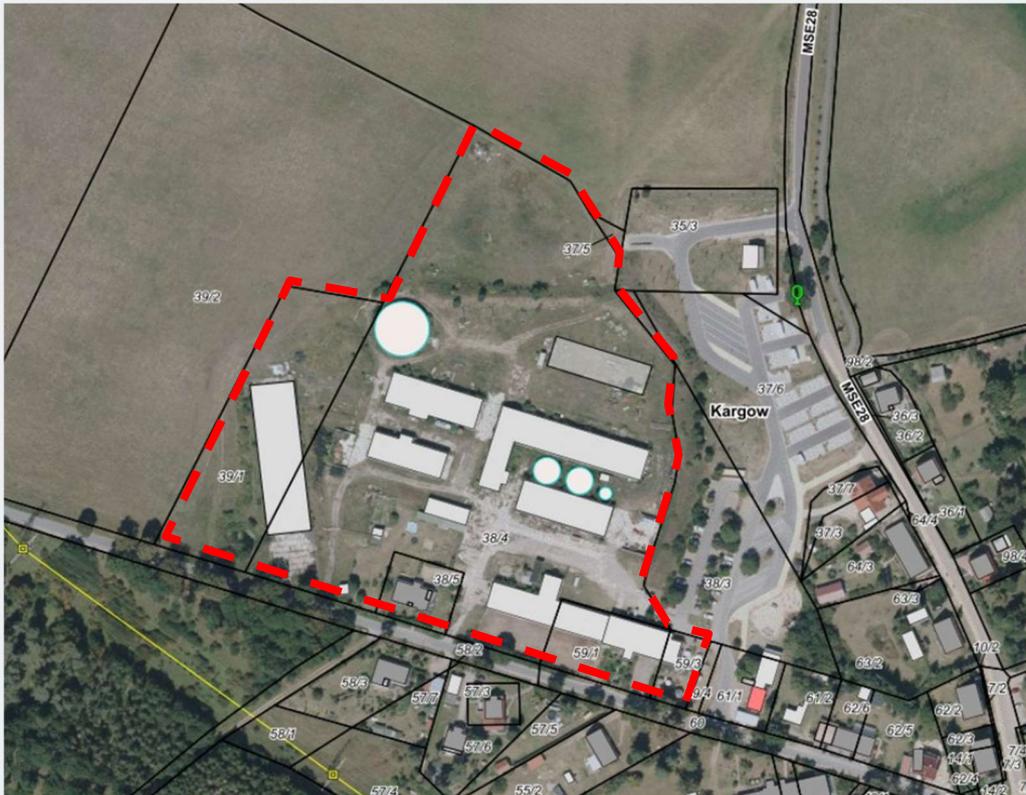


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ Begründung zum Vorentwurf



Quelle: GeoPortal-MV.de, abgerufen am 01.11.2023, (Geltungsbereich eigene Darstellung)

**mellon**

Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur mbH

Humboldtstraße 15 | 04105 Leipzig  
0341 30823620  
info@mellon-gesellschaft.de  
www.mellon-gesellschaft.de



place: Amt Seenlandschaft Waren  
Warendorfer Straße 4  
17192 Waren (Müritz)  
web: <https://www.amt-slw.de/>

Bearbeitungsstand: 01.12.2023

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis.....  | 2  |
| A Einleitung.....  | 4  |
| 1 Lage und Größe des Plangebietes.....   | 4  |
| 2 Planungsanlass und -erfordernis.....   | 4  |
| 3 Ziel und Zwecke der Planung.....   | 5  |
| 4 Verfahrensdurchführung / Rechtsgrundlagen.....   | 5  |
| B Grundlagen der Planung.....  | 7  |
| 5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....   | 7  |
| 5.1 Topografie.....  | 7  |
| 5.2 Baugrund.....  | 7  |
| 5.3 Historische Entwicklung.....   | 7  |
| 5.4 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....   | 8  |
| 5.5 Tourismus.....   | 8  |
| 5.6 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung.....   | 8  |
| 5.7 Verkehrsinfrastruktur.....   | 9  |
| 5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen.....   | 9  |
| 5.9 Eigentumsverhältnisse.....   | 9  |
| 5.10 Altlasten.....  | 10 |
| 6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....  | 10 |
| 6.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP M-V) 2016.....                                     | 11 |
| 6.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte RREP MS 2011.....                              | 13 |
| 6.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS, Erste Fortschreibung Juni 2011)..... | 15 |
| 6.4 Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK MS) 2015.....                                  | 16 |
| 6.5 Flächennutzungsplan.....   | 18 |
| C Beschreibung des Planvorhabens.....  | 19 |
| 7 Städtebauliches Konzept.....   | 19 |
| 7.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....  | 19 |
| 7.2 Erschließungskonzept.....  | 20 |
| 8 Umweltbericht.....   | 20 |
| 8.1 Einleitung.....  | 20 |
| 8.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes.....   | 21 |

---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 8.3  | Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung ..... | 21 |
| 8.4  | Wechselwirkungen .....  | 28 |
| D    | Inhalte des Bebauungsplanes .....                             | 29 |
| 9    | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....                | 29 |
| 10   | Gliederung des Plangebietes .....                             | 29 |
| 11   | Baugebiete .....  | 29 |
| 11.1 | Art der baulichen Nutzung .....                               | 29 |
| 11.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                               | 32 |
| 11.3 | Nebenanlagen .....  | 34 |
| 11.4 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                          | 34 |
| 11.5 | Befestigung von Oberflächen .....                             | 35 |
| 11.6 | Grünordnerische Festsetzungen .....                           | 36 |
| 11.7 | Örtliche Bauvorschriften .....                                | 36 |
| E    | Städtebauliche Kalkulation .....                              | 37 |
| F    | Anlagen .....   | 38 |

## A Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ beabsichtigt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Form einer landwirtschaftlichen Konversionsfläche in unmittelbarer Angrenzungen an die Ortslage Federow. Dazu wird der Standort städtebaulich neu geordnet zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit ca. 80 Wohneinheiten für ca. 350 Besucher. Dabei sollen Ferienhäuser entstehen, die teilweise barrierefrei im Erdgeschoss ausgebaut werden, Tiny Häuser und Ferienwohnungen mit barrierefreiem Erdgeschoss. Weiterhin soll Baurecht geschaffen werden für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser zum Dauerwohnen mit maximal 6 Wohneinheiten. Vorhabenträger ist die Heil Immobilien Federow GmbH & Co. KG.

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Federow der Gemeinde Kargow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Kargow wird vom Amt Seenlandschaft Waren mit Sitz in der ca. 7 km westlich gelegenen Stadt Waren (Müritz) verwaltet.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Dorfrand der Ortslage Federow an der Straße Richtung Damerow, auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit alten Stallanlagen. Nördlich und westlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Östlich befindet sich der Parkplatz des Müritz-Nationalparks, welcher ca. 60 Stellplätze für PKW und Reisebusse bietet. Unmittelbar südlich im Plangebiet befindet sich die Gaststätte und Pension „Bunte Kuh“. Südlich des Plangebietes befinden sich zudem Wohnbebauung und Ferienwohnungen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,16 ha. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 9 entnommen werden.

### 2 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung des oben gekennzeichneten Geltungsbereiches.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 14 Reihenhäusern (2 bis 5 Einheiten), 6 größeren und 5 kleineren Tiny Häusern (insgesamt 11 Einheiten), 3 Mehrfamilienhäuser (mit 28 Ferienwohnungen) und 6 Wohngrundstücken in der Ortslage Federow geschaffen werden. Zudem soll durch die damit einhergehende Beseitigung der alten, ungenutzten Stallanlagen ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, die touristischen Angebote ausgebaut und das Plangebiet in den Ortsteil integriert werden.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist allgemein erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Rahmen für den Neuordnungsbedarf im Bebauungsplangebiet für die angestrebten Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsanlagen planungsrechtlich zu setzen.

---

Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens lässt sich aufgrund der Flächengröße sowie seiner Nutzung nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden und es wird gesichert, dass sich der Entwicklungsbereich bezüglich Dimensionierung und Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Letztendlich ist das Planverfahren erforderlich, um u.a. die angestrebten Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung und des Landschaftsbildes sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen.

### 3 Ziel und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Revitalisierung der Brache durch Beseitigung der alten, ungenutzten Stallanlagen als städtebaulicher Missstand
- Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes
- Stärkung des touristischen Angebotes durch Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit untergeordnetem Dauerwohnen andererseits
- Integration dieses Gebietes mit den bereits vorhandenen Feriennutzungen des anliegenden Betreibers der „Bunten Kuh“ und dem Info-Haus mit Parkplatz im Eingangsbereich des Müritznationalparkes
- Schaffung von Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer des Plangebietes hinsichtlich der zukünftig beabsichtigten Bebauungsmöglichkeiten

Mit der Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll das Vorhaben eine ressourcenschonende Ortsgestaltung unterstützen.

### 4 Verfahrensdurchführung / Rechtsgrundlagen

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

|  |            |
|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2022<br>Beschluss Nr. 06/2022/37,<br>bekannt gemacht im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren, Ausgabe<br>1/2023 | 13.12.2022 |
|--|------------|

Die Bauleitplanung gehört gemäß § 2 (1) BauGB sowie § 2 (2) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde. Die Gemeinden

haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung für das Gemeindegebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um einen verbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (vgl. Kap. 6.5). Zum Aufstellungsbeschluss wurde von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen, im Zuge des Vorentwurfes wird, zur umfänglichen Sicherung der Umweltbelange, auf ein Vollverfahren abgestellt. Weiterhin wurde der Geltungsbereich um das östliche Flurstück 59/4 verringert, da dies Flurstück einem von der Entwicklung nicht betroffenen Eigentümer gehört.

