

**GEMEINDE LEWITZRAND**  
**AMT PARCHIMER UMLAND**  
**LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 7**  
**“ Eldepark“**

**BEGRÜNDUNG**

**ENDFASSUNG**

**OKTOBER 2024**

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzung gegenüber der Entwurfsfassung*

## **Begründung zur Satzung**

der Gemeinde Lewitzrand  
über den

### **Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“**

Gemarkung Garwitz  
Flur 5  
Teilflächen der Flurstücke 204 und 207

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Allgemeines .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1.       | Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....                                | 4         |
| 1.2.       | Verfahrens- und Planungsgrundlagen .....                                      | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.1.       | Rechtsgrundlagen .....  | 8         |
| 2.2.       | Vorgaben übergeordneter Planungen.....  | 8         |
| 2.3.       | Kommunale Planungen.....  | 10        |
| <b>3.</b>  | <b>Plangebiet .....</b>   | <b>12</b> |
| 3.1.       | Lage und Geltungsbereich .....  | 12        |
| 3.2.       | Bestandssituation .....   | 12        |
| <b>4.</b>  | <b>Planinhalt .....</b>   | <b>15</b> |
| 4.1.       | Art der baulichen Nutzung .....   | 15        |
| 4.1.1      | Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO.....                  | 15        |
| 4.1.2      | Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO..... | 16        |
| 4.1.3      | Sonstiges Sondergebiet „Bildung und Tourismus“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO.....   | 18        |
| 4.2.       | Maß der baulichen Nutzung.....  | 19        |
| 4.3.       | Bauweise.....   | 21        |
| 4.4.       | Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 21        |
| 4.5.       | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....                       | 22        |
| 4.6.       | Verkehrsflächen .....   | 22        |
| 4.7.       | Ver- und Entsorgung .....   | 22        |
| <b>5.</b>  | <b>Umweltbelange .....</b>  | <b>24</b> |
| 5.1.       | Einleitung .....  | 24        |
| 5.2.       | Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....              | 27        |
| 5.3.       | Schutzgebiete .....   | 28        |
| 5.4.       | Voraussichtliche Planungsauswirkungen.....                                    | 28        |
| 5.5.       | Gewässerschutz.....   | 32        |
| 5.6.       | Baumschutz .....  | 35        |
| 5.7.       | Waldabstand - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand.....                     | 41        |
| 5.8.       | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....                                      | 42        |
| <b>6.</b>  | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Planungsalternativen.....</b>  | <b>49</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung.....</b>                 | <b>49</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Flächenbilanz .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>10.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>  | <b>49</b> |
| 10.1.      | Gewässer 1. Ordnung mit Gewässerschutzstreifen .....                          | 50        |
| 10.2.      | Wald mit Waldabstand .....  | 50        |
| 10.3.      | Funde von Denkmalen.....  | 50        |
| 10.4.      | Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung .....                          | 51        |
| 10.5.      | Trinkwasserschutzgebiete .....  | 51        |
| <b>11.</b> | <b>Hinweise.....</b>  | <b>51</b> |

### Anlagen

- Waldbüro Böhmsholz: Gutachten zur Beurteilung von Baumhöhenentwicklung zur Erreichung einer Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes vom 2.9.2023

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Lewitzrand wurde im Jahr 2009 aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Klinken, Raduhn und Matzlow-Garwitz gebildet. Im Gemeindennamen spiegelt sich bereits deren Lage am Rande der Lewitz wider. Die Lewitz wird insbesondere durch die Fischteiche sowie weite Wiesen- und Ackerflächen geprägt, die von der Elde, der Müritz-Elde-Wasserstraße, dem Störkanal und zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogen werden. Die Attraktivität des Landschaftsraums sowie die Lage der ehemaligen Gemeinde Matzlow-Garwitz an der Elde und der Müritz-Elde-Wasserstraße machten das Gebiet bereits zu Zeiten der DDR zu einem beliebten Urlaubsziel. Schon im Jahr 1965 wurde nahe der Schleuse in Garwitz ein Freibad eröffnet. In diesem Zuge entstand etwas östlich hiervon auch ein Kinder-Ferienlager der Akademie der Wissenschaften der DDR mit 30 Bungalows. 1992 wurde das ehemalige Betriebsferienlager von einem privaten Investor erworben. Seitdem haben sich kleine gewerbliche Unternehmen wie z. B. eine Werbeagentur und eine Handelsgesellschaft (Soul Wool) angesiedelt. Ebenfalls dient das Gelände des Eldeparks als Seminarstätte. Ergänzt wurde der historische bauliche Bestand durch ein Wohngebäude, das als eine der gewerblichen Nutzung zugeordnete Betriebsleiterwohnung fungiert. Die einst errichteten Bungalows wurden zwischenzeitlich unter anderem als Asylunterkünfte genutzt, haben ansonsten aber zusehends an Bedeutung als Ferienhäuser verloren, da sie nicht mehr zeitgemäßen baulichen Standards entsprechen und so keine Nachfrage mehr besteht. Ein über den Bestandserhalt hinausgehender Um- oder Neubau ist bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Um den historisch gewachsenen Standort und das damit verbundene touristische Potenzial zu sichern, ist es erforderlich, eine entsprechende bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Dies soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt der B-Plan Nr. 7 auf die Fortentwicklung bzw. den Umbau einer bestehenden Siedlungsfläche und damit auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ab.

Die alten noch bestehenden 26 Ferienbungalows sollen abgerissen und durch ca. 10 neue moderne Ferienhäuser mit größeren Wohn- bzw. Grundflächen ersetzt werden. Das Plangebiet soll jedoch im Gesamterscheinungsbild nicht weiter verdichtet werden. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Eigenart des Gebiets sowie die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigen und nicht gewollte Entwicklungen wie z. B. eine übermäßige Verdichtung oder eine überdimensionierte Großkubatur-Bebauung ausschließen. Der Kernbereich des Eldeparks ist ausschließlich als der Erholung dienendes Ferienhausgebiet, der westliche Bereich für Einrichtungen aus den Bereichen Bildung und Tourismus vorgesehen. Im östlichen Teil soll für die bestehende Betriebsleiterwohnung eine Dauerwohnfunktion und zusätzlich ein weiteres Wohngebäude oder Ferienhaus ermöglicht werden. Das Plangebiet wird entsprechend der sich unterscheidenden Nutzungsarten gegliedert.

### 1.2. Verfahrens- und Planungsgrundlagen

Der B-Plan Nr. 7 „Eldepark“ soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 BauGB benennt die Voraussetzungen, unter denen das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Anwendung finden kann. Die Planungsabsichten sind daher in Bezug auf die Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen.

#### Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

##### Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden. In Frage kommen demnach Bebauungspläne für

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung,
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Unter die Nachverdichtung fallen Planungen, die auf die Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. auf eine Intensivierung der Nutzung abzielen. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht den beiden vorgenannten Fällen zuzuordnen sind, können zum Beispiel die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche oder die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen sein (Krautzberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 13a Rn. 28-30).

