

# **Stadt Neustrelitz**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 50/03**

**“Campingplatz am Klugen See/  
Klein Trebbow“**

## Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Größe des Plangebiets / Derzeitige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage	4
5. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	4
6. Umweltbericht	5
6.1. Einleitung	
6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens	
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	
6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	
6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
6.2.2.2 Entwicklung des Umweltbestandes bei Nichtdurchführung der Planung	
6.2.3 Verträglichkeitsprüfung für das IBA-Gebiet MV 014 "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte"	
6.2.3.1 Prüfungsablauf	
6.2.3.2 Schutzstatus und Zielarten	
6.2.3.3 Vorprüfung	
6.2.3.4 Hauptprüfung	
6.2.3.5 Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung	
6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	
6.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
6.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	
6.3 Zusätzliche Angaben	
6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	
6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	
6.4 Zusammenfassung	

7. Grundzüge der Planung	5
7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestmaß der Baugrundstücke	5
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck	6
7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung	7
7.5. Grünflächen/ Wasserflächen	8
7.6. Grünordnerische/ naturschutzrechtliche Festsetzungen	8
7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
7.8. Sonstiges/Hinweise	10
8. Realisierung der Planung	10
9. Flächenbilanz	11
Anlage: Grünordnungsplan	

## 1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Am 09.10.2003 hat die Stadtvertretung beschlossen, für eine Fläche östlich des Klugen Sees im Ortsteil Klein Trebbow einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Vorrangiger Anlass hierfür war der Antrag eines potenziellen Vorhabenträgers, dort einen Campingplatz zu errichten.

Kurz nach diesem Aufstellungsbeschluss beantragte der Eigentümer der südlich des vorgenannten Gebiets gelegenen Fläche, auch seine Absichten bei der Erarbeitung eines B-Plans zu berücksichtigen. Diese dem vorliegenden B-Plan zu Grunde liegende Planung deckt sich insofern mit der ursprünglichen Interessenbekundung, als auch sie die Realisierung eines Campingplatzes vorsah.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- e) § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 194)
- f) Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes M-V vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V 1996, S.89), zuletzt geänd. durch Verordnung vom 20.02.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 96)

## 3. Lage und Größe des Plangebiets / Derzeitige Nutzung

Das Gebiet des B-Plans befindet sich im südlichen Teil des Territoriums der Stadt Neustrelitz östlich des dörflich strukturierten Ortsteils Klein Trebbow. Dieser liegt ca. 5 km vom Stadtteil Strelitz-Alt sowie ca. 9 km vom historischen Stadtkern der Stadt Neustrelitz entfernt. Im Norden wird der Siedlungsbereich des Dorfes von der Landesstraße 252 tangiert, welche die B 96 und die B 198 verbindet.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,27 ha grenzt östlich an den Klugen See, an dessen Westufer sich wiederum unmittelbar die Siedlung Klein Trebbow anschließt. Seine östliche und südliche Nachbarschaft ist durch ein großes zusammenhängendes Waldgebiet geprägt.

Der B-Plan erfasst die Flurstücke 196/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 196/2 und 198 der Flur 1 der Gemarkung Klein Trebbow.

Deren derzeitige überwiegende Nutzung stellt sich als Grünland dar. Das o.g. Waldgebiet ragt in Form von Kiefernbeständen im Osten teilweise in das Plangebiet hinein. Im Uferbereich des westlich angrenzenden Klugen Sees befindet sich eine Baustelle, der eine als Liegewiese genutzte Fläche vorgelagert ist.

Eine detaillierte Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes ist dem Umweltbericht unter Punkt 6 zu entnehmen.

#### **4. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage**

Als verbindlicher Bauleitplan ist der B-Plan gemäß § 8 (2) des Baugesetzbuchs (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln. Die Stadt Neustrelitz verfügt über einen seit seiner Bekanntmachung am 13.12.03 wirksamen F-Plan. Hier ist östlich des Klugen Sees ein Campingplatzgebiet (als Sonderbaufläche) dargestellt. Dessen Fläche deckt sich nicht mit dem B-Plan Gebiet, verdeutlicht – auch unter dem Gesichtspunkt, dass im F-Plan Darstellungen nicht parzellenscharf erfolgen – jedoch die in diesem Bereich bestehenden Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgte eine Anpassung der Darstellungen des F-Plans an dessen Festsetzungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens.

Somit ist gewährleistet, dass der B-Plan bzw. seine Festsetzungen dem o. g. Entwicklungsgebot entspricht.

Neben diesem Gebot verlangt § 1 (4) BauGB, dass B-Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Hierbei sind das seit dem 16.07.05 rechtskräftige Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) bzw. das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte (RROP) vom 26.09.1998 heranzuziehen.

Aus beiden Programmen ergeben sich keine Sachverhalte, die auf eine Unvereinbarkeit der Planung mit Zielen der Raumordnung schließen lassen. Vielmehr befindet sich das Plangebiet dort innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets Tourismus“ (LEP) bzw. in einem „Tourismusentwicklungsraum“ (RROP).

Eine Bestätigung fand diese Einschätzung durch die landesplanerische Stellungnahme im Zuge der Planungsanzeige zum B-Plan.

#### **5. Gründe für die Aufstellung des B-Plans**

Vorrangig soll die Planung dazu beitragen, die touristische Infrastruktur der Stadt Neustrelitz wirkungsvoll zu ergänzen. Diese hält insbesondere im Bereich des Campingtourismus Angebote in einem bislang nur unzureichenden Umfang vor.

Der einzige auf dem Territorium der Stadt befindliche Campingplatz liegt am Nordufer des Drewensees.

Lt. F-Plan der Stadt soll der nunmehr geplante Platz insbesondere den Verlust des bis vor einigen Jahren noch am Südostufer des Fürstenseer Sees befindlichen kompensieren. Damit kann zugleich einem auch im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Regionalen Entwicklungskonzepts (IREK) der Stadt und ihres Mittelbereichs erkannten Defizit z. T. begegnet werden.

Da sich der Standort bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellt, ist für ein derartiges Vorhaben die Schaffung eines Baurechts erforderlich. Dies kann nur über das Instrument eines Bebauungsplans erfolgen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Auf einer Fläche am Ostufer des Klugen Sees östlich des Ortsteils Klein Trebbow soll ein Campingplatz mit einer Kapazität von 39 Standplätzen für Wohnwagen, 42 Standplätzen für Zelte sowie 10 Ferienhäusern entstehen. Zur Schaffung des Baurechts wird von der Stadt Neustrelitz der Bebauungsplan Nr. 50/03 "Campingplatz am Klugen See / Klein Trebbow" aufgestellt.

Das 7,27 ha umfassende Plangebiet gliedert sich wie folgt:

1. Bauflächen		<b>2,01 ha</b>
davon Sondergebiet	"Ferienhausgebiet"	0,58 ha
	"Campingplatzgebiet"	1,43 ha
2. Verkehrsflächen		<b>0,68 ha</b>
3. Wasserfläche		<b>0,05 ha</b>
4. Grünflächen		<b>0,90 ha</b>
davon	Badestelle / Liegewiese	0,53 ha
	Spielplatz	0,19 ha
	Sportplatz	0,12 ha
5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		<b>1,92 ha</b>
6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		<b>1,71 ha</b>

#### 6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes.

Diese wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG) zu beachten. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet werden. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Klugen Sees. In diesem Bereich sind sich neben einem geplanten Bootssteg jedoch nur ein ca. 120 m langer Abschnitt des Hauptweges, Standplätze für Zelte mit den entsprechenden schmalen Fahrwegen sowie Liegewiese und Spielplatz geplant. Über die dafür erforderlichen Ausnahmen entscheidet lt. LNatG die zuständige untere Naturschutzbehörde, die den diesbezüglichen Festsetzungen ihre Zustimmung erteilte.

Gemäß § 20 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18.01.2005 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand zwischen dem Wäldchen nördlich des Plangebietes und den geplanten Ferienhäusern beträgt mindestens 30 m. Für den zur Einhaltung des Waldabstandes und zur Errichtung baulicher Anlagen (Rezeptionsgebäude) relevanten Teil des Kiefernwaldes im östlichen Teil des Plangebietes wurde auf Antrag des Vorhabenträgers die Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG erteilt.

### Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mecklenburgische Seenplatte" (RROP). In Punkt 7.6.1 des RROP werden Kriterien für die standörtliche Einordnung und Errichtung von Camping- und Mobilheimplätzen genannt. Diese Kriterien werden bei der Planung berücksichtigt.

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" (GLRP) gehört das Plangebiet nicht zu den Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt. In diesen Bereichen soll auf die Neuanlage von Camping- und Mobilheimplätzen verzichtet werden. Zu den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen im Raum Klein Trebbow gehört die Förderung der umweltgerechten Landnutzung und der naturschutzgerechten Grünlandnutzung. Diese Ziele werden bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustrelitz sieht für das Wäldchen im Norden des Plangebietes die Entwicklung eines Campingplatzes und für das Plangebiet selbst die Erhaltung des Dauergrünlandes vor. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschiebung des Campingplatzstandortes vorgenommen.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen besonders schutzbedürftig. Zur Ermittlung der Empfindlichkeit der Siedlungsflächen gegenüber Immissionen wurde die vorhandene und geplante Nutzung der Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Störepfindlichkeit bzw. ihrer Schutzbedürftigkeit bewertet.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Wohnbebauung. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich im Norden in ca. 400 m Entfernung an der Zufahrt zum Standort. Das im Außenbereich gelegene Grundstück ist immissionsseitig wie ein Mischgebiet zu beurteilen. Für Mischgebiete gilt eine mittlere Schutzbedürftigkeit. Erholungsflächen sind der Kategorie "Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit" zuzuordnen. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind in den Gebieten folgende Orientierungswerte maßgebend:

Campingplatzgebiete	55 dB(A) tags	45 bzw. 40 dB(A) nachts
Ferienhausgebiete	50 dB(A) tags	40 bzw. 35 dB(A) nachts
Mischgebiete	60 dB(A) tags	50 bzw. 45 dB(A) nachts

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete.

Die Landesstraße L 252 verläuft ca. 500 m nördlich des Plangebietes.

Nach Aussagen des Straßenbauamtes Neustrelitz wird sich die Verkehrsbelastung der L 252 auf Grund verkehrslenkender Maßnahmen erhöhen. Langfristig werden ca. 10 000 Kfz/24 h prognostiziert.

Nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß DIN 18005, Anlage 1 ergibt sich bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 10 000 Kfz/24 h, einem Abstand von 500 m und einem Korrekturwert von – 3 dB(A) bei offenporigem Asphalt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h auf dem Campingplatz ein Beurteilungspegel von ca. 46 dB(A) am Tag 39 dB(A) nachts. Beeinträchtigungen der Erholungsqualität durch Straßenverkehrslärm sind somit nicht zu erwarten.

Die auf einem Campingplatz hervorgerufenen Lärmemissionen, die zum größten Teil auf menschliches Verhalten zurückzuführen sind, sind nicht nach der Freizeitlärm-Richtlinie, sondern als verhaltensbezogener Lärm zu beurteilen. Hier ist der § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu beachten. Danach handelt ordnungswidrig, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den vermeidbaren Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm verursacht, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu beschädigen. In einer Campingplatzordnung sind Verhaltensregeln zu verankern, die eine Lärmbelastung der Nachbarschaft ausschließen und bei Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Auch in einem Ferienhausgebiet gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen keine Lärmbelastigungen zu erwarten sind, die zu erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes führen werden.

Aufgrund der geringen Kapazität des geplanten Campingplatzes können erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung an der Zufahrt ausgeschlossen werden. Somit sind weder erhebliche Beeinträchtigungen der Einwohner von Klein Trebbow noch der Gäste in den Sondergebieten zu erwarten.

### 6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes bilden Kiefern-Buchenwald und arme Traubeneichen-Buchenwälder. Die Waldfläche innerhalb des Plangebietes sowie die Wälder im Umfeld sind reine Kiefernforsten.

Der Gehölzbestand am Ostufer des Klugen Sees besteht vorwiegend aus Weiden, Eschen, Birken, Pappeln, Kiefern und Holunder. Der Schilfgürtel ist im Bereich der vorhandenen Badestelle unterbrochen.

Bei den offenen Flächen handelt es sich um die im gesamten Raum Neustrelitz dominierenden Grenzertragsstandorte auf nährstoffarmen, trockenen Sandböden.

Auf großen Teilen der in Grünland umgewandelten Flächen findet eine natürliche Sukzessionsentwicklung in Richtung Sandmagerrasen statt. Davon ausgenommen ist die Senke in der Mitte des Plangebietes.

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor. Die Bedeutung des Gebietes aus faunistischer Sicht ergibt sich aus seiner Lage am Rand eines großen zusammenhängenden Waldgebietes. Die Stadt Neustrelitz geht jedoch davon aus, dass vom Aussterben bedrohte oder sonstige gefährdete Tierarten im Plangebiet nicht vorkommen und eine Bewertung der faunistischen Bedeutung des Gebietes an Hand der Biotoptypen vorgenommen werden kann.

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende Biotoptypen erfasst, die im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wie folgt bewertet wurden:

Nr.	Bezeichnung	Bewertung des Biotoppotenzials
1.12.1	Kiefernbestand	mittel
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (Kiefernbestand auf der Böschung in Ufernähe)	mittel
5.4.2	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen	sehr hoch
6.2.1	Schilfröhricht	mittel
6.6.5	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	hoch
9.3.2	Intensivgrünland (mit Entwicklung Richtung Sandmagerrasen)	mittel
13.9.2	Badestelle (nicht ausgebaut)	gering
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt	gering

Im Landschaftsplan wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugewiesen. Die Verlandungszone am Südufer des Klugen Sees ist dort als gemäß § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop dargestellt.

Ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope steht für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz noch nicht zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass der Schilfgürtel und der Gehölzbestand am Ufer des Klugen Sees sowie die Kiefern auf der Böschung in Ufernähe zu den geschützten Biotopen gezählt werden.

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts wie

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete,
- Nationalparke,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des IBA-Gebietes "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte" (Nationaler Code MV 014). IBA ist die Abkürzung für Important Bird Area, d.h. wichtiges Vogelgebiet. IBA-Gebiete sind von Bird Life International ausgewählte Gebiete mit besonderer Bedeutung für den internationalen Vogelschutz. IBA-Gebiete gehören nicht zur Kategorie der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Da die Europäische Kommission bei der bisherigen Meldung von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA, Special Protection Area) Mängel festgestellt hat, wird gegenwärtig eine Liste zur Nachmeldung aufgestellt. Der Arbeitsstand April 2006 dieser Liste enthält u.a. das SPA 21 "Müritz". Das SPA 21 umfasst das bisherige SPA DE 2543-401 "Müritz-Nationalpark" sowie Teile des IBA-Gebietes MV 014 "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte". Während die Bundesstraße 96 die östliche Grenze des IBA-Gebietes MV 014 bildet, endet das SPA 21 bereits westlich der Ortslage Klein Trebbow, d.h. der Kluge See, die Grünlandflächen in seinem Umfeld sowie die Wälder zwischen Klein Trebbow und der B 96 werden nach dem Kabinettsbeschluss der Regierung M-V (UM 40/06 vom 11.4.2006) nicht in das SPA 21 übernommen.

Derzeit weisen von den Landflächen nur die unbefestigten Wege keine Pflanzendecke auf. Ihr Anteil beträgt ca. 945 m<sup>2</sup>, das sind ca. 1,3 % der Gesamtfläche. Mit der Realisierung der Planung wird sich der Anteil der vegetationsfreien Fläche auf ca. 8.038 m<sup>2</sup> bzw. 11,05 % der Gesamtfläche erhöhen. Der Rückgang betrifft die Grünlandflächen im Übergang zu Sandmagerrasen sowie eine weit gehend baumfreie Schneise im Kiefernwald. Der Eingriff in den Gehölzbestand beschränkt sich auf die Beseitigung von Bäumen innerhalb des umgewandelten Kiefernwaldes im Bereich der geplanten Rezeption. Eingriffe in den Schilfgürtel des Klugen Sees sind nicht zu erwarten. Auf Grund der geplanten Bebauung, des Ausbaus von Verkehrsflächen und der Anlage von Grünflächen werden auf einer Fläche von 3 ha die Lebensräume der auf Grünlandflächen vorkommenden Tierarten vernichtet bzw. gestört. Außerdem werden diese Flächen künftig nicht mehr für die Nahrungssuche der Rastvögel wie Saatgans, Blässgans und Graugans zur Verfügung stehen (siehe auch Punkt 2.2.3). Der Eingriff in den Vegetationsbestand kann ausgeglichen werden. Auf Grund des geringen Anteils der bebauten und versiegelten Fläche und der großen Flächen mit dem Entwicklungspotenzial Magerrasen im Raum Klein Trebbow wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vegetation führen wird.

Die Realisierung des Vorhabens bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Fauna.

### **6.2.1.3 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sanderlandschaft südlich der inneren Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit.

Auf Grund des sehr geringen Ertragspotenzials des anstehenden Sandbodens wurde die Ackerfläche in Grünland umgewandelt.

Das Gelände ist wellig bis stark wellig. Markant sind die Senke inmitten des Plangebietes und die Kuppe südlich davon. Der Höhenunterschied zwischen der Kuppe (67,5 m HN) und dem Seeufer (58,5 m HN) beträgt 9 m. Das Plangebiet ist gegenwärtig unversiegelt. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens kann eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> bebaut bzw. versiegelt werden. Das entspricht 1,72 % der Gesamtfläche. Flächenversiegelungen stellen in der Regel auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung dar. Auf Grund des relativ geringen Ausmaßes der geplanten Versiegelung wird diese als wenig erheblich gewertet.

#### **6.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Klugen See. Der Landschaftsplan der Stadt Neustrelitz (Stand 8/95) weist den See als mäßig belastet (Gewässergüte II) aus. Auf Grund des geringen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser kann auf Grund des durchlässigen Bodens vollständig versickert werden, so dass die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt wird. Auf Campingplätzen ist nicht mit stark verunreinigtem Regenwasser zu rechnen, so dass trotz des geringen Geschütztheitsgrades keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Der Gewässerschutzstreifen wird von Bebauung frei gehalten.

#### **6.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Kluge See sowie seine Uferzone stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Flächen östlich des Sees gelten auf Grund der Windschutzwirkung benachbarter Waldgebiete als bioklimatisch begünstigt. Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte im Umfeld der Stadt Neustrelitz die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein. d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

Das geplante Vorhaben bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas und der Luftqualität.

#### **6.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Raum Klein Trebbow liegt in der Großlandschaft Neustrelitzer Kleinseenland, das zur Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte gehört. Die Landschaft wird geprägt durch flach wellige bis hügelige Sanderflächen, die vorwiegend mit Wald bedeckt sind, sowie durch zahlreiche Seen. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Waldflächen. Zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Klein Trebbow erstreckt sich der Kluge See. Die Dorfstraße verläuft in der Mitte der Ortslage direkt am Ufer des Sees. Da das Ufer des Klugen Sees im Bereich des Plangebietes nicht durchgehend mit Gehölzen bewachsen ist, sind Teile des Plangebietes von Klein Trebbow aus einzusehen.

Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Die geplante Bebauung weist einen Abstand von 100 m zum Ufer auf und soll randlich angeordnet werden. Dadurch wird sie teilweise durch die vorhandenen Uferge-

hölze kaschiert. Die geplanten Ferienhäuser werden durch dichte Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern in die Landschaft eingebunden. Auch die Standplätze für Zelte und Caravans werden eingegrünt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

#### **6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter kommen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes nicht vor.

### **6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Durch das geplante Vorhaben kann eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> bzw. 1,7 % des Plangebietes versiegelt werden.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um ca. 0,80 ha bzw. 11 % auf ca. 6,47 ha bzw. 89 % der Gesamtfläche.
- 3 ha Grünland gehen als Lebensraum und Nahrungsgebiet verloren.
- Beeinträchtigungen der Einwohner der Stadt Neustrelitz und insbesondere des Ortsteiles Klein Trebbow und ihrer Gäste sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **6.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- keine Versiegelung
- keine Reduzierung der Vegetationsfläche
- kein Verlust von Grünlandflächen als Lebensraum und Nahrungsgebiet.

### **6.2.3 Verträglichkeitsprüfung für das IBA-Gebiet MV 014 "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte"**

#### **6.2.3.1 Prüfungsablauf**

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können.
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile.
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg forderte im Rahmen des Planverfahrens eine Verträglichkeitsprüfung auch für das IBA-Gebiet "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte", wengleich die Flächen östlich von Klein Trebbow nach dem Kabinettsbeschluss der Regierung des Landes M-V (UM 40/06 vom 11.4.2006) nicht in das geplante Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 "Müritz" einbezogen werden. Die Prüfung ist nach dem Abflauschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen. Die Verträglichkeitsprüfung erfolgte integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die Gemeinde.

### 6.2.3.2 Schutzstatus und Zielarten

Das IBA-Gebiet "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte" umfasst im Wesentlichen den Müritz-Nationalpark, Teil Müritz (entspricht dem EU-Vogelschutzgebiet mit gleicher Bezeichnung DE 2543-402) und südöstlich angrenzend die Fläche zwischen der B 96 im Osten, der L 251 im Westen und der Landesgrenze zu Brandenburg im Süden mit einer Gebietsgröße von 468,7 km<sup>2</sup>. Das EU-Vogelschutzgebiet nimmt 55,3 % der Fläche ein. Ein Teil des IBA-Gebietes liegt innerhalb des LSG "Neustrelitzer Kleinseenplatte".

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des IBA-Gebietes. Die Grenze verläuft entlang der B 96. Zielarten sind Rohrdommel, Saatgans, Blässgans, Graugans, Tafelente, Reiherente, Seeadler, Fischadler, Kleines Sumpfhuhn, Kranich, Ziegenmelker und Teichrohrsänger.

### 6.2.3.3 Vorprüfung

**Feststellung, ob das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllt:**

- a) das Plangebiet liegt innerhalb des IBA-Gebietes. Das Vorhaben ist eine Handlung innerhalb des Schutzgebietes.
- b) Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
- c) Das Vorhaben stellte keine nach BlmSchG genehmigungsbedürftige Anlage oder nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung dar.

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien a und b nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG.

**Feststellung, ob das Vorhaben geeignet ist, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen:**

In der Anlage 5 B sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen.

Das Vorhaben ist im Regelbeispielkatalog (Anlage 5 B) nicht aufgeführt.

In der Regel ist ein Vorhaben dieser Art geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines IBA-Gebietes herbei zu führen.

#### **6.2.3.4 Hauptprüfung**

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit der geplante Campingplatz am Klugen See das IBA-Gebiet "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte" in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen kann.

Aus der Kurzbeschreibung des IBA-Gebietes lassen sich folgende maßgebliche Bestandteile des IBA-Gebietes ableiten:

- das Ostufer der Müritz mit seinen durch die historischen Wasserspiegelabsenkungen geprägten Seeterrassen und den mit der Müritz ehemals verbundenen Trabantenseen
- naturnahe Moorwälder und extensiv genutzte Weiden auf den Seeterrassen
- die ausgedehnten Kiefernwälder des Sandergebietes östlich der Müritz mit zahlreichen Flachseen und vermoorten extensiv beweideten Niederungen
- die sich bewaldenden ehemals militärisch genutzten Sandrasenheiden im Sandergebiet
- die Boeker Teiche als Nahrungsrevier für See- und Fischadler
- die Seen der Neustrelitzer Kleinseenplatte
- die Schilfröhrichte der Seeufer als Lebensraum der Rohrdommel und des Teichrohrsängers
- kleine von Erlenbruchwäldern umgebene Waldmoore als Kranichbrutplatz
- Wiesen und Weiden im Umfeld von Kranichbrutplätzen als Nahrungsgebiet für den Kranich
- Kiefernalthölzer sowie alte Buchen, Eichen und Erlen als Horstmöglichkeiten für den Seeadler
- ausgewählte Seen wie Rederang-, Pläthin- und Jäthensee als Rastgewässer für Kraniche
- ausgedehnte Feldflächen am Ostufer der Müritz und in der Umgebung von Wesenberg als Nahrungsgebiete für rastende Kraniche.

Wechselnde Rastgebiete für die Saat- und Blässgans befinden sich am Rederangsee, an den Specker Seen und an den Seen im Osten und Süden des Gebietes.

Graugänse rasten an verschiedenen Gewässern in erheblichen Ansammlungen nach der Mauser.

Als Schlafgewässer für Tafel- und Reiherente werden die Wasserflächen der Trabantenseen am Ostufer der Müritz genutzt. Die Enten verlassen diese Gewässer zur Nahrungssuche auf der Müritz.

Die ausgedehnten unterholzarmen Kiefernheiden mit Schneisen und Blößen sind der Lebensraum des Ziegenmelkers.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Bestandteile sind

- der Kluge See als Rastgebiet für verschiedene Gänsearten

- die Grünlandflächen im Umfeld des Sees als Nahrungsgebiet für rastende Gänsearten
  - das Schilfröhrichte und der Gehölzsaum am Ufer des Klugen Sees als Lebensraum des Teichrohrsängers und der Rohrdommel
  - der unterholzarme Kiefernwald als Lebensraum des Ziegenmelkers.
- Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und in den Punkten 6.2.1 und 6.2.2 detailliert beschrieben. Für die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Vermeidungs-, Verminde- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die in Punkt 6.2.4 beschrieben werden. Ein Vergleich mit den maßgeblichen Bestandteilen des IBA-Gebietes zeigt:
- Das Wäldchen nördlich des Plangebietes wurde in der Vergangenheit bereits als Zeltplatz genutzt.
  - Die Badestelle ist vorhanden und war bislang auch mit einem Steg ausgestattet.
  - Die geplanten Bau- und Grünflächen stellen weniger als 0,1 % des IBA-Gebietes dar.
  - Der Schilfgürtel und die Ufergehölze, die Bereiche mit dem größten Biotoppotenzial, werden nicht beeinträchtigt.
  - Der Wald besteht aus einem artenarmen Kiefernbestand und wird auch nach der Waldumwandlung bis auf eine kleine Teilfläche im Bereich der Rezeption erhalten. Der artenarme Kiefernbestand gehört für die Mehrzahl der Zielarten des IBA-Gebietes nicht zu den Brut- oder Nahrungsgebieten. Lediglich der Ziegenmelker nutzt unterholzarme Kiefernheiden als Lebensraum. Diese Waldart dominiert auf den armen Sandböden im Süden des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.
  - Durch die geplante Bebauung sowie die Anlage von Wegen, Grünflächen sowie Standplätzen für Zelte und Caravans können 3 ha Grünland künftig nicht mehr als Nahrungsgebiet insbesondere für Rastvögel wie Saatgänse, Blässgänse und Graugänse genutzt werden. Jedoch werden weiterhin im Umfeld des Plangebietes, d.h. am Südufer des Klugen Sees sowie insbesondere um den Tiefen Trebbow See, in der Stendlitzniederung und im Klätnow-Bruch umfangreiche Grünlandflächen als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiete zur Verfügung stehen.
  - Die Flächen östlich von Klein Trebbow einschließlich des Plangebietes werden nicht in das geplante Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 "Müritz" übernommen. Die hier dominierenden artenarmen Kiefernwälder gehören nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der Zielarten des SPA 21. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50/03 und dem SPA 21 beträgt ca. 450 m.

### **6.2.3.5 Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 32 bis 38 BNatSchG, den §§ 18 und 28 LNatG M-V und dem Erlass vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens der Stadt Neustrelitz geprüft, ob durch die im Bebauungsplan Nr. 50/03 festgesetzte Entwicklung eines Campingplatzes am Ostufer des Klugen Sees das IBA-Gebiet MV 014 "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte" in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann.

Im Ergebnis der Hauptprüfung wurde festgestellt, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des IBA-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

#### **6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Sie wird verringert durch die Reduzierung der Wegebreiten im Bereich der Zeltstandplätze sowie durch die Verwendung wassergebundener Decken bzw. wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen. Mit dem für das Ferienhausgebiet festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche je Ferienhaus wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4) um ca. 57 % unterschritten.

Die Eingriffe in die Oberflächengestalt werden durch die an das Relief angepasste Wegeführung verringert.

Zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung wird vom Investor auf der Grundlage einer vorliegenden Waldumwandlungsgenehmigung eine Walderhaltungsabgabe geleistet. Die Auswirkungen auf den Wald werden dadurch minimiert, dass die Waldumwandlungsfläche nicht gerodet wird, sondern nur die Bäume im Bereich der geplanten Rezeption gefällt werden. Für die Zufahrt wird eine vorhandene Schneise genutzt.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Maßnahmen zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Ziel besteht darin, das geplante Vorhaben in die Landschaft einzubinden, das Plangebiet zu gliedern und unterschiedliche Nutzungen voneinander abzugrenzen. Die Maßnahmen werden im Punkt 1.5 detailliert erläutert.

Darüber hinaus sind mehrere Teilflächen am Rand und im Zentrum des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,71 ha zu naturnahen Wiesen zu entwickeln (siehe Punkt 1.6). Die Pflanzgebote und die Entwicklung naturnaher Wiesen dienen dem Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB.

#### **6.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### **6.2.5.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfs**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Wie in Punkt 6.2.1.3 beschrieben, kann eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in Tabelle 1 ermittelt.

Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird die Umwandlung von Grünland in Verkehrsflächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, in Standplätze für Zelte und Wohnwagen, in Grünflächen wie Spiel- und Sportplatz sowie in Ziergärten innerhalb des Ferienhausgebietes gewertet. Auch der Ausbau der Wege innerhalb des Kiefernbestandes sowie die Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Rezeption und des Sanitärgebäudes stellen eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust dar. Dem Intensivgrünland mit Entwicklung in Richtung Sandmagerrasen wird abweichend von der Bewertung des Biototyps 9.3.2 in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung die Wertstufe 2 und die Kompensationswertzahl 2,5 zugeordnet. Für die zu pflanzenden Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm wird abweichend von der in Anlage 11 angegebenen Bezugsfläche von 25 m<sup>2</sup>/Baum ein Flächenäquivalent von 15 m<sup>2</sup> angesetzt.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Ver- siegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
1.12.1	Kiefernbestand	50	1	(1,5+0,5)x0,75	75
12.3.2	Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	1.200	2	(2,5+0,5)x0,75	2.700
<b>Gesamt</b>					<b>2.775</b>

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
1.12.1	Kiefernbestand	982	1	1,5x0,75	1.105
12.3.2	Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	20.123	2	2,5x0,75	37.731
<b>Gesamt</b>					<b>38.836</b>

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs:

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.775
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	38.836
<b>Gesamtsumme</b>	<b>41.611</b>

### 6.2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzen von 49 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches (15 m <sup>2</sup> /Baum)	735	2	3,5	1,0	2.573
2. Anpflanzen von dreireihigen Hecken aus einheimischen Sträuchern	1.574	2	2,5	1,0	3.935
3. Anlegen lockerer Strauchpflanzungen	5.110	2	2	1,0	10.220
4. Entwicklung naturnaher Wiesen	17.074	2	2	1,0	34.150
<b>Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)</b>					<b>50.878</b>

Am südlichen Rand des Plangebiets erfolgt darüber hinaus die Pflanzung einer Abgrenzungshecke (innerhalb der Fläche zur Entwicklung naturnaher Wiesen).

### 6.2.5.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung des ermittelten Flächenäquivalents für den Kompensationsbedarf und der geplanten Maßnahmen für die Kompensation zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme größer sein wird als der Biotopwert vor der Maßnahme. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

### 6.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum Standort wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Phase der frühzeitigen Beteiligung untersucht. Auf Grund der verträglicheren Dimensionierung und dem damit verbundenen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft hat sich die Stadt Neustrelitz für die südliche Planungsvariante entschieden.

Bezüglich der räumlichen Gliederung wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung fünf Varianten untersucht, die sich im Wesentlichen durch die Lage der Rezeption des Sanitärgebäudes und der Standplätze für Zelte sowie die Nutzung des Uferbereiches unterschieden. Dem Bebauungsplan liegt das nach den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitete Konzept zu Grunde.

Gegenüber dem Konzept aus der frühzeitigen Beteiligung wurde eine ringförmige, weit gehend an das Relief angepasste Verkehrserschließung vorgesehen. Die Ferienhäuser wurden auf Grund ihres geringen Flächenbedarfs im nördlichen Teil angeordnet, so dass der weniger stark geneigte südliche Planbereich für Caravans genutzt werden kann. Der Uferbereich ist den Zelten vorbehalten. Als Standort für das Sanitärgebäude wurde eine Fläche zwischen den Zelten und den Caravans ausgewählt.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) erfolgt.

### 6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Annahmen zu den Verkehrsimmissionen werden ein Jahr nach der Realisierung der verkehrlenkenden Maßnahmen für die L 252 überprüft.

## 6.4 Zusammenfassung

Östlich des Klugen Sees bei Klein Trebbow soll ein Campingplatz mit Standplätzen für 39 Wohnwagen und 42 Zelte sowie mit 10 Ferienhäusern entstehen. Zur Schaffung des Baurechts wird von der Stadt Neustrelitz der Bebauungsplan Nr. 50/03 aufgestellt.

Das 7,27 ha umfassende Plangebiet gliedert sich in

- 2,01 ha Bauflächen (Sondergebiete "Ferienhausgebiet" und "Campingplatzgebiet")
- 0,68 ha Verkehrsflächen
- 0,05 ha Wasserflächen
- 0,90 ha Grünflächen
- 1,92 ha mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- 1,71 ha Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

§ 2 a Abs. 4 BauGB bestimmt, dass ein Umweltbericht mit festgelegten Angaben in die Begründung aufzunehmen ist.

Die Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 6.1.1 des Umweltberichtes (Kurzdarstellung des Vorhabens).

Da stadtspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet.

Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 6.1.2 dargelegt. Die Neuanlage des Campingplatzes erfolgt außerhalb von Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt.

Pkt. 6.2 des Umweltberichts enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Erfasst wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Die Landesstraße 252 verläuft ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Das nächste Wohngebäude befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Zufahrt zum Standort.
- Das wellige Gelände weist nährstoffarme trockene Sandböden auf.
- Die Vegetation wird von Kiefernwald, Grünland mit Entwicklung in Richtung Sandmagerrasen sowie von Schilfröhricht und dem Gehölzsaum am Klugen See geprägt.
- Es ist zu erwarten, dass der Schilfgürtel und der Gehölzsaum am Ufer des Klugen Sees sowie das Kieferngehölz in Ufernähe in das Verzeichnis der geschützten Biotope aufgenommen werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des IBA-Gebietes "Ostufer der Müritz und Neustrelitzer Kleinseenplatte" (Nationaler Code MV 014). Das IBA-Gebiet wird in das geplante Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 "Müritz" integriert. Die Flächen zwischen der Ortslage Klein Trebbow und der B 96 einschließlich des Plangebietes werden nach dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung (UM 40/06 vom 11.04.2006) nicht in das SPA 21 übernommen.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Durch das geplante Vorhaben kann eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> bzw. 1,7 % des Plangebietes versiegelt werden.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um ca. 0,80 ha bzw. 11 % auf ca. 6,47 ha bzw. 89 % der Gesamtfläche.
- Für den Kiefernwald liegt die Genehmigung zur Waldumwandlung vor. Der Eingriff in den Gehölzbestand beschränkt sich auf die Beseitigung von Bäumen im Bereich der geplanten Rezeption.

Beeinträchtigungen der Einwohner der Stadt Neustrelitz und insbesondere des Ortes Klein Trebbow und ihrer Gäste sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des IBA-Gebietes MV 014 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird (siehe Punkt 6.2.3).

Im Punkt 6.2.4 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich nicht vermeiden. Sie wird verringert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigungen sowie durch das geringe Maß der baulichen Nutzung.
- Die Wegeführung wird an das Relief angepasst.
- Innerhalb der Waldumwandlungsfläche werden nur die Bäume im Bereich der geplanten Rezeption beseitigt. Für die Zufahrt wird eine vorhandene Schneise genutzt.
- Umfangreiche Pflanzgebote für einheimische Bäume und Sträucher sollen das Vorhaben in die Landschaft einbinden, das Plangebiet gliedern und unterschiedliche Nutzungen voneinander abgrenzen.
- Mehrere Teilflächen sollen zu naturnahen Wiesen entwickelt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde als Punkt 6.2.5 in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

In Punkt 6.2.6 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" wird erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Standortalternativen und für den ausgewählten südlichen Standort mehrere Varianten der räumlichen Gliederung untersucht wurden. Bei der ausgewählten Lösung wurden die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird in Punkt 6.3.1 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 6.3.2) beschränkt sich auf die Kontrolle des Pflanzgebotes sowie auf die Überprüfung der Verkehrsimmissionen nach der Realisierung der verkehrslenkenden Maßnahmen für die L 252.

## 7. Grundzüge der Planung

### 7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklungsabsicht, auf diesem Standort einen Campingplatz zu errichten, konkretisiert.

Das Nutzungskonzept geht von folgenden Hauptkomponenten aus:

- ein Zeltplatz für 42 Zelte von Dauer- und Kurzzeitcamping,
- 39 Stellplätze für Caravans,
- 10 Ferienhäuser,
- infrastrukturelle Anlagen in Form eines Sozialgebäudes, einer Rezeption sowie Tennis-/Volleyball- bzw. Spielplätze,
- Nutzung des Sees über die vorhandene Badestelle und einen Bootssteg.

Dabei sollen die Grundstücke der Ferienhäuser und der Bereich des Campingplatzes räumlich voneinander getrennt werden. Letzterer wird wiederum in Bereiche, die einerseits vorrangig Stellplätzen für Wohnwagen/Caravans und andererseits ausschließlich Zelten vorbehalten sind, gegliedert. Das Sozialgebäude erhält innerhalb des Campingplatzgebiets einen möglichst zentralen, von allen Standplätzen auf kurzem Wege erreichbaren Standort.

Der Campingplatz soll unter weitmöglichem Erhalt der natürlichen Gegebenheiten ausgebaut werden. Deshalb erfolgt eine Versiegelung nur im Bereich der Gebäudeflächen der Ferienhäuser, des Sozialgebäudes und der Rezeption. Die Wege sollen mit wassergebundenen Decken ausgebaut werden, eine Befestigung der Standplätze ist nicht bzw. wenn erforderlich in wasserdurchlässiger Form vorgesehen.

In der ersten Planungsphase (Vorentwurf) wurde alternativ zu dem vom vorliegenden B-Plan erfassten Standort eine zweite Planungsvariante auf der nördlich angrenzenden Fläche untersucht. Diese sah auf einer Fläche von ca. 9,7 ha einen Campingplatz mit ca. 155 Plätzen für Zelte, 35 Stellplätzen für Caravans und Mobilheimen sowie 10 Ferienhausstandorte vor. Im Rahmen der nach dem Beteiligungsverfahren zu den Vorentwürfen durchgeführten Abwägung hat sich die Stadt dazu entschlossen, das letztgenannte Vorhaben nicht weiter zu verfolgen und die Erstellung des B-Plans nur auf das dem jetzigen Plan zu Grunde liegende Vorhaben zu beziehen. Dies erfolgte nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Dimensionierung der Planungsalternative und der damit zu erwartenden umfänglicheren Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung / Mindestmaß der Baugrundstücke

Den verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechend werden die geplanten Bauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der größere Teil der in diesem Sinne nutzbaren Fläche wird dabei als Campingplatzgebiet (§ 10 Abs. 5 BauNVO) ausgewiesen werden, während Teilflächen als Ferienhausgebiet festgesetzt wurden.

Letztere beziehen sich auf den Standort im Norden des Plangebiets, der die Errichtung von maximal 10 Ferienhäusern ermöglicht. Damit es hier nicht zu einer ungewollten baulichen Verdichtung kommt, wurde die Mindestbreite der dortigen Baugrundstücke auf 18 m festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf jeder Straßenseite höchstens fünf Einzelhäuser entstehen können und somit auch die in der

ökologischen Bilanzierung verankerte Summe der versiegelbaren Flächen nicht überschritten wird. Die dortigen, in einem derartigen Gebiet üblichen zulässigen Nutzungen wurden unter Nr. 1.1.1 des Textteils geregelt.

Das Campingplatzgebiet umfasst demgegenüber neben den Plätzen für die Zelte, die Flächen der Caravan- bzw. Wohnwagenstellplätze, des geplanten Sozial-/ Verwaltungsgebäudes sowie der Rezeption.

Diese Nutzungen wurden standortkonkret entsprechend der vom Investor vorgelegten und unter grünordnerischen Aspekten weiterentwickelten Konzeption mittels in den textlichen Festsetzungen der Nr. 1.1.2 näher bestimmter Teilgebiete festgelegt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten und unter Nr. 1.2. des Textteils z.T. konkretisierten Nutzungsmaße sollen eine möglichst landschaftsschonende und -verträgliche Einordnung der möglichen baulichen Anlagen sicherstellen, ohne ihre Funktionsfähigkeit in Frage zu stellen. So ermöglicht die für das Ferienhausgebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe trotz der dort ebenfalls festgelegten Eingeschossigkeit eine Nutzung des Dachgeschosses z.B. für Schlafplätze. Zur Unterbringung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen einschließlich einer Betriebswohnung ist für das im Teilgebiet 3 vorgesehene Gebäude eine Option für ein zweites Vollgeschoss vorgesehen worden. Die dortige Gebäudehöhe trägt allerdings dafür Sorge, dass bei einer (nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehenen) Nutzung dieser Möglichkeit die damit verbundene Wirkung auf das Landschaftsbild noch in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

Die im eigentlichen Sinne bebaubaren Flächen dieses Gebiets beschränken sich auf die Teilgebiete 3 und 4 des Campingplatzgebiets und die Ferienhausgrundstücke. Dazu wurden jeweils baugrundstücksbezogene maximale Grundflächen festgesetzt, die den geplanten Nutzungen hinreichend entsprechen. Sie stellen im Übrigen insbesondere im Bereich der Ferienhäuser gegenüber einer (relativen) Grundflächenzahl die städtebaulich dort gewollte möglichst homogene Gebäudekubatur in besserem Maße sicher.

Für die Standplätze der Zelte und Wohnwagen kann demgegenüber die Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche nach § 19 BauNVO entfallen. Sie ist hinreichend durch die flächenkonkrete Festsetzung der Standplätze bestimmt, was entsprechend unter Nr. 1.2.2. des Textteils klarstellend geregelt wird.

Neben der o.g. Mindestbreite der Ferienhausgrundstücke ist für die Baugebiete SO-C3 und SO-C4 unter der Nr. 1.3.2. der textlichen Festsetzungen eine Mindestgröße der Baugrundstücke entsprechend der dort verfügbaren Baufläche geregelt. Damit soll verhindert werden, dass die dort festgesetzte Grundfläche durch eine Grundstücksteilung jeweils auf mehrere Grundstücke bezogen und damit insgesamt überschritten wird.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Die Festsetzung einer Bauweise war lediglich für das Ferienhausgebiet erforderlich, da hier keine grundstückskonkreten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden. Letzteres soll einen gewissen Spielraum für die endgültige Grundstücksgliederung lassen.

Diese Baufelder werden wie auch die in den Teilgebieten 1 und 2 des Campingplatzes durch Baugrenzen markiert. Für eine Festsetzung von Baulinien, die konkrete

Baufluchten vorgeben, ergab sich keine städtebauliche Notwendigkeit, zumal zu große Versprünge aufgrund der begrenzten Bautiefen nicht zu befürchten sind. Letztere sind im südlichen Teil des Ferienhausgebiets auf 12 m begrenzt, im nördlichen Teil sogar nur auf 8 m. Dies wurde dort erforderlich, weil nur dadurch der erforderliche Abstand zum nördlich angrenzenden Waldstück von 30 m eingehalten werden kann. Im Bereich der Badestelle ist auf der Wasserfläche ein Baufeld festgesetzt worden, welches die Errichtung eines Stegs ermöglichen soll. Entsprechend der Größe und des Charakters des Sees (ohne Anbindung an eine Wasserstraße) erfolgt dessen Anlage vorrangig zum Anlegen einer relativ geringen Anzahl muskelbetriebener Boote bzw. zum Einsetzen der durch die Urlauber selbst mitgebrachten derartigen Wasserfahrzeuge.

Um dies auf diesen baulichen Nutzungszweck einzugrenzen, wurde die davon betroffene Fläche im Sinne des § 9 (1) Nr. 9 BauGB entsprechend konkret festgesetzt. Gleiches trifft auf die Standplätze für Zelte bzw. Wohnwagen zu, deren Nutzung über eine derartige Festsetzung in Verbindung mit der klarstellenden Regelung der bereits erwähnten Nr. 1.2.2. des Textteils sowie der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.1. zweifelsfrei geregelt werden kann.

#### **7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung**

Von der L 252 ist das Gebiet derzeit über einen unbefestigten Weg, der vorwiegend als Forstweg dient, erreichbar. Der erste Wegeabschnitt war bislang im städtischen Eigentum und wurde dem Vorhabenträger veräußert. Dabei wurde allerdings ein Nutzungsrecht zu Gunsten der bisherigen Nutzer bzw. Anlieger (Forst, Privateigentümer der angrenzenden Flächen) entsprechend verankert. Für den entlang der Waldkante und z. T. im Wald verlaufenden weiteren Abschnitt ist durch die Forst als dessen Eigentümerin ein Nutzungsvertrag zugesichert worden.

Nach den Vorstellungen des Eigentümers und künftigen Betreibers soll zumindest der Ausbaugrad dieser Zuwegung nicht zuletzt aus Kostengründen möglichst weitgehend dem jetzigen Zustand entsprechen.

Im Gebiet selbst ist eine angemessene Wegebefestigung, in Form einer wasser gebundenen Tragschicht vorgesehen und als ausreichend anzusehen.

Da bislang eine medienseitige Versorgung nicht anliegt, sind hier insbesondere hinsichtlich der Strom- und Wasserversorgung Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Trinkwasserversorgung wird dabei über einen Anschluss an der Straße Zum Kirchberg in Klein Trebbow und die Verlegung der Leitung über das im Miteigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück 75/3 gewährleistet. Eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken ist dazu erfolgt.

Ebenfalls aus westlicher Richtung unter Querung des vorgenannten Grundstücks erfolgt nach derzeitigem Planungsstand der Stromanschluss. Dieser wird über die E.ON edis AG bereitgestellt

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist eine standortbezogene Lösung in Form einer Eigenanlage vorgesehen, zumal der Ortsteil Klein Trebbow nicht an das zentrale Abwassernetz der Stadt angeschlossen ist und dies aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch nicht vorgesehen ist.

Das Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden, was aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Gebiet ohne weiteres möglich ist.

## 7.5. Grünflächen/ Wasserflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen dienen der bedarfs- und funktionsgerechten Betreuung des Campingplatzes. Der als Liegewiese ausgewiesene Bereich entspricht dabei zum Teil der derzeitigen Nutzung, die sich aus der bestehenden Badestelle ergibt. Neben der an sie angrenzenden Spielplatzfläche, die vorrangig Angebote für kleinere Kinder bereitstellt, ist auf der Sport- und Spielfläche im Südosten des Plangebiets die Errichtung eines Volleyballfeldes und ggf. eines Tennisplatzes vorgesehen.

Die vom B-Plan erfasste Wasserfläche liegt im Bereich der Badestelle und entspricht in ihrer festgesetzten Zweckbestimmung der derzeitigen Nutzung des Sees als Badegewässer.

## 7.6. Grünordnerische/ naturschutzrechtliche Festsetzungen

Wie bereits unter im Umweltbericht unter Punkt 6. dargelegt, werden mit der Planung Eingriffe in bislang baulich ungenutzte Außenbereichsflächen vorbereitet. Deshalb ist gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ein Ausgleich der mit diesen Eingriffen verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich. Eine dies berücksichtigende ökologische Bilanzierung wurde im Rahmen der Umweltprüfung erstellt. Sie steht im Zusammenhang mit der im gleichen Zuge erfolgten Erarbeitung eines Grünordnungsplans (GOP) zum B-Plan. Die wesentlichen Inhalte dieses GOP wurden als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Rechtliche Grundlage hierfür ist neben § 9 (1) BauGB §13 (4) LNatG M-V. Damit ist sichergestellt, dass sämtliche mögliche Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Da der GOP parallel zur Konkretisierung des Konzepts seitens des Vorhabenträgers aufgestellt wurde und die Grundlage für den vorliegenden B-Plan-Entwurf bildete, wurde dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot hinreichend entsprochen.

Die Hintergründe für die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können dem GOP entnommen werden, der als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

In der Planzeichnung des B-Plans ist der lt. LNatG M-V geltende Gewässerschutzstreifen des Klugen Sees nachrichtlich dargestellt worden. Für die zu Gunsten der Erschließungswege und der Stellplätze für Zelte dort getroffenen Festsetzungen ist gemäß § 19 (3) Nr. 4 LNatG M-V seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einer Ausnahme zugestimmt worden.

## 7.7. Örtliche Bauvorschriften

Die unter Nr. 3. der textlichen Festsetzungen getroffenen gestalterischen Vorschriften sollen eine weitestgehend verträgliche Einbettung der geplanten Gebäude in das natürliche Standortumfeld gewährleisten. Dies entspricht ebenfalls den Absichten des Vorhabenträgers.

Dieser beabsichtigt, die Hochbauten in Holzbauweise in Form von eingeschossigen Holzblockhäusern mit flachen Satteldächern zu errichten. Der B-Plan ermöglicht darüber hinaus, das Sozial- und das Rezeptionsgebäude alternativ mit städtebaulich auf diesen Standorten ebenfalls verträglichen hellen Putzfassaden auszuführen.

## **7.8. Sonstiges/ Hinweise**

Die Baugebietsflächen wurden zum Teil in dem lt. LNatG M-V von einer Bebauung freizuhaltenen Gewässerschutzstreifen festgesetzt, welcher in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wurde. Allerdings betrifft dies nur Standplätze für Zelte, so dass dabei nicht von einer baulichen Nutzung im engeren Sinne ausgegangen werden kann.

Hierzu erfolgte im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts und des GOP eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Diese erteilte wie bereits unter punkt 7.6. ausgeführt für die dabei besprochene und nunmehr im B-Plan verankerte Lösung einer nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V möglichen Ausnahme ihre Zustimmung.

Mit den übrigen, unter der Nr. 4 des Textteils aufgenommenen nachrichtlichen Übernahmen soll auf für die vorliegende Planung relevante und bei deren Realisierung insbesondere zu beachtende Regelungen anderer gesetzlicher Vorschriften hingewiesen werden.

Dabei wird in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4.3. auf die gesetzlichen Regelungen, die bei einem eventuellen Entdecken archäologischer Funde gelten, aufmerksam gemacht. Damit Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden, sollte der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bereits bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Ergänzend zu den Baugebietsfestsetzungen wurde zwischen der Fläche für das Rezeptionsgebäude und den Sandplätzen für Wohnwagen eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, die für die Aufstellung von Abfallcontainern genutzt werden soll. Dieser Standort ist hierfür aufgrund seiner Lage im Bereich der Ausfahrt vom Campingplatz am besten geeignet.

## **8. Realisierung der Planung**

Die Umsetzung der mit der Planung vorbereiteten Vorhaben liegt ausnahmslos in privater Hand, d. h. dass die Realisierung des B-Plans von der Initiative des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers abhängig ist. Dieser beabsichtigt, möglichst kurzfristig mit der Umsetzung beginnen zu können.

Dabei geht es zunächst um die Errichtung des Campingplatzes, d.h. der Bau der Ferienhäuser soll in einem zweiten, bislang zeitlich noch nicht konkret bestimmten Bauabschnitt erfolgen.

## 9. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche:</u>	7,27 ha
Sondergebiete, die der Erholung dienen:	2,06 ha
davon Ferienhausgebiet:	0,57 ha
Campingplatzgebiete:	1,49 ha
Verkehrsflächen:	0,66 ha
Grünflächen:	0,91 ha
Wasserflächen:	0,04 ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen:	1,85 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	1,75 ha

Neustrelitz, 05.12.2007

  
Grund  
Bürgermeister