Dem vBP wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Ein Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Weitere Grundlagen bilden die nachstehenden Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Planungen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP 2016)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Kargow 2000
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte 2011 (GLRP MS)
- Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK 2015)
- Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

---

## B Grundlagen der Planung

### 5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Der Ortsteil Federow ist einer von 8 Ortsteilen der Gemeinde Kargow. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 6.708 ha und ist in die Ortsteile Kargow, Federow, Kargow-Unterdorf, Speck, Godow, Damerow, Schwarzenhof und Rehhof unterteilt. Die Gemeinde Kargow zählt laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 zu den Ländlichen Räumen. Zur weiteren Beschreibung des Plangebietes vgl. Kap. 1 und 9.

#### 5.1 Topografie

Topografisch ist im nördlichen Bereich des Projektgebietes eine Geländeaufhöhung / Verwallung vorhanden (vgl. Geotechnischer Bericht, VB-Plan Nr. 07 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ 17192 Kargow, 43047, 2023).

Das Projektgebiet befindet sich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, speziell in der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“. Geologisch liegt dieser Raum unmittelbar südwestlich der Maximalausdehnung der Haupteisrandlage des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. (vgl. Geotechnischer Bericht, VB-Plan Nr. 07 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ 17192 Kargow, 43047, 2023)

#### 5.2 Baugrund

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (vgl. Geotechnischer Bericht, VB-Plan Nr. 07 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ 17192 Kargow, 43047, 2023) kann der Standort aus geotechnischer Sicht überwiegend als gut bebaubar eingestuft werden. Bereichsweise werden neben einer restlosen Beseitigung der vorhandenen Bebauung / Befestigung und ordnungsgemäßer lagenweiser Baugrubenrückverfüllung mit tragfähigen Sanden jedoch für eine sichere und dauerhafte Bauwerksgründung noch weitere zusätzliche baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Unter Beachtung der vorliegenden Erkundungsergebnisse bzw. den Kenntnissen zur Genese des Gebietes, der örtlichen Gegebenheiten, ist aus baugrundtechnischer Sicht eine Errichtung von möglichen Hochbauten mittels Flachgründung möglich und zweckmäßig.

#### 5.3 Historische Entwicklung

Historisch betrachtet war die Mecklenburgische Seenplatte schon immer eine sehr dünn besiedelte Agrarregion mit vielen kleinen Gutshaus-, Dorf- und Einzelanlagen (Fischer- und Bauerndörfer). Bis zum Jahr 1989 gehörten die Textil- und Holz- sowie die Nahrungsmittelverarbeitungsindustrie zu den tragenden Wirtschaftszweigen. Die Siedlungsstruktur im Außenbereich war insbesondere durch Kleingartensiedlungen, landwirtschaftliche Großbetriebe und Ferienlageranlagen gekennzeichnet. Bis heute hat sich die Mecklenburgische Seenplatte zu einer sehr dünn besiedelten, naturnahen, ländlichen Region entwickelt. Sie ist durch eine Vielzahl kleiner und disperser Siedlungen sowie nur wenige große Zentren

geprägt. Mit einem etwa 35-prozentigen Anteil an Wald- und Seengebieten besteht die Region zu neun Zentel aus un bebauter bzw. unversiegelter Fläche, die die Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landwirtschaft und für den naturnahen Tourismus verdeutlicht (vgl. Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte 2015).

Das Plangebiet wurde als Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) mit Stallanlagen aufgebaut. Nach der politischen Wende wurde die LPG aufgelöst und ging in den Besitz eines privaten Eigentümers über, der den landwirtschaftlichen Betrieb bis 2019 weiterführte. Seit 2001 besteht die Gaststätte „Bunte Kuh“ mit Hotelbetrieb.

## 5.4 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus dem südlichen Bereich mit dem Gebäuderiegel entlang der Damerower Straße, welcher auch die Gastronomie und Pensionsbetrieb der „Bunten Kuh“ beherbergt und einem alleinstehenden Wohnhaus. Der westliche Teil des Gebäuderiegels wird als Scheune mit südlich angrenzendem Auslaufbereich für Ziegen und Pferde genutzt. Nördlich und westlich der genutzten Liegenschaften liegen Stallungen, Geräteschuppen, Güllebecken und ein Fahrsilo. Sie werden nur teilweise noch als Unterstand für Geräte genutzt. Westlich des Fahrsilos befindet sich eine offene, inzwischen mit Wasser gefüllte Güllegrube oder ein ehemaliger Löschteich. Im Norden und Osten des Geländes verläuft ein Erdwall entlang der Grundstücksgrenze. Der nördliche Teil hinter dem Erdwall ist un bebaut und als Wiese ausgeprägt.

## 5.5 Tourismus

Die Mecklenburgische Seenplatte bildet neben Rügen, Usedom und der Ostseeküste eine der tragenden Säulen im Tourismussektor des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die weitläufig unberührten Natur- und historischen Kulturlandschaften und die Müritz als größter Binnensee Deutschlands machen die Region zu einem attraktiven Ziel für naturnahen Tourismus. Hierbei sind vor allem die Bereiche Natur-, Landschafts- und Wassertourismus (mit Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus) von Bedeutung (vgl. Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte 2015).

Auch der Ortsteil Federow ist touristisch geprägt. Die Nationalpark-Information des Müritz-Nationalparks liegt im Ortsteil Federow. Somit bildet der Ort einen Eingang zum Müritz-Nationalpark, welcher berühmt für seine See- und Fischadler sowie im Frühjahr und Herbst rastende Kraniche ist. Die Nationalpark-Information bietet vielfältige touristische Angebote, wie bspw. geführte Wanderungen, Vorträge, Fahrradverleih, Gastronomie sowie ein vor kurzem ausgebauter Parkplatz inklusive Wohnmobilstellplätzen, welcher direkt östlich an den Vorhabensbereich angrenzt. Weitere touristische Attraktionen in Federow bilden das alte Gutshaus, die Hörspielkirche sowie der Hofsee.

## 5.6 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Im Ortsteil Federow befinden sich direkt angrenzend an das Projektgebiet die Gaststätte mit Zimmervermietung „Bunte Kuh“, welche eine Kapazität von 6 Zimmern mit insgesamt 12 Betten, sowie 30 Gastronomieplätzen im Innenraum und ca. 50 Plätzen im Außenraum hat. Weitere Angebote sind das Gasthaus „Zum Jäger“, das Hotel und Restaurant „Altes Gutshaus“, die Hörspielkirche sowie die Tischlerei Loitz.

---

Zudem gibt es im Ort zwei kleinere Spielplätze und einen Fahrradverleih an der Nationalpark-Information.

Im 4 km entfernten Ortsteil Kargow befinden sich die Grundschule "Uns lütt Schaul", das Gemeindezentrum "Uns Dörphus" und die Kita Regenbogenland. Weiterführende Schulen, Arztpraxen, Krankenhäuser, Supermärkte und weitere Nahversorgungsanbieter sind im 7 km entfernten Mittelzentrum Waren zu finden.

## 5.7 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird über die Damerower Straße erschlossen, welche nach Westen Richtung Waren führt. Die bedeutsame flächenerschließende Kreisstraße K28 verläuft durch den Ortsteil Federow und führt Richtung Norden nach Kargow. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Federow nicht direkt angebunden, die Bundesstraße B192 mit Anbindung zur Autobahn A19 sowie die Bundesstraße B108 können über die K28 erreicht werden.

Anschluss an das Schienennetz mit überregionaler Bedeutung (RE 5 Berlin-Rostock und IC 2272 Berlin-Warnemünde) besteht in Waren ca. 7,5 km entfernt. Dorthin gelangt man mit der Buslinie 8 unter der Woche viermal täglich sowie am Wochenende dreimal täglich.

Zudem verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Berlin – Kopenhagen) durch den Ortsteil Federow. Die Radroute verläuft östlich zum Vorhabensgebiet, räumlich getrennt durch den neu errichteten „Parkplatz am Müritz-Nationalpark“, welcher zur touristischen Stärkung der Ortschaft verwirklicht wurde. Der Parkplatz hat eine Durchwegung zum Vorhabensgebiet, weshalb auch ein direkter Anschluss an die Radroute möglich ist.

## 5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz in der Damerower Straße. Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation.

Schmutzwassertechnisch ist das Planungsgebiet nicht an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über dezentrale Lösungen (Kammergruben).

Eine Erschließung im öffentlichen Bereich mit Gas ist nicht vorhanden.

Es gibt drei bestehende Grundstückszufahrten zur vorhandenen Bebauung von der Damerower Straße. Außerdem besteht östlich des Planungsgebietes eine Zufahrt über den neuen Parkplatz.

## 5.9 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Entwicklungsfläche befindet sich im Familienbesitz. Für den nördlichen und westlichen Bereich, welcher mit Ferienwohnen und untergeordnetem Wohnen entwickelt werden soll, besteht ein notariell gesicherter Entwurf für einen Kaufvertrag seitens des Investors Otto Heil Projektentwicklung GmbH. Der Kauf soll nach der Frühzeitigen Beteiligung vollzogen werden.

## 5.10 Altlasten

Die ARGOLON GmbH wurde mit einem Gutachten zur Altlastenvorerkundung beauftragt. Dazu erfolgten Bodenproben an 13 Schürfstellen auf dem Grundstück verteilt. Hierbei wurde innerhalb der Entnahmestellen ein Tiefbereich von 0,00 – 2,00 m unter Geländeoberkante (GOK) untersucht.

Im Ergebnis der LAGA Analysen (Mindestprogramm) ist festzustellen, dass keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vorliegen. Mit Ausnahme der Entnahmestelle 10 wurden keinerlei Grenzwertüberschreitungen im Bodenmaterial festgestellt, was eine Einstufung in Z 0 zur Folge hat. In der Entnahmestelle 10 liegen im Tiefenbereich 0,00 – 1,00 m u. GOK erhöhte Gehalte an TOC und Blei vor. TOC (Total organic Carbon) ist ein natürlicher Bestandteil von Oberböden. Aufgrund der beiden Parameter bedingt das Bodenmaterial eine abfallrechtliche Einstufung in Z 2 (vgl. Fachgutachterliche Einschätzung Altlastenvorerkundung, Damerower Straße 8, 17192 Federow / Waren (Müritz), Stand 28.04.2022).

## 6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

Die nachfolgenden Unterkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Pläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

## 6.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP M-V) 2016



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LREP) bildet die raumordnerische Gesamtkonzeption für das Gebiet des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die festgelegten Leitbilder, Ziele und Grundsätze sind in raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das LREP legt für den Ortsteil Federow das Vorbehaltsgebiet Tourismus fest. In den **Vorbehaltsgebieten Tourismus** soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen und bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung geschenkt werden. Der angrenzende Müritz-Nationalpark ist als **Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege** festgesetzt. Nächstgelegenes Mittelzentrum bildet die Stadt Waren (Müritz).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Leitlinien relevant:

### **Wohnen:**

- 4.1(5) *In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich*
  - o *immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder*
  - o *aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Ziel)*

- 4.1(6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Ziel)**
- 4.1(7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben. (Leitlinie)
- 4.1(1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. **(Ziel)**
- 4.2(2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Ziel) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen. (Leitlinie)

Der Gemeinde Kargow ist im LREP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Folglich hat sich die Wohnbauflächenentwicklung gem. Programmsatz 4.2(2) auf den Eigenbedarf zu beschränken. Das Vorhaben zielt darauf ab, im Rahmen der Nachverdichtung 6 Wohngrundstücke zu entwickeln. Die Festsetzung von Dauerwohnen dient einer angemessenen Sicherung der Wohnfunktion für die im Ortsteil Federow ansässige Bevölkerung. In Bezug auf die Festsetzung von Dauerwohnen entspricht die Planung bei einer Größenordnung von 6 Wohngrundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Zudem entspricht die Planung den Programmsätzen 4.1(5) und 4.1(2), da das Plangebiet die Ortslage im westlichen Eingangsbereich sinnvoll nachnutzt und nachverdichtet und einen versiegelten städtebaulichen Missstand beseitigen kann. Mit dem Zwischenbescheid vom 10.02.2023 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte unter Berücksichtigung des LPIG M-V, LEP M-V sowie dem RREP MS das Planvorhaben hinsichtlich der maximalen Entwicklung von 6 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zum Dauerwohnen.

#### **Tourismus:**

- 4.6(1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. (Leitlinie)
- 4.6(2) 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. (Leitlinie)
- 4.6(4) 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. (Leitlinie)
- 4.6(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (Leitlinie)
- 4.6(5) Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden. (Leitlinie)

- 4.6(6) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. (Ziel)
- 4.6(7) Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen. (Leitlinie)

Das Planvorhaben entspricht den Tourismus Zielen und Leitlinien des LREP.

## 6.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte RREP MS 2011

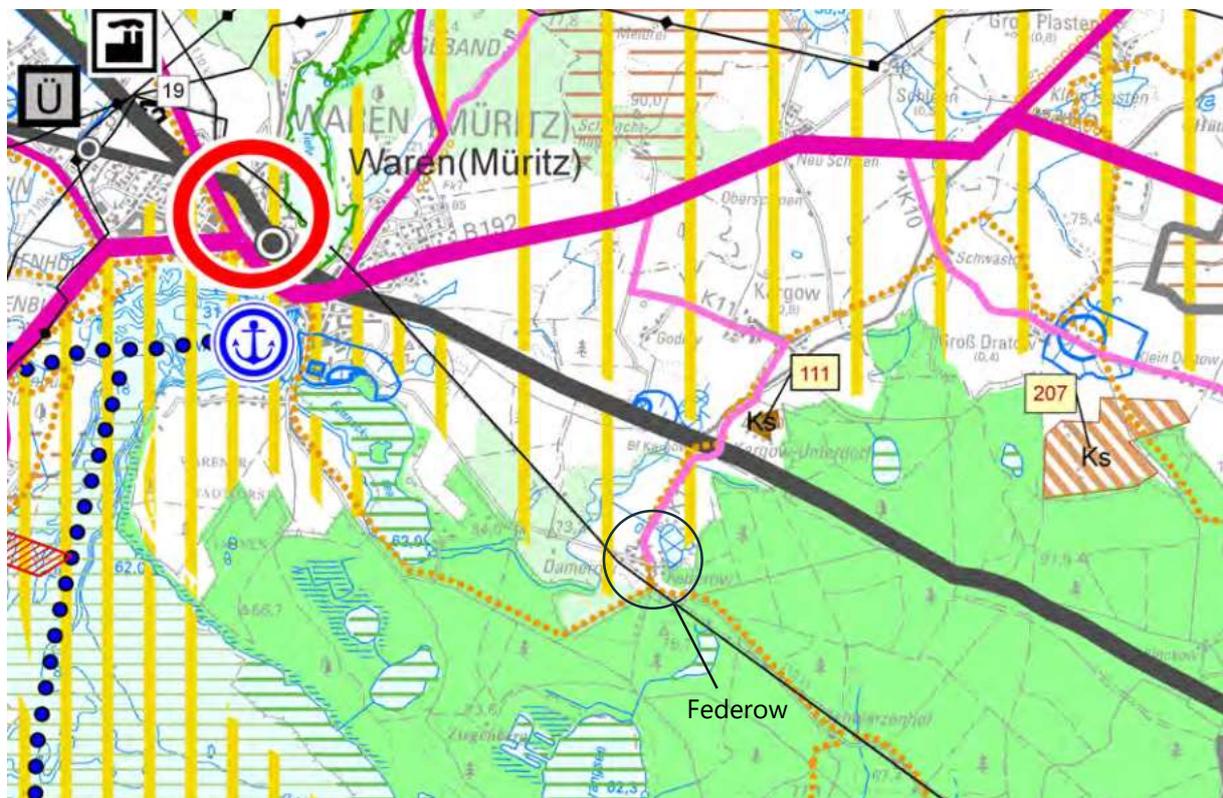


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS) bildet eine raumbezogene Planungsgrundlage für den Landkreis. Die festgelegten Leitbilder, Ziele und Grundsätze sind in raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der Ortsteil Federow ist darin als Tourismusedwicklungsraum festgesetzt. Ein regional bedeutsames Radroutennetz (Berlin - Kopenhagen) sowie ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz führen durch Federow. Der im Ortsteil liegende Hofsee ist als Vorbehaltsgebiet Fischerei festgelegt. Der angrenzende Müritz-Nationalpark ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Nächstgelegenes Mittelzentrum bildet die Stadt Waren (Müritz).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

### **Tourismus**

- 3.1.3(1) *In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll 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. (Grundsatz)*
- 3.1.3(3) *In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusedwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark. (Grundsatz)*
- 3.1.3(4) *Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusedwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (Grundsatz)*
- 3.1.3(18) *Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:*
  - *Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,*
  - *Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,*
  - *angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe,*
  - *Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,*
  - *vorhandene verkehrliche Anbindung,*
  - *freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,*
  - *Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,*
  - *zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen. (Grundsatz)*

Das Planvorhaben entspricht den Grundsätzen des RREP MS und Tourismusedwicklungsräumen. Die gemäß Programmsatz 3.1.3(3) RREP MS „vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potentiale“ werden mit dem Vorhaben zur Entwicklung einer Ferienwohnanlage genutzt, um das touristische Angebot in Bezug auf die Beherbergung sinnvoll zu erweitern. Das Plangebiet befindet sich gemäß Programmsatz 3.1.3(8) innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen und wird verkehrlich über die vorhandene Damerower Straße erschlossen. Durch die Planung ergibt sich zusätzlich eine attraktive Querungsmöglichkeit für die regionale Radroute in den Nationalpark (vgl. Kap. 5.7). Laut Programmsatz 3.1.3(8) sollte das Verhältnis der vorgesehenen Bebauung der Ortslage angemessen sein. Das Planvorhaben sieht die Entwicklung von 44 Ferienhäusern, 11 Tiny Häusern und ca. 28 Ferienwohnungen vor, was auf eine Bettenkapazität von ca. 350 Betten schließen lässt. Dieses Verhältnis wird in Bezug auf die Größenordnung und das jährliche Tourismusaufkommen im Ortsteil Federow als raumordnerisch angemessen bewertet.

---

## **Siedlungsentwicklung**

- 4.1(1) (1) Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. (Grundsatz)
- 4.1(2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (Grundsatz)
- 4.1(3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden. (Grundsatz)
- 4.1(4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist 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. **(Ziel)**
- 4.1.(6) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. **(Ziel)**
- 4.2(1) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam entwickelt werden. Städtebau und Architektur haben sich den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und den regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben. (Grundsatz)
- 4.2(3) Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in allen Teilen der Planungsregion städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben. (Grundsatz)
- 4.2(4) Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Grundsatz)
- 4.2.(6) Außerhalb der Städte sollen die Umnutzung und der Rückbau aufgegebener Nutzungen so erfolgen, dass Siedlungs- und Landwirtschaftsbrachen sowie sonstige Liegenschaften die vorhandene Kulturlandschaft und die ortsbildprägenden Strukturen möglichst wenig beeinträchtigen. (Grundsatz)

Das Planvorhaben entspricht bei einer Größenordnung von maximal 6 Wohnbaugrundstücken den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

## **6.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS, Erste Fortschreibung Juni 2011)**

Für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte 2011 (GLRP MS) vor. Federow liegt in der Landschaftszone 4 – Höhenrücken

und Mecklenburgische Seenplatte (vgl. Karte 1 – Naturräumliche Gliederung). Der Boden wird in einen Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (vgl. Karte 4 – Schutzwürdigkeit des Bodens). Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird als hoch bis sehr hoch (Schutzfunktion ungünstig) ausgewiesen (vgl. Karte 6 – Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Teilbewertung: Schutzfunktion der Deckschichten). Die Klimaverhältnisse sind niederschlagsnormal (vgl. Karte 7 – Klimaverhältnisse). Für das Landschaftsbild besteht eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit (vgl. Karte 8 – Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes). Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume (Funktionenbewertung) ist für Federow gering (vgl. Karte 9 – Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung). Der an Federow angrenzende Hofsee wird als bedeutender See (> 10 ha) mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus eingestuft (vgl. Karte I – Analyse der Arten und Lebensräume).

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 6 BauGB und § 9 Abs. 5 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Mit der Revitalisierung einer bereits baulich genutzten und brachliegenden Fläche berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan den GLRP MS.

## 6.4 Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK MS) 2015

Das Regionale Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK MS 2015) wurde auf Grundlage des LREP M-V und RREP MS entwickelt. Somit übernimmt das REK MS als Konzept für die Entwicklung des ländlichen Raumes hauptsächlich die Funktion eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) sowie Integrierten Regionalen Entwicklungskonzeptes (IREK). In fünf Handlungsfeldern (Natur, Landschaft und Landnutzung; Tourismus und Kultur; Siedlungsstruktur, Leistungen der Daseinsvorsorge, Mobilität; Wirtschaft, Fachkräfte, Energie; Kooperation und Identifikation) werden strategische Entwicklungsziele für die Region festgesetzt.

Federow ist im REK MS als historische Kulturlandschaft gekennzeichnet (vgl. Abb. 3).

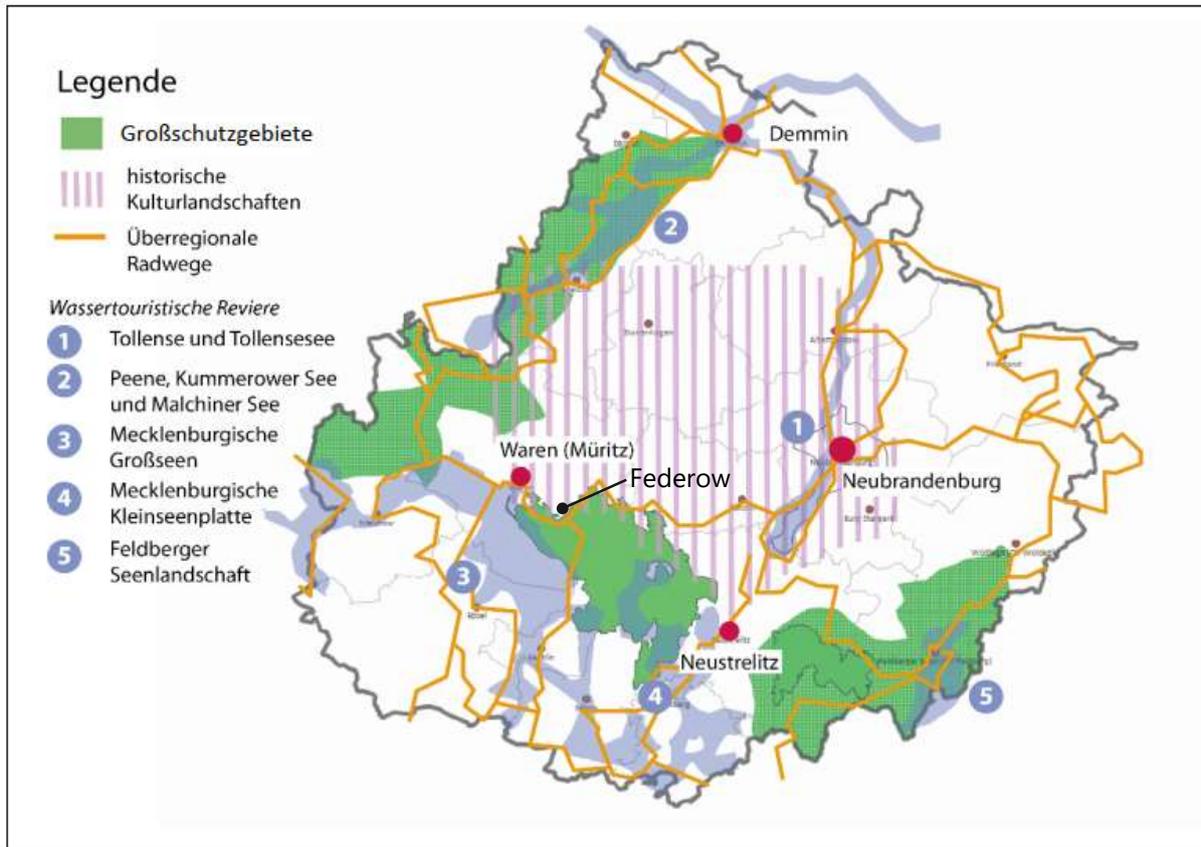


Abb. 3: Auszug der Themenkarte „Tourismus in der Mecklenburgischen Seenplatte“, REK 2015

In Bezug auf das Handlungsfeld **Tourismus und Kultur** ist folgendes Ziel für das Planvorhaben relevant:

- **Ziel 1:** Behutsame und umweltverträgliche Weiterentwicklung der Tourismuswirtschaft durch Profilierung und Verknüpfung der Segmente Natur-, Wasser- und Gesundheitstourismus sowie Kultur- und Städtetourismus

Teilziele:

- Entwicklung der Tourismusdestination Mecklenburgische Seenplatte als starke Marke
- Verbesserung der Service- und Dienstleistungskette Stärkung und Verknüpfung der touristischen Angebotsvielfalt, auch durch Publikationen
- Stärkung der Vor- und Nachsaisonangebote und Profilierung der Region als Kurzreiseziel
- Etablierung nachfrageorientierter und zielgruppenspezifischer touristischer Angebote
- Verknüpfung wasser- und landseitiger Angebote zur Erschließung neuer Zielgruppen
- Qualifizierung und Erhalt der Radwege als verkehrssicheres und attraktives Radwegenetz für den Alltagsverkehr und für den Tourismus
- Qualifizierung und Erhalt der touristischen Wegeführungen und der begleitenden Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung und Weiterentwicklung der Besucherlenkung

Das Planvorhaben entspricht diesem Entwicklungsziel. Die Ferienhausanlage wird mit dem vorhandenen touristischen Angebot (Parkplatz Müritz Nationalpark-Informationszentrum, Gaststätte „Bunte Kuh“, regional bedeutsamer Radweg) verknüpft und der Ortsteil Federow als Tourismusdestination gestärkt.

In Bezug auf das Handlungsfeld **Siedlungsstruktur** ist folgendes Ziel für das Planvorhaben relevant:

- **Ziel 1:** *Nachhaltige Sicherung und behutsame Entwicklung von kompakten Siedlungsstrukturen*

*Teilziele:*

- *Förderung einer auf die Innenentwicklung konzentrierten kompakten Siedlungsstruktur und die Verbesserung deren Erreichbarkeit durch eine den ländlichen Charakter angepasste Infrastruktur*
- *Erhalt des hohen Anteils an landwirtschaftlichen Flächen und Wald- und Seengebietern durch Förderung einer umweltschonenden Flächenentwicklung*
- *Erhalt der historisch gewachsenen Städte und Dörfer mit den regionstypischen Stadt- und Ortsstrukturen und Erhalt der dörflichen Bausubstanz*
- *Langfristiger Erhalt und Stärkung der Funktionen insbesondere in den Zentralen Orten für die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Daseinsvorsorge*
- *Schaffung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen*
- *Sicherung der Leistungen der Daseinsvorsorge (Nachversorgung, Gesundheitsdienstleistungen, öffentliche Einrichtungen für Freizeit und Kultur) für die lokale Bevölkerung*
- *Förderung des chancengleichen Zugangs und der Erreichbarkeit sozialer, bildungsbezogener und kultureller Angebote für alle Menschen*
- *Förderung einer differenzierten, bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung*

Das Planvorhaben entspricht dem Entwicklungsziel. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Federow, sodass es sich um eine Innenentwicklung handelt. Durch die Entstehung von maximal 6 Dauerwohngrundstücken wird der Wohnraum bedarfsgerecht entwickelt.

## 6.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinden dar, wobei die Abgrenzungen der einzelnen Nutzungen nicht parzellenscharf zu verstehen sind. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Kargow aus dem Jahr 2000 ist für das Plangebiet überwiegend ein Sondergebiet Tierhaltung dargestellt sowie nördlich und westlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, dem Allgemeinen und Besonderem Wohnen leiten sich nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Parallelverfahren geändert, der Änderungsbeschluss und Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans wird nachgereicht.

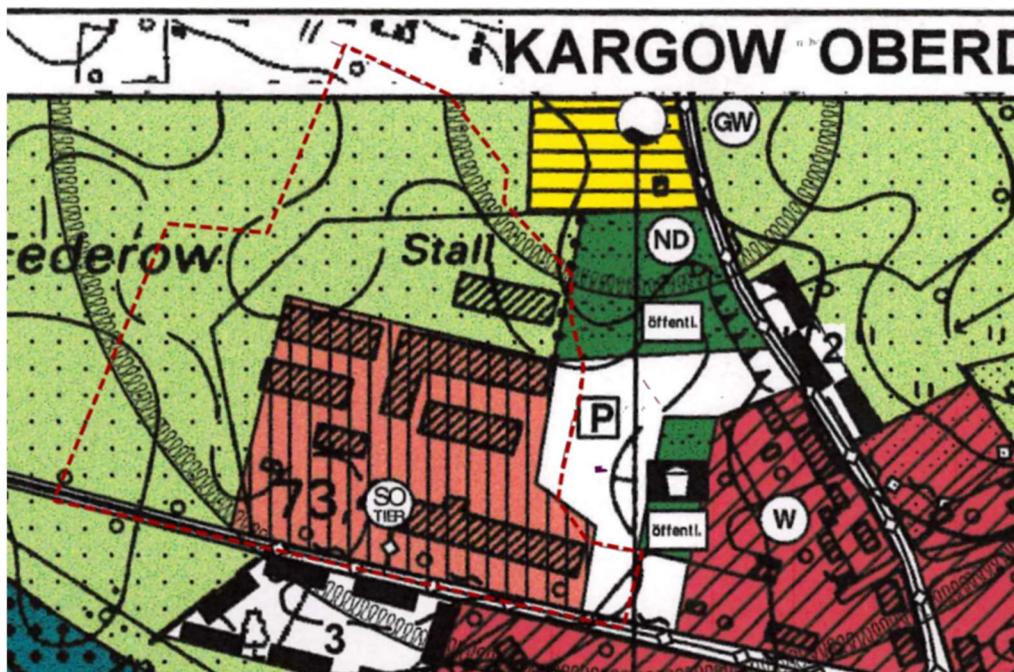


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kargow 2000, Geltungsbereich als rot gestrichelte Linie ergänzt

## C Beschreibung des Planvorhabens

### 7 Städtebauliches Konzept

#### 7.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan soll die Planungssicherheit für eine bauliche Entwicklung auf dem Gelände geschaffen werden. Aktuell liegt eine städtebauliche Idee vor, welche die Grundlage für die jeweiligen Festsetzungen bildet. Idee ist es, an der Damerower Straße die bestehende Bausubstanz im Bereich der Gaststätte „Bunte Kuh“ zu erhalten und durch 6 neue, westlich angrenzende Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ergänzen.

Das rückwärtige Gelände soll zu einem Ferienhausgebiet mit unterschiedlichen Bautypologien entwickelt werden. Vorgesehen sind 14 Reihenhäuser mit 2 bis 5 Einheiten, welche insgesamt 44 Wohneinheiten beherbergen werden. Die Wohnungsgrößen werden in zwei unterschiedlichen Typologien (Typ 1: 120 m<sup>2</sup> und Typ 2: 180 m<sup>2</sup>) über ein und zwei Etagen ausgeführt. Die Wohneinheiten des Typs 2 werden im Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut. Nordwestlich verortet sind 3 Mehrfamilienhäuser angedacht, welche 28 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen anbieten. Weiterhin ist die Errichtung von Tiny-Houses in zwei unterschiedlichen Größen (30m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>) beabsichtigt, um das Angebotsspektrum für zusätzliche Zielgruppen zu erweitern.

## 7.2 Erschließungskonzept

Die Haupteerschließung erfolgt von der Damerower Straße. Diese erschließt alle geplanten Baugebiete und wird als Privatstraße ausgeführt. Für den Brandschutz und sonstige Rettungsfahrzeuge als auch für die Müllabfuhr sind am Ende der Privatstraße Wendehämmer in ausreichender Dimensionierung vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden hauptsächlich entlang der Privatstraße bzw. auf den (privaten) Grundstücken untergebracht. Neben der verkehrlichen Erschließung sind zwei Geh- und Radwegverbindungen nach Osten zum öffentlichen Parkplatz vorgesehen. In Richtung Westen wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen zukünftig an angrenzende Flächen anzubinden. Dies schafft die Grundlage einer Radwegverbindung nach Waren parallel zur Damerower Straße. Somit bereitet das Plangebiet eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich vor.

Die erforderlichen Medien wie Wasser, Strom und Telekommunikation können innerhalb der geplanten Privatstraße untergebracht werden. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Leitungen in der Damerower Straße. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dezentral mittels vollbiologischer Kleinkläranlage. Das anfallende Regenwasser wird über Mulden-Rigolen-System innerhalb des Vorhabensgebiets versickert.

## 8 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Um die relevanten Umweltbelange berücksichtigen zu können, wurden als Grundlage für den Vorentwurf bereits besondere Erhebungen und Untersuchungen ergänzend und zur Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan durchgeführt. Nachfolgend werden die erreichten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Weiterhin wird ein Ausblick auf folgende notwendige Untersuchungen gegeben.

### 8.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB<sup>3</sup> sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

1. Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung) auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- 
2. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 8.4).
  3. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
  4. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 8.4).
  5. Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

## 8.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes

Nach Anl. 1 Nr. 1 Buchst. a) BauGB bedarf es einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Das Ziel ist es das Schaffen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines konkret geplanten Vorhabens.

Die derzeitigen als Sondernutzung Tierhaltung und angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 6.5) genutzten Flächen sind als Wohn- und Ferienstandort in der Ortslage Federow zu entwickeln. Das Plangebiet wird unterteilt in sechs Wohngrundstücke, 44 Ferienhäusern, elf Tiny Häusern und drei Mehrfamilienhäuser mit 28 Ferienwohnungen sowie einen Bestandsbereich mit Wohnnutzung, Gastronomie und Pensionsbetrieb.

Inhalt des Planes sind insbesondere grünordnerische Festsetzungen und Darstellungen, die im Entwurf entwickelt werden.

Die Angaben werden mit der weiteren Bearbeitung des Umweltberichtes in der Entwurfsphase entsprechend ergänzt und angepasst.

## 8.3 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Im Folgenden wird die Bestandsituation der Schutzgüter Fläche, Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen/Gesundheit sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens eingeschätzt. Des Weiteren werden potenzielle Beeinträchtigungen aufgeführt sowie Hinweise für erforderliche Untersuchungen und Prüfungen im Rahmen der Entwurfsplanung gegeben.

### Fläche

Mit der vorgesehenen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§11 BauNVO) und Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§4a BauNVO) wird die Nutzung der SO Tierhaltung und der landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig aufgegeben. Diese sind zu einem hohen Grad versiegelt oder stark verdichtet (ca. 31.500 m<sup>2</sup>) und werden somit der Siedlungsfläche zugeordnet. Die daran

angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche (ca. 10.500 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereiches werden als Siedlungsfläche umgewidmet. Daher ist von einer Ausweitung der Siedlungsflächen auszugehen. Somit sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht auszuschließen.

## **Boden**

Laut Bodenkarte (Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1:500.000) liegen im Gebiet Sand-Braunerde Böden, ohne Wassereinfluss, an.

Auf den Flächen, die bisher durch die Tierhaltung beansprucht wurden, wird die Bodenfunktion mit einer geringen Schutzwürdigkeit eingestuft. Nördlich und westlich innerhalb des Geltungsbereiches liegen Bereiche, die eine hohe und allgemeine Schutzwürdigkeit erreichen.

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad infolge der landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die Bodenqualität wird somit als ökologisch sehr niedrig eingeschätzt. Die landwirtschaftlich genutzten Randbereiche sind vorbelastet und haben ebenso eine geringe Wertigkeit. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden einige Bereiche entsiegelt und andere neuversiegelt. In Summe ist vorgesehen, dass der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht ansteigen wird.

Laut Altlastenvorerkundung vom 28.04.2022 liegen im Ergebnis der LAGA Analysen keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vor. Nur eine Entnahmestelle wies im Tiefenbereich 0,00 – 1,00 m unter GOK erhöhte Gehalte an TOC und Blei vor. Aufgrund der beiden Parameter bedingt das Bodenmaterial eine abfallrechtliche Einstufung in Z 2. Alle weiteren Bodenproben konnten mit Z 0 eingestuft werden.

Es sind derzeit keine Altlastenstandorte im Plangebiet bekannt.

Obwohl aufgrund der großflächigen Entsiegelungen eine Verbesserung der Bodenfunktion zu erwarten ist, nimmt durch Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen die Bodenversiegelung zu. Somit gehen in bisher unversiegelten Bereichen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

## **Wasser**

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befindet sich eine runde Wasserfläche mit einem Durchmesser von ca. 8 m, die vermutlich ehemals als Güllegrube genutzt wurde. Diese wird vermutlich durch Oberflächenwasser gespeist. Es konnten zwei Zuläufe festgestellt werden. Ob eine Nutzung z.B. als Löschwasserentnahmestelle vorliegt, wird in den nachfolgenden Schritten geprüft.

Weitere Standgewässer sind der ca. 400 m östlich gelegene Hofsee, ein ca. 190 m entfernter namenloser Teich und der ca. 560 m nordwestlich liegende Krummer See. Der Krummer See ist mit einem Graben, vom Hofsee kommend verbunden, einem Gewässer 8. Ordnung. Ebenso fließt südlich vom Krummer See ein Graben in den Feisnecksee, ein Gewässer 6. Ordnung.

Negative Auswirkungen auf die Gewässer sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

---

## Grundwasser

Im Gebiet liegt der Grundwasserkörper MEL\_EO\_4\_16 an.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird für das Untersuchungsgebiet als gering eingestuft. Der Flurabstand wird zwischen >5 - 10 m genannt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten ist bei < 5 m und der Grundwasserleiter als unbedeckt angegeben. Es liegt eine chemische Einschränkung aufgrund von erhöhten Sulfatkonzentrationen vor. Dies kann durch den landwirtschaftlichen Düngereintrag begründet werden. Der tiefere tertiäre Grundwasserleiter weist eine bessere Wasserqualität auf.

Generell nehmen mit steigendem Befestigungsgrad die Verdunstung ab und der Direktabfluss zu. Da der Direktabflussanteil deutlich stärker ansteigt, als die Verdunstung abnimmt, verringert sich die Grundwasserneubildung mit zunehmender Befestigung. Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 146,7 mm/a (LUNG MV (CC BY-SA 3.0)). Da bereits jetzt großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen im Geltungsbereich vorhanden sind, ist durch das Bauvorhaben nicht von einer Verringerung der Grundwasserneubildung auszugehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das potentiell nutzbare Dargebot an Trinkwasser aufgrund des Klimawandels sinken wird. Daher sollten in den Festsetzungen vorsorglich entsprechende Vorgaben zum Schutz des Grundwassers festgelegt werden (bspw. Regenrückhalteanlage, geringer Versiegelungsgrad).

Wasserschutzgebiete in Nähe des Plangebiets sind keine vorhanden. Das nächste Wasserschutzgebiet liegt ca. 3,7 km entfernt in Waren.

## Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

### Schutzgebiete

Folgende nationale und internationale Schutzgebiete liegen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) DE 2642-401 „**Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte**“, Entfernung ca. 360 m südlich vom Geltungsbereich
- Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) DE 2543-301 „**Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes**“, Entfernung ca. 1.000 m süd-südöstlich vom Geltungsbereich
- Nationalpark (Entwicklungszone), NLP\_3a, „**Müritznationalpark**“ [**Teil Müritz**], Entfernung ca. 460 m süd-südöstlich vom Geltungsbereich

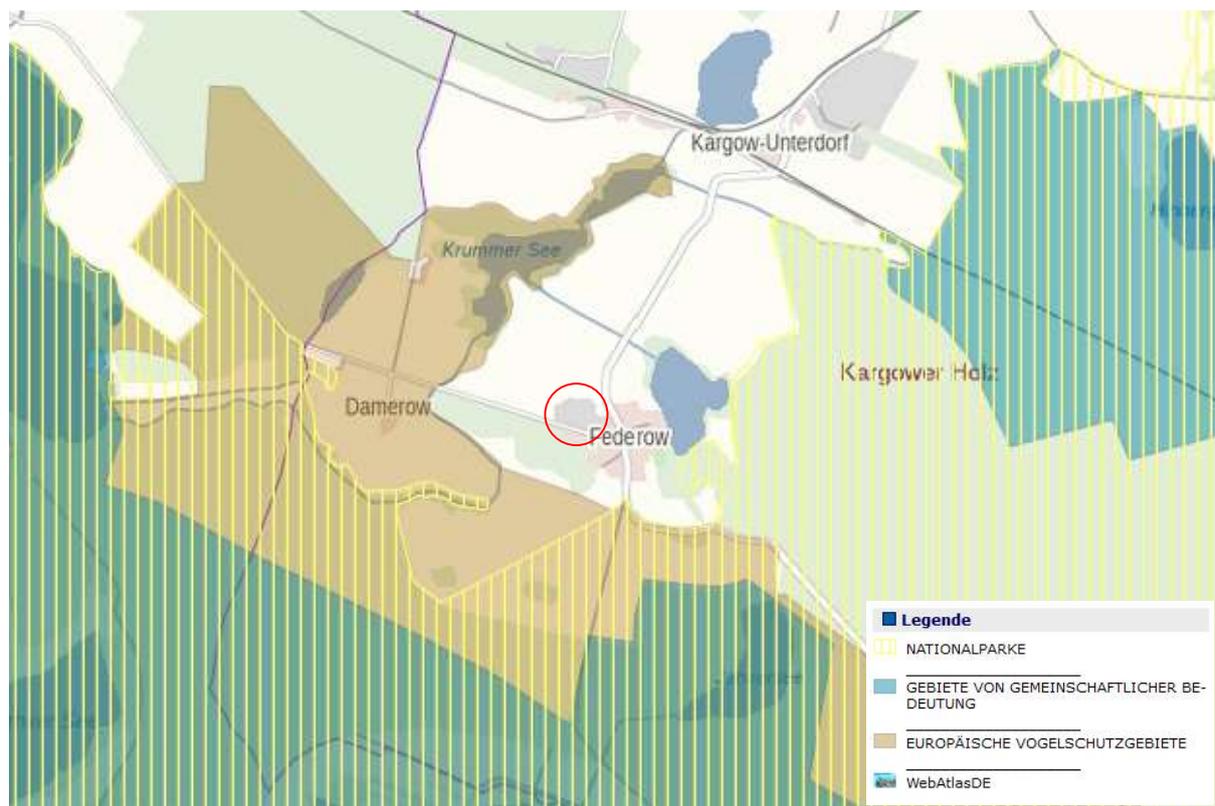


Abb. 5: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis), Kartenportal Umwelt M-V, 10.2023

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Anlage- und baubedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete zu erwarten. Betriebsbedingt kann es durch die Touristen (ca. 350 Betten) und die neuen Anwohner zu einer Mehrbelastung von Natur und Landschaft kommen. Daher sollten im Entwurf die möglichen Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele geprüft werden.

## Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden innerhalb von 2 Begehungen aufgenommen, im Juli und Anfang Oktober 2023.

Überwiegende Teile des Plangebietes liegen brach und werden durch den Biotoptyp *Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)* bestimmt. Dieser Biotoptyp konnte sich auch auf den versiegelten und verdichteten Flächen ausbreiten. In den Randbereichen der Gebäude haben sich teilweise dichte Bestände ausgebildet. Die Vegetationseinheiten variieren hierbei. So sind im Geltungsbereich u.a. große Bestände an Graukressen, Beifuß, Wermut, Brennnesseln anzutreffen. Vereinzelt und auch in kleineren Gruppen haben sich auf den Böschungshängen, entlang der Gebäude, des Silos und auf den Flächen Gehölze etabliert. Darunter sind Holunder, Robinien, Gemeiner Bocksdorn, Rosen, Brombeeren, Purpurweide.

Auf der westlichen Seite des Silos wurde eine *Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)* kartiert. Hier konnten vor allem Eingrifflicher Weißdorn und Hasel aufgenommen werden. Diese wurde nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 19.04.2023) als Kompensationsmaßnahme gepflanzt. Zwischen Hecke und Silo haben sich weitere Gehölze aus Eichen und Robinien etabliert. Diese werden dem gleichen Biotoptyp zugeordnet.

---

Südlich des Silos befindet sich eine vermutlich alte Güllegrube mit zwei Zuläufen. Sie ist vollständig von Wasserlinsen bedeckt. Sie wird dem Biotoptyp *Klärteich (SYK)* zugewiesen. Am Rand haben sich mehrere Gehölze etabliert. Darunter sind Esche, Stiel-Eiche und Berg-Ahorn. Diese werden dem Biotoptyp *Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)* zugeordnet.

Die übrigen Biotope stellen die ehemalige Landwirtschaftlichen Gebäude und die Wohnhäuser einschließlich ihrer Gärten dar. Diese wurden unter dem Biotopcode *Dorfgebiet / landwirtschaftliche Anlage (OD)* codiert. Vereinzelt wachsen auf den Flächen Gehölze, u.a. Obstbäume. Höhlenbäume konnten nicht entdeckt werden. Die *versiegelten Wirtschaftswege (OVW)* innerhalb des Landwirtschaftsbetriebes wurden separat aufgenommen.

Ein Nachweis von Pflanzen, welche auf der Roten Liste geführt werden, nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie geschützt sind oder sonstiger streng geschützter Pflanzenarten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, wurde nicht erbracht. Ebenso konnte kein gesetzlich geschützter Biotoptyp nach §30 BNatSchG i.V. m §20 NatSchAG M-V angetroffen werden.

Im Rahmen der weiteren Untersuchungen sind die Gehölze hinsichtlich ihres Stammumfangs zu kontrollieren, um nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume zu kartieren und den möglichen Kompensationsumfang festzulegen. Weiterhin ist im weiteren Verfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

## Tiere

Die UNB forderte folgende Arten bzw. Artengruppen auf dem Vorhabengebiet innerhalb eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) abzurufen: Brutvögel, insbesondere Schwalben, Steinschmätzer, Graumammer, Goldammer, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Neuntöter sowie Schleiereule, Fledermäuse, Zauneidechsen und andere Reptilien sowie ggf. Amphibien (E-Mail vom 19.04.2023). Die Kartierungen wurden durch Ökologicon von April – September 2023 durchgeführt (vgl. Anlage Faunistische Erfassung und Biotopkartierung).

## Vögel

Die dokumentierte Avifauna mit insgesamt 19 Brutvögeln und 8 Nahrungsgästen entsprach weitgehend dem angetroffenen Lebensraum. Dabei handelte es sich überwiegend um ubiquitär verbreitete und nicht weiter gefährdete Vogelarten. Obwohl die Stallungen bereits seit einigen Jahren aus der Nutzung genommen wurden, brüteten dort insgesamt immer noch ca. 15 Rauchschwalbenpaare in den Gebäuden. Höhlenbäume befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Folgende Brutvögel der Roten Liste M-V konnten angetroffen werden:

**Kategorie 2 - stark gefährdet:** Wiesenpieper

**Kategorie 3 - gefährdet:** Feldlerche, Feldsperling

**Kategorie V - Vorwarnliste:** Goldammer, Bluthänfling, Haussperling, Mehlschwalbe (Nahrungsgast), Rauchschwalbe, Rotmilan (Nahrungsgast)

Alle kartierten Brutvögel des Planungsgebietes sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Horststandorte innerhalb von 300 m konnten durch den Kartierer nicht festgestellt werden.

### Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden Rufe von Zwerg- und/oder Mückenfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus* & *Pipistrellus pygmaeus*) registriert. Bei den Begehungen konnte im Torsturz einer Scheune eine Wochenstube der Zwergfledermaus entdeckt werden.

Die Zwergfledermaus ist nach BNatSchG streng geschützt und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Auf der Roten Liste M-V von 1992 steht die Zwergfledermaus als potentiell gefährdet. Da die Liste sehr veraltet ist, kann ein Rückgang seit Veröffentlichung nicht ausgeschlossen werden.

### Reptilien

Bei den insgesamt vier Begehungen innerhalb des Kartierzeitraums von Mai bis September konnten mehrere Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Funde der Zauneidechsen konzentrierten sich im Projektgebiet auf einen östlich gelegenen Teilbereich des Untersuchungsgebiets. Aufgrund der beobachteten Reproduktion kann davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um Ganzjahreslebensräume handelt, welche auch zur Überwinterung geeignet sind.

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten, „streng geschützt“ nach § 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG und ist auf der Roten Liste M-V (1991) als stark gefährdet (Kat. 2) eingestuft.

Die Zauneidechse ist hauptsächlich durch Flächenverlust, Verlust von kleinräumiger Gliederung der Lebensräume und Nutzungssteigerung von Land- und Forstwirtschaft gefährdet.

### Amphibien

Diese Artengruppe konnte zu keinem Zeitpunkt innerhalb der Gebietsgrenzen nachgewiesen werden.

Um abschätzen zu können, ob sich die Verbote des Artenschutzes beim Vollzug des Bebauungsplans als unüberwindliche Hindernisse erweisen können, muss im Bauleitplanverfahren ermittelt werden, inwieweit die Belange des Artenschutzes durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich betroffen werden. Da sich bei den Kartierungen Anhaltspunkte für die verbotsrelevante Betroffenheit von Arten ergeben haben, muss nachfolgend geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Verstöße durch CEF-Maßnahmen ausgeräumt werden können und wenn dies nicht der Fall ist, ob für die drohenden Verstöße voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden kann. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

## **Klima/Luft**

Laut Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan wird das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen. Im Nordwesten sind jedoch ozeanische Einflüsse spürbar. Generell ist die Region vier Klimagebieten zuzuordnen:

- Klimagebiet der mecklenburgisch-westvorpommerschen Platten
- Klimagebiet der ostmecklenburgisch-vorpommerschen Platten und der Ueckermünder Heide
- Klimagebiet des mittelmecklenburgischen Großseen- und Hügellands
- Klimagebiet des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellands (GLRP MS 2011, Seite II-119)

Der Geltungsbereich des B-Planes kann dem Kleinklima des mittelmecklenburgischen Großseen- und Hügellands zugeordnet werden. Hier führt das Relief zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas. Größere Wasserflächen wirken ausgleichend auf das Lokalklima, indem die jeweils von den Wasserflächen beeinflussten Gebiete geringere Lufttemperaturextreme aufweisen.

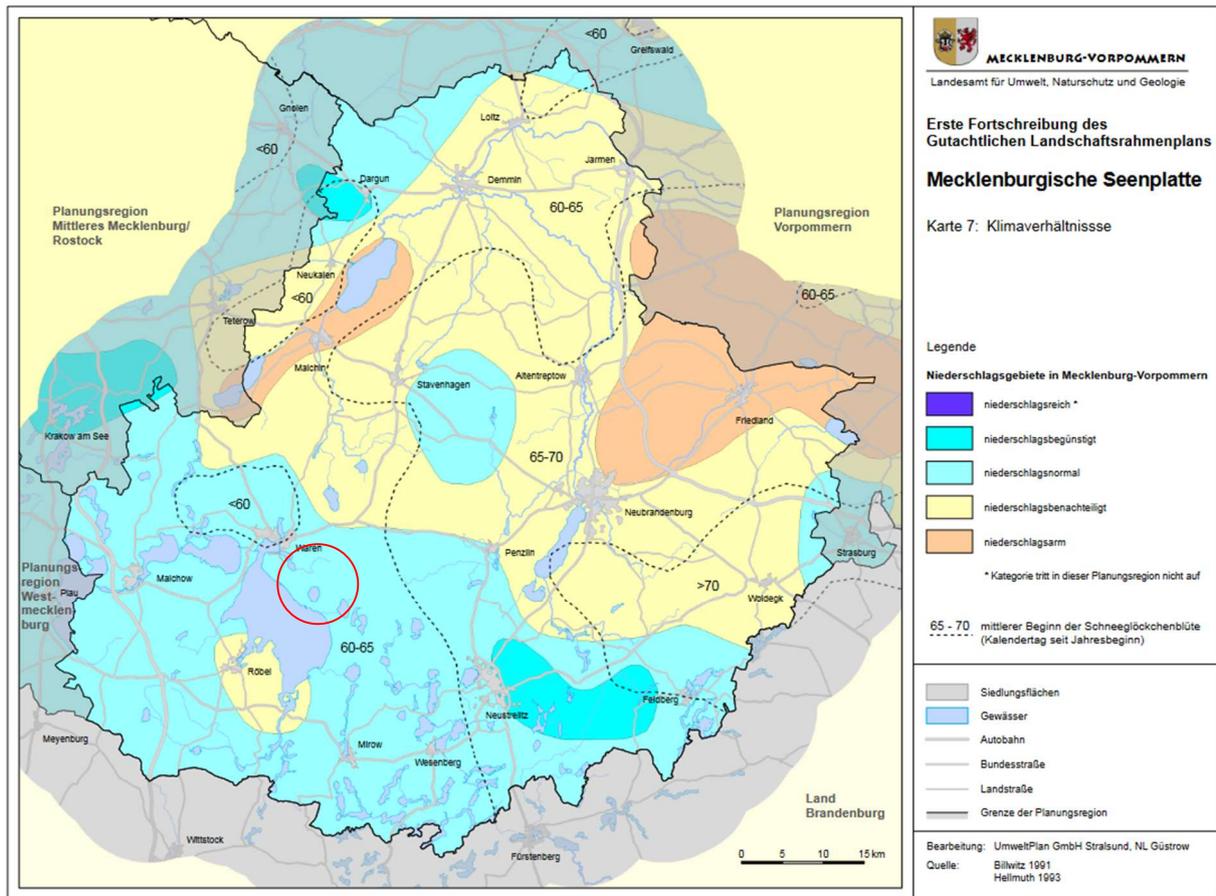


Abb. 6: geplanter Standort (roter Kreis) im Kontext der Klimaverhältnisse, GLRP MS, 2011

Tierhaltungsanlagen zählen zu den größten Emittenten des Treibhausgases Methan in Deutschland. Der Rückbau der Anlage führt somit zur Reduzierung von Emissionen. Durch den Betrieb der Ferienhausanlage und der Wohngebäude sind voraussichtlich weniger negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Es ist geplant energiearme /-neutrale Gebäude zu errichten. Somit sind keine anlage- und Betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima zu erwarten.

## Landschaft

Obwohl die Landschaftsbildräume laut Kartenportal M-V als hoch bis sehr hoch eingestuft werden, kann das Plangebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen verlassenen und teilweise zerfallenen Gebäude nicht dazu gezählt werden. In der Bewertung des Landschaftsbildpotentials (LUNG, 1994) werden die Stallanlagen als störend für Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit beschrieben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt und einen Misstand aufhebt.

## Menschen und Gesundheit

### Erholungspotenzial

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und Nähe zu den Schutzgebieten ein hohes Erholungspotenzial auf. Durch die Schaffung von Ferienunterkünften wird dem Ziel der Umsetzung des Regionalen

Entwicklungskonzeptes eine *behutsame und umweltverträgliche Weiterentwicklung der Tourismuswirtschaft* zu schaffen Rechnung getragen.

### Lärm

#### *Verkehrslärm*

Maßgeblicher Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebietes ist nicht gegeben. Die Damerower Straße wird derzeit nur wenig befahren. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist von einer Mehrbelastung und somit einem Anstieg des Verkehrspegels auszugehen. Laut TA-Lärm liegen die Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten unterhalb der Richtwerte für Dorf- und Mischgebiete. Daher kann der zusätzliche, planinduzierte Verkehr durch die Ferienhaussiedlung und Wohnhäuser als gering eingeschätzt werden. Die Erheblichkeitsschwelle von +3 dB(A) wird mit großer Sicherheit nicht erreicht.

#### *Freizeitlärm / Lärm durch Sportanlagen*

Die Anlage von Sportanlagen sind im Geltungsbereich nicht geplant. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem während der Ferienzeiten der Lärmpegel leicht ansteigt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass dieser unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von +3 dB(A) liegt.

#### *Gewerblicher Lärm*

Neben dem Gastbetrieb der „Bunten Kuh“ sind keine weiteren gewerblichen Einrichtungen geplant. Ein Ausbau ist nur geringfügig geplant. Daher ist von keinem Anstieg des Lärmpegels auszugehen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Anhaltspunkte für im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **8.4 Wechselwirkungen**

Die Wechselbeziehungen bzw. die Wirkungszusammenhänge zwischen den aufgeführten Schutzgütern werden im weiter zu bearbeitenden Umweltbericht mit den direkten und indirekten Auswirkungen des Vorhabens ergänzt.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und eine darauf aufbauende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

---

## D Inhalte des Bebauungsplanes

### 9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 39/1, 38/4 und 38/5 der Flur 2 und die Flurstücke 59/1, 59/3 der Flur 3, Gemarkung Federow.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch den Parkplatz und das Info-Gebäude Federow
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Damerower Straße und die Ortslage Federow

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Fläche von ca. 4,16 ha.

### 10 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet soll im Wesentlichen gegliedert sein in:

- Baugebiete, festgesetzt als
  - allgemeines Wohngebiet,
  - besonderes Wohngebiet,
  - sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
- private Grünflächen.

### 11 Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet.

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Allgemeines Wohngebiet**

###### Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.*

### Begründung

Das Teilbaugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, da es vorrangig dem Wohnen dienen soll. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

## Allgemein zulässige Nutzungen

### Teil B: Text, Nr. 1.1

*Allgemein zulässig sind:*

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

*[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

### Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Das Baugebiet soll überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften, hat.

## Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

### Teil B: Text, Nr. 1.2

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

### Begründung

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unterstützen das Ziel der Nutzungsmischung im Plangebiet. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, an den Gebäuden im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können.

---

## Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.3

*Unzulässig sind:*

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Anlagen für Verwaltungen,
- c) Gartenbaubetriebe,
- d) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

### Begründung

Das Wohngebiet soll dem privaten Wohnen vorbehalten bleiben. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes besteht aufgrund der angrenzenden Nutzung kein Bedarf.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

## Besonderes Wohngebiet

### Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß §4a BauNVO festgesetzt.*

### Begründung

Das besondere Wohngebiet (WB 1) wird festgesetzt, da das Teilgebiet eine spezifische Eigenart aufweist, unter deren Berücksichtigung die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Das Teilgebiet ist überwiegend bebaut und dient vorwiegend dem Wohnen sowie einem Beherbergungs- und Speisewirtschaftsbetrieb. Diese Funktionen sollen erhalten und die Wohnnutzung weiterentwickelt werden.

Der längere Gebäuderiegel auf der östlichen Seite ist historisch durch den landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. In diesem Gebäuderiegel befinden sich 2 Wohneinheiten. Im Jahr 2001 wurde mit der „Bunten Kuh“ eine Gastronomie ergänzt und später auch eine Pension. Ein Teilgebäude ist eine ehemalige Stallung, welche perspektivisch zu Ferienzimmern umgebaut werden soll. Mit dieser Festsetzung soll der Gebäudekomplex erhalten bleiben durch eine Änderung der wirtschaftlichen Nutzung, mit einer aus heutiger Sicht rentablen Nutzung, die auf das touristische Potential abzielt. Das westliche Alleinstehende Gebäude dient der reinen Wohnnutzung.

Der vorhandene Bestand stellt mit seinen genannten Anlagen eine besondere Eigenart dar, wird jedoch durch die vorhandene und praktizierte Wohnnutzung geprägt, weshalb der Bereich als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird. Der Bereich befindet sich in einem weitgehend geschlossenem Bebauungszusammenhang und ist weitestgehend entwickelt, weshalb die Gebäude mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO begrenzt werden. Im besonderen Wohngebiet soll vorzugsweise der Erhalt und die Fortentwicklung der baulichen Nutzungen in den vorhandenen Gebäuden gesichert werden. Die Wohnnutzung ist dabei vereinbar mit den gewerblichen Nutzungen im Sinne von § 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) orientiert sich an der Umgebung und bleibt unter dem

zulässigen Maximum von 0,6. Weitere Regelungen werden nicht getroffen und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet**

### Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, welches in 3 Teilbaugebiete (SO 1 bis SO 3) unterteilt ist.*

### Teil B: Text, 2

*Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, sind neben Ferienanlagen mit ca. 80 Ferienwohneinheiten auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes im untergeordneten Umfang in Form eines Kiosks zulässig.*

*[§ 11 BauNVO]*

### Begründung

Das Vorhaben wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt, weil es komprimiert an einem Standort erfolgen soll, der baulich vorgeprägt und von Bebauung umgeben ist, so dass es sich in die Umgebung einfügt. Es handelt sich somit nicht um ein klassisches Ferienhausgebiet, welches meist eher im Außenbereich liegt und eher locker bebaut ist.

Das Sondergebiet ist vorrangig dem der Erholung dienenden „Freizeitwohnen“ vorbehalten. Es ist eine Ferienanlage in kompakter Bauform geplant.

Die aufgeführten baulich zulässigen Nutzungen sind notwendig, um eine für den ortsbezogenen Tourismus nötige Infrastruktur vorzubereiten, zu der auch Übernachtungsmöglichkeiten gehören. In diesem Baugebiet des Bebauungsplangebietes soll nur Fremdenbeherbergung angesiedelt werden.

Auch soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebiets in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

#### Planzeichnung

*Gem. Planzeichnung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugebiet mit 0,4 festgesetzt.*

#### Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Trotz der stark bindenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen als einer eng an die bestehenden oder geplanten Gebäudegrundflächen orientierte Festsetzung, erfordert die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschoszahl- oder Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR).

Die maximal zulässige GRZ beträgt als Orientierungswert laut § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete 0,8. Die GRZ entspricht den Anforderungen gem. § 17 BauNVO und bleibt bei allen Baugebieten hinter

---

dem maximalen Maß zurück. Die GRZ wird neben den Hauptbaukörpern auch durch die Nebenanlagen (Verkehrswege und Stellplätze) bestimmt. Die GRZ der Hauptbaukörper allein, liegt für das SO 1 bis SO 3 unter 0,4. Mit der Fokussierung auf die Hauptbaukörper bleibt das Vorhaben weit hinter der zulässigen Dichte eines Sondergebietes zurück, womit dem Standort als Erholungsort zusätzlich Rechnung getragen wird.

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung des Gebietes.

## **Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen**

### Planzeichnung

*Gemäß Planzeichnung sind den Baugebieten folgende Höhen zugeordnet:*

*WA: max. GOK 7,00 m*

*SO 1: max. GOK 7,00 m*

*SO 2: max. GOK 5,50 m*

*SO 3: max. GOK 8,00 m*

### Begründung

Mit den Höhenvorgaben soll der gem. städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung entsprochen und in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll eine höhenmäßige Harmonie des Orts bewirkt werden.

Um die Eigenart zu wahren, orientiert sich die Gebäudehöhe der Neubauten an den Bestandsgebäuden der Umgebung hier insbesondere an dem Gebäude der „Bunten Kuh“. Die Bestandsgebäude sind größtenteils ein-stöckige Gebäude mit Satteldach. Davon abweichend wird in dem sonstigen Sondergebiet 3 eine zwei-geschossige Bebauung zugelassen, welche sich jedoch mit der Gebäudeoberkante an dem dem stadtbildprägenden Gebäude der „Bunten Kuh“ orientiert.

Die festgesetzten Höhen beinhalten einen Spielraum von ca. 50 cm und ermöglichen damit die technische Ausführung flexibel gestalten zu können. Dieser Spielraum ist städtebaulich nicht relevant.

## **Bauweise**

### Planzeichnung

*Gemäß Planzeichnung sind den Baugebieten die offene Bauweise zugeordnet.*

*[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO]*

### Begründung

Die offene Bauweise im sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet transportiert die Bebauungsabsicht, welche durch das städtebauliche Konzept definiert wird. Weiterhin entspricht die Bauweise dem umgebenden Charakter.

## Überbaubare Grundstücksflächen

### Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.*

### Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Während die Baulinie die Verpflichtung zum Anbau an diese Linie beinhaltet, definieren die Baugrenzen nur die maximale Ausdehnung der Flächen, die durch Wohngebäude und ergänzend definierte bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren in ihren Abmessungen die nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bauvorhaben.

## 11.3 Nebenanlagen

### Teil B, Text Nr. 4

*In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

### Begründung

Das Zulassen von Nebengebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedeutet eine nachteilige Zusatzverdichtung. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können somit nur solche Nebenanlagen angeordnet werden, die keine Gebäude sind, wie beispielsweise: Gartenterrassen, Pergolen, Stützmauern usw. Diese werden in der Regel aufgrund ihrer geringen Größe keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen und können beispielsweise auch als Zubehör zu Spielplätzen sinnvoll sein. Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche ist bei der Anlage aller Nebenanlagen als Grenze der Bebaubarkeit zu beachten.

## 11.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### Teil B, Text Nr. 5

*Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wie folgt zu belasten:*

- *GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*
- *GR mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit*

---

### Begründung

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden die dafür notwendigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die uneingeschränkte Nutzung der Anlieger sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen.

Die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit ermöglicht die Durchwegung des Gebietes zu Fuß und mit dem Fahrrad für die Allgemeinheit.

Mit der Regelung wird eine zukünftige Erschließung gewährleistet.

## 11.5 Befestigung von Oberflächen

### Teil B, Text Nr. 6

*Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken und von Stellplätzen außerhalb von Baugrundstücken sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*

### Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen mit wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückgehalten oder über geeignete Maßnahmen verdunstet. Damit wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Flächen wie öffentliche Straßenflächen oder private Nachbarflächen gelangt.

## 11.6 Grünordnerische Festsetzungen

### Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt.

### Begründung

Diese sichert die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Freifläche.

Im Rahmen des Entwurfes werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die grünordnerischen Festsetzungen definiert.

## 11.7 Örtliche Bauvorschriften

### Planzeichnung:

*Im Teil A: Planzeichnung wird die Dachform der jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzt.*

### Begründung

Die Festsetzung dient der Umsetzung der Projektplanung, welche sich an der Umgebung bzw. am Bestand orientiert. Dem Ortsbild entsprechend wird das Satteldach als dominierende Dachform gewählt. Eine Nutzung durch Solarenergie wird durch die Regelung zur Dachform nicht eingeschränkt.

---

## E Städtebauliche Kalkulation

|                          | Fläche in m <sup>2</sup> | in % |
|--------------------------|--------------------------|------|
| Baugebiet WA             | 4.510                    | 11   |
| davon maximal überbaubar | 1.804                    |      |
| Baugebiet WB             | 9.043                    | 22   |
| davon maximal überbaubar | 3.617                    |      |
| Baugebiet SO 1           | 2.852                    | 7    |
| davon maximal überbaubar | 1.140                    |      |
| Baugebiet SO 2           | 1.711                    | 4    |
| davon maximal überbaubar | 684                      |      |
| Baugebiet SO 3           | 21.854                   | 52   |
| davon maximal überbaubar | 8.741                    |      |
| private Grünfläche       | 1.604                    | 4    |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>41.574</b>            |      |

## F Anlagen

Fachgutachterliche Einschätzung Altlastenvorerkundung, Damerower Straße 8, 17192 Federow / Waren (Müritz); ARGOLON GmbH; Stand 28.04.2022

Geotechnischer Bericht – Baugrundbeurteilung zum VB-Plan Nr. 07 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ 17192 Kargow; Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hofmann, 17934 Neubrandenburg; Stand 16.10.2023

Faunistische Erfassung und Biotopkartierung in Federow, Mecklenburg-Vorpommern; Ökologikon – Büro für Ökologie und Geoinformation; Stand 19.10.2023

Ansichten, Höhen und Bautypologie, mellon GmbH Stand 28.11.2023