Der Innenentwicklung unterfallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile bzw. gewachsener städtebaulicher Strukturen dienen. Der städtebaurechtliche Begriff der Innenentwicklung ist klar vom Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB abzugrenzen. Eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB bleibt daher nicht ausschließlich auf den Innenbereich nach § 34 BauGB beschränkt, sondern bezieht sich auf einen bestehenden Siedlungsbereich, innerhalb dessen beispielsweise auch Außenbereichsinseln („Außenbereich im Innenbereich“) zum Gegenstand einer Maßnahme der Innenentwicklung werden können. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu in seinem Urteil vom 25. April 2023 (BVerwG 4 CN 5.21) aus, dass sich der räumliche Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht nach der auf die Zulassung einzelner Vorhaben bezogenen Abgrenzung von Innen- und Außenbereich richtet. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten. Hierfür können unter anderem die absolute und relative Größe der Fläche, ihre bisherige – auch nachwirkende – Nutzung, die Lage im Plangebiet und der Funktionszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung von Bedeutung sein. Ausgeschlossen ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereiches liegen (BVerwG Urteil vom 4.11.2015 – 4 CN 9/14). In Betracht kommen können für eine Innentwicklung jedoch Flächen mit einer Hinterlandbebauung, die siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzurechnen wären, aber nach planungsrechtlichen Maßstäben über den Innenbereich nach § 34 BauGB hinausgehen (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr § 13a Rn. 4).

- ⇒ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst (und beschränkt sich auf) einen historisch gewachsenen Siedlungsbereich (Eldepark). Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lewitzrand als Baufläche (Sondergebiet) dargestellt. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans besteht in der Fortentwicklung bzw. im Umbau einer bestehenden Siedlungsfläche und der Anpassung des Ferienhausgebietes an heutige Nutzungsanforderungen. Damit wird der Bebauungsplan für eine (andere) Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann hierfür Anwendung finden.

#### Grundfläche

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

- ⇒ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 umfasst ca. 1,85 ha. Damit liegt auch die im B-Plan festgesetzte zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

#### UVP-pflichtige Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

- ⇒ Der B-Plan Nr. 7 setzt Sondergebiete nach § 11 BauNVO (SO „Bildung und Tourismus“ sowie SO „Dauer- und Ferienwohnen“) sowie ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO fest und begründet somit keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 zum UVPG besteht eine UVP-Pflicht für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung erst ab einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 bzw. ab einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200. Auch die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 bzw. mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200) können aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreicht werden. Im Sondergebiet „Bildung und Tourismus“ sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

#### Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

- ⇒ Zum europaweiten Schutzgebietsnetz Natura 2000 zählen die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und die Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/ EWG). Mit ca. 850 m Abstand zum Plangebiet befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Lewitz“ (DE\_2535-402) in westlicher Richtung hinter den Ortslagen Matzlow und Garwitz. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder in der Lewitz“ (DE\_2535-302) befindet sich nordwestlich in ca. 6 km Entfernung. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Ortslagen ausgeschlossen. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

#### Störfallbetriebe

§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB schließt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch aus, sofern Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

- ⇒ Als Störfallbetriebe werden Betriebe bezeichnet, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die bestimmte Mengenschwellen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) überschreiten. Der B-Plan Nr. 7 begründet weder die Zulässigkeit von Störfallbetrieben, noch befinden sich Störfallbetriebe in der immissionsrelevanten Umgebung. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

Alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB können als erfüllt angesehen werden.

#### Merkmale des beschleunigten Verfahrens

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Abgesehen wird weiterhin von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, soweit er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch vor entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

### Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 01.07.2024 bis zum 02.08.2024 auf der Homepage des Amtes Parchimer Umland unter dem Link <https://www.amt-parchimer-umland.de/bekanntmachungen/index.php> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Straße 42, 19370 Parchim in Raum 112 während der regulären Öffnungszeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.06.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Parchimer Umland Nr. 06 sowie im Internet unter <https://www.amt-parchimer-umland.de/bekanntmachungen/index.php>.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Veröffentlichung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am     .    .2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am     .    .2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

### Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

#### Hinweis:

Der im amtlichen Liegenschaftskataster verzeichnete Gebäudebestand weicht von den aktuellen Gegebenheiten ab. Dies betrifft insgesamt drei Gebäude – zwei im Süden des Plangebietes sowie ein Nebengebäude an der Zufahrt im Norden des Gebietes wurden bereits zurückgebaut.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom [9. April 2024 \(GVOBl. M-V S. 110\)](#)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

#### Raumkategorien

Die Gemeinde Lewitzrand ist gemäß RREP WM als strukturschwacher Ländlicher Raum eingestuft und zählt zum Mittelbereich Parchim. In strukturschwachen Ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (3.1.1 (5) RREP WM).

- ⇒ Strukturschwache Ländliche Räume sind gekennzeichnet durch ihre zentrenferne Lage und den schwachen Besatz mit Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen. Deshalb kommt

es hier besonders darauf an, die vorhandenen Potenziale zu stärken. Mit dem Eldepark besteht ein solches (insbesondere touristisches) Potenzial. Der B-Plan Nr. 7 wirkt auf die Sicherung bzw. Entwicklung des betreffenden Standorts hin und entspricht somit dem raumordnerischen Grundsatz.

#### Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Daher sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Weiterhin sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden (4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (6) **Z** LEP M-V).

- ⇒ Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht die vorliegende Planung den vorgenannten Zielen der Raumordnung.

#### Wohnbauflächenentwicklung

Als Ziele der Raumordnung sind die Programmsätze 4.2. (1) **Z** LEP M-V und 4.2 (2) **Z** LEP M-V zu beachten. Hiernach ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken.

- ⇒ Der Gemeinde Lewitzrand ist im RREP WM keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, somit ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der B-Plan Nr. 7 setzt Sondergebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Bildung und Tourismus“ und „Ferienhausgebiet“ sind hinsichtlich des Eigenbedarfs nicht zu berücksichtigen, da sie nicht der Funktion des Dauerwohnens dienen. Im Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ ist entsprechend der Zweckbestimmung die Möglichkeit zu einer begrenzten Wohnbauflächenentwicklung eröffnet. Neben einem bereits bestehenden Wohngebäude (derzeitig Betriebsleiterwohnung), ist hier jedoch nur Flächenpotenzial für ein weiteres Wohngebäude gegeben. Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird außerdem gesichert, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Insofern wird hierdurch keine raumbedeutsame Wohnbauflächenentwicklung begründet.

#### Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

In den Karten des LEP M-V und RREP WM wird das Gebiet der Gemeinde Lewitzrand als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.

Weiterhin darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (4.5 (2) **Z** LEP M-V).

- ⇒ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 bleibt auf Siedlungsflächen beschränkt und führt daher zu keiner Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Auch darüber hinaus werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt, so dass die vorliegende Planung mit den raumordnerischen Erfordernissen vereinbar ist.

#### Tourismusentwicklung und Tourismusräume

In den Karten des LEP M-V und RREP WM wird das Gebiet der Gemeinde Lewitzrand als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. Hier 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.

- ⇒ Der B-Plan Nr. 7 dient vornehmlich der Sicherung und Entwicklung des historisch gewachsenen Ferienlagers „Eldepark“. Dieses bildet mit dem benachbarten Lewitzcamp und dem

naheliegenden Eldebad in Garwitz ein bedeutendes touristisches Potenzial in der Gemeinde Lewitzrand. Durch die Lage am Rand der Lewitz sowie entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße wird insbesondere der Natur- und Wassertourismus angesprochen. Die vorliegende Planung stützt die Weiterentwicklung dieser Tourismusbranche im strukturschwachen ländlichen Raum.

#### Sonstige raumordnerische Festlegungen

In der Karte des RREP WM werden im Bereich des Plangebietes folgende zeichnerische Festlegungen getroffen:

- Wichtiger Schifffahrtsweg (Müritz-Elde-Wasserstraße)
- Regional bedeutsames Radroutennetz (Regionaler Radwanderweg)
- Regionalflughafen mit Bauschutzbereich

⇒ Die vorgenannten Festlegungen stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Für den Flughafen Schwerin – Parchim ist ein Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) angeordnet und nachrichtlich in das RREP WM übernommen worden. Innerhalb des Bauschutzbereiches sind Bauhöhenbeschränkungen zu beachten. Überschreitungen bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörde, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des B-Plans zur Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen.

### **2.3 Kommunale Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Lewitzrand verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für die ehemals selbstständigen Gemeinden Klinken, Raduhn und Matzlow-Garwitz wurden vor dem Gemeindefusionsabschluss im Jahr 2009 jeweils eigenständige Flächennutzungspläne aufgestellt. Nach der Gemeindefusion behielten die F-Pläne zunächst als räumliche Teilflächennutzungspläne für den jeweiligen Teil des Gemeindegebietes ihre Wirksamkeit. Mit der Digitalisierung und Zusammenführung der wirksamen Teilflächennutzungspläne wurden die Einzelpläne in einen Gesamtflächennutzungsplan überführt. Dieser ist seit dem 18. Juni 2016 rechtswirksam.

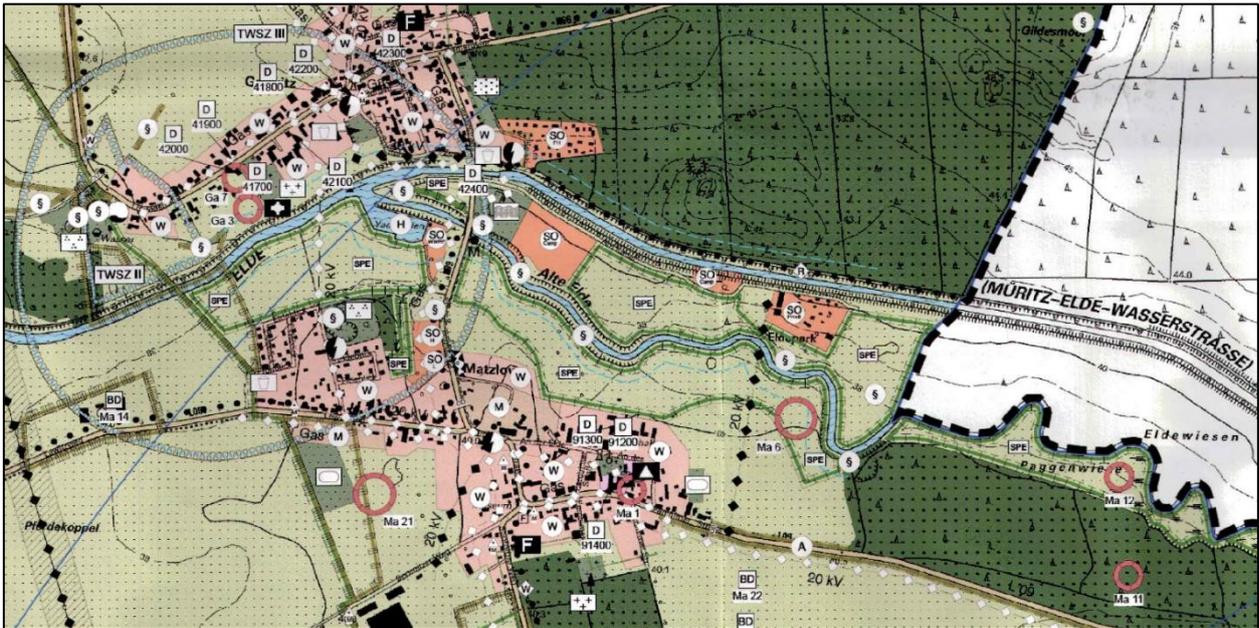


Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lewitzrand

Dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes (Bereich der ehemaligen Gemeinde Matzlow-Garwitz) grundsätzlich auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ausgerichtet werden soll. Als wichtigsten Wirtschaftsfaktor sieht die Gemeinde den Erhalt, den Ausbau sowie die Neuansiedlung von touristischen und Erholungseinrichtungen. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 stellt der F-Plan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet mit Bildungsstätte“ dar. Der Bebauungsplan konkretisiert die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans durch eine Gliederung des Plangebietes in die Sondergebiete

- SO „Bildung und Tourismus“,
- SO „Ferienhausgebiet“,
- SO „Dauer- und Ferienwohnen“,

wobei der überwiegende Teil des Plangebietes durch das Ferienhausgebiet eingenommen wird. Auch die im F-Plan für das Sondergebiet angegebene Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ wird im Bebauungsplan aufgegriffen und durch „Tourismus“ ergänzt. Diese Nutzungen sollen die Hauptfunktion des Gebietes als Ferienhausgebiet stärken und fügen sich in die städtebauliche Grundkonzeption ein. Das Dauerwohnen im entsprechend festgesetzten Sondergebiet (östlicher Teilbereich) bleibt dem Ferienwohnen insgesamt qualitativ und quantitativ deutlich untergeordnet. Der B-Plan Nr. 7 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### Bebauungsplan Nr. 2

In unmittelbarer Nachbarschaft erstreckt sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Matzlow-Garwitz (rechtsverbindlich seit 1995). Im betreffenden Bereich des Zusammenflusses von Müritz-Elde-Kanal und Alter Elde, beidseitig der Landesstraße L09 sollte mit der Bebauungsplanung ein Gelände für Freizeit und Erholung angeboten werden. Dies beinhaltet verschiedene Teilflächen - einen Campingplatz (SO 1) östlich der Schleuse und des Schwimmbades, einen Bootshafen (SO 2) sowie Sondergebiete „Fremdenverkehr“ und „Ladengebiet“ auf der westlichen Seite der Landesstraße. Den überwiegenden Anteil des Geltungsbereiches nehmen Grünflächen ein. Im östlichen Bereich, der sich in unmittelbarer Umgebung zum vorliegenden B-Plan Nr. 7 befindet, sind die öffentlichen Grünflächen 3 (Wasserwanderrastplatz) und 4 (Renaturierung) festgelegt.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Lewitzrand liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa 10 km nordwestlich der Kreisstadt Parchim und 20 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Parchimer Umland mit Sitz in Parchim verwaltet. Die Gemeinde Lewitzrand wurde am 7. Juni 2009 aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Klinken, Raduhn und Matzlow-Garwitz gebildet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Klinken, Matzlow, Garwitz, Raduhn und Rusch<sup>1</sup>. Umliedend grenzen die Gemeinden Domsühl, Spornitz (beide Amt Parchimer Umland), Tramm, Zappel, Friedrichsruhe (alle Amt Crivitz) sowie die Städte Neustadt-Glewe (Amt Neustadt-Glewe) und Parchim an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 46,76 km<sup>2</sup> auf die sich 1377 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2022<sup>2</sup>).

Naturräumlich liegt die Gemeinde entsprechend ihrem Namen am Rande der Lewitz, einem Landschaftsbereich, der maßgeblich durch das Schmelzwasser der Weichseleiszeit geprägt und als Landschaftsschutzgebiet festgelegt wurde. Als bedeutendes Fließgewässer durchquert die Elde (Müritz-Elde-Wasserstraße) das Gemeindegebiet. Die Landesstraße L09 (Crivitz – Parchim) stellt eine zentrale Erschließungsachse dar, die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verläuft und mit Ausnahme von Rusch alle Ortsteile direkt miteinander verbindet.

Das Plangebiet umfasst den „Eldepark“, der sich im Bereich zwischen Müritz-Elde-Kanal und Alter Elde, östlich der Ortslagen Matzlow und Garwitz befindetet. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 204 (Bereich des Eldeparks) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 207 (nördlich an den Eldepark grenzender Abschnitt der Gemeindestraße). Beide Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Garwitz. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,85 ha.

Die Geltungsbereichsgrenzen ergeben sich überwiegend aus den Außengrenzen der betroffenen Flurstücke. Im Nordwesten schneidet die Geltungsbereichsgrenze das Straßenflurstück 207 als gerade Linie zwischen zwei Grenzpunkten. Die südliche Geltungsbereichsgrenze wurde entsprechend der Ausdehnung der bereits baulich genutzten Flächen des Eldeparks festgelegt. Sie verläuft ausgehend von der Westgrenze parallel zur Südwand der bestehenden Garage und ausgehend von der Ostgrenze parallel zur Südwand des bestehenden Wohngebäudes. Die das Flurstück 204 teilende Geltungsbereichsgrenze ist in der Planzeichnung durch eine Bemaßung von den jeweiligen Gebäudekanten nachvollziehbar bestimmt.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

#### **3.2. Bestandssituation**

##### Plangebiet

##### Baulicher Bestand

Das Plangebiet umfasst mit dem Eldepark einen seit mehr als 50 Jahren bestehenden Siedlungsbereich, der ursprünglich als Kinder-Ferienlager der Akademie der Wissenschaften der DDR entstanden ist. Von den ehemals 30 Ferienbungalows sind noch 26 erhalten. Unter anderem wurden 2 Bungalows auf der im Luftbild (siehe nachfolgende Abbildung) erkennbaren Freifläche am südlichen Rand des Gebietes abgerissen. In der amtlichen Liegenschaftskarte sind diese noch verzeichnet. Die betreffende Freifläche war und ist somit Bestandteil des Eldeparks. Neben den genannten Bungalows gehörten insbesondere lange eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach an der West- und Ostseite des Plangebietes zur ursprünglichen Bebauung, was an-

---

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Gemeinde Lewitzrand

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020

hand alter Postkarten und auch der Topographischen Karten von 1980/1995 (GAIA-MV) nachvollzogen werden kann. Während die beiden Gebäude am östlichen Rand des Eldeparks bereits abgerissen wurden, ist das Gebäude an der westlichen Grenze des Plangebietes noch vorhanden und wurde seit den 90er Jahren gewerblich genutzt (u. a. durch eine Handelsgesellschaft und Werbeagentur). Gegenwärtig ist nur noch eine Wollhandelsgesellschaft ansässig. Auch das südlich hiervon errichtete, zur ursprünglichen Bausubstanz zählende Gebäude ist bis heute erhalten geblieben und wurde zu einem Seminargebäude umgebaut. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes besteht ein kleiner Garagen-Altbau.

Mit Anfang der 2000er Jahre wurde in der südöstlichen Ecke des Plangebietes ein Wohnhaus neu errichtet. Dieses stellt eine Betreiberwohnung dar. Gemäß Baulasteintragung sind der Eigentümer und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die geschaffene Betriebsleiterwohnung auf Dauer der Betriebsfläche des Schulungs- und Ferienzentrums Eldepark zuzuordnen. In den weiteren Jahren nach Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses wurden weitere Nebengebäude bzw. Garagen errichtet.

Im Norden liegt der Eldepark an der Gemeindestraße „Am Kanal“ an. Einbezogen in das Plangebiet wurde der an den Eldepark grenzende Teil der öffentlichen Straße, der hier gleichzeitig den Endabschnitt, der von der Landesstraße L09 zum Eldepark führenden Stichstraße darstellt. Die Straße ist asphaltiert und weist am Kopfende im Osten einen Wendeplatz auf. Das Plangebiet verfügt über eine Hauptzufahrt im Nordwesten, von der ein Stichweg mit seitlich angeordneten Kfz-Stellplätzen und einem am Kopfende angeordnetem Wendehammer südlich in das Gebiet führt. Abgehend hiervon bestehen Fußwege zwischen den in Reihen angeordneten Bungalows sowie eine Zufahrt zum südöstlich liegenden Wohnhaus. Die beschriebenen Wege sind überwiegend in Betonbauweise (Beton- bzw. Betonspurplatten) ausgeführt. Im Bereich des Wendeplatzes der öffentlichen Straße besteht eine weitere Grundstückszufahrt.

#### Grünbestand

Auf den begrüntem unversiegelten Rasenflächen, insbesondere auch zwischen den Bungalows ist das Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern durchsetzt. Die Bäume sind teilweise nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich eine Fichtenreihe (detailliert siehe Kapitel 5).



Abbildung: Luftbild vom Bereich des Plangebietes (© GeoBasis-DE/M-V 2023)

### Medien der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwasserversorgungs- und Stromnetz angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine bestehende Kläranlage. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral über bestehende (unterirdische) Flüssiggastanks im Südwesten des Gebietes und Wärmepumpen.

### Schutzgebiete

*Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Garwitz.*

### Umgebung

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Dauergrünland) im Bereich zwischen Müritz-Elde-Kanal und Alter Elde eingerahmt. Im Norden grenzt der Kanaldamm der Müritz-Elde-Wasserstraße an.

Angrenzende Bereiche und nähere Umgebung des Plangebietes lassen sich im Weiteren wie folgt lagemäßig einordnen beschreiben:

Norden:

- angrenzend Müritz-Elde-Wasserstraße mit Kanaldamm (Gewässer 1. Ordnung), dahinter ausgedehnte Waldflächen
- nordöstlich angrenzend kleine Waldfläche auf dem Kanaldamm

Osten:

- angrenzend großflächiges Dauergrünland zwischen Müritz-Elde-Wasserstraße und Alter Elde

#### Süden:

- angrenzend Dauergrünland mit Gehölzstrukturen bis heran an die Alte Elde, dahinter Dauergrünland- und Ackerflächen
- Ortslage Matzlow in ca. 350 m Entfernung südwestlich

#### Westen:

- Angrenzend kleine Dauergrünlandfläche, dahinter kleines Waldstück, dahinter weiteres Grünland und Wasserwanderrastplatz am Müritz-Elde-Kanal (Geltungsbereich B-Plan Nr. 1)
- Ortslage Garwitz in ca. 650 m Entfernung nordwestlich

### Müritz-Elde-Wasserstraße

*Das Plangebiet grenzt im Norden mit der Gemeindestraße „Am Kanal“ unmittelbar an die Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) zwischen MEW-km 61,5 und MEW-km 61,7 linkes Ufer. Das linke Ufer der MEW befindet sich in diesem Bereich in einer Dammstrecke. Der Erddamm stützt den Wasserstand in der betroffenen Stauhaltung Garwitz der MEW. Auf der Dammkrone verläuft ein Betriebsweg, der die Befahrung der Dammstrecke zwecks regelmäßiger Kontrollen und Damminspektionen sowie die schnelle Erreichbarkeit des Dammes mit schweren Fahrzeugen und Geräten im Fall von Havarien und Damnbrüchen gewährleistet. Die genannte Gemeindestraße dient u. a. als Zufahrt zum Betriebsweg. Da die rechnerische Standsicherheit des Dammes derzeit nicht gegeben ist, besteht Sanierungs- bzw. Nachsorgebedarf. Der Damm muss durch Maßnahmen der Dammnachsorge (z. B. Erhöhung, Verbreiterung) an die heute gültigen Regeln der Technik angepasst werden. Im Zuge der Dammnachsorge wird wahrscheinlich auch die Sanierung des Betriebsweges geplant. Die Planungen für das dafür notwendige Planfeststellungsverfahren haben begonnen.*

*Südlich des Plangebietes befindet sich der Wehrrarm Alte Elde Damm (zu Schleuse Garwitz), der ebenfalls zur MEW gehört und der einschließlic des bundeseigenen Wehres Malchow der Regulierung des Wasserstandes in der betreffenden Stauhaltung Garwitz dient.*

## **4. Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Eldeparks als touristischer Standort geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 werden folgende Sondergebiete festgesetzt:

#### 4.1.1 Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Ferienhäuser zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis dienen (§ 10 Abs. 4 S. 1 BauNVO). Wohngebäude bzw. die dauerhafte Wohnnutzung (Dauerwohnen) sind unzulässig, je-

doch ist nicht ausgeschlossen, dass die Ferienhäuser durch den/die Eigentümer im untergeordneten Umfang zur eigenen Erholung genutzt werden können. Damit sind Ferienhäuser auch klar von Wochenendhäusern abzugrenzen, welche i. d. R. einem gleichbleibenden Personenkreis dienen.

Gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass neben Ferienhäusern auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und dessen Versorgung dienen. Die Funktion der Anlagen und Einrichtungen muss aus der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ableitbar sein, ebenfalls muss die Prägung des Sondergebietes durch Ferienhäuser erhalten bleiben. Insofern sollen diese Anlagen und Einrichtungen den Ferienhäusern qualitativ und quantitativ untergeordnet bleiben. In diesem Kontext können demnach beispielsweise Verwaltungs-, Versorgungs- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Spielplätze und Sportanlagen zugelassen werden.

Gemäß § 10 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Der Eldepark ist seit seiner Errichtung vor über 50 Jahren bis heute durch kleine Ferienbungalows mit Grundflächen von etwa 50 m<sup>2</sup> geprägt. Da solch geringe Grundflächen nicht mehr zeitgemäßen Bedürfnissen des Ferienwohnens entsprechen, sollen mit der Festsetzung des Sondergebietes Ferienhäuser mit größeren Grundflächen ermöglicht, gleichfalls aber begrenzt werden, um in Anlehnung an das historisch gewachsene Erscheinungsbild des Eldeparks dessen verträgliche Einbettung in das örtliche Landschaftsbild an der Elde zu gewährleisten. Aufgrund des begrenzten Flächendargebots kann mit der Errichtung von bis zu 10 neuen Ferienhäusern anstelle der ursprünglich 30 Bungalows gerechnet werden. Mit der Festsetzung einer Grundfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> je Ferienhaus wird sich die kumulierte Grundfläche somit nicht erhöhen und es bleibt eine lockere Bebauungsstruktur erhalten. In Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen) wird überdimensionierten Gebäudekubaturen entgegengewirkt. Die Festsetzung der Grundfläche nach § 10 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist gebäudebezogen und als Höchstwert je Ferienhaus zu verstehen. Damit ist sie von der Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO abzugrenzen, die auf die überbaubare Fläche je Baugrundstück abstellt.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige (Neben-)Anlagen sind entsprechend der §§ 12 und 14 BauNVO im Sondergebiet zulässig. Gesonderte Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

#### 4.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO

§ 11 BauNVO ermöglicht die Festsetzung von sogenannten sonstigen Sondergebieten, ohne dass hierfür bereits eine konkrete Zweckbestimmung vorgegeben wird. Die Festsetzung eines solchen Sondergebietes bedingt jedoch, dass sich dieses nach seiner Zweckbestimmung wesentlich vom Gebietscharakter anderer Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ wird dieser Anforderung Rechnung getragen. Die zulässige Nutzung soll sich auf die beiden genannten Wohnformen beschränken. Insofern unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von beispielsweise einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet, in denen die Wohnnutzung prägend ist und das Ferienwohnen nach den §§ 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden kann, dafür aber andere Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig sind. Das mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ zum Ausdruck gebrachte Planungsziel lässt sich mit der Festsetzung von Wohn- oder anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht erreichen. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle von 2017 in § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO explizit die Möglichkeit der Festsetzung sonstiger Sondergebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits eröffnet. Im Weiteren wird dies auch durch die laufende Rechtsprechung gestützt (BVerwG Urteil vom 18.10.2017 – 4 C 5.16 oder OVG Greifswald Urteil vom 4.4.2017 – 3 K 253.15).

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textliche Festsetzung 1.2 konkretisiert. Demnach dient das sonstige Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ dem Dauerwohnen einerseits sowie der Fremdenbeherbergung oder dem Ferienwohnen andererseits. Zulässig sind

- Dauerwohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Sonstige kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freie Berufe.

Mit der Mischung von Dauer- und Ferienwohnen wird auf eine räumlich-funktionale Kombination zweier Nutzungen abgezielt – das Ferienwohnen als touristisches Angebot ergänzend zum Ferienhausgebiet sowie das Dauerwohnen als Angebot zur Wohnraumversorgung für die im Eldepark im Zusammenhang mit den lokalen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen tätigen Personen. Im Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ besteht bereits ein Wohnhaus. Dieses gilt im Zeitraum der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 noch als Betriebsleiterwohnung und ist über eine Baulast auf Dauer der Betriebsfläche des Schulungs- und Ferienzentrums Eldepark zugeordnet. Hierfür wird die Möglichkeit eröffnet, das gegenwärtig an den Betrieb gekoppelte Wohnrecht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in dauerhaftes Wohnrecht umzuwandeln oder wahlweise zu Zwecken des Ferienwohnens umzunutzen. Die sonstigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die freien Berufe ergänzen das Nutzungsspektrum sinnvoll und fügen sich konfliktfrei ein.

Zur Nachvollziehbarkeit sowie zum besseren Verständnis werden der Festsetzung folgende Begriffsbestimmungen und Annahmen zugrunde gelegt:

Als **Dauerwohnen** ist eine Wohnnutzung zu verstehen, bei der ein Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter eine Wohnung vorwiegend zum Wohnen selbst und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt. Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften (Söfker, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. Ergänzungslieferung 2022, § 11 Rn. 36a).

**Ferienwohnungen** werden in § 13a S. 1 BauNVO als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind jedoch von Ferienhäusern in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zu unterscheiden. In § 10 Abs. 4 BauNVO wird ausdrücklich auf die Erholungsfunktion von Ferienhausgebieten abgestellt. Ferienhausgebiete weisen daher eine besondere Schutzbedürftigkeit gegenüber einwirkenden Immissionen auf und sind *entsprechend der im Jahr 2023 überarbeiteten DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) mit allgemeinen* Wohngebieten gleichzusetzen. Ferienwohnungen sind dagegen beispielsweise auch in Misch- oder Kerngebieten zulässig, die einen geringeren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch genießen.

Neben den beiden vorgenannten Nutzungen sollen auch **sonstige kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes** zulässig sein. Zum Beherbergungsgewerbe zählen insbesondere Hotels, Motels, Pensionen und Gasthäuser, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt zur Verfügung stellen, ohne dass in den Unterkünften eine eigene Häuslichkeit begründet werden kann. Mit der Einschränkung auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird darauf abgezielt, Nutzungskonflikte durch zu große und nutzungsintensive Beherbergungsformen auszuschließen und eine entsprechende Überprägung des Eldeparks hierdurch zu vermeiden. Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in einem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Durch die Einschränkung auf sonstige kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll klargestellt werden, dass dies nicht zum Ausschluss von Ferienwohnungen führt, sofern diese als Beherbergungsbetrieb einzustufen wären. In die Kategorie der kleinen Beherbergungsbetriebe würde beispielsweise die gewerbliche Zimmervermietung, fallen, die auf eine tageweise Überlassung zu Übernachtungszwecken angelegt ist.

Die allgemeine Zulässigkeit **freiberuflicher und in ähnlicher Weise ausgeübter gewerblicher Tätigkeiten** stellt einen eigenständigen Nutzungsbegriff dar und wird in § 13 BauNVO für alle

Baugebiete mit Ausnahme der Sondergebiete geregelt. Für das Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit freier Berufe durch Aufnahme in den Nutzungskatalog der textlichen Festsetzung 1.2 explizit im Bebauungsplan zu bestimmen. Die Zulässigkeit bleibt jedoch in Anlehnung an die, reine oder allgemeine Wohngebiete betreffenden, Regelungen des § 13 für Wohngebiete auf Räume innerhalb sonst anderweitig genutzter Gebäude beschränkt.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige (Neben-)Anlagen sind entsprechend der §§ 12 und 14 BauNVO im Sondergebiet zulässig. Gesonderte Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

#### 4.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Bildung und Tourismus“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Auf Grundlage des § 11 BauNVO wird der westliche Bereich des Eldeparks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung und Tourismus“ festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textliche Festsetzung 1.3 konkretisiert. Demnach dient das sonstige Sondergebiet „Bildung und Tourismus“ vorwiegend der Unterbringung von Bildungseinrichtungen sowie von Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke. Zulässig sind

- Bildungseinrichtungen,
- Anlagen für kulturelle und soziokulturelle Zwecke,
- Anlagen für touristische Zwecke bzw. Anlagen, die dem Tourismus dienen, wie Ferienwohnungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen zur Verwaltung, Versorgung und Lagerung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freie Berufe,
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal.

Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Damit wird für das Sondergebiet die Zulässigkeit eines breiten Nutzungsspektrums ermöglicht, welches aber eine deutliche Prägung durch Anlagen und Einrichtungen der Bildung, Kultur oder Tourismus aufweist. Zum einen findet sich hierin die bisher ausgeübte Nutzung als Bildungsstätte wieder, die auch als Zweckbestimmung des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes benannt ist, zum anderen soll auf einen funktionellen Zusammenhang mit den anderen Sondergebieten im Eldepark abgestellt werden. Ein funktioneller Zusammenhang besteht insbesondere bei einer unmittelbaren Tourismusfunktion oder auch mittelbar, durch eine dem Tourismus dienende Funktion (z. B. von kulturellen oder gastronomischen Einrichtungen, kleinen Läden, Kunsthandwerk usw.) Das Nutzungsspektrum wird aber bewusst nicht ausschließlich hierauf beschränkt. Für den dauerhaften Erhalt des Standorts Eldepark erscheint es aufgrund der Strukturchwäche des ländlichen Raums von städtebaulicher Bedeutung, die künftige Entwicklung (in Teilen) zukunfts offen zu halten und auch Nutzungen zu ermöglichen, die nicht in die Kategorien Bildung, Kultur und Tourismus fallen. Dies betrifft unter anderem die freien Berufe bzw. in ähnlicher Weise ausgeübte gewerbliche Tätigkeiten sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Auch soll den ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal herzurichten. Die Betriebswohnung ist hinsichtlich ihrer Zulässigkeit an einen vor Ort bestehenden Betrieb gebunden. Weiterhin muss im Unterschied zur Dauerwohnung eine personelle Beziehung des Nutzers zum Betrieb bestehen.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige (Neben-)Anlagen sind entsprechend der §§ 12 und 14 BauNVO im Sondergebiet zulässig. Gesonderte Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die sich an Baustruktur und Baudichte an der bestehenden Bebauung im Eldepark orientiert, aber auch notwendigen Entwicklungs- und Planungsspielraum belässt. Das grundlegende Erscheinungsbild mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise soll erhalten bleiben.

### Vollgeschosse

Für die jeweiligen Sondergebiete wird die Geschossigkeit als Höchstmaß (im Plan-Teil A) wie folgt festgesetzt:

| Baugebiet                    | Geschossigkeit als Höchstmaß |
|------------------------------|------------------------------|
| SO „Ferienhausgebiet“        | I (eingeschossig)            |
| SO „Dauer- und Ferienwohnen“ | I (eingeschossig)            |
| SO „Bildung und Tourismus“   | I (eingeschossig)            |

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind ergänzend zu den Regelungen der Geschossigkeit erforderlich, um die Höhenentwicklung wirksam (nicht nur mittelbar) zu begrenzen und eine harmonische Einpassung ins Orts- bzw. Landschaftsbild zu gewährleisten.

Für die jeweiligen Sondergebiete wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (im Plan-Teil A) wie folgt begrenzt:

| Baugebiet                    | Firsthöhe als Höchstmaß |
|------------------------------|-------------------------|
| SO „Ferienhausgebiet“        | FH 8m                   |
| SO „Dauer- und Ferienwohnen“ | FH 8m                   |
| SO „Bildung und Tourismus“   | FH 8m                   |

Die Höhe baulicher Anlagen wird in allen Sondergebieten einheitlich auf 8 m begrenzt. Die Festsetzung einer solchen Höhenbegrenzung erfordert die Bestimmung entsprechender Bezugspunkte. Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe wird die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert. Sofern bauliche Anlagen keinen First aufweisen (z. B. bei Flach- oder Zeldächern), ist der höchste Punkt bzw. das höchste Bauteil maßgeblich (z. B. Attika). Das jeweilig zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße (Am Kanal) in dem an das jeweilige Baugebiet angrenzenden Abschnitt. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ebenso wurde klarstellend festgesetzt, dass ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen zulässig ist.

Im baulichen Bestand weisen das Betriebsleiterwohnhaus mit ca. 9 m sowie das Seminargebäude mit ca. 8 m die größten Firsthöhen auf (bezogen auf die am jeweiligen Gebäude anstehende Geländeoberkante). Die im B-Plan festgesetzte Firsthöhe bezieht sich dagegen auf die befestigte Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Erschließungsstraße. Eine Höhenvermessung des Plangebietes liegt nicht vor, auf Grundlage des Digitalen Geländemodells MV (GAIA-MV) wird jedoch ersichtlich, dass die Geländehöhe im Plangebiet von ca. 40 m im Norden bis auf ca. 37,5 m abfällt und sich so alle Bestandsgebäude in den neuen Festsetzungsrahmen einfügen. Der passive Bestandsschutz bleibt ohnehin von den durch diesen B-Plan begründeten Änderungen des Baurechts unberührt.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes.

### Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, welches die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und dabei einen angemessenen Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen berücksichtigt.

Für die jeweiligen Sondergebiete wird die Grundflächenzahl (im Plan-Teil A) wie folgt festgesetzt:

| Baugebiet                    | Grundflächenzahl |
|------------------------------|------------------|
| SO „Ferienhausgebiet“        | GRZ 0,4          |
| SO „Dauer- und Ferienwohnen“ | GRZ 0,4          |
| SO „Bildung und Tourismus“   | GRZ 0,6          |

§ 17 BauNVO benennt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Orientierungswerte stellen auf Obergrenzen ab, die i. d. R. gewährleistet bleiben sollen. Für Ferienhausgebiete enthält § 17 BauNVO jedoch eine verbindliche Obergrenze (GRZ 0,4), die durch Hauptanlagen nicht überschritten werden darf. Für das SO „Ferienhausgebiet“ wird diese Obergrenze aufgegriffen. Der Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete entspricht mit 0,8 dem Wert, der nach § 17 BauNVO auch für Gewerbe- und Industriegebiete besteht. Dies liegt in der möglichen Variationsbreite von sonstigen Sondergebieten begründet, die je nach Zweckbestimmung von einer gewerbe- der industriegebietenähnlichen Nutzung geprägt sein können. Das SO „Dauer- und Ferienwohnen“ ist entsprechend der Zweckbestimmung mit einem Wohn- oder Ferienhausgebiet vergleichbar. Daher wird hierfür eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Bereich des Eldeparcs, für den das SO „Bildung und Tourismus“ festgesetzt wird, ist durch den baulichen Bestand bereits signifikant höher verdichtet als die übrigen Bereiche des Plangebietes. Auch ist das zulässige Nutzungsspektrum breit gefächert und erfordert eine adäquate Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wird für das SO „Bildung und Tourismus“ daher auf 0,6 festgesetzt. Diese darf gemäß textlicher Festsetzung 2.3 auch durch Nebenanlagen usw. nicht überschritten werden. Eine zu hohe der Eigenart des Gebietes nicht entsprechende Verdichtung/Überbauung wird somit vermieden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Nach Satz 3 können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Mit der textlichen Festsetzung 2.3 wurde eine das SO „Bildung und Tourismus“ betreffende abweichende Bestimmung getroffen (siehe oben). Für die weiteren Sondergebiete gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Demnach darf die jeweilige im Plan-Teil A für das SO „Ferienhausgebiet“ sowie das SO „Dauer- und Ferienwohnen“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Nebenanlagen um bis zu 0,2 (insgesamt also bis maximal 0,6) überschritten werden.

#### 4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Für die jeweiligen Sondergebiete wird die Bauweise (im Plan-Teil A) wie folgt festgesetzt:

| Baugebiet                    | Bauweise   |
|------------------------------|------------|
| SO „Ferienhausgebiet“        | o (offene) |
| SO „Dauer- und Ferienwohnen“ | o (offene) |
| SO „Bildung und Tourismus“   | o (offene) |

In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Die Länge von Gebäuden ist gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 50 m begrenzt. Die Festsetzungen zur Bauweise zielen auf eine lockere Bauungsstruktur ab, die sich am historisch gewachsenen Erscheinungsbild des Eldeparks orientiert.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teilbereich eines Grundstücks, auf dem Hauptgebäude/-anlagen errichtet werden dürfen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 ist sie durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Durch die Baugrenzen wird mittelbar auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche (außerhalb des Baufeldes) bestimmt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Dies betrifft Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie weitere bauliche Anlagen (u. a. Garagen, Carports), soweit diese in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind. Diesbezüglich sind die Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu Abstandsflächen zu beachten.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden ein baugebietsübergreifendes Baufeld. Zu benachbarten Flurstücken wird ein Abstand von 3 m gehalten. Damit findet die Mindesttiefe von Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V Berücksichtigung. Zum öffentlichen Straßenflurstück sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Abstand ebenfalls 3 m. Abweichend hiervon verläuft die Baugrenze im Nordosten des Plangebietes entlang der 25m-Abstandslinie zu Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf Grundlage des Ergebnisses der gutachterlichen Beurteilung<sup>3</sup> der Antrag auf Waldabstandsunterschreitung gestellt (siehe Kapitel 5.7) und die Baugrenze im betreffenden Bereich entsprechend dem reduzierten Waldabstand von 25 m festgelegt. Weiterhin wird eine Waldabstandsunterschreitung für

<sup>3</sup> Waldbüro Böhmsholz: Gutachten zur Beurteilung von Baumhöhenentwicklung zur Erreichung einer Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes vom 2.9.2023

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen beantragt. Dies gilt für den Bereich der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Dauer- und Ferienwohnen“, der durch die 25m Abstandsfläche zu Wald überlagert wird. Um die forstrechtlichen Belange zu berücksichtigen, werden hier Nebenanlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, mittels textlicher Festsetzung 3.1 ausgeschlossen. Damit schränkt diese Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen im betreffenden Bereich ein. Darüber hinaus werden aber keine zulässigkeitsregulierenden Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. *Das Forstamt Friedrichsmoor hat mit Schreiben vom 30.08.2024 einer Reduzierung des Waldabstandes auf 25 m und einer Waldabstandsunterschreitung für Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen zugestimmt.*

#### 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ die höchstzulässige Zahl von Dauerwohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Entsprechend dem in der betreffenden textlichen Festsetzung 4.1 verwendeten Begriff „Dauerwohnung“ werden hier von ausdrücklich nicht Ferienwohnungen erfasst, die im Sondergebiet ebenfalls zulässig sind und ggf. innerhalb von Wohngebäuden hergerichtet werden können. Mit der Begrenzung der Wohnungszahl wird insbesondere darauf hingewirkt, die Eigenart des Eldeparks, der als Kinder-Ferienlager entstanden und bis heute als Schulungs- und Ferienzentrums erhalten geblieben ist, nicht zu überprägen. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden wird sichergestellt, dass das Dauerwohnen dem Ferienwohnen bzw. den der Bildung und dem Tourismus dienenden Anlagen deutlich untergeordnet bleibt. Das Dauerwohnen soll hier insbesondere ein Angebot für die im Eldepark tätigen Personen darstellen. Eine für die Gemeinde Lewitzrand relevante Wohnbauflächenentwicklung wird im Bereich des Eldeparks nicht angestrebt. In den letzten Jahren wurden in den Ortslagen der Gemeinde ausreichende Angebote für den Wohnungsbau geschaffen. Insofern findet in der Festsetzung auch der raumordnerische Aspekt Berücksichtigung, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende öffentliche Straßen. Ausgehend von der Landesstraße L09 geht an der Schleuse in Garwitz die Gemeindestraße „Am Kanal“ in östlicher Richtung ab. Entlang des Müritz-Elde-Kanals führt diese als Stichstraße zum Eldepark und liegt auf ganzer Länge am Plangebiet an. Die verkehrliche öffentliche Erschließung für das Plangebiet sowie die im Einzelnen festgesetzten Sondergebiete ist somit gesichert.

Der an das Gelände des Eldeparks grenzende Abschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche hält sich in den Grenzen des bestehenden Straßenflurstücks 207. Es handelt sich hierbei um eine reine Bestandsfestsetzung.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen bestehenden Siedlungsbereich dar, welcher bereits durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen ist.

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim-Lübz (WAZV) und erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Garwitz. *Im Nordwesten des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100*

durch das Plangebiet. Daran anschließend befindet sich außerdem eine Trinkwassergrundstücksleitung DN 50 auf dem Gelände des Eldeparks. Der WAZV empfiehlt, die trink- und schmutzwasserseitige innere Erschließung im Zuge der geplanten Neubebauung neu zu ordnen und anzupassen. Änderungen und Erweiterungen der bestehenden Trinkwasserversorgungsleitungen sind nach Antragsstellung möglich.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung liegt ebenfalls im Zuständigkeitsbereich des WAZV. Im Plangebiet besteht eine Kläranlage, die für mehr als 200 Personen ausgelegt ist. *Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis gilt für die Einleitung von bis zu 3 m<sup>3</sup> gereinigtem Abwasser pro Tag (entspricht 16 Einwohnergleichwerten) in das Grundwasser durch Versickerung und ist befristet bis zum 31.07.2034. Sollte eine Erweiterung der Ferienhäuser auf mehr Einwohner geplant sein, ist die vorhandene Kläranlage entsprechend zu errichten/nachzurüsten und ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen. Die Antragstellung und die Nachrüstung/Neuerrichtung der Kläranlage sind vor Inbetriebnahme abzuschließen.*

*Der WAZV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zum langfristigen Schutz für Umwelt, Natur und Gewässer ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgen sollte. Eine Anschlussmöglichkeit besteht bei Errichtung eines privaten Pumpwerkes auf dem Gelände des Eldeparks und Verlegung einer Abwasserdruckrohrleitung bis zum Einleitpunkt in der vorhandenen Schmutzwasserdruckrohrleitung. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht derzeit aber nicht.*

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt, ggf. über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände im Plangebiet lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu. Das Niederschlagswasser des baulichen Bestands wird versickert und teilweise bei Überlauf der Versickerungsanlagen in die Alte Elde eingeleitet<sup>4</sup>.

*Bei zukünftigen baulichen Veränderungen, die Versiegelung unbefestigter Flächen betreffend, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (hier: Versickerung) erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen.*

### Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung durch Fernwärme oder ein Erdgasnetz besteht nicht. Derzeit wird die Wärmeversorgung für das Plangebiet dezentral, teils über Wärmepumpen, teils über Gasheizungen sichergestellt. Als Speichermedien sind unterirdische Flüssiggastanks im süd-westlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.

Das am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz (WPG) gibt vor, dass für das Gebiet der Gemeinde Lewitzrand bis spätestens zum 30. Juni 2028 ein kommunaler Wärmeplan zu erstellen ist. Die Wärmeplanung soll auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten einen Weg aufzeigen, wie zukünftig die Wärmeversorgung auf die Nutzung von Erneuerbaren Energien oder

---

<sup>4</sup> siehe Hinweise der unteren Wasserbehörde in Baugenehmigung für Bauvorhaben: Errichtung Wohngebäude als Betriebswohnung für Schulungs- und Ferienzentrums in Garwitz, März 2001

unvermeidbarer Abwärme umgestellt werden kann. Ein entsprechender Wärmeplan besteht derzeit aber noch nicht, so dass zur zukünftigen Wärmeversorgung in der Gemeinde noch keine Aussagen getroffen werden können.

### Elektroenergie

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Das Plangebiet ist an eine 20 kV-Trafostation westlich des Eldeparks an das Verteilnetz angeschlossen *und wird über eine private Trafostation und 1kV-Kabel versorgt.*

*Nach Angaben der WEMAG Netz GmbH wird derzeit der Standort einer WEMAG-eigenen Netzstation am Standort „Am Kanal“ in Garwitz geprüft. Voraussetzung hierfür ist die Beantragung/Beauftragung eines Hausanschlusses über das Hausanschlussportal der WEMAG.*

### Telekommunikation

*Der Eldepark befindet sich im Ausbaugebiet der WEMACOM für Glasfaserhausanschlüsse. Auf der Südseite der Gemeindestraße „Am Kanal“ bzw. an den nördlichen Grenzen der Sondergebiete verlaufen Telekommunikationsleitungen der WEMACOM.*

*Oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom führen im Nordwesten in das Plangebiet. Für den Fall einer telekommunikationstechnischen Erschließung durch die Telekom wird die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Plangebiet erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden.*

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufenden Müritz-Elde-Kanal sichergestellt. *Die Anfahrbarkeit ist über die Gemeindestraße „Am Kanal“ gegeben.*

*Gemäß § 31 Abs. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind alle Benutzungen sowie die Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über, unter der Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer vorher beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe (WSA) anzuzeigen. Sollte im Feuerlöschfall lediglich eine Entnahme mittels temporär ausgelegter Schläuche und Pumpen erfolgen, bedarf dies keiner gesonderten Genehmigung des WSA.*

## **5. Umweltbelange**

### **5.1. Einleitung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Eine Prüfung der Umweltbelange und eine Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen, werden beigelegt.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) BauGB genannten Kriterien vorzulegen und der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Flächenauswahl erfolgte unter dem Aspekt der Flächensicherung zugunsten der Vermeidung der Beanspruchung unbebauter Flächen.

Die Gemeinde Lewitzrand verfügt über einen digital zusammengeführten Flächennutzungsplan mit (rechtswirksam seit 18. Juni 2016), in dem das Gebiet „Eldepark“ als Sondergebiet Erholung dargestellt ist. Die Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Matzlow-Garwitz war am 30.12.2002 rechtswirksam geworden.

#### Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Garwitz (Ortsteil der Gemeinde, hier Teilbereich nördlich der Alten Elde)

In der Karte I *Arten und Lebensräume* sind unmittelbar für den bebauten Bereich keine Aussagen getroffen worden. Südlich ist der Bereich in der Lebensraumklