nachfrage sowie der absehbaren Erschöpfung des Angebotes an Flächen für eine Ferienhausbebauung beabsichtigt die Gemeinde Göhren-Lebbin für die südöstliche Ortslage von Göhren-Lebbin, angrenzend an das Gelände des Dorfhotels, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde Göhren-Lebbin besitzt seit über 10 Jahren einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Hierin werden die dargestellten Flächen bereits als Sonderbauflächen für Ferienhäuser ausgewiesen. Eine Ableitung der genannten Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan kann damit gewährleistet werden.

Als Planungsziel strebt die Gemeinde Göhren-Lebbin die Errichtung von Ferienhäusern an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Poppentiner Weg“ in 2 Teilbereiche geteilt.

Teilbereich 1: Bebauungsplan Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“

Teilbereich 2: Bebauungsplan Nr. 17b „Poppentiner Weg Süd“

Zuerst soll der Teilbereich 1: **Bebauungsplan Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“** fortgeführt werden. Die Aufteilung des ursprünglichen Plangebietes dient einer stufenweisen Entwicklung des Ortsrandes der Gemeinde Göhren-Lebbin. Damit einher gehen ein schonender Umgang mit Grund und Boden, eine reduzierte Flächeninanspruchnahme sowie eine verträgliche Erweiterung der Ferienhauskapazitäten. Das Bebauungsplanverfahren zum 2. Teilbereich wird fortgeführt, wenn die Potenzialflächen des 1. Teilbereiches in absehbare Zeit erschöpft sind. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund seiner Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist hierfür die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“ ist die planungsrechtliche Sicherung von erforderlichen Potenzialflächen für eine Ferienhausbebauung. Ziel des Bebauungsplans sind im Einzelnen:

- Regelung der Art der Nutzung über die Ausweisung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche zur städtebaulichen Gestaltung des Ortsrandes,
- Regelung der Erschließung über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- grünordnerische Regelungen zur Schaffung eines verträglichen Überganges von der Siedlungsstruktur in den freien Landschaftsraum

1.3 ART DES VERFAHRENS

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und frühzeitiger und formeller Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Für den Bebauungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht erarbeitet, der durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ergänzt wird.

1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 344), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. I M-V S. 221, 228), durchgeführt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1.5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

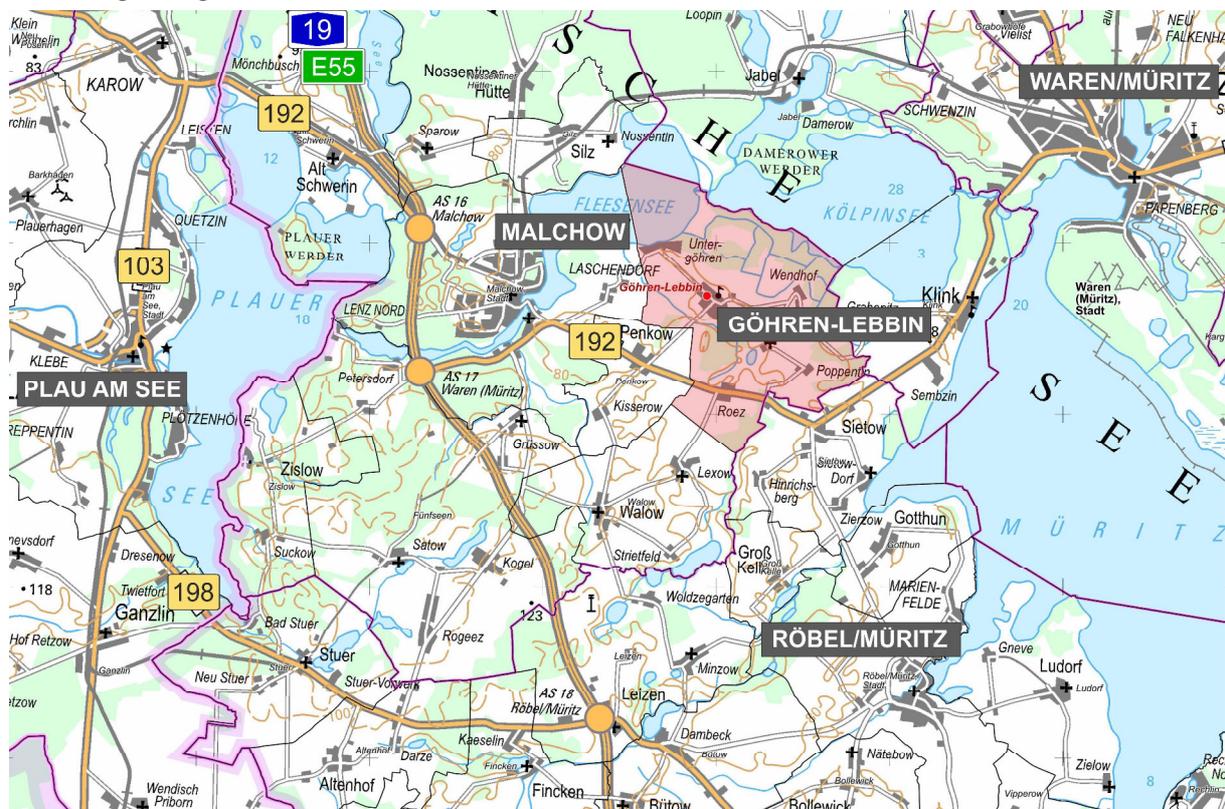
1.5.1 Räumliche Einordnung

Lage im Raum

Die Gemeinde Göhren-Lebbin hat ca. 615 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 19. April 2017)¹, gehört zum Amt Malchow und liegt im Naturraum der mecklenburgischen Seenplatte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Zu Göhren-Lebbin gehören die Ortsteile Poppentin, Roez, Untergöhren und Wendhof. Die Gemeinde befindet sich in einem leicht hügeligen und seenreichen Gebiet, das maximal 90 m ü.NN erreicht. Die Gemeinde liegt am Fleesensee und Kölpinsee, zwei der Mecklenburgischen Oberseen. Westlich von Poppentin befindet sich der kleinere Poppentiner See. Die Stadt Malchow ist ca. sechs Kilometer entfernt. Der Hauptort Göhren-Lebbin liegt zentral im Gemeindegebiet und hat 224 Einwohner und Einwohnerinnen.

Im Gemeindezentrum von Göhren-Lebbin werden die Güter für den täglichen Bedarf angeboten. Zentralörtliche Funktion übernehmen das Mittelzentrum Waren sowie die Grundzentren Malchow und Röbel. Die Gemeinde Göhren-Lebbin liegt im Verflechtungsbereich des Grundzentrums Malchow, womit die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung gesichert ist. Die Anbindung an Malchow und Röbel (ca. 5 bzw. 20 km entfernt) erfolgt über die B192 bzw. die L24. Göhren-Lebbin ist über die Kreisstraße K12 (Lebbiner Straße bzw. Penkower Straße im Gemeindegebiet von Göhren-Lebbin) an die B192 angeschlossen. Östlich der Gemeinde befindet sich in ca. 20 km Entfernung das Mittelzentrum Waren mit ca. 23.000 Einwohnern.

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Grundlage Topographische Karte (Geoportale Mecklenburg-Vorpommern), Eigene Darstellung.

¹ Amt Malchow.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist für Urlaubsgäste sowie Besucher von Göhren-Lebbin gesichert. Über folgende Hauptverkehrsstraßen ist Göhren-Lebbin mit dem Umland vernetzt: Westlich der Gemeinde verläuft die großräumige Straßenverbindung A19 (E55) mit den Autobahnanschlüssen Waren und Malchow, die die Verbindung nach Rostock, Hamburg sowie Berlin herstellen. Über die B192 besteht Anschluss an das Mittelzentrum Waren sowie das Unterzentrum Malchow. Die Anbindung des Ortsteiles Göhren-Lebbins an die Bundesstraße B192 (überregionale Straßenverbindung) erfolgt über die Ortsverbindungsstraßen Göhren-Lebbin - Penkow (flächenerschließende Straßenverbindung).

Die Buslinie 015 der Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) verbindet Göhren-Lebbin u. a. mit der über fünf Kilometer entfernten Stadt Malchow. Hier sind Nahverkehrszüge zu erreichen, die u.a. einen Anschluss an den Fernbahnhof Waren herstellen. Waren liegt an der Fernbahntrasse Berlin-Rostock mit Umsteigemöglichkeiten in Güstrow in Richtung Hamburg. Von Hamburg und Berlin besteht Anschluss an den internationalen Flugverkehr. Für den nationalen Flugverkehr stehen der Verkehrsflughafen bei Neubrandenburg (ca. 80 km) sowie der Flughafen Rostock-Laage (ca. 70 km) zur Verfügung. Ein weiterer Flughafen bei Parchim (ca. 60 km) ist über die B191 zu erreichen. Regionale Bedeutung haben die zwei Flugplätze Vielitz (bei Waren) und Lärz in jeweils ca. 30 Kilometer Entfernung.

Vorrangig touristische Bedeutung haben die Fährverbindungen („Weiße Flotte“) über die Seenlandschaft Plauer See - Fleesensee - Müritz mit einem Anlegersteg in Malchow sowie seit Sommer 2000 im Ortsteil Untergöhren. Als Teil der mecklenburgischen Seenlandschaft bestehen über den Zugang Fleesensee zahlreiche Wasserwanderwege für Tagesgäste, Urlauber und Einwohner der Gemeinde Göhren-Lebbin.

1.5.2 Funktionale Verflechtung

Mit der Eröffnung des Ressorts Land Fleesensee im Mai 2000 erlangte die Gemeinde Göhren-Lebbin überregionale Bedeutung für den Tourismus und Fremdenverkehr. Seit der Eröffnung der Hotel- und Freizeitanlagen in Göhren-Lebbin verzeichnet die Region an den Mecklenburger Oberseen stark ansteigende Gäste- und Übernachtungszahlen. Zusammen mit den Städten und Gemeinden in der Region konnte in Ergänzung zu den klassischen Destinationen an der Ostseeküste eine weitere attraktive Urlaubsregion in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt werden. Die Gemeinde Göhren-Lebbin bildet somit einen Schwerpunkt im Land Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung des Tourismus und Beherbergungswesens im Binnenland.

Das Ortszentrum bildet mit dem Tourismusprojekt „Land Fleesensee“ (u. a. Schlosshotel, Dorfhof, Clubanlage) den touristischen Mittelpunkt innerhalb der Gemeinde. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“ wird das Tourismusangebot durch die Erweiterung des Segments der Ferienhäuser weiter qualifiziert und differenziert. Das Angebot von Ferienhäusern ergänzt das vorhandene Tourismusangebot im Ort. Die zusätzlichen Gäste sollen zu einer Belebung der dörflichen Infrastruktur sowie der Geschäfte und Einrichtungen rund um den Marktplatz beitragen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Deckung des Bedarfs an Ferienhäusern in der Gemeinde und stärkt damit den Ort als Tourismusschwerpunkt. Damit nimmt die Gemeinde ihre Funktion als staatlich anerkannter Erholungsort wahr.

1.5.3 Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß und liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortszentrums der Gemeinde Göhren-Lebbin, angrenzend an das Gelände des Dorfhofs Fleesensee.

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: Luftbild Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitung, eigene Darstellung.

1.5.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“ umfasst ein ca. 2,5 ha großes Gebiet im Ortszentrum der Gemeinde Göhren-Lebbin (Gemarkung Göhren).

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Flur 1: 35/6
- Flur 3: 73/18, 73/20, 73/21 teilweise, 73/22, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18, 101, 102/2, 103/2, 104/2.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die horizontale Verbindung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 45/1 (Flur 1, Gemarkung Lebbin) mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 73/18 (Flur 3, Gemarkung Lebbin) und dann im weiteren Verlauf mit der westlichen Grenze der Flurstücke 73/17, 74/1 und der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 73/15 (Flur 3, Gemarkung Lebbin);

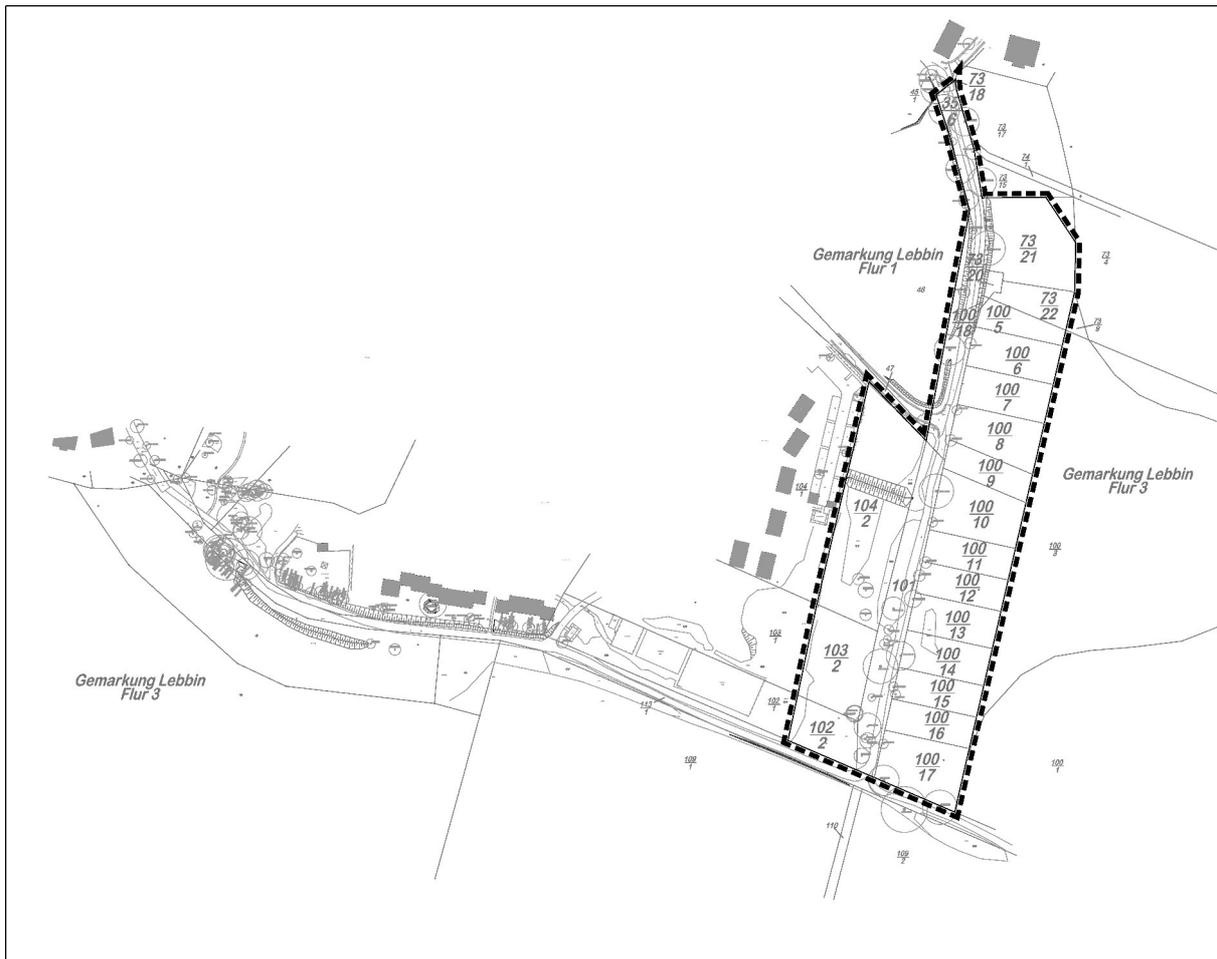
- im Osten durch die Grenze des LSG, welche das Flurstück 73/21 an seinem nordöstlichen Teil beschneidet, sowie der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 73/4, 73/9, 100/3, 100/1 (Flur 3, Gemarkung Lebbin);

- im Süden von der südwestlichen Ecke des räumlichen Geltungsbereiches bis zur südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 113/1 (Flur 3, Gemarkung Lebbin),

- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 102/2, 103/2, 104/2 (Flur 3, Gemarkung Lebbin);

Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze wird im Weiteren durch die südliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 47 (Flur 1, Gemarkung Lebbin), sowie der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 46 (Flur 1, Gemarkung Lebbin) begrenzt.

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: eigene Darstellung.

1.5.5 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Bebauungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen.

Flächennutzung

Die Fläche des Plangebietes stellt derzeit überwiegend eine Grünfläche bzw. Brachfläche dar. Durch das Plangebiet verläuft eine Wegeverbindung von der öffentlich gewidmeten Gemeindestraße „Verbindungsweg zur Poppentiner Kirche“ im Süden bis zur nördlich anschließende Straße „Zum Adlerhorst“.

Im Bereich östlich der Stellplätze des Dorfhofes Fleeseensee werden Grün- bzw. Brachflächen als ergänzende Parkmöglichkeiten genutzt.

Abbildung 4: Situationsplan



Quelle: Luftbild Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Eigene Darstellung.

1.5.6 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzen eingeschossige Ferienhäuser und Wohngebäude zumeist mit ausgebautem Dach an. Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich der offene Natur- und Landschaftsraum von Göhren-Lebbin. Der westliche Bereich des Plangebietes wird insbesondere durch die Bebauung des Dorfhôtels Fleesensee geprägt. Sie besteht aus ein und zweigeschossigen Ferienhäusern mit ausgebauten Dächern sowie verschiedenen Funktions- und Versorgungsgebäuden. Eingebettet ist die Bebauung in eine Grünflächen- und Wasserlandschaft mit Tiergehegen sowie Erholungs- und Sportbereichen, ergänzt durch die notwendigen Stellplatzflächen.

1.5.7 Historische Entwicklung

Die Gemeinde Göhren-Lebbin verfügt durch Eingemeindungen Anfang der 1970er Jahre über eine dezentrale Siedlungsstruktur. Neben dem ehemaligen Gut Göhren-Lebbin zählen hierzu die ehemaligen slawischen Siedlungen Poppentin und Wendhof sowie die erstmals 1278 erwähnte Domäne Roetz.

Im Ortsteil Göhren-Lebbin findet man noch Strukturen seiner gutsherrischen Vergangenheit vor, die sich im Schloss Blücher einschließlich Schlosspark noch heute eindrucksvoll widerspiegeln. Das heutige Schloss wurde 1914/15 errichtet und steht am Ende einer ca. 2 km langen zentralen Achse zwischen der Gemeinde Penkow und dem Ortsteil Göhren-Lebbin. In den 1970er Jahren wurde mit dem Umbau zu einem Erholungsheim begonnen und 1986 seiner Bestimmung übergeben. Mit der Sanierung der Gebäude- und Freiraumanlagen 1995 als Hotelanlage wurde der Grundstein für die umfangreiche Nutzung des Gemeindegebietes als Erholungs- und Freizeitorient gelegt.

In nordöstlicher Verlängerung der Achse, die noch heute die Hauptzufahrt zum Ortszentrum bildet, liegt der von Lenné gestaltete Landschaftsgarten des Schlosses. Er weist neben wertvollen Gehölzen u. a. einen Findling aus der Eiszeit auf und zählt zusammen mit dem Schloss zu den ortsbildprägenden Ensembles der Gemeinde.

Im Jahre 1934 wurden durch eine Siedlungsgesellschaft unter Nutzung von Gebäuden des Gutes und durch Neubau 29 bäuerliche Betriebe in Göhren-Lebbin errichtet. Durch diese Siedlungsmaßnahme hat sich der Dorfcharakter von einer Gutswirtschaft zu einer mehrbäuerlichen Dorfgemeinschaft verändert. Bis 1945 wurde das Gut durch verschiedene Eigentümer landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bodenreform entstanden in Göhren-Lebbin 61 Neubauernsiedlungen zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die im Rahmen der Errichtung des Ressorts Land Fleesensee zum überwiegenden Teil zu Golfplätzen umgestaltet wurden.

In der jüngeren Vergangenheit der letzten 10 Jahre wurden die Bebauungspläne (BP 5, 1. Änderung, BP 12 und BP 13) für Ferienhausbebauungen nahezu vollständig baulich umgesetzt. Hier bestehen nur noch vereinzelte Baulücken. Die Ferienhausbebauungen an den Straßen „Zum Adlerhorst“ und „Kirchweg“ bilden dabei die Anknüpfungspunkte für das Plangebiet und die geplante Ferienhausbebauung.

1.5.8 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Verkehrerschließung

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg, der den „Poppentiner Weg“ (Verbindungsweg zur Poppentiner Kirche) im Süden und die Straßen „Am Kalkberg“ im Westen und die Straße „Zum Adlerhorst“ im Norden verbindet.

Der Poppentiner Weg, die Straße „Am Kalkberg“ und die Straße „Zum Adlerhorst“ sind dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraßen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich am westlichen und nördlichen Randbereich (Straße Am Kalkberg und Straße Zum Adlerhorst) Anknüpfungspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Darüber hinaus verläuft vom Poppentiner Weg entlang der Wegeverbindung in nördliche Richtung bis zur Straße „Am Kalkberg“ eine 20-kV-Leitung der E.DIS AG. Bei Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG zu berücksichtigen.

Im weiteren Plangebiet befinden sich derzeit keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.9 Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Nach Auskunft der Stadtwerke Malchow ist das Trinkwassernetz in Göhren-Lebbin für die Bereitstellung von Löschwasser ausgelegt. Demzufolge erfolgt die Absicherung der Löschwasserversorgung über das bestehende Trinkwassernetz sowie die zu erstellenden Leitungen im Plangebiet.

Der abwehrende Brandschutz ist gewährleistet. Die Ausrückverordnung der Feuerwehr ist angepasst worden und kann somit eingehalten werden. Darüber hinaus steht der Gemeinde Göhren-Lebbin ein neues Feuerwehrfahrzeug zur Verfügung. Nach Auskunft der Stadtwerke Malchow ist das Trinkwassernetz in Göhren-Lebbin für die Bereitstellung von Löschwasser ausgelegt. Demzufolge erfolgt die Absicherung der Löschwasserversorgung über das bestehende Trinkwassernetz.

1.5.10 Topographie

Entlang des von Norden nach Süden verlaufenden Weges „Zum Adlerhorst“ ist die natürliche Geländeoberfläche weitestgehend eben und weist eine mittlere Höhe von 84,5 m bis 85,5 m ü. NN auf.

1.5.11 Baugrund

Die Flächen des Plangebietes bestehen aus Grünflächen/Brachflächen. (Siehe auch Umweltbericht, 2.2.1.4 Schutzgut Boden)

1.5.12 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt.

Im beplanten Bereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1.6 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dient als querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) enthält folgende raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde Göhren-Lebbin:

- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

Zu den Leitlinien der Landesentwicklung / Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung zählt u. a. auch die Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung (Leitlinie 2.7), die zu erhalten, zu entwickeln und schonend durch Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus zu nutzen ist. Weiterhin zählt hierzu auch die Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes und des Freizeit- und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern (Kapitel 2.8), bei der eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft unter Nutzung der Potenziale der Naturraumausstattung angestrebt wird, um somit auch die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Gemäß Kapitel 4.6 „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ ist der Tourismus 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. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

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.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Das RREP M-V von 2011 konkretisiert als querschnittsorientierte und fachübergreifende Rahmenplanung die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte auf der Grundlage des LEP M-V auf räumlicher und sachlicher Ebene.

Gemäß Kapitel 3.1.1 „Ländliche Räume“ sollen ländliche Räume in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.

Darüber hinaus sollen vorrangig in Ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Tourismusschwerpunkträume oder Gemeinden, die als Zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt eingestuft sind) neue Beschäftigungseffekte generiert und Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden.

Gemäß Kapitel 3.1.3 „Tourismusräume“ soll in den Tourismusschwerpunkträumen deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

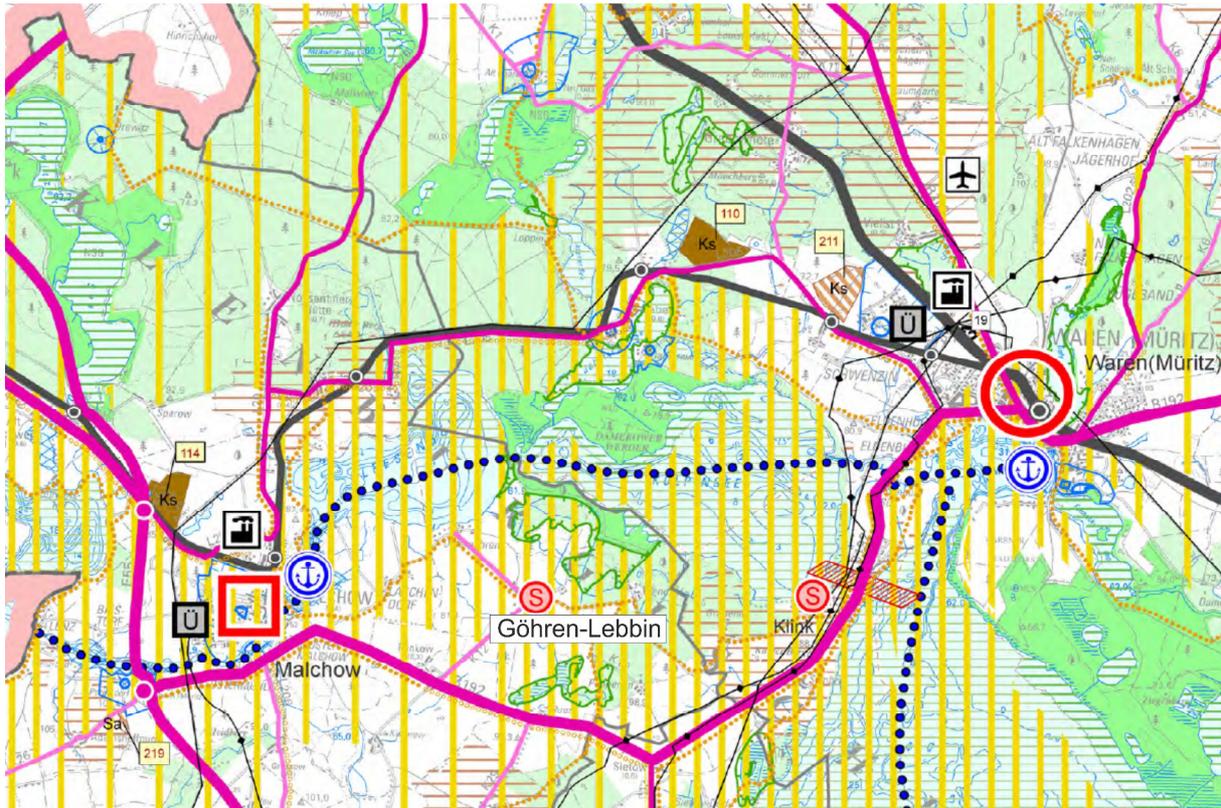
Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist Bestandteil des ländlichen Raumes und ein festgelegter Tourismusschwerpunktraum innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus „Müritz-Region“ mit den Oberseen Müritz, Kölpinsee, Fleesensee und Plauer See. Als Tourismusschwerpunktraum kommen ihr somit die Aufgabe der Generierung neuer Beschäftigungseffekte sowie der Erhaltung und Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten insbesondere unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklung zu. Hinzu kommt die Wahrnehmung saisonal begrenzter Versorgungsaufgaben, die den Eigenbedarf deutlich überschreiten, die der Gemeinde Göhren-Lebbin als Siedlungsschwerpunkt obliegen.

Gemäß Kapitel 4.1 „Siedlungsstruktur“ ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Darüber hinaus hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebauete Ortsteile zu erfolgen (Ziele der Raumordnung). Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in Anbindung an bebauete Ortsteile erfolgen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist ein Siedlungsschwerpunkt. Demnach ist hier die Wohnbauflächenentwicklung zu konzentrieren. Göhren-Lebbin soll dabei, sowohl als Siedlungsschwerpunkt als auch als Bestandteil eines dünn besiedelten ländlichen Bereiches durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausstattung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen.

Abbildung 5: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte, Ausschnitt.

Darüber hinaus wird für die Gemeinde Göhren-Lebbin im Bereich der regionalen Infrastruktur die regionale Radroute Kölpin-/Fleesensee Rundweg als Bestandteil des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie die Straßenverbindungen von Untergöhren nach Göhren-Lebbin sowie Göhren-Lebbin nach Penkow als Bestandteile des bedeutsam flächenerschließenden Straßennetzes in der Gesamtkarte raumordnerisch festgelegt.

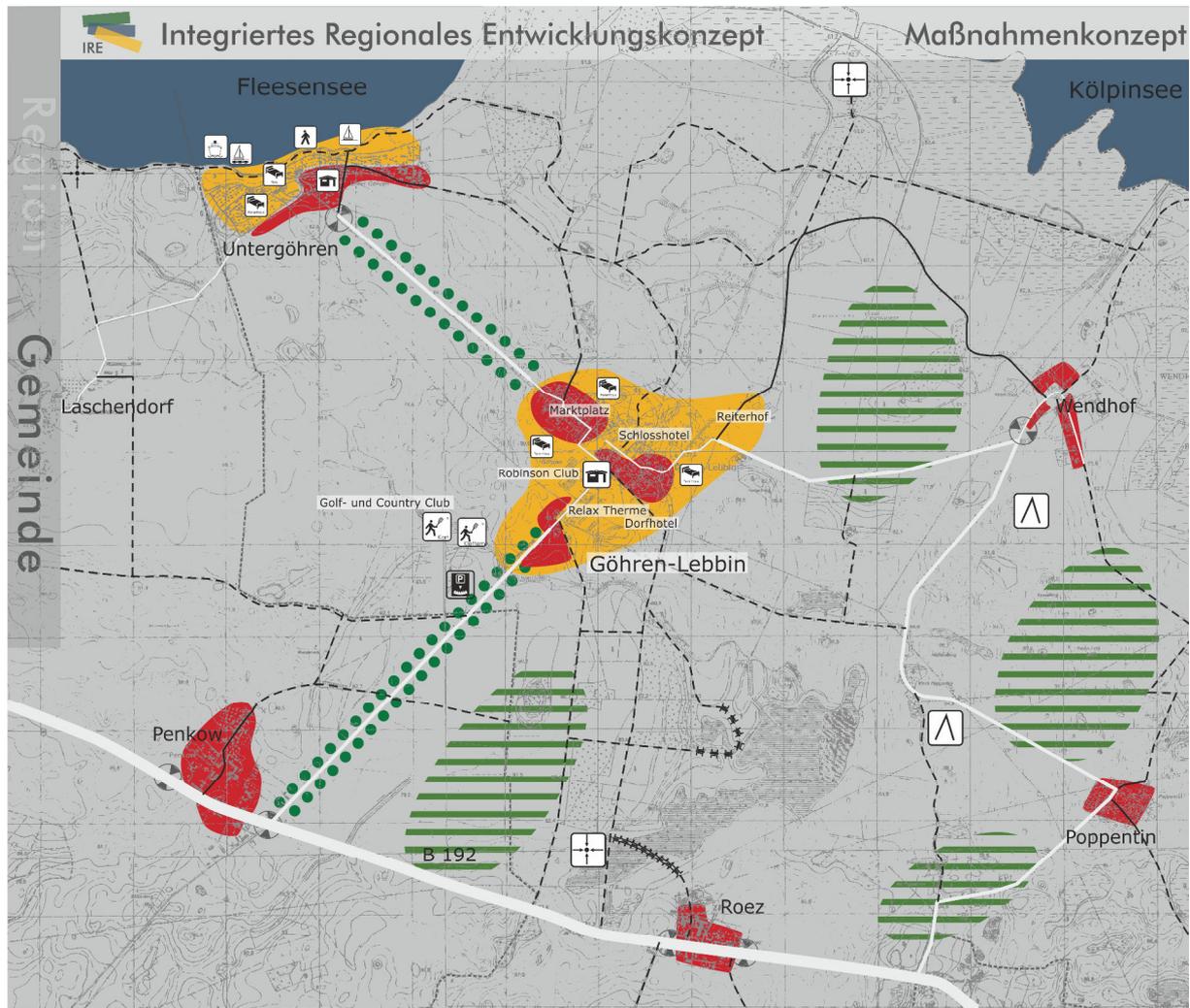
Landesplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige - Bewertung

Mit Schreiben vom 11.10.2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 17 „Poppentiner Weg“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.6.2 Integriertes Städtebauliches Leitbild

Mit Beschluss vom 25.07.2000 der Gemeindevertreterversammlung über das Leitbild sowie den Zielkatalog hat die Gemeinde Göhren-Lebbin den mittel- bis langfristigen Handlungsrahmen für ihre weiteren Planungen abgesteckt. Das Leitbild sowie der Zielkatalog beinhalten die grundlegenden Aussagen über die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin. Für den Bereich des Planungsgebietes stellt das Integrierte städtebauliche Leitbild die Nutzungen „Sport, Freizeit und Beherbergung“ dar.

Abbildung 6: Integriertes städtebauliches Leitbild



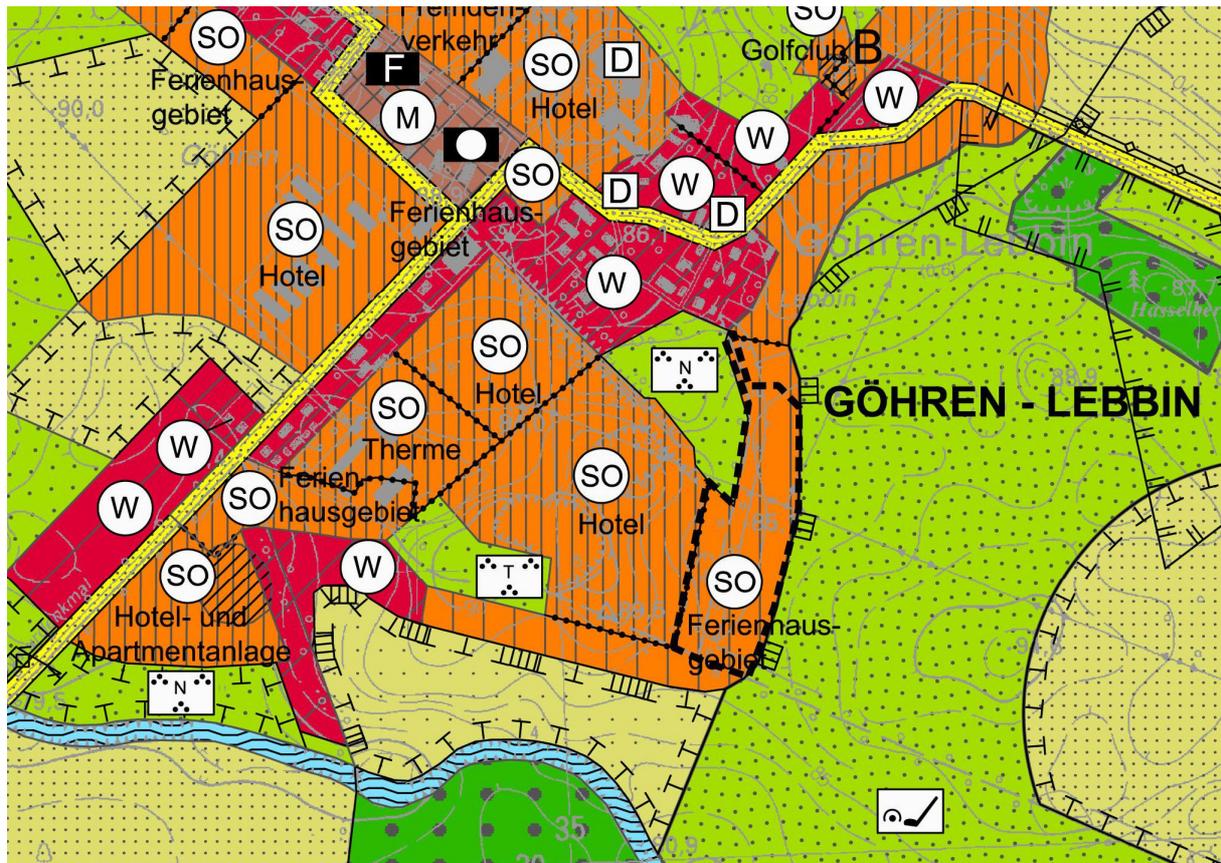
Quelle: Gemeinde Göhren-Lebbin.

Die geplante Entwicklung einer Ferienhausbebauung innerhalb des Plangebietes stimmt somit mit den gemeindlichen Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Leitbildes überein.

1.6.3 Flächennutzungsplan

Aufbauend auf dem Regionalen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2000 stellt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin dar. Begleitet von umfangreichen Beteiligungen wurde der vorbereitende Bauleitplan in den Jahren 2001 bis 2005 ausgearbeitet und mit dem Feststellungsbeschluss im Januar 2006 wirksam. Der Flächennutzungsplan als abgestimmtes Planungsinstrument steuert somit die Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin für einen Zeitraum von 10-15 Jahren und bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Für den Flächennutzungsplan ist bisher eine 1. Berichtigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohn- und Ferienhausgebiet Block A und Block B", 1. Änderung wirksam.

Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes



Quelle: Gemeinde Göhren-Lebbin, Bearbeitung, eigene Darstellung.

Der Bereich des Plangebietes ist als SO „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Im Umgriff des geplanten Geltungsbereiches sind folgende Flächen dargestellt:

- Nördlich ist ein SO Ferienhausgebiet dargestellt.
- Östlich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. Darüber hinaus wird das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.
- Südlich wird eine Fläche als SO „Ferienhausgebiet“ dargestellt.
- Westlich schließt ein SO „Hotel“ an.

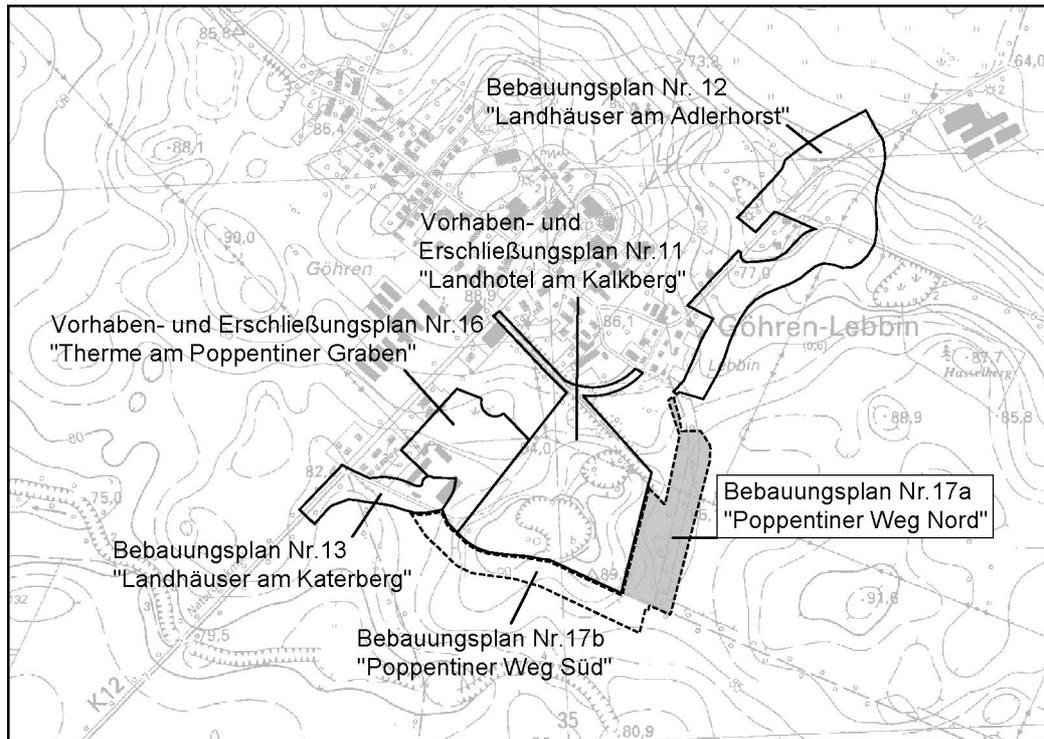
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiete), sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Aufgrund der bereits im Bestand bestehenden angrenzenden Ferienhaussnutzungen und dem angrenzenden Dorfhof Fleesensee wird für diesen Bereich die Planung konkretisiert und ebenfalls ein SO Ferienhausgebiet entwickelt, um potenzielle Konflikte zwischen einer Wohn- und Ferienhaussnutzung vorzubeugen.

1.6.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird vollständig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

1.6.5 Benachbarte Bebauungspläne

Abbildung 8: Benachbarte Bebauungspläne



Quelle: Eigene Darstellung.

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17a schließen mehrere Bebauungspläne an oder sie befinden sich in der Nähe. Nachfolgend werden die Bebauungspläne aufgeführt und ihre Inhalte zusammengefasst.

Bebauungsplan Nr. 12 „Landhäuser am Adlerhorst“

Art der Nutzung: Ferienhausgebiet

Maß der Nutzung: GRZ 0,25, Zahl der Vollgeschosse I

Überbaubare Grundstücksfläche: 25 m breite Baufenster entlang der Straßenverkehrsflächen

Bauweise: abweichende Bauweise

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Dachneigung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Landhotel am Kalkberg“

Art der Nutzung: Hotelgebiet

Maß der Nutzung: GRZ 0,4 und GFZ 0,6, Zahl der Vollgeschosse I-III (3. Geschoss als Dachgeschoss), Firsthöhe 15 m über Geländeoberfläche

Überbaubare Grundstücksfläche: erweiterte Baufenster

Bauweise: offene Bauweise

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dächer

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Therme am Poppentiner Graben“

Art der Nutzung: Kurgelände

Maß der Nutzung: GRZ 0,4 und GFZ 0,6, Zahl der Vollgeschosse I-II, Firsthöhe 15 m über Geländeoberfläche

Überbaubare Grundstücksfläche: erweiterte Baufenster

Bauweise: keine Festsetzung

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dächer

Bebauungsplan Nr. 13 „Landhäuser am Katerberg“

Art der Nutzung: Ferienhausgebiet

Maß der Nutzung: GRZ 0,25, Zahl der Vollgeschosse I

Überbaubare Grundstücksfläche: 25 m breite Baufenster entlang der Straßenverkehrsflächen

Bauweise: abweichende Bauweise

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Dachneigung

2 UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB

2.1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen wurden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst, die umliegende Wohn- und Ferienhausbebauung sowie die angrenzende Erholungsnutzung betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die von Menschen genutzten bestehenden und künftigen Nutzungen beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird der Betrachtungsraum auf die angrenzenden Siedlungsquartiere und Freiflächen in einem Radius von etwa 500 m um das Plangebiet ausgedehnt.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 17a der Gemeinde Göhren-Lebbin ist die Errichtung von Feriehäusern auf einer etwa 2,5 ha großen Fläche. Dazu erfolgt die Festsetzung von drei einzelnen Sondergebieten, die zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten Wohnen dienen sollen. Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 werden durch eine öffentliche Grünfläche, die überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, gegliedert. Die Baugebiete werden von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen, die im Norden in einem Wendehammer vor der gesetzlich geschützten Allee endet. Zum Schutz der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen gesetzlich geschützten Alleebäume ist im weiteren Verlauf des Wendehammers ausschließlich die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.

2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Göhren-Lebbin in der Gemeinde Göhren-Lebbin am südöstlichen Rand der Ortslage. Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Siedlungsfläche (Wohnhäuser, Therme und Dorfhof) und landwirtschaftlicher Brachfläche und bildet somit den Übergang zur freien Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Baugebiete: Sondergebiete mit der GRZ 0,25,
- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Einzelbaumfestsetzung von gesetzlich geschützten Alleebäumen,
- Einzelbaumpflanzungen in den Sondergebieten,
- 2,5 m breiter Fuß- und Radweg in wassergebundener Bauweise bzw. Schotterbauweise im nördlichen Geltungsbereich,
- Regelung der Erschließung über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,5 ha.

Es werden folgende Flächennutzungen mit entsprechendem Flächenbedarf im Bebauungsplan festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbedarf des Bebauungsplans

Flächenkategorie	Fläche in m ² (gerundet)	Haupt-GRZ / Neben-GRZ (Versiegelungsgrad)
Sondergebiet - SO 1	6.376	0,25 / 0,375
Sondergebiet - SO 2	7.505	0,25 / 0,375
Sondergebiet - SO 3	6.058	0,25 / 0,375
öffentliche Verkehrsfläche	3.729	(80 %)
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	1.021	(10 %)
öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen	747	(5 %)
Summe	25.436	

2.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu

entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB werden berücksichtigt. Alle Baugebiete sind bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans als Bauflächen dargestellt. Die überwiegenden Flächen liegen als Bauerwartungsland brach. Nur eine Fläche im nördlichen Geltungsbereich wird im Bestand als Grünlandfläche (Weide) genutzt.

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche, Pflanzbindungen in den Sondergebieten, Festsetzungen von Einzelbaumpflanzungen, die Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Unterbau sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß vermindern erhebliche Umweltauswirkungen bzw. gleichen diese aus.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Re-

generationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landesnaturschutzgesetzes. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrags bewertet. Die Wirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und aufgezeigt, wie die Belange beachtet werden.

Für einen Teil der vorkommenden Freibrüter ist von einem temporären Lebensraumverlust auszugehen, der jedoch mit der erneuten Errichtung gärtnerischer Anlagen kompensiert werden kann. Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen geschützten Alleebäume werden als Einzelbäume planungsrechtlich gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Alleebäume sind aufgrund der Abstände zu Verkehrsflächen oder Baugrenzen nicht zu erwarten. Fällungen von sonstigen gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind nicht vorgesehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgt die Sicherung der Erschließungsplanung. Hier wird nachgewiesen, dass eine Erschließung ohne die Fällung von sonstigen geschützten Bäumen realisiert werden kann. Die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope erfordert die Beantragung einer Ausnahme. Der Ausgleich für den Verlust geschützter Biotope wird innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern² enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone der Höhenrücken und Seenplatte. Für die Sölle und Kleingewässer werden z. B. ein Erhalt und die Wiederherstellung gefordert. Der Landschaftsraum ist neben den Gewässern auch durch Wälder gekennzeichnet. Laubwälder, insbesondere Buchen- und Buchenmischwälder und naturnahe Wälder auf nassen Standorten sind demnach zu erhalten, standortfremde Kiefernwälder zu naturnäheren Waldbeständen umzubauen. Die entwässerten Moorstandorte am Kölpinsee sind vorrangig zu regenerieren.

² Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Der Bereich südlich des Kölpinsees wurde als sehr bedeutender unzerschnittener landschaftlicher Freiraum eingestuft. Hier muss z. B. die weitere touristische Entwicklung wegen der Rückzugsbereiche störepfindlicher Tierarten mit großer Sorgfalt erfolgen.

Der Fleesensee besitzt eine sehr gute landschaftliche Eignung für das Natur- und Landschaftserleben. Der Bereich um Göhren-Lebbin wird sehr stark durch Erholungsnutzung in Anspruch genommen. Daher wird hier ein Schwerpunkt- und Ordnungsbereich dargestellt. Der weitere Bereich südlich des Fleesensees besitzt günstige Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung, die aber wegen der landschaftlichen Ausstattung naturverträglich gestaltet werden muss. Am Kölpinsee besitzen die ökologischen Funktionen Vorrang.

Der Bereich unmittelbar südlich von Fleesensee und Kölpinsee gehört zum großräumigen Biotopverbund des mecklenburgischen Höhenrückens. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet hat eine hohe Bedeutung als Bereich mit Rastplatzfunktion für Vögel.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die geplante Ausweisung von Bauflächen befindet sich unmittelbar an dem vorhandenen Siedlungskörper der Ortslage von Göhren-Lebbin. Relevante Landschaftsraumstrukturen wie Gewässer oder Wälder sind von der Planung nicht betroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielen des Gutachterlichen Landschaftsprogramms nicht entgegen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) 2011 fortgeschrieben.³

Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

- Erhalt der natürlichen Standortqualitäten,
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, die abiotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild und landschaftlichen Freiraum und
- Erhalt der Selbstregulation der Nutzflächen.

Folgende Punkte werden unter den wichtigsten Maßnahmen und Erfordernissen aufgeführt:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines Biotopverbunds,
- Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen und
- Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Ein Biotopverbund im weiteren Sinne grenzt östlich außerhalb der Ortslage von Göhren-Lebbin an das Plangebiet. Insbesondere die nordöstlich gelegenen Niederungsbereiche besitzen hohe naturschutzfachliche Wertigkeiten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Mit der Realisierung der Planungsziele erfolgt die Errichtung eines Ferienhausgebiets. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, die abiotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild und den landschaftlichen Freiraum sind grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugebiete sowie die Sicherung einer Fläche zum Anpflanzen gewährleisten eine gleichmäßige Durchgrünung der Baugebiete. Dadurch erfolgt eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild Göhren-Lebbins. Die Sicherung der

³ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, Erste Fortschreibung, Güstrow.

Flächen zum Anpflanzen stärken den Biotopverbund am Siedlungsrand des Plangebiets. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

Landschaftsplan

Landschaftspläne⁴ stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans als Siedlungsfläche mit touristischer Infrastruktur dargestellt. Der Landschaftsplan schlägt vor, einen hohen Grünanteil zu entwickeln. Entlang der Ortsränder ist eine Ortsrandgestaltung auszubilden, die eine landschaftliche Einbindung der neuen Siedlungsteile erreicht und eine Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sichert.

Der südwestlich außerhalb des Plangebiets verlaufende Kirchweg ist Bestandteil des Reitwegekonzepts und im Landschaftsplan nachrichtlich als solcher dargestellt.

Südlich grenzt an den Geltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG) an: Nr. 8 - Gestaltung einer Parklandschaft, Anlage von Wegen und extensive Grünlandnutzung. Diese Flächen werden gegenwärtig noch als Ackerfläche genutzt und können potenziell als Maßnahmenfläche genutzt werden. Im südöstlichen Geltungsbereich endet die Richtung Osten verlaufende geschützte Allee an der Wegekreuzung Kirchweg und Zum Adlerhorst.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Landschaftsplans der Gemeinde, indem ein Sondergebiet für Ferienhausnutzungen mit geringem Bebauungsgrad und hohem Grünanteil festgesetzt wird. In der Fläche zum Anpflanzen werden Gehölzpflanzungen gesichert, die entlang des Ortsrands eine Pufferzone zum umliegenden Landschaftsraum bzw. zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bilden. Die gesetzlich geschützten Alleebäume werden als Einzelbäume planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht eine öffentliche Grünfläche den Zugang zum angrenzenden Landschaftsraum.

4 Landschaftsplan Göhren-Lebbin (2004).

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER DERZEITIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Landschaftsplan der Gemeinde Göhren-Lebbin sowie das Kartenportal M-V. Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

2.2.1.1 Schutzgut Tiere

In der übergeordneten räumlichen Betrachtung stellt der Fleesensee, der ca. 2,5 km vom Geltungsbereich entfernt liegt, mit den anderen Großseen Müritzer See, Kölpinsee (liegt ca. 3 km vom Geltungsbereich entfernt) und Plauer See ein großräumiges, vergleichsweise störungsarmes Rückzugsgebiet für Großvögel (Seeadler und Fischadler) dar.⁵ In der Gemeinde existieren mehrere Horste von Fisch- und Seeadlern.⁶ In der Umgebung des Plangebiets sind keine Horststandorte bekannt.

Der faunistische Artenbestand wurde durch einen Fachgutachter für das aktuelle Aktivitätsjahr 2017 untersucht. Es erfolgten methodische Untersuchungen zu den Artengruppen

- Vögel,
- Kriechtiere und
- Laufkäfer.

Nach den Angaben des Fachgutachtens ist für die Vogelarten Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Dompfaff, Eichelhäher, Elster, Fitis, Girlitz, Goldammer, Kleiber, Kohlmeise, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stockente und Tannenmeise eine Brut als möglich bzw. wahrscheinlich zu betrachten. Für den Star konnte kein Brutplatz festgestellt werden. Direkte Brutplätze, Einflug in Höhlen oder Anflug von Nestern wurden nicht beobachtet.

Bei der Erfassung der Fledermausvorkommen konnten die Arten Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Das Plangebiet wird von den genannten Arten als Jagdgebiet genutzt. Ein Nachweis von Fledermausquartieren wurde nicht erbracht.

Im Untersuchungsraum konnten weiterhin jeweils zwei Amphibien- und Reptilienarten nachgewiesen werden. Es handelt sich jedoch ausschließlich um Einzelindividuen. Für Grasfrosch und Erdkröte konnten im südlichen Teil des Weges „Zum Adlerhorst“ einzelne Jungtiere beobachtet werden. Im Bereich des provisorischen Parkplatzes wurde ein überfahrenes Exemplar einer Blindschleiche entdeckt. Am südlichen Wegesrand des Kirchweges (außerhalb des Geltungsbereichs) wurde ein Individuum der Zauneidechse nachgewiesen. Der Fachgutachter schätzt ein, dass die Lebensbedingungen für die Zauneidechse auf der anderen Straßenseite deutlich günstiger (kürzerer Rasen, Wärmeflächen, Sand) sind. Möglicherweise handelt es sich nur um ein Jagdgebiet. Das Vorkommen weiterer Zauneidechsen in dem Bereich, ist nicht ersichtlich und eher unwahrscheinlich (Höhe des Bewuchses, Druck durch Bewirtschaftung).

Als Laufkäfer wurden der Hainlaufkäfer, der Gartenlaufkäfer, der Handläufer und der Gemeine Grabkäfer festgestellt. Zudem erfolgte der Fang von Junikäfer, dem Gemeinen Mistkäfer, Aaskäfer und

5 Landschaftsprogramm.

6 Landschaftsplan Göhren-Lebbin (2004).

dem Totengräber. Alle diese Arten gelten als häufig bis sehr häufig und werden als ungefährdet gelistet.

Durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgten ergänzende Hinweise auf das Vorkommen von Rotbauchunken im weiteren Planungsumfeld. Es bestehen Verbundfunktionen zwischen dem nordwestlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Kleingewässer und den Feldsöllen, die sich in östlicher Richtung außerhalb des Plangebiets auf den Ackerflächen befinden. Die Kleingewässer dienen als Sommerlebensraum und Reproduktionsgewässer der Unken und stehen somit in funktionaler Beziehung zueinander.

2.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Potenziell natürliche Vegetation

In der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) würden mittlere bis arme Buchen- und Buchenmischwälder wie Traubeneichen-Buchenwälder (Petraeo-Fagetum) und reiche Buchenmischwälder in der Region der Großseenlandschaft dominieren. Vereinzelt würden Erlen- und Erlen-Eschenwälder (Alnion bzw. Alno-Fraxinion), selten Kiefern-Buchenwälder (Pino-Fagetum) und auf den eingelagerten Binnendünen auch Kiefernwälder (Myrtillo-Pinetum) vorkommen. Die Buche (*Fagus sylvatica*) ist die bestimmende Baumart des Klimaxstadiums. Für das Plangebiet wäre der Traubeneichen-Buchenwald bestimmend. Anhand der potenziell natürlichen Vegetation lassen sich die Annäherung des Bestands und Vegetationsmaßnahmen definieren.

Biotoptypen

Im Folgenden wird die Bestandssituation anhand der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben.

Dazu erfolgte im April 2017 eine Kartierung des Bestands. Die Kartierung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Kartieranleitung.⁷

Der Bestand ist überwiegend durch die seit mehreren Jahren fehlende Nutzung auf den Brachflächen gekennzeichnet. Bei den Brachen handelt es sich um mehrjährig brachgefallene Ackerflächen. Arten wie z. B. Schafgarbe, Rainfarn, Spitzwegerich, Beifuß, Wilde Möhre sowie verschiedene Gräser dominieren diese Flächen. Das gesamte Plangebiet wird von einem Wirtschaftsweg durchzogen, der teilweise von Gehölzflächen begleitet wird.

Der vorhandene Weg „Zum Adlerhorst“ wird von ruderal geprägten Staudensäumen begleitet. Im zentralen Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum Parkplatz des Dorfhofes eine temporär als Stellplatz genutzte Fläche.

Im zentralen Geltungsbereich befindet sich eine ruderale Staudenflur, die von Wegen durchzogen und durch umfangreiche Ablagerungen, vornehmlich durch Gartenabfälle geprägt ist. Es dominieren Arten wie Brennnessel und Land-Reitgras. In dieser Fläche sind zahlreiche Sträucher aufgewachsen, die aufgrund der Artenzusammensetzung und der Flächengröße in Teilbereichen der Definition geschützter Laubgebüsche entsprechen. In den geschützten Laubgebüschungen dominieren die Arten Weißdorn, Schlehe, Rosen, teilweise auch verschiedene Weidenarten. Entlang des Weges „Zum Adlerhorst“ wurden einige Baumgruppen kartiert. Es handelt sich um mehrstämmige Winter-Linden, die vermutlich als Stammaustriebe ehemaliger Straßenbäume zu Baumgruppen aufgewachsen sind. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich östlich des vorhandenen Weges eine Frischweide, die zum Zeitpunkt der Kartierung durch Pferde genutzt wurde. Nordöstlich ist außerhalb des Geltungsbereichs auf einem Privatgrundstück ein Kleingewässer mit Schilf-Röhricht gelegen.

⁷ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sämtliche Flächen des Geltungsbereichs mehr oder minder starken anthropogenen Vorbelastungen unterliegen.

Bäume

Zum vorhandenen Baumbestand erfolgte die Erstellung eines Gutachtens⁸, das den Zustand der Bestandsbäume entlang der vorhandenen Wege beschreibt und das als Entscheidungshilfe für die Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren dienen soll. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bis auf zwei bereits stark geschädigte bzw. abgängige Eschen alle Bäume erhalten werden können. Detaillierte Untersuchungsergebnisse werden im Fachgutachten aufgeführt.

Der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand ist im beiliegenden Bestandsplan Nr. 2 dargestellt. Es wird in gesetzlich geschützte Alleebäume und geschützte Einzelbäume unterschieden. Die Beurteilung des gesetzlich geschützten Alleebestands erfolgte seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Ortsbegehung.

Neben den geschützten Alleebäumen befinden sich 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume im Plangebiet. Es handelt sich um die Arten Esche, Linde, Kastanie und Rot-Eiche.

2.2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha ein. Das Plangebiet ist unbebaut und liegt seit mehreren Jahren als Bauerwartungsland brach bzw. wird kleinflächig landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich auf der östlichen Seite des Weges „Zum Adlerhorst“ eine Weide, die zum Kartierungszeitpunkt mit Pferden bestanden war. Westlich des Weges ist ein schmaler Streifen gelegen, der im Bestand als Grünland genutzt wird. Flächenversiegelungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nur kleinflächig (ca. 110 m² - Verkehrsflächen). Im zentralen Bereich wird eine unbefestigte Teilfläche als Stellplatz für Pkw genutzt. Südlich davon ist eine Fläche gelegen, die derzeit als Lagerfläche für Schnittgut und Gartenabfälle genutzt wird.

2.2.1.4 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt in der Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“. Im Bereich der Gemeinde Göhren-Lebbin verläuft westlich die aus Geschiebemergel und Sanden bestehende Poppentiner Endmoräne mit charakteristischen an der Geländeoberfläche ausstreichenden Kreidekalkschollen. Diese wurden teilweise zur Kalkgewinnung abgebaut (z. B. Kalkberg Untergöhren).⁹ Auch am nordöstlichen Ortsrand gibt es einen ehemaligen Kalkabbau.

Nordöstlich zu den Seen hin schließt sich an die im Wesentlichen aus Geschiebemergel und Sanden bestehende Endmoräne (Endmoränenzug der „Poppentiner Staffel“) ein Band mit fluviatilen Talsanden an. Charakteristisch sind innerhalb des Untersuchungsgebiets Sand- und Tieflehmstandorte. Der Übergang zu staunassen Tieflehm- und Lehmstandorten befindet sich in Richtung des Niederungsbereichs zum Poppentiner Graben.

Der Bereich südwestlich von Göhren-Lebbin wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan¹⁰ als Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingestuft.

Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

8 Thomas Franiel, Sachverständiger ö.b.v.SV. (Januar 2018): Gutachten zur Verkehrssicherheit von 22 Bäumen an den Straßen „Am Kalkberg“, „Zum Adlerhorst“ und „Kirchweg“ zum Bebauungsplan Nr. 17 „Poppentiner Weg“ in 17213 Göhren-Lebbin

9 Landschaftsplan Göhren-Lebbin (2004).

10 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (2011).

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist grundsätzlich von einer vorhandenen Bodenbeeinträchtigung durch die ehemalige Bewirtschaftung auszugehen. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. In diesem Bereich ist durch die vorhandene Bodenverdichtung von eingeschränkten Bodenfunktionen auszugehen. Bei dem vorhandenen Weg „Zum Adlerhorst“ sind ebenfalls Bestandsbeeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser

Die Grundwasserdynamik im Bereich der Gemeinde Göhren-Lebbin ist von einer Geländehochlage zwischen Penkow und Roetz nach Nord, Nordwest, Nordost und Ost zu den jeweiligen Oberflächengewässern (Fleesensee, Kölpinsee und Müritz) gerichtet. In den Verlandungs- und Talsandgebieten der Seen sind naturgemäß die geringsten Flurabstände des Grundwassers zu verzeichnen.

Der Grundwasserflurabstand liegt überwiegend bei ca. 5 m, teilweise zwischen 5 und 10 m. In diesem Bereich ergibt sich aufgrund der geringmächtigen Deckschichten eine geringe Geschützttheit des Grundwasserleiters.¹¹

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser (z. B. aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers).

Ca. 150 m südlich außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich der Poppentiner Graben als Hauptentwässerer der Poppentiner Niederung. Der Poppentiner Graben ist künstlich mit einem Trapezprofil ausgebaut und eingetieft. Teilweise verläuft das Gerinne verrohrt unterhalb der künstlich eingetieften Grabensohle.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2.2.1.6 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen sind über das übliche Maß (Hausbrand, Autoabgase, landwirtschaftliche Nutzung) nicht bekannt. Staubentwicklungen entstehen insbesondere durch die Bewirtschaftung der großen Ackerflächen im vegetationslosen Zustand bzw. während der Ernte. Grunddaten zur Luftqualität liegen für die Gemeinde nicht vor. Gemäß den Angaben des Landschaftsplans ist in Göhren-Lebbin nicht von besonderen Belastungen auszugehen.

2.2.1.7 Schutzgut Klima

Makroklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Der maritime Einfluss nimmt von Nordwesten nach Südosten hin ab und beeinflusst im Bereich der Müritz das Klima nur noch wenig. Hier dominiert bereits der kontinentale Einfluss deutlich.¹²

Die Temperaturen liegen im Jahresmittel bei 8°C, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von -1°C und der wärmste Monat der Juli mit etwa 17°C ist. Der durch-

¹¹ Kartenportal M-V, Abfrage 10.03.2017.

¹² SCHOLZ (1962).

schnittliche Gesamtjahresniederschlag beträgt ungefähr 594 mm mit einem Maximum im Juli und Minima im Februar und November.¹³

Im Gebiet herrschen südwestliche Winde vor.

Mesoklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Da der größte Teil von einer Brachevegetation bedeckt ist und noch keine Gehölze aufgekommen sind, ist von relativ großen Temperaturschwankungen, d. h. von vergleichsweise hohen Sommertemperaturen und durch nächtliche Abstrahlung niedrigen Nachttemperaturen, auszugehen.

Die Fläche des Geltungsbereichs besitzt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

2.2.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Landschaftszone der „Höhenrücken und Seenplatte“¹⁴ und wird in die Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ eingeteilt. Die kleinräumige Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“ ist durch seine großen Seen ausgezeichnet.

Die Gemeinde liegt eingebettet in der reich gegliederten Seenlandschaft zwischen Müritz und Plauer See. Die Großlandschaft zeichnet sich durch eine vielgestaltige Topographie und unterschiedlichste standörtliche Bedingungen aus. Diese Bedingungen haben zu einer abwechslungsreichen, oft kleinteiligen Landschafts- und Nutzungsstruktur aus Waldflächen, unterschiedlich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Bildung von großen und kleinen Seen geführt. Der Geltungsbereich bildet den südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Göhren-Lebbin.

Im Süden sind die weiträumigen und strukturarmen Ackerflächen charakteristisch. Strukturierende Elemente bilden die straßenbegleitende Allee, mehrere Waldflächen im Mittelgrund sowie lineare Gehölze entlang von Feldwegen und entlang des westlichen Abschnittes vom Poppentiner Graben. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Ferienhäuser geprägt. Die Dorfsilhouette wird unter anderem durch das hinausragende Schloss mit seinen Schlosstürmen gebildet.

Aufgrund der steigenden Erholungsnutzung im Ortsteil Göhren-Lebbin fand in den letzten Jahren eine starke Erweiterung der touristischen Infrastruktur statt. Dieses ist u. a. an den bis in den Geltungsbereich wirkenden Komplexen des Dorfhoteles, des Schlosshotels und der Therme festzustellen.

Durch Nutzungsmischung und die oft fehlende Eingrünung hat sich noch kein „abgerundeter“ und geschlossener Ortsrand entwickelt. Die Fläche des Untersuchungsgebiets selbst gehört zur Feldflur um Göhren-Lebbin.

Das Gelände ist flachwellig mit einer sanft in Richtung zum Poppentiner Graben abfallenden Niederung ausgebildet. Der Geltungsbereich weist außer den genannten Gehölzstrukturen keine weiteren markanten Strukturen auf.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen, insbesondere der Katerberg, besitzen eine wichtige Kulissenfunktion.

2.2.1.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Auf den Flächen des Plangebiets dominieren Ruderalfluren. Die Arten- und Strukturvielfalt ist entsprechend gering. Anthropogene Störeinflüsse begünstigen ausschließlich ein Vorkommen von ubiqi-

¹³ Landschaftsplan Göhren-Lebbin (2004).

¹⁴ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (2011).

tären Pflanzen- und Tierarten. Die geschützten Biotop sowie die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Alleebäume besitzen jedoch eine hohe Wertigkeit für die biologische Vielfalt. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und des anthropogen geprägten Vegetationsbestands ist die biologische Vielfalt des Plangebiets in der aktuellen Betrachtung als gering zu bewerten.

2.2.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

Außerhalb des Geltungsbereichs ist in nordöstlicher Richtung (ca. 750 m) das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee“ Gebietsnummer DE 2441-401 gelegen.

Ebenfalls in nordöstlicher Richtung (ca. 2 km) befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Kölpinsee und Nordteil Fleesensee“, Gebietsnummer DE 2441-303.

Nationale Schutzgebiete

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in nordöstlicher Richtung das Naturschutzgebiet (NSG) „Blüchersches Bruch und Mittelplan“ in einem Abstand von ca. 2 km zum Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburger Großseenland“¹⁵. Im Süden verläuft das Plangebiet in einem Abstand von bis ca. 50 m parallel zum Geltungsbereich.

Schutzzweck nach § 3 der Verordnung ist der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zwischen Plauer See und Müritz. Diese Landschaft wird u. a. durch folgende Strukturmerkmale charakterisiert:

- große zusammenhängende wasser- und waldbestandene Endmoränen-, Sander- und Niederungslandschaften mit vielfältiger und häufig noch ursprünglicher Naturlandschaftsausstattung,
- vielfältige Landschaftselemente wie Alleen, Hecken, Einzelbäume, Kleinstgewässer, Feuchtgebiete, Steilhänge, Bäche, Quellen, Findlinge, ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist dabei zu vermeiden und Rückzugsgebiete für die Pflanzen- und Tierwelt sind zu sichern.

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte und sonstige gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Neben den eigentlichen Schutzgebieten gibt es weitere Objekte und Bestandteile, die einem gesetzlichen Schutz nach Landes- und/oder Bundesnaturschutzrecht unterliegen können.

Nach Landesrecht gelten weitere gesetzliche Schutzregelungen für:

- gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Alleen nach § 19 NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 (1) NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 (2) NatSchAG M-V und
- gesetzlich geschützte Hostschutzzone § 23 NatSchAG M-V.

¹⁵ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ vom 25. Oktober 1995 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-95).

Im Bereich „Zum Adlerhorst“ stehen gesetzlich geschützte Einzelbäume entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeverbindung. Ehemals war vermutlich eine geschlossene Allee bzw. Baumreihe vorhanden, die aus Kastanien und Winter-Linden bestand. Aufgrund von Fällungen werden die Definitionskriterien gemäß der aktuellen Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht mehr erfüllt, so dass kein Schutzstatus vorliegt.

In Verlängerung des Kirchweges befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte lückige Allee. Im nördlichen Bereich des Weges „Zum Adlerhorst“ ist ebenfalls eine geschützte Allee vorhanden. Eine Darstellung aller im Bereich des Plangebiets vorkommenden geschützten Alleebäume erfolgt im Anhang 4.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V geschützte Biotope in Form von mesophilen Laubgebüsch (1.280 m²) vor.

Geschützte Geotope gemäß § 20 (2) NatSchAG M-V gibt es im Geltungsbereich nicht. Auch Horstschutzzonen gemäß § 23 NatSchAG M-V sind nicht bekannt.

2.2.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Geltungsbereichs nicht statt. Westlich angrenzend befinden sich Freizeitnutzungen in Form von Ferienhäusern, einer Hotelanlage sowie verschiedenen Spielplätzen. Am Fleesensee, als zentraler See innerhalb der Mecklenburgischen Seenplatte, spielt die touristische Nutzung eine übergeordnete Rolle. In der weiteren Umgebung sind großflächige Golfplatzanlagen gelegen. Der im Plangebiet vorhandene Weg Zum Adlerhorst ist in den Darstellungen des Landschaftsplans als Reitweg auf öffentlichen Straßen und Wegen und/oder Reitwegekonzept 2000 dargestellt.

Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren gibt es im näheren Umfeld des Planungsraums nicht.

2.2.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Ferienanlagen sowie das Schosshotel Fleesensee.

2.2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten. Die aktuell brachliegenden Flächen könnten ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Alternativ würden beim weiteren Ausbleiben jeglicher Nutzungen voranschreitende Sukzessionsprozesse langfristig zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

2.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von störungstoleranten und weit verbreiteten Vogelarten im Bereich der Sondergebiete sowie der öffentlichen Verkehrsfläche verloren. Partiiell sind diese Auswirkungen nur temporär, da im Plangebiet mittelfristig neue Lebensräume zur Verfügung stehen.

Die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Strauchpflanzungen werden künftig neue Lebensraumstrukturen, insbesondere für Vögel bieten. Ebenso bergen die unbebauten Freiflächen der Sondergebiete durch Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baum- und Strauchpflanzungen) Lebensraumpotenziale, sodass ein beträchtlicher Anteil an Lebensraumstrukturen neu entstehen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind.

Nähere Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen in Kapitel 2.2.4.

Da in dem direkten Verbindungsweg zwischen den Kleingewässern der Umgebung keine Baugebiete ausgewiesen werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Verbundfunktionen der Rotbauchunken zwischen den Sommerlebensräumen bzw. Reproduktionsgewässern außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Die in den Randbereichen der Baugebiete festgesetzten Gehölzpflanzungen bieten vielmehr neue Verbundstrukturen, an denen sich Amphibien und auch andere Kleintierarten orientieren können. Zusätzlich bieten diese Gehölzflächen Überwinterungsmöglichkeiten für Amphibien, Reptilien und Lebensraum für zahlreiche andere Tierarten.

2.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von Pflanzen im Bereich der Baugebiete verloren. Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand innerhalb der Baugebiete während der Bauphase beseitigt wird. Künftig werden Gärten mit Einzelbaum- und Strauchpflanzungen entstehen. Hochstämmige Laubbäume werden eine gleichmäßige Durchgrünung der Sondergebiete gewährleisten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden freiwachsende Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen angelegt.

Die zu erwartenden Verluste von Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 2.2.5 quantifiziert.

Bauzeitliche Flächeninanspruchnahme von Flächen, die in der späteren Planung nicht überbaut werden, ist voraussichtlich nicht bzw. ausschließlich kleinflächig erforderlich. Damit wird es keine erheblichen bauzeitlich bedingten Beeinträchtigungen geben.

Anlagebedingt führt die geplante Bebauung mit Ferienhäusern zu einem Eingriff in das Schutzgut. Durch Versiegelung gehen dauerhaft vegetationsbestandene Flächen verloren. Dabei handelt es sich überwiegend um Ruderalfluren. Die Funktionsänderung führt je nach Art der Änderung zu einer Funktionsbeeinträchtigung oder zu einem Funktionsverlust. Neupflanzungen innerhalb der Baugebiete sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Strauchpflanzungen sichern neue Lebensräume für Pflanzen.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Bäume

Gemäß dem vorliegenden Erschließungskonzept, das im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Göhren-Lebbin gesichert wird, können alle geschützten Einzelbäume innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben. Ein Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Kronentraufe von geschützten Bäumen wird ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

2.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit der Realisierung der Planungsziele werden derzeit unbebaute Flächen dauerhaft als Siedlungsflächen für Ferienhausbebauung in Anspruch genommen. Es handelt sich um Arrondierungsflächen zum vorhandenen Siedlungskörper Göhren-Lebbins. Aufgrund der teilweise bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch Acker- und Weidenutzungen, sind die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung geringer zu bewerten.

Während der Abriss- oder Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über die später bebauten bzw. versiegelten Flächen hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nur auf die Baugebiete, sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Der Umfang der geplanten Flächeninanspruchnahme wird in Kapitel 2.2.5 dargestellt.

2.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Temporäre Auswirkungen insbesondere durch Baustelleneinrichtungsflächen sind im Bereich der Bauflächen selbst in Form von Bodenverdichtungen zu erwarten. Diese Flächen werden entweder überbaut oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung fachgerecht hergerichtet. Außerdem sind die meisten betroffenen Flächen bereits durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Baubedingt ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingt ist die Neunutzung (Versiegelung) von Flächen als Eingriff zu bewerten, da Bodenfunktionen nachhaltig gestört werden (z. B. Beseitigung von Lebensräumen für Bodenlebewesen). Dabei ist der Verlust naturnah entwickelter Böden höher zu bewerten als der Verlust unversiegelter, aber durch intensive Nutzung beeinträchtigter Böden. Versiegelte Flächen gibt es im Plangebiet nur kleinflächig. Naturnahe Böden existieren ebenfalls nicht, da eine flächendeckende ehemalige Nutzung vorliegt. Die Brachen sind noch jung, so dass die naturnahe Bodenentwicklung erst begonnen hat. Textliche Festsetzungen stellen sicher, dass innerhalb der Sondergebiete sowie der öffentlichen Grünfläche die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit unterschiedlichen Formen des Begleitgrüns realisiert werden (Baumscheiben, Bankette, sonstige Randflächen). Daher werden diese Flächen nicht zu 100 % als Versiegelung, sondern zu 80 % in die Berechnung eingestellt.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird im worst-case-Fall auf einer Länge von ca. 100 m und einer maximalen Breite von 2,5 m als wassergebundene Wegefläche oder Schotterfläche ausgeführt. In der Bilanzierung erfolgt daher die Eingriffsermittlung mit dem Faktor von 0,5 (50 %) für teilversiegelte Flächen.

Nach der Bepflanzung zu 90 % mit Sträuchern verbleibt innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Flächenpotenzial von maximal 10 % für die Anlage eines Weges. Da ausschließlich eine Teilversiegelung zulässig ist, werden davon 50 %, also insgesamt 5 % der Gesamtfläche, in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die maximal zulässige Bebauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % u. a. durch Nebenanlagen sowie durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten ist gemäß § 19 (4) BauNVO im Regelfall zulässig.

Für die Sondergebiete und Verkehrsflächen sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen die nachfolgend tabellarisch aufgelisteten maximal zulässigen Versiegelungen zu erwarten.

Tabelle 2: Maximal zulässige Versiegelung

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m ² (gerundet)	GRZ / (Versiegelung in %)	max. zulässige Überbauung inkl. Nebenanlagen, Stellpl. etc. (50 %) in m ²
Sondergebiet - SO 1	6.376	0,25	2.391
Sondergebiet - SO 2	7.505	0,25	2.814
Sondergebiet - SO 3	6.058	0,25	2.272
öffentliche Verkehrsfläche	3.729	(80)	2.983
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweck Fuß- und Radweg	1.021 (250)	(50)	125
öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen	747	(5)	38
Summe	25.436		10.623

Die maximal zu erwartende Gesamtversiegelung inklusive der Verkehrsflächen beträgt ca. 10.623 m² (entspricht ca. 42 % des Geltungsbereichs). Erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt in Kapitel 2.2.5.

2.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden werden als durchlässig eingestuft und sind nach derzeitigem Kenntnisstand für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Durch Versiegelung gehen Flächen verloren, die Funktionen für den Wasserhaushalt erfüllen. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie in den Randbereichen der Verkehrsflächen geplant ist, sind keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt insgesamt und das Wasserregime des nordwestlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Kleingewässers im Speziellen zu erwarten.

Insgesamt bleiben die Eingriffe räumlich eng begrenzt. Unter Berücksichtigung der aktuellen technischen Vorgaben bei Baumaßnahmen ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

2.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Nutzungen, die eine erhebliche lufthygienische Belastung hervorrufen könnten, setzt der Bebauungsplan nicht fest. Es können lediglich auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die sich allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränken werden. Als erheblich werden diese Auswirkungen daher nicht bewertet.

Durch die zusätzliche Errichtung einer Ferienhausbebauung in dem geplanten Umfang ist betriebsbedingt mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen werden sich die betriebsbedingten Stoffeinträge in geringem Maße erhöhen.

Da das Plangebiet jedoch in einem lufthygienisch unbelasteten Raum gelegen ist, werden die Auswirkungen insgesamt keine erheblichen bzw. nachhaltigen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut hervorrufen.

2.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima erwartet, die über den unmittelbaren Bereich des Plangebiets hinausgehen.

Kleinräumig wird es anlagebedingt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft kommen, da auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen höhere Temperaturen entstehen. Langfristig kann aber eine Durchgrünung des Gebiets z. B. extreme Temperaturschwankungen und hohe Windgeschwindigkeiten abmildern.

Insgesamt betrachtet ergeben sich keine erheblichen bzw. nachhaltigen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

2.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der geplante Bau von Ferienhäusern führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da auf zuvor freien Flächen Gebäude errichtet werden. Es werden ausschließlich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet mit einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,25) festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO1 bis SO3 sind künftig zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bebauung ist nur in offener Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 20 m zulässig, so dass keine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht.

Das Gebiet, insbesondere sein unmittelbares Umfeld, ist bereits baulich durch den Ortsrand Göhren-Lebbins vorgeprägt. Außerdem werden prägende Gehölzstrukturen neu angelegt.

Die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer Neugestaltung der landschaftsräumlichen Situation und damit des Landschaftsbildes. Insbesondere die Abgrenzung der Baugebiete gegenüber der freien Landschaft durch die Flächen zum Anpflanzen wird einen harmonischen Übergang zwischen der Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum bewirken. Anders als im Bestand vorhanden, wird ein einheitlich grüner Ortsrand entstehen. Eine öffentliche Grünfläche untergliedert die Baugebiete SO 2 und SO 3 untereinander, unterstreicht durch die Kleinteiligkeit den dörflichen Charakter und ermöglicht zukünftig die Umsetzung von unterschiedlichen architektonischen Gestaltungsansätzen innerhalb der abgegrenzten Baugebiete.

Da sich die künftig geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung der Umgebung einfügen werden, sind keine über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

2.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an das Leben in dörflichen Siedlungsstrukturen angepasst sind, durch andere Nutzungen dauerhaft überplant. Zukünftig werden allerdings – überwiegend – vergleichbare Lebensraumstrukturen in den von baulichen Maßnahmen betroffenen Bereichen entstehen. Mit der Umsetzung der Planungsziele wird sich die Strukturvielfalt im Plangebiet insgesamt erhöhen. Beispielsweise werden im Bereich der Baum- und Strauchpflanzungen neue Lebensräume, vor allem für Brutvögel entstehen. Auch die geplanten Gebäude besitzen künftig ein grundsätzliches Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Weiterhin werden an den Gehölzflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, wichtige Verbundstrukturen für Fledermäuse und Kleintiere entstehen.

Der für die biologische Vielfalt relevante Bestand an alten Bäumen kann mit der Sicherung der gesetzlich geschützten Alleebäume langfristig erhalten werden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebiets hervorrufen.

2.2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernungen von ca. 750 m zum SPA-Gebiet „Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee“ sowie ca. 2.000 m zum FFH-Gebiet „Kölpinsee und Nordteil Fleesensee“ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete erwartet. Die kleinteilige Ferienhausbebauung orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung. Die zusätzlich zu erwartenden Feriengäste werden die bereits vorhandenen touristischen Angebote nutzen, die sich außerhalb der Schutzgebietsflächen befinden. Relevante Verbundkorridore zwischen Schutzgebieten sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet sind durch die Planungsziele des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf das NSG „Blüchersches Bruch und Mittelplan“ zu erwarten. Erheblich negative Auswirkungen auf das LSG „Mecklenburger Großseenland“, das im Nordosten unmittelbar an das Plangebiet grenzt, sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an Art und Maß der vorhandenen Bebauung orientieren. Zusätzlich werden die im FNP geforderten Eingrünungsmaßnahmen des Siedlungsrandes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird ein behutsamer Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft gesichert.

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte und sonstige gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Die vorkommenden geschützten Biotope (mesophile Laubgebüsche) werden mit der Umsetzung der Planungsziele überprägt. Flächen zum Ausgleich werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets gesichert. Für den Verlust der geschützten Biotope erfolgt damit ein funktionsgleicher Ausgleich. Die im Rahmen der Biotopkartierung nachgewiesene Baumhecke unterliegt nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V, da gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg -Vorpommern (Stand 2013) Baumhecken

erst ab einer Gesamtlänge von 50 m dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Gemäß der vermessungstechnischen Grundlage besitzt das Biotop jedoch ausschließlich eine Gesamtlänge von 25 m.

Ziel der Planung ist der vollständige Erhalt aller geschützten Alleebäume. Daher erfolgt eine Einzelbaumfestsetzung im Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind für die geschützten Alleebäume keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im nachfolgenden Abschnitt erfolgt die Beschreibung der Ausnahmevoraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz.

Begründung der Ausnahmevoraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Ausnahmen nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Gemeinwohls notwendig ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Anpassung des Geltungsbereichs. Im Süden und Südwesten des Plangebiets kann dadurch die Überplanung von geschützten Baumhecken vermieden werden. Weitere Möglichkeiten für Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen liegen nicht vor, da die geschützten Biotope entweder vollständig innerhalb der Baugebiete oder im Bereich der neu auszubauenden Planstraßen gelegen sind. Eine wirtschaftliche Bebauung der Bauflächen SO 1 ist mit einem Erhalt der geschützten Laubgebüsche nicht möglich.

Mit der Umsetzung der Planung werden gesetzlich geschützte Biotope überprägt. Es handelt sich um:

- mesophile Laubgebüsche in einem Flächenumfang von ca. 1.280 m² (Biotopcode BLM).

Als Ausgleich für den Verlust der mesophilen Laubgebüsche entsteht innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert wird, flächige Strauchpflanzungen. Die Fläche wird zu ca. 90 % mit Sträuchern bepflanzt, so dass ein Ausgleich in einem Flächenumfang von 1 : 1 zu einem Teil (Umfang 672 m²) erbracht werden kann.

Der verbleibende Flächenbedarf wird im Umfang von 610 m² extern innerhalb der Gemeinde als naturnahe, lineare Strauchpflanzung zwischen dem bestehenden Golfplatz und einer Landwirtschaftsfläche in der Gemarkung Göhren (Flur 1, Flurstück 150) erbracht. Die externe Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin. Eine Eintragung ins Grundbuch ist zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme daher nicht erforderlich.

Der künftige Beeinträchtigungsgrad der geplanten Maßnahme ist dabei mit dem bestehenden Beeinträchtigungsgrad der überprägten geschützten Biotope vergleichbar.

Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der geschützten Biotope liegt mit dem Schreiben vom 23.11.2018 vor.

2.2.2.11 Auswirkungen aus das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Erholung

Mit der Anlage eines locker bebauten Ferienhausgebietes sind keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholung verbunden. Vielmehr werden die vorhandenen Erholungsfunktionen gestärkt und die bestehenden Potenziale im Gemeindegebiet ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Erholungssuchenden erhöht und damit die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert werden.

Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt wird davon ausgegangen, dass emissionsarme Baumaschinen eingesetzt werden, die den Anforderungen der 32. BImSchV (Geräuschemission von im Freien verwendeten Geräten und Maschinen) sowie der AVV Baulärm entsprechen. Alle durch den Baubetrieb hervorgerufenen denkbaren Emissionen sind zeitlich und örtlich begrenzt und werden sich nur im unmittelbaren Nahbereich auswirken.

Anlagebedingt werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Erholungssuchenden erhöht und damit die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert werden. Betriebsbedingt ist mit zunehmendem An- und Abreiseverkehr zu rechnen. Der Verkehr wird zu einem großen Teil über die Bundesstraße B 192 sowie die Lebbiner Straße erfolgen.

Mit der Errichtung der Ferienhäuser ist ein Ausbau des vorhandenen Weges im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzunehmen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sichert die Grüngliederung zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 3 und ermöglicht einen Zugang zur freien Landschaft.

2.2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Grundsätzlich gilt während Erdarbeiten, dass bei Funden oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu

einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die Reduzierung von Bebauung und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

2.2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstands (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

2.2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2.2.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

2.2.2.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor. Die erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ geringen Belastung in der Bestandssituation als unerheblich bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

2.2.2.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind. Bei den künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen. Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

2.2.2.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.2.2.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

An das Plangebiet grenzen die vier Bebauungspläne:

- Nr. 12 „Landhäuser am Adlerhorst“,
- Nr. 11 „Landhotel am Kalkberg“,
- Nr. 16 „Therme am Poppentiner Graben“ und
- Nr. 13 „Landhäuser am Katerberg“,

die alle touristische Nutzungen sichern (Ferienhausgebiete, Hotelgebiet und Kurgelände).

Detaillierte Inhalte der jeweiligen Bebauungspläne werden in Kapitel 1.6.5 Benachbarte Bebauungspläne aufgeführt.

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans 17a keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele benachbarter Plangebiete.

2.2.2.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Insgesamt ist die thermische Situation des Plangebiets als günstig zu bewerten.

Die geplanten Grünfestsetzungen wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (z. B. Einzelbaumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise).

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.2.2.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Sondergebiete für Ferienhausnutzungen) werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

2.2.3 Naturschutzgenehmigung

Gemäß § 40 NatSchAG M-V werden alle für eine Maßnahme erforderlichen Entscheidungen gemäß den §§ 4 bis 6 NatSchAG M-V zuständigen Naturschutzbehörden nach dem Bundesnaturschutzgesetz in einer einheitlichen behördlichen Genehmigung zusammengefasst (Naturschutzgenehmigung).

Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope liegt mit dem Schreiben vom 23.11.2018 vor.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Verstöße gegen Verbotstatbestände bedürfen auf Baugenehmigungsebene einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. die Ausnahmevoraussetzungen darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden.

Im Jahr 2017 erfolgten für Vögel-, Kriechtiere und Laufkäfer faunistische Kartierungen nach methodischen Vorgaben für die jeweilige Artengruppe. Im Ergebnis wurden das Vorkommen verschiedener siedlungstypischer Brutvogelarten aufgelistet.

Die Arten Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Gimpel, Eichelhäher, Fitis, Girlitz, Goldammer, Nebelkrähe, Ringeltaube und Stockente sind dabei nistökologisch als Freibrüter zu bezeichnen, die jedes Jahr ein neues Nest anlegen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Fortpflanzungsstätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei den vorkommenden Freibrütern nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen (Baumfällungen/Vegetationsbeseitigungen) sind auf den Zeitraum vom 01.10.-28.02. zu begrenzen.

Die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Bebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Ausweichen in umliegende Flächen ist grundsätzlich möglich. Die festgestellten Populationen befinden sich in einem überwiegend guten Erhaltungszustand, so dass sich die Brutplatzverluste nicht erheblich auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken.

Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Freibrüter ausgeschlossen werden kann.

Die Arten Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Elster, Kleiber, Kohlmeise, Start und Tannenmeise bewohnen Baumhöhlen bzw. Nischen an Gebäuden. Bei den Brutplätzen handelt sich um sogenannte dauerhaft geschützte Lebensstätten, die bis zur Aufgabe des jeweiligen Reviers unter ganzjährigem Schutz stehen. In Rahmen der faunistischen Kartierung konnten jedoch keine konkreten Brutplätze der aufgeführten Arten nachgewiesen bzw. verortet werden.

Sollten im Rahmen von Baumfällungen (nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich) konkrete Lebensstätten von Vögeln oder auch Fledermäusen nachgewiesen werden, sind geeignete Ersatzquartiere in Form von Nist- bzw. Brutkästen an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet anzubringen.

Der Nachweis einer Zauneidechse gelang ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs. Mit der Realisierung der Planungsziele werden daher keine dauerhaften Lebensräume überplant. Die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen ist für die Zauneidechsen nicht erforderlich.

Die vorhandenen Verbundfunktionen zwischen den Reproduktionsgewässern von Rotbauchunken werden durch die Realisierung der Planungsziele nicht erheblich beeinträchtigt. Im Norden des Plangebiets verbleibt eine derzeit als Grünland/Weide genutzte Fläche in ihrer aktuellen Nutzung. Die Baum- und Strauchpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen bieten neue Leitstrukturen an denen

sich die Tiere orientieren können. Mittel- bis langfristig werden die Gehölzflächen auch Potenziale für Winterquartiere verschiedener Amphibien- und Reptilienarten bieten.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die artenschutzrechtlichen Problemstellungen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene unter den genannten Rahmenbedingungen lösbar sind. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans daher nicht entgegen.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (..) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG verwiesen, die eine Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen fordert.

Ein Eingriff entsteht gemäß § 14 BNatSchG dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Daraus ist abzuleiten, dass ein bestehender Eingriff oder ein bestehendes Planungsrecht dazu führen, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich wird, wenn die Beeinträchtigungen nicht über das bisherig zulässige Maß hinausgehen. Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Bebauung hier nicht möglich. D. h. gleichzeitig, dass keine bestehenden Baurechte eingriffsrelevant berücksichtigt werden können.

Die überwiegenden Flächenanteile des Plangebiets liegen als Bauerwartungsland brach.

Es ist davon auszugehen, dass der ehemalige Feldweg (Zum Adlerhorst) als Erschließung des Baugebiets ausgebaut wird. Mit der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete sind Flächenversiegelungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Bäume entlang des Feldweges kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung ist davon auszugehen, dass Alle Bäume im Bereich der Planstraße A erhalten werden können.

2.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Begrenzung der zulässigen Versiegelung in den Sondergebieten, auf das zwingend erforderliche Maß. Die Bebauungsdichte der Sondergebiete soll dabei auf

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 beschränkt werden. Zulässig ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 %.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die an einen vorhandenen Siedlungskörper anschließt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind bereits als Wohn- und Ferienhausgebiete genutzt und bebaut. Die Einbeziehung des Geltungsbereichs in die Siedlungsfläche stellt einen Lückenschluss der bestehenden Siedlungsfläche dar.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Zum Schutz der Niststätten europäischer Brutvögel im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wird über die Regelungen des § 39 BNatSchG hinaus empfohlen, dass keine Arbeiten zur Beseitigung der Vegetation innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln vorgenommen werden sollten.

In den Sondergebieten ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Durch die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken und die Anlage eines rahmenden Pflanzstreifens wird das Landschafts- und Ortsbild, ebenfalls orientiert an den umgebenden Baugebieten, neu gestaltet. Dabei soll die Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen eine Erhaltung des Bestandes fördern.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, ist im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

Die Festsetzung einer Pflanzliste mit Pflanzen gebietseigener Herkünfte vermindert negative Auswirkungen auf die Tierwelt. Gebietseigene Pflanzen können aufgrund ihrer hohen genetischen Vielfalt flexibler auf natürliche oder anthropogene Umweltveränderungen reagieren.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Alleebäumen erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplans eine Einzelbaumfestsetzung aller im Geltungsbereich gelegenen Alleebäume sowie die Reduzierung der Baugebiete im Norden und Südosten des Geltungsbereichs. Weiterhin wird im Bereich der nördlichen Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-

mung festgesetzt, in der ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg zulässig ist. Der Geh- und Radweg ist ausschließlich in wassergebundener Bauweise oder Schotterbauweise zulässig. Erschließungsanlagen (Leitungen) sind im Bereich des Geh- und Radweges nicht vorgesehen.

2.2.5.2 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs folgt den Vorgaben, die in der Anlage 11 der Veröffentlichung "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999) genannt werden.

Grundlage zur Beurteilung des Eingriffs ist die Erfassung der Eingriffsflächen, die vom erstmaligen Schaffen von Baurecht betroffen sind.

Die Biotopwertestufung erfolgte im Rahmen der Vegetationskartierung.

Darauf aufbauend wird den Biotopwertestufungen jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Die Zuordnung untergliedert sich in die verschiedenen Baugebiete, die Erschließungsstraße sowie die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nach der folgenden Beziehung:

Tabelle 4: Allgemeine Zuordnung von Kompensationserfordernissen

Werteinstufung	Kompensationswertzahl	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z. B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Die folgende Auflistung zeigt die betroffenen Biotoptypen für den gesamten Geltungsbereich, die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe und einem Kompensationserfordernis zugeordnet sind.

Tabelle 5: Betroffene Biotoptypen mit entsprechendem Kompensationserfordernis

Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationserfordernis
2.1.2	mesophiles Laubgebüsch (BLM)	2	3
2.3.3	Baumhecke (BHB)	3	6
2.7.3	Baumgruppe (BBG)	1	1,5

Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationserfordernis
9.2.2	Frischweide (GMW)	1	1
9.2.3	artenarmes Frischgrünland (GMA)	1	1
10.1.3	ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1	1
10.2.1	ruderales Trittsflur (RTT)	0	0,5
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)	1	1
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	2	2
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	1	1
14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	0	0
14.7.3	Wirtschaftsweg, unversiegelt (OVU)	0	0
14.7.5	Straße (OVL)	0	0

Die Lage des Vorhabens in einem durch Störungen vor- oder unbelasteten Raum bestimmt im Wesentlichen das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Ein durch das Vorhaben betroffener störungsarmer bzw. -freier Landschaftsraum erfordert somit die Erhöhung des Kompensationserfordernisses.

Tabelle 6: Bestimmung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 Meter
2	≤ 200 Meter
3	≤ 800 Meter
4	> 800 Meter

Tabelle 7: Ermittlung des Korrekturfaktors

Kompensationserfordernis	Freiraum-Beeinträchtigungsgrade			
	1	2	3	4
Korrekturfaktor	x 0,75	x 1,0	x 1,25	x 1,5

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung einer Ferienhausbebauung um eine Ortsrandlage mit bereits vorhandener Erschließung handelt, liegt der Abstand zu vorhandenen Störquellen bei ≤ 50 m. Das Planvorhaben befindet sich somit in einem bereits vorbelasteten Raum. Der Korrekturfaktor beträgt 0,75.

Im Zuge der Beräumungs- und Baumaßnahmen für die Ferienanlagen werden die aufgeführten Biotoptypen unmittelbar betroffen. Der Wirkungsfaktor liegt somit bei 1,0.

Abbildung 9: Multiplikative Verknüpfung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativer Verknüpfung:

$$\begin{array}{l} \text{Ermittelte} \\ \text{Fläche des} \\ \text{betroffenen} \\ \text{Biotoptyps} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Konkretisiertes} \\ \text{biotoptypbezogenes} \\ \text{Kompensationserfor-} \\ \text{dernis (Stufe 1 bis 2)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Wirkungsfaktor} \\ \text{(Stufe 3)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Kompensationsflächen-} \\ \text{äquivalent (Bedarf)} \end{array}$$

In der folgenden Tabelle wird der multifunktionale Kompensationsbedarf entsprechend der oben genannten Formel mit den beschriebenen Faktoren für die unterschiedlichen Teilflächen (Baugebiete und Erschließungsstraße) zusammenfassend aufgelistet. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine genaue Verortung der zu erwartenden Eingriffe erfolgen kann, unterliegt die Ermittlung der beeinträchtigten Biotope einer worst-case-Annahme.

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Sondergebiete und die öffentliche Verkehrsfläche

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis, zzgl. Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbegrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung					
mesophiles Laubgebüsch (BLM)	1.276	2	x (3 + 0,5)	x 0,75	3.349,5
Baumhecke (BHB)	137	3	x (6 + 0,5)	x 0,75	667,9
Baumgruppe (BBG)	259	1	x (1,5 + 0,5)	x 0,75	388,5
Frischweide (GMW)	2.586	1	x (1 + 0,5)	x 0,75	2.909,3
artenarmes Frischgrünland (GMA)	275	1	x (1 + 0,5)	x 0,75	309,4
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	71	2	x (2 + 0,5)	x 0,75	133,1
ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	6.019	1	x (1 + 0,5)	x 0,75	6.771,4
<i>Zwischensumme</i>	<i>10.623</i>				<i>14.529,1</i>
Vegetationsumwandlung, Anlage von Rasen- und Grünflächen					
ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	497	1	x 1	x 0,75	372,8
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)	11.230	1	x 1	x 0,75	8.422,5
ruderales Trittsflur (RTT)	559	0	x 0,5	x 0,75	209,6

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe	Kompensationsanforderndes, zzgl. Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	8	1	x 1	x 0,75	6,0
versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	17	0	x 0	x 0,75	0
Wirtschaftsweg, unversiegelt (OVU)	2.396	0	x 0	x 0,75	0
Straße (OVL)	106	0	x 0	x 0,75	0
<u>Zwischensumme</u>	<u>14.813</u>				<u>9.010,9</u>
Gesamt	25.436				23.539,9

Durch die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes entsteht ein Kompensationsbedarf von ca. 23.540 Flächenäquivalenten.

Verlust von Einzelbäumen

Gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung, die als Teil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesichert wird, sind weder in der öffentlichen Verkehrsfläche noch in den Baugebieten Baumfällungen von geschützten Einzelbäumen erforderlich.

In den Sondergebieten ist nach der Festsetzung Nr. 10 je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Daraus ergeben sich rechnerisch ca. 80 Bäume. Zusätzlich ist nach der Festsetzung Nr. 11 innerhalb der Flächen zum Anpflanzen je 50 m² ein hochstämmiger Baum der Qualität StU 16/18 cm zu pflanzen. Bei einer Gesamtflächengröße von ca. 1.724 m² wären insgesamt 35 Einzelbäume zu pflanzen.

Sollten aus derzeit unbekanntem Gründen im Rahmen der Baumaßnahmen doch Baumfällungen erforderlich sein, kann der Ersatzbedarf für die zu fällenden Einzelbäume vollständig innerhalb der Flächen zum Anpflanzen gedeckt werden.

Die konkrete Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens, wenn eingeschätzt werden kann, ob geschützte Einzelbäume tatsächlich gefällt werden müssen.

Additiver Kompensationsbedarf

Das Planvorhaben befindet sich in einem vorbelasteten Landschaftsraum am Siedlungsrand von der Ortslage Göhren-Lebbins. Die additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume entfällt ebenso wie eine additive Erhöhung des Kompensationsbedarfs bezüglich der Sonderfunktionen des Landschaftsbilds.

Faunistische bzw. abiotische Sonderfunktionen des Naturhaushalts sind durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass keine zusätzlich additiven Kompensationsbedarfe für Naturhaushaltsfaktoren berücksichtigt werden müssen.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Maßnahmen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in einer zusammenfassenden Auflistung von Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Die Einstufung der jeweiligen Kompensati-

onserfordernisse orientiert sich an der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Tabelle 9: Auflistungen der Maßnahmenflächen für den gesamten Geltungsbereich mit errechnetem Kompensationsäquivalent

Biotoptyp	Flächen-verbrauch in m ²	Wert-stufe	Kompensationserfordernis, zzgl. Zuschlag Versiegelung	Wirkungsfaktor	Flächen-äquivalent für Kompensation
Maßnahmen im Geltungsbereich					
Gehölzpflanzung in den Flächen zum Anpflanzen	1.724	1	x 3	x 0,75	3.879,0
90 % Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche - 747 m ²	672	1	x 2	x 0,75	1.008,0
80 Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete SO 1-3 (Hochstämme 16/18) - ohne Fläche zum Anpflanzen	entspricht 2.000 m ² kompensatorischer Aufwertung von 25 m ² /Baum auf Böden allg. Bedeutung	1	x 1	x 0,75	1.500,0
<u>Zwischensumme</u>	<u>4.446</u>				<u>6.387,0</u>
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs					
Maßnahme Gehölzpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs, Gemarkung Göhren, Flur 1, Flurstücksnummer 150	610	1	x 2	x 0,75	915,0
Ökokonto MSE-004 (Reservierung ist erfolgt)					16.240,0
<u>Zwischensumme</u>	<u>610</u>				<u>17.155,0</u>
Gesamt	5.000				23.542,0

Gesamtbilanz

Das Flächenäquivalent des Kompensationsbedarfs und das Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen stehen in einem Verhältnis von 1 : 1. Die multifunktionale Kompensation ist somit gegeben.

Flächenäquivalent Kompensationsbedarf	Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen
23.539,9	23.542,0

2.2.5.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe

Im vorhergehenden Kapitel wurden Eingriff, Kompensationsbedarf und das Aufwertungspotenzial durch Maßnahmen dargestellt. Im Folgenden sollen die Maßnahmen nur kurz und zusammenfassend genannt werden. Dabei kann ein Teil der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da aber nicht alle Eingriffe durch interne Maßnahmen kompensiert werden können, muss ein Teil durch externe Maßnahmen umgesetzt werden.

Die externen Maßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Göhren-Lebbin bzw. zwischen dem Vorhabenträger und der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern gesichert.

Die Maßnahmen sind überwiegend funktionsbezogen zugeordnet und multifunktional wirksam. Sie dienen i. d. R. mehreren Schutzgütern. So ist u. a. die Pflanzung von Sträuchern aus den artenschutzrechtlichen Empfehlungen abgeleitet. Diese Maßnahme wirkt sich jedoch auch positiv auf andere Schutzgüter aus.

Interne Maßnahmen

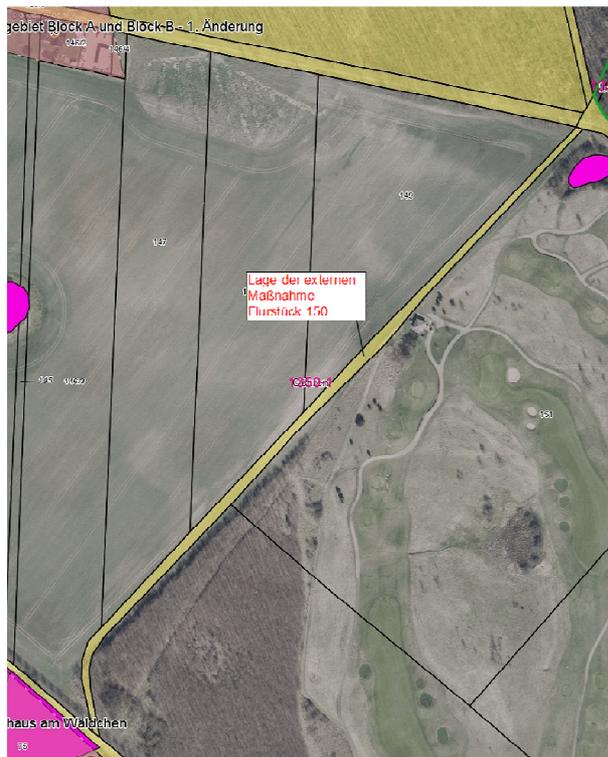
- Einzelbaumpflanzungen in den Baugebieten gemäß Pflanzliste - 115 Stk. (Mindestgröße StU 16-18 cm)
- Anlage von linearen Strauchpflanzungen mit Überhältern in den Flächen zum Anpflanzen - 1.724 m²
- Anlage von flächigen Strauchpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche (90 % von 747 m²) - 672 m²

Externe Maßnahmen

- Anlage von Strauchpflanzungen - 610 m² (als Ausgleich für die geschützten Biotope)
- Ökokonto MSE-004 (als Ersatz für die sonstigen Eingriffe)

Die externe Maßnahme zur Anlage der mesophilen Laubgebüsche befindet sich in Untergöhren (Gemarkung Göhren, Flur 1, Flurstück 150). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin. Es erfolgt die Anlage einer ca. 5 m breiten Hecke mit drei Pflanzreihen, die aus heimischen Sträuchern gepflanzt wird. Die Sträucher sind dabei in der Qualität 60-80 cm zu pflanzen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Abbildung 10: Lage der externen Maßnahme in Untergöhren (Auszug Geoportal vom 06.04.2018)



In den vertraglichen Vereinbarungen über die Durchführungen einer externen Kompensationsmaßnahme zwischen dem Vorhabenträger und der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern wird ein Kompensationsflächenäquivalent in einem Gesamtumfang von 16.240 Flächenäquivalenten gesichert. Bei der Maßnahme handelt es sich um das Ökokonto MSE-004 „Dauerhafter Wasserrückhalt im Katharinenholz zur Förderung der Moorentwicklung und ökologischen Bereicherung von wasserfernen Kiefernwäldern“. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Maßnahmenblatt des Anbieters (siehe Anlage 7).

2.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die anhaltende und hohe Nachfrage sowie der absehbaren Erschöpfung des Angebots an Flächen für eine Ferienhausbebauung beabsichtigt die Gemeinde Göhren-Lebbin für die südöstliche Ortslage von Göhren-Lebbin, angrenzend an das Gelände des Dorfhotels, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet mit der Zielsetzung zur Errichtung eines Ferienhausgebietes dar. Die an das Plangebiet grenzenden Bebauungspläne charakterisieren sich ebenfalls durch touristische Nutzungszwecke oder Wohnen.

Aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen kommen für das Plangebiet keine grundlegend anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

2.2.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (Sondergebiet für Ferienhausbebauung) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

2.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Biotopkartierung
- faunistische Untersuchungen
- Baumgutachten

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (keine technischen Lücken, keine fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustands zu erwarten.

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugebieten sowie der öffentlichen Grünfläche, aber auch die Gehölzpflanzungen auf den externen Maßnahmenflächen. Die externe Maßnahme im Ökokonto der Landesforst wurde bereits umgesetzt. Die Überwachung des Ökokontos und der Erreichung der geplanten Zielsetzungen erfolgt seitens der Landesforstbehörde.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung in diesem Rahmen überwacht wird.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Planungsziel ist die Festsetzung von Sondergebietsnutzungen, die zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten Wohnen dienen sollen. Die Baugebiete werden von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen, die im Norden in einem Wendehammer vor der gesetzlich geschützten Allee endet. Zur Gliederung der Sondergebiete erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Vorhandene gesetzlich geschützte Alleebäume im Geltungsbereich werden planungsrechtlich gesichert.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Göhren-Lebbin in der Gemeinde Göhren-Lebbin am südöstlichen Rand der Ortslage. Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und landwirtschaftlicher Brachfläche und bildet somit den Übergang zur freien Landschaft.

Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurde das Vorkommen verschiedener siedlungstypischer Brutvogelarten nachgewiesen. Es konnten keine Lebensstätten besonders geschützter Reptilien, Amphibien oder Käferarten innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Der Vegetationsbestand kennzeichnet sich überwiegend durch die seit mehreren Jahren fehlende Nutzung auf den Brachflächen. In Teilbereichen konnten sich gesetzlich geschützte Laubgebüsche entwickeln. Weiterhin befindet sich gesetzlich geschützter Baumbestand im Plangebiet. Als Relikte einer ehemals durchgängigen Allee unterstehen einige Bäume noch heute dem gesetzlichen Alleenschutz.

Umweltprüfung

Innerhalb des Plangebiets kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vor. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburger Großseenland“ unmittelbar an den Geltungsbereich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Alle Lebensräume innerhalb des Plangebiets sind durch vormalige und aktuelle Nutzungen anthropogen geprägt.

Durch die planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen sowie der Beseitigung von Vegetationsstrukturen werden naturschutzrechtliche Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die kompensationspflichtigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen können nur teilweise durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es werden zusätzlich externe Maßnahmen gesichert. Der überwiegende Anteil an externem Kompensationsbedarf wird über ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern gesichert. Dazu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die restlichen

externen Maßnahmen werden in Untergöhren (Gemarkung Göhren) als frei wachsende Hecke umgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin. Das ermittelte Flächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen kann vollständig durch die gesicherten Maßnahmen ausgeglichen werden.

2.3.4 Quellenangaben

- Thomas Franiel, Sachverständiger ö.b.v.SV. (Januar 2018): Gutachten zur Verkehrssicherheit von 22 Bäumen an den Straßen „Am Kalkberg“, „Zum Adlerhorst“ und „Kirchweg“ zum Bebauungsplan Nr. 17 „Poppentiner Weg“ in 17213 Göhren-Lebbin.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, Erste Fortschreibung, Güstrow.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung.
- Kartenportal M-V, Abfrage 10.03.2017.
- Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA (November 2004): Landschaftsplan der Gemeinde Göhren-Lebbin.
- orni-bat GbR (Dezember 2017): Bebauungsplan Nr. 17 Göhren-Lebbin "Poppentiner Weg" Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.
- Scholz (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, hrsg. vom Pädagogischen Bezirkskabinett, Potsdam.
- Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ vom 25. Oktober 1995 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-95).

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung der angestrebten Bebauung von Ferienhäusern planungsrechtlich vorbereiten. Aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale und des erschöpften bzw. auch nicht verfügbaren Angebotes an Potenzialflächen für die bauliche Nutzung von Ferienhäusern in qualifizierten Bebauungsplänen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf der Grundlage der übergeordneten Planungen, der gesetzlichen Grundlagen sowie der Bestandserhebung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Bereitstellung von Flächen zur Deckung des Bedarfs an nachfragegerechten Ferienhäusern;
- Als Tourismusschwerpunktraum wird der Gemeinde Göhren-Lebbin in den Bereichen Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen. Mit der Sicherung von Potenzialflächen für eine Ferienhausbebauung wird der Bedeutung als Tourismusschwerpunktraum Rechnung getragen;
- Anknüpfung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und somit städtebauliche Fortentwicklung des Hauptortes Göhren-Lebbin;
- Städtebauliche Einbindung der Ferienhaussiedlung in den bestehenden Siedlungsraum und angrenzende Grünräume;
- Städtebauliche Ausbildung des Ortsrandes und Fassung der Siedlungsstruktur;
- Berücksichtigung der Umweltbelange;
- Städtebauliche Aufwertung des Siedlungsbereichs im Ortszentrum Göhren-Lebbin;
- Sicherung von Flächen zur Erschließung der Ferienhäuser, einer öffentlichen Durchwegung sowie der Schaffung von Grünverbindungen;
- Gestaltung attraktiver Freiflächen und Durchgrünung des Plangebietes;
- Schutz der Allee;
- Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.2 KONZEPTENTWICKLUNG

3.2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Lage in einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum sowie der Nähe zu attraktiven Sport- und Freizeitangeboten sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung von der Erholung dienenden Ferienhausgebieten mit einer sehr hohen Erholungsqualität gegeben.

Geplant ist eine Bebauung mit ca. 20 Ferienhäusern, die sich sowohl an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert als auch einen verträglichen Übergang zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem offenen Landschaftsraum schafft. Gegliedert werden die aufeinanderfolgenden Baugebiete durch eine Grün- und Wegeverbindung, die einen Übergang zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem offenen Landschaftsraum schafft. Grünordnerisch gerahmt wird die Ferienhausbebauung durch entsprechende Anpflanzungen.

3.2.2 Erschließungskonzept

Als Haupteerschließungsstraße des Plangebietes dient die innerhalb des Plangebietes verlaufende Wegeverbindung zwischen dem „Poppentiner Weg“ (Verbindungsweg zur Poppentiner Kirche) im Süden, der Straßen „Am Kalkberg“ im Westen und der Straße „Zum Adlerhorst“ im Norden. Hierbei ist der bestehende Baumbestand zu berücksichtigen und zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Ferienhausbebauung wird durch einen Ausbau der bestehenden Wegeverbindung hergestellt und gewährleistet. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße wird 4 m betragen. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße ist dabei so bemessen, dass der entstehende Verkehr problemlos abgewickelt werden kann und gleichzeitig ein möglichst geringer Eingriff in den Boden erfolgt. Im nördlichen Bereich ist eine Wendeanlage („Wendehammer“) geplant. Hierdurch soll der Alleeabschnitt im nördlichen Plangebiet geschützt werden. Die Wendeanlage ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Ebenfalls sind die Übergänge von der auszubauenden Wegeverbindung in die Straße Am Kalkberg sowie in den Poppentiner Weg so gestaltet, dass das Abbiegen für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Somit ist das An- und Abfahren der Abfallentsorgung, als auch der Feuerwehr und auch von Rettungskräften sichergestellt.

Zwischen Wendeanlage und der Straße Zum Adlerhorst ist eine Rad- und Wegeverbindung von 2,5 m in wasserdurchlässiger Bauweise oder Schotterbauweise vorgesehen. Dadurch werden Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume vermieden.

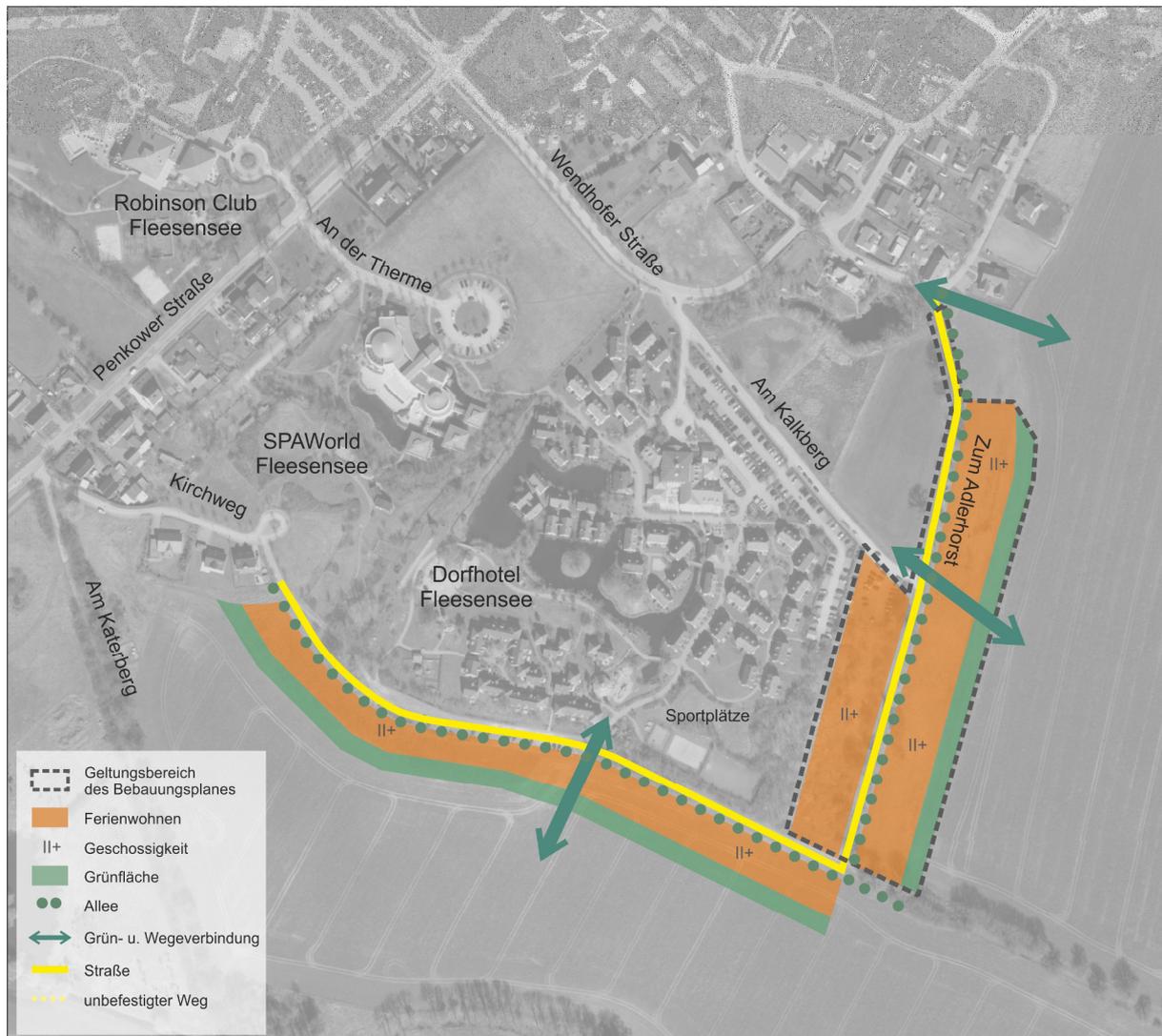
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Malchower Stadtwerken. Es ist geplant die Ver- und Entsorgungsleitungen an die bestehenden Leitungen im Straßenraum der Straße Am Kalkberg und der Straße zum Adlerhorst anzuschließen und durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen fortzuführen.

Am Anknüpfungspunkt im nördlichen Randbereich, Straße Zum Adlerhorst, sollen jedoch nur die Leitungen der Trinkwasser- und Gasversorgung angeschlossen werden. Zur Gewährleistung der Trinkwasserqualität, der Versorgungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit ist hier eine Ringschließung (Straße Am Kalkberg - Planstraße – Straße Zum Adlerhorst – Wendhofer Straße) vorgesehen. Die Leitungen der Trinkwasser- und Gasversorgung weisen jeweils einen Durchmesser von 125 mm auf und sollen in einer geschlossenen Bauweise (keine durchgehenden Gräben erforderlich) verlegt werden. Durch die Reduzierung der Versorgungsleitungen, den Durchmessern der Versorgungsleitungen von jeweils 125 mm sowie der Anwendung der geschlossenen Bauweise zur Verlegung der Leitungen wird dem Schutz der Allee im umfangreichen Maße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

Die Herstellung der Erschließung (verkehrliche Erschließung und Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen) wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Dem Schutz der Allee und des bestehenden Baumbestandes wird hierbei insbesondere durch Vereinbarungen einer ökologischen Baubegleitung während der Baumaßnahmen, Arbeitsvorgaben im Nahbereich von Gehölzbeständen sowie der Neupflanzung von Bäumen zur Ergänzung der Allee Rechnung getragen.

Mit der Aufnahme und Fortführung bestehender Wege- und Blickbeziehungen werden Grün- und Wegeverbindungen zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem offenen Landschaftsraum geschaffen. Entsprechende Anknüpfungspunkte hierfür stellen die Straße Am Kalkberg, der nördliche Abschnitt der Straße Zum Adlerhorst und die Wege aus dem Bereich des Dorfhofes Fleesensee in südlicher Richtung dar.

Abbildung 11: Rahmenplan und Nutzungskonzept



Quelle: Luftbild Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Eigene Darstellung.

3.3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte betrachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander in Einklang gebracht:

- Belange von Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung.

3.3.1 Art der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1:

*Die Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1 – SO 3 dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke (Kiosk, Verwaltung und Golfinfrastruktur) ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)*

Im Geltungsbereich werden die Baugebiete gem. § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Dadurch wird der Charakter des Plangebietes als Ferienhausgebiet gesichert und die Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen geschaffen. Ausnahmsweise sind in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 auch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke (Kiosk, Verwaltung und Golfinfrastruktur) zulässig. Damit soll der Versorgung des Gebietes, aber auch der potenziellen Erweiterung des Golfplatzes östlich des Geltungsbereiches Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ entspricht den Planungszielen und den Zielen der kommunalen Entwicklungsplanung für die Gemeinde Göhren-Lebbin sowie den Planungen für das Ortszentrum Göhren-Lebbin.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an der angrenzenden Bestandsstruktur und berücksichtigen die geringe Versiegelung und den hohen Anteil an privaten Grünflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur.

Grundflächenzahl

Um eine ferienhaustypische und für Göhren-Lebbin charakteristische Bebauung der Grundstücke zu sichern und eine zu hohe Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu verhindern, wird die GRZ mit 0,25 festgesetzt.

Die zulässigen Höchstwerte der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern und somit die Voraussetzungen für den angestrebten Charakter eines Ferienhausgebietes zu schaffen.

Zur Sicherung von Terrassen, die direkt am Hauptbaukörper liegen, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ zulässig. Dies ermöglicht eine erholungswirksame Nutzung der Gartenbereiche, ohne dass die Grundflächen der Hauptbaukörper reduziert werden müssen. Zur Begrenzung der Terrassengröße wird festgelegt, dass die Fläche einer Terrasse pro Ferienwohnung max. 25 m² betragen darf. Wenn die Ausnahme entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 zugelassen wird, ist die Gesamtversiegelung von 0,375 bzw. 37,5 % des Baugrundstücks (zulässige GRZ I von 0,25 und eine Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) einzuhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 ist für die Errichtung von Terrassen am Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 zulässig. Die Fläche einer Terrasse darf pro Ferienwohnung max. 25 m² beitragen.
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)*

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden, d.h. eine GRZ von 0,25 entspricht einer potenziellen Gesamtversiegelung von $0,375 = 37,5\%$ des Baugrundstücks.

Zulässige Grundfläche

Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Obergrenze für die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt, die dem angestrebten Gebietscharakter entspricht. Die Festsetzung dient der Sicherung der landschaftlichen Prägung des Ortsrandes. Auch bei großen Baugrundstücken wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen somit eine lockere und landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind bei Baugrundstücken von mindestens 1.000 m² Größe Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 250 m² zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Orts- und Siedlungsbild wird für das Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Mit dieser Beschränkung wird der bestehenden Bebauungsstruktur entsprochen und darüber hinaus dem sensiblen Landschaftsbild Rechnung getragen. Dabei ist im Sondergebiet SO 1 eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Darüber hinaus ist ein ausgebautes Dach zulässig, sofern es sich bei dem ausgebauten Dach nicht um ein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 LBauO M-V handelt. Die Geschossigkeit orientiert sich hierbei an der angrenzenden Ferienhausbebauung des Dorfhofes Fleesensee. In den Sondergebieten SO 2 und SO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, um einen verträglichen Übergang zum offenen Landschaftsraum zu schaffen. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist hier nicht zulässig. Durch eine mögliche 2-Geschossigkeit in den Sondergebieten SO 2 und SO3 wird u. a. der fortschreitenden demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Personen mit eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten und auch älteren Personen sind Dachschrägen in Aufenthaltsräume nicht zu zumuten. Mit einer 2-Geschossigkeit wird somit einer barrierefreien Nutzung im 1. Obergeschoss Rechnung getragen. Darüber hinaus ermöglichen unterschiedliche Geschossigkeiten der Gebäude der baulichen architektonischen Vielfalt. Monotone gleichförmige Bebauungen, wie sie z.B. im Bereich des Bebauungsplans Nr. 05 zu finden sind, sollen dadurch vermieden werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die Höhenentwicklung begrenzt. Die Festsetzung schließt Aufenthaltsräume über dem zweiten Vollgeschoss aus. Somit sind z.B. steile Satteldächer (45° Dachneigung) oberhalb des 2. Vollgeschosses, die Aufenthaltsräume in einem 3. Geschoss schaffen

würden, nicht möglich. Auch Staffelgeschosse (II+) sind ebenfalls ausgeschlossen. Es sind somit folgende Bebauungstypen denkbar. Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, zweigeschossige Gebäude, wobei das 2. Geschoss ein ausgebauter Dachstuhl darstellen kann (z.B. Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) oder das 2. Geschoss ein Vollgeschoss (potenziell auch als Staffelgeschoss ausgebildet) mit Flachdach ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 und der damit einhergehenden Beschränkung der Höhenentwicklung ordnet sich die geplante Bebauung dem hochgewachsenen Baumbestand der Alleebäume und Einzelbäume unter und entspricht im Wesentlichen den angrenzenden Bebauungstypen. Die gewählten Festsetzungen schaffen somit einen baulichen Rahmen, der sowohl der Ferienhausbebauung als auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgewogen Rechnung trägt.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise für die Ferienhausgebiete werden Gebäude in offener Bauweise mit maximal 20 m Länge festgesetzt. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge soll den Anforderungen an eine kleinteilige Ferienhausbebauung und an die städtebauliche Einfügung der geplanten Baukörper in das Umfeld entsprochen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

In der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird die Grundstücksnutzung auf den Gebietscharakter abgestimmt, sowie Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche im Gebiet sichergestellt. Um eine differenzierte Baukörperstruktur und ein hohes Maß an Flexibilität bei der Planung und Realisierung von Ferienhaustypologien (wie z.B. Hausgruppen) innerhalb des Planungsgebietes zu ermöglichen, werden großflächige Baufenster ausgewiesen.

Zum Schutz des Baumbestandes sowie zum Schutz und zur Entwicklung der Allee wurden die straßenseitigen Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die straßenseitige Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 weist hierbei einen Abstand von 11 m auf. Die straßenseitige Baugrenze des Sondergebiets SO 1 weist einen Abstand von 6,0 m auf. Der geringere Abstand resultiert hierbei aus dem Umstand, dass der westlich des Weges bestehende Baumbestand bereits durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert ist. Insgesamt wird somit dem derzeitigen und zukünftigen Baumbestand ausreichend Raum zur Entwicklung sichergestellt.

Um darüber hinaus einen gewissen Gestaltungsspielraum möglich zu machen wird festgesetzt, dass in den Ferienhausgebieten die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe u. ä., um bis zu 1,00 m zulässig ist.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Terrassen, Balkone, Podeste u. ä.) um bis zu 1,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mindestgrößen von Baugrundstücken

Für die Baugrundstücke innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Damit wird dem Übergang zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen. Darüber hinaus wird einer zu kleinteiligen Parzellierung und zu hohen Verdichtung vorgebeugt und somit der Schutz des landschaftlich sensiblen Bereiches am Rand des Landschaftsschutzgebietes „MECKLENBURGER GROSSEENLAND“ gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.3.4 Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die von Süden nach Norden verlaufende Wegeverbindung. Die Anknüpfung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche an den Poppentiner Weg und der Straße Am Kalkberg werden berücksichtigt. Zum Schutz der Allee im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die öffentliche Verkehrsfläche nicht bis zur Straße Zum Adlerhorst durchgeführt. Sie endet in einem Wendehammer, der für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Dadurch ist die Entsorgung des Plangebietes gewährleistet. Zur Sicherung der Erschließung wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht vorgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 8:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Ferienhausgebieten wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Um die Versiegelung gering zu halten wird der Weg in wassergebundener Bauweise hergestellt. Darüber hinaus wird die Breite des Fuß- und Radweges auf 2,5 m begrenzt. Vorhandene Einzelbäume werden geschützt. Dadurch kann die Wegeverbindung gesichert und dem Schutz der Allee ausreichend Rechnung getragen werden.

Textliche Festsetzung 9:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg ist die Anlage eines 2,5 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Die Befestigung des Weges ist nur in wassergebundener Bauweise oder Schotterbauweise zulässig.

3.3.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zur Schaffung einer Grün- und Wegebeziehung zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem offenen Landschaftsraum sowie zur Gliederung der geplanten Ferienhausgebiete wird eine öf-

fentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ wird ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" ist zu einem Flächenanteil von 90 % flächig mit freiwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je m² und einer Qualität von 60-80 cm zu bepflanzen. In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 2 m breiten Fußweges zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für den Verlust der mesophilen Laubgebüsche entstehen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden, flächige Strauchpflanzungen. Die Flächen werden zu ca. 90 % mit Sträuchern bepflanzt, so dass ein Ausgleich in einem Flächenumfang von 1 : 1 zu einem Teil (Umfang 672 m²) erbracht werden kann.

Der andere Teil wird im Umfang von 610 m² extern innerhalb der Gemeinde als naturnahe, lineare Strauchpflanzung zwischen dem bestehenden Golfplatz und einer Landwirtschaftsfläche in der Gemarkung Göhren (Flur 1, Flurstück 150) erbracht. Die externe Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin.

Die Festsetzung zur Mindestbegrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sichert die Pflanzung von gebietstypischen Gehölzen in entsprechender Pflanzdichte. Die Flächen dienen der Gliederung der einzelnen Baugebiete. Wie im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde dargestellt, können mit der Festsetzung öffentliche Freiflächen für die Anlage von zukünftigen Wegebeziehungen in die freie Landschaft vorbereitet und gesichert werden. Die Festsetzung dient zusätzlich als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste festgesetzt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Gehölze angerechnet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die Befestigungen von Stellplatzanlagen und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Stellplatzanlagen und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens

sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit von Stellplatz- und Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

3.3.7 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Textliche Festsetzung Nr. 11:

In den Sondergebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 11 nicht einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung zur Mindestbegrünung innerhalb der Sondergebiete soll positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erzielen. Die Verpflichtung, je 250 m² einen hochstämmigen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Ferienhausgebiete entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und einen Ersatz für die zu fallenden Bäume darstellt. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächenutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Sondergebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 sind nicht anrechenbar, da in den Sondergebieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen regelmäßig Einzelbaumpflanzungen realisiert werden sollen.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je 1 m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches sollen 5 m breite Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern entwickelt und gesichert werden. Es ist geplant eine dichte freiwachsende Strauchpflanzung mit Überhältern zu entwickeln, die das Plangebiet von dem südlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet abgrenzt und damit eine Einbindung in die umliegende Landschaft bewirkt. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm sowie eine Qualität der Sträucher von 60-80 cm festgesetzt. Die Festsetzung dient als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme, um Eingriffe in das Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren und kann als Ersatz für die zu fallenden Bäume angerechnet werden. Die Festsetzung dient zusätzlich als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Mit der Pflanzung einer dichten Gehölzstruktur am Rand des Plangebietes erfolgt die Umsetzung der im Landschaftsplan der Gemeinde formulierten Zielen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich geschützte Alleebäume. Sie stellen teilweise das Ende einer bestehenden Allee dar, die sich außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Alle Alleebäume werden planungsrechtlich gesichert.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.3.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die zur Integration der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild beitragen. Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Festsetzung der Dachneigung von mindestens 3° und maximal 45° sowie der Dachformen als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Flachdach innerhalb der Baugebiete soll zur Einbindung der Ferienhäuser in das Landschaftsbild beitragen.

3.3.9 Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Altlasten gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in der Fassung vom 9. Dezember 2004, die dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Artenschutz

Die Regelungen zum Artenschutz sollen sicherstellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Beeinträchtigung von Lebensstätten und Lebensräumen eintreten. Wenn aus nicht vorhersehbaren Gründen doch Baumfällungen erforderlich werden, sollten diese fachgutachterlich begleitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Festpunkte

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

PFLANZLISTE

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume:

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.4 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 10: Flächenbilanz

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in %
	Geltungsbereich	2,54	100
1	Ferienhausgebiet (SO 1 – SO 3)	1,99	78,4
	<i>davon Flächen mit Pflanzbindungen</i>	<i>0,17</i>	
2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,37	14,7
3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,10	4,0
4	Öffentliche Grünfläche	0,07	2,9

4 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen der Gemeinde Göhren-Lebbin und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zu folgenden Punkten:

- Regelung zur architektonischen Qualität: Bei der Vermarktung der Flächen als auch bei der Planung der baulichen Anlagen ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte und erwünschte Vielfalt der gestalterischen Möglichkeiten in geeigneter Form hinzuweisen.
- Kostenübernahme des Vorhabenträgers bzgl. der erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
 - Übernahme der Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage durch den Vorhabenträger
 - Pflanzung einer frei wachsenden Hecke in Untergöhren (Gemarkung Göhren, Flur 1, Flurstück 150) in einem Umfang von 610 m²
 - Die Vorhabenträgerin veranlasst auf ihre Kosten eine ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachfirma zum Schutz des Baumbestandes in der Bauphase für sämtliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften für Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen
 - Pflanzung von Bäumen in der Planstraße zur Wiederherstellung der Allee
 - Bauzeitenregelung
- Herstellung der Erschließung
 - Errichtung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung
 - Art und Umfang der Erschließung sind mit der Gemeinde in geeigneter Form abzustimmen.
- Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen
 - Der Vorhabensträger verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 - 44 BauGB.
- Trägerwechsel, Weitergabe von Verpflichtungen
 - Weitergabe von Rechten und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a „Poppentiner Weg Nord“ wird die Sicherung der städtebaulichen Ordnung gewährleistet.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes auf den Verkehr werden voraussichtlich gering sein. Mit der Festsetzung einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Abwicklung der Verkehre gewährleistet. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Straßen „Poppentiner Weg“, „Am Kalkberg“ und „Zum Adlerhorst“ verbunden, wodurch eine Anbindung an die Haupteerschließung Göhren-Lebbins vorhanden ist.

Stellplätze für die Nutzer und Nutzerinnen der Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zulässig.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Erweiterung der bestehenden Ferienhausnutzung am südöstlichen Ortsrand von Göhren-Lebbin erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes auf den bislang überwiegend brachliegenden Flächen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern jedoch eine neu anzulegende Grünstreifen, die das Plangebiet einheitlich in den umgebenden Landschaftsraum einbetten wird. Die festgesetzte bauliche Dichte orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurde das Vorkommen verschiedener siedlungstypischer Brutvogelarten nachgewiesen. Es konnten keine Lebensstätten besonders geschützter Reptilien, Amphibien oder Käferarten innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (z. B. Mindestbepflanzung und Heckenpflanzung) werden durch die Grundstückseigentümer durchgeführt. Die naturnah zu bepflanzende öffentliche Grünfläche wird von der Gemeinde angelegt und unterhalten. Diese Flächen werden als Ausgleichsmaßnahmen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine externe Kompensationsmaßnahme als naturnahe, lineare Strauchpflanzung in der Gemarkung Göhren erbracht. Die externe Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin.

5.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Es entstehen keine Planungskosten für die Gemeinde. Die Kosten des Verfahrens übernimmt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungsvertrages, der Grundstückseigentümer. Die öffentliche Verkehrsfläche wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Erschließungsvertrages vom Vorhabenträger hergestellt. Es entstehen der Gemeinde damit keine Baukosten für die öffentliche Straße.

Langfristig sind die Instandhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche in die Finanzplanung mit einzustellen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind höhere Einnahmen durch die Kurabgabe zu erwarten.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Einnahmen aus der Grundsteuer B und Gewerbesteuern durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes erhalten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

6 VERFAHREN

6.1 VERFAHRENSÜBERSICHT

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist folgender Tabelle zu entnehmen, die im weiteren Verfahren ergänzt wird.

Datum	Verfahrensschritte
29.11.2016	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 17
17.12.2016	Ortsübliche Bekanntmachung
07.06.2017	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
10.07-11.08.17	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
11.10.2017	Landesplanerische Stellungnahme
26.04.- 08.06.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
14.05.- 15.06.2018	Öffentliche Auslegung
	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
	Satzungsbeschluss
	Ortsübliche Bekanntmachung

6.2 VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Poppentiner Weg“ beschlossen. Die Planungsabsichten der Gemeinde wurden im Malchower Tageblatt vom 17.12.2016 (92. Jahrgang / Nr. 13/2016) ortsüblich bekanntgemacht.

6.2.2 Planungsanzeige

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Poppentiner Weg“ wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern angezeigt.

6.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch die Auslegung der Planunterlagen zwischen dem 10.07.2017 und dem 11.08.2017 durchgeführt. Insgesamt gingen 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Eine Stellungnahme enthielt eine Unterschriftensammlung von 280 Bürgern.

Die Anregung aus der Unterschriftensammlung zum Schutz der im Plangebiet bestehenden Allee konnte durch eine Anpassung der Planung nachgekommen werden.

Darüber hinaus gab es Anregungen zur öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes, zur Allee, zu den Dachformen sowie zu den Pflanzlisten. Durch die Konkretisierung der Planungen und der Reduzierung des Geltungsbereiches konnte den Anregungen zu der öffentlichen Grün-

fläche und dem Schutz der Allee entsprochen werden. Die Pflanzlisten wurden durch die Obstbäume erweitert. Die Festsetzung zu den Dachformen wurde beibehalten.

6.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einem Schreiben vom 07.06.2017 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.07.2017 gebeten. Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen:

Das **Bauamt/ Kreisplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und somit das Entwicklungsgebot berücksichtigt ist. Darüber hinaus wurden Anregungen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Höhe baulicher Anlagen) und Nr. 9 (Pflanzbindung) sowie zu den Verfahrenshinweisen zum Fortgang des Bebauungsplanverfahrens gegeben.

Abwägung: Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu den Festsetzungen werden teilweise berücksichtigt. Die Hinweise zum weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes werden berücksichtigt.

Das **Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** gab Hinweise zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (u. a. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) und wies auf das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ sowie geschützte Biotop innerhalb des Plangebietes hin.

Abwägung: Die Hinweise wurden berücksichtigt und die geforderten Beiträge erstellt. Darüber hinaus wurde das Landschaftsschutzgebiet und die geschützten Biotop berücksichtigt.

Das **Amt für Abfallrecht/Bodenschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** gab den Hinweis, dass keine Altlasten vorhanden sind und Hinweise für Bauarbeiten, sollten hier Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen angetroffen werden.

Abwägung: Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung sowie auf der Planzeichnung ergänzt.

Das **Amt für Immissionsschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen.

Das **Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** regte an, die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser mit den Stadtwerken Malchow abzustimmen. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgung durch die Stadtwerke Malchow ist möglich. Erste Abstimmungsgespräche haben stattgefunden. Die Versickerung des Niederschlagswassers findet auf den Baugrundstücken selbst statt.

Das **Amt für bautechnischen Brandschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich ist.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Das **Amt für Denkmalschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen nicht berührt werden. Es werden Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden gegeben.

Abwägung: Die Begründung wird ergänzt und der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden auf der Planzeichnung aufgeführt.

Seitens der **Fachbereiche Naturschutz, Wasser und Boden sowie Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des StALU Mecklenburgische Seenplatte** gab es keine Bedenken gegen die Planung. Der **Fachbereich Landwirtschaft** wies darauf hin, die entsprechenden Bewirtschafter der Feldblöcke im weiteren Verfahren zu beteiligen und eine Einschränkung von Überfahrten zu vermeiden.

Abwägung: Die entsprechenden Bewirtschafter der Feldblöcke werden im weiteren Verfahren beteiligt. Eine Einschränkung von Überfahrten ist nicht gegeben.

Die **Stadt Malchow** fragte die geplanten Ferienhauskapazitäten ab, um die mögliche Versorgung mit Wasser und Erdgas sowie der Entsorgung von Schmutzwasser prüfen zu können. Darüber hinaus wurde nachgefragt, inwiefern bereits ein Erschließungsvertrag besteht.

Abwägung: Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden erste Abstimmungen mit den Stadtwerken Malchow geführt. Im Ergebnis kann eine Versorgung mit Wasser und Erdgas, sowie eine Entsorgung des Abwassers durch die Stadtwerke Malchow gewährleistet werden. Die Herstellung der Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag gesichert. Derzeit liegt noch kein städtebaulicher Vertrag vor. Bei Vorliegen des Erschließungsvertrages werden die Stadtwerke Malchow informiert.

Die **E.DIS AG** wies auf eine vorhandene 20-kV-Leitung innerhalb des Plangebietes und die Beachtung von Hinweisen und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG hin.

Abwägung: Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

Die **IHK zu Neubrandenburg** weist darauf hin, dass aufgrund der verhältnismäßig schwachen Jahresauslastung in der Kategorie „Ferienunterkünfte, Campingplätze und sonstige tourismusrelevante Unterkünfte“ im Bereich des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Kapazitätserweiterung nur sehr behutsam erfolgen sollte. Es wird um eine Ergänzung der Begründung, um die geplanten Ferienhauskapazitäten gebeten. Auch wird darauf hingewiesen, dass der Hotelbetrieb des Dorfhoteles Fleesensee nicht beeinträchtigt werden darf. Hierbei wird auch die Nähe der geplanten Ferienunterkünfte zu bestehenden Sportplätzen des Dorfhoteles hingewiesen.

Abwägung: Aufgrund des reduzierten Geltungsbereiches und der getroffenen Festsetzungen wird die Erweiterung der Ferienhauskapazitäten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Relevante Immissionen durch die Sportplätze sind nicht zu erwarten, da die neu geplanten Ferienunterkünfte in etwa die gleiche Entfernung zu den Sportplätzen aufweisen, wie die bestehende Ferienhausbebauung des Dorfhoteles Fleesensee. Die zuständigen Behörden haben auch keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum Vorhaben geäußert.

Der **BUND – Freunde der Erde** weist auf Natur- und Landschaftsbestandteile hin, die geschützt werden sollen und gibt Hinweise auf eine fehlende bzw. nicht ausreichende Infrastruktur.

Abwägung: Die aufgeführten Natur- und Landschaftsbestandteile werden durch die Planung berücksichtigt oder nicht berührt. Die Infrastruktur ist vorhanden und ausreichend. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

6.2.5 Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit einem Schreiben vom 25./26.04.2018 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.06.2018 gebeten. Insgesamt gingen 7 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Das **Bauamt/ Kreisplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und somit das Entwicklungsgebot berücksichtigt ist. Darüber hinaus wurden Anregungen zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 1 (zulässige bauliche Nutzungen), zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen, zur GRZ, zu den Grundstücksgrößen, der Erschließung und dem abwehrenden Brandschutz, sowie redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung vorgebracht

Abwägung: Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur textliche Festsetzung Nr. 1 wurden berücksichtigt und die Festsetzung redaktionell angepasst. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur GRZ, zu den Grundstücksgrößen bleiben unverändert. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung. Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Obergrenze für die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt. Ebenso erfolgen Ergänzungen in der Begründung zu den Themen abwehrender Brandschutz sowie zur Erschließung. Die redaktionellen Hinweise zur Planzeichnung werden berücksichtigt.

Das **Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** stimmte dem Baumgutachten, der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und der Berechnung zur Eingriffsregelung zu. Eine Nachfrage gab es zur Berücksichtigung der Anrechenbarkeit der Terrassenflächen. Es wurden Forderung zur Darstellung des geschützten Baumbestandes und der geplanten Erschließung, sowie dem Schutz der Allee vorgebracht. Darüber hinaus wurde auf die Erforderlichkeit der Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der geschützten Biotope sowie der Reservierungsbestätigung zum Ökokonto hingewiesen. Abschließend wurden Anregungen zur Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen vorgebracht.

Abwägung: Die Zustimmung zum Baumgutachten, zum Landschaftsschutzgebiet und zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Die Anrechenbarkeit der Terrassenflächen wird erläutert und in der Begründung ergänzt, die Darstellung des geschützten Baumbestandes wird in der Begründung ergänzt. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Plangebietes geschlossen, der u.a. die Herstellung der Erschließung und Schutzmaßnahmen des bestehenden Baumbestandes beinhaltet. Den Anregungen zur Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird nicht gefolgt.

Das **Amt für Abfallrecht/Bodenschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** gab den Hinweis, dass keine Altlasten vorhanden sind und Hinweise für Bauarbeiten, sollten hier Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen angetroffen werden.

Abwägung: Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung sowie auf der Planzeichnung ergänzt.

Das **Amt für Immissionsschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** wies darauf hin, dass keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen.

Das **Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** regte an, die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser mit den Stadtwerken Malchow abzustimmen. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Abwägung: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgung durch die Stadtwerke Malchow ist möglich. Erste Abstimmungsgespräche haben stattgefunden. Die Versickerung des Niederschlagswassers findet auf den Baugrundstücken selbst statt.

Der **Bautechnische Brandschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** gab den Hinweis für die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

6.2.6 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde durch das Amtsblatt „Malchower Tageblatt“ vom 05.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte zwischen dem 14.05.2018 und dem 15.06.2018 in Räumen der Stadtverwaltung Malchow und konnten zusätzlich im Internet eingesehen werden. Insgesamt gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

In allen Stellungnahmen wurden Anregungen zum umfassenden Schutz der Allee gegeben. Ziel der Gemeinde Göhren-Lebbin ist ebenfalls der umfassende Schutz der Allee und des bestehenden Baumbestandes. Ergänzend zu den bereits bestehenden Festsetzungen werden zusätzliche Regelungen zum Erhalt und Entwicklung der Allee in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (Siehe Kap. 4 Städtebaulicher Vertrag)

Darüber hinaus gab es Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grundstücksgrößen und zu den Dachformen sowie Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen, zur Versickerung, zur Erschließung und Infrastruktur sowie den Gutachten. Die Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt und die Begründung durch weitergehende Erläuterungen ergänzt. Änderungsbedarfe für den Bebauungsplan ergaben sich hieraus nicht.

6.2.7 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 27. November 2018 den Abwägungsbeschluss gefasst. Um eine Errichtung von zu großen Baukörpern, die sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, zu vermeiden, wurde eine ergänzende Festsetzung zur Grundfläche von Ferienhäusern vorgenommen.

Ergänzung einer textlichen Festsetzung:

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind bei Baugrundstücken von mindestens 1.000 m² Größe Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 250 m² zulässig.

Aufgrund der Ergänzung des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke) nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben im Rahmen der eingeschränkten Öffent-

lichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Einwände gegen die geänderte Planung erhoben.

6.2.8 Rechtsgrundlagen

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 344), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S.221, 228)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

7 ANHANG

7.1 ANHANG 1: PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1

SONDERGEBIETE „FERIENHAUSGEBIET“ (§ 10 BauNVO)
z.B. SO 1

0,25

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

ABWECHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIM- MUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

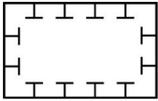
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSS- UND RADWEG**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG NATURNAHE PARKANLAGE**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



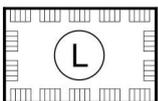
ERHALT VON EINZELBÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

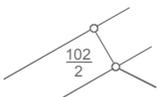
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



**LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
„MECKLENBURGER GROSSEENLAND“**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

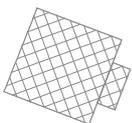
DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHUNGEN



GEMARKUNGSGRENZE



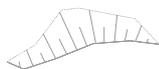
VORHANDENE GEBÄUDE

85,2

HÖHENPUNKT



GEHÖLZE



VORHANDENE BÖSCHUNGEN

5,0

BEMASSUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1 – SO 3 dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke (Kiosk, Verwaltung und Golfinfrastruktur) ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)
2. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
3. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 ist für die Errichtung von Terrassen am Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 zulässig. Die Fläche einer Terrasse darf pro Ferienwohnung max. 25 m² beitragen.
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)
4. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind bei Baugrundstücken von mindestens 1.000 m² Größe Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 250 m² zulässig.
5. In der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden.
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
6. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Terrassen, Balkone, Podeste u. ä.) um bis zu 1,00 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
7. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg ist die Anlage eines 2,5 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Die Befestigung des Weges ist nur in wassergebundener Bauweise oder Schotterbauweise zulässig.
10. Die Befestigungen von Stellplatzanlagen und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
11. In den Sondergebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vor-

handene Bäume sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 11 nicht einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je 1 m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" ist zu einem Flächenanteil von 90 % flächig mit freiwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je m² und einer Qualität von 60-80 cm zu bepflanzen. In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 2 m breiten Fußweges zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DACHFORM

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach mit 3° bis maximal 45° Dachneigung zulässig.

III. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. ALTLASTEN

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

3. ARTENSCHUTZ

3.1 Notwendige Fällarbeiten und Strauchrodungen sind ausschließlich im Zeitraum von Ende September bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

3.2 Zu fällende Bäume sind rechtzeitig vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung auf Besiedlung durch Fledermäuse und andere Tiere in Höhlungen, Rissen, Rindenabplatzungen etc. zu kontrollieren.

3.3 Verlorenegegangene Lebensstätten in zu fällende Bäume sind gemäß den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im räumlichen Zusammenhang adäquat auszugleichen.

4. FESTPUNKTE

4.1 Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

4.2 Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

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

4.4 Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

5. PFLANZLISTE

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume:

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juni 2018 (GVOBl. S. 221, 228)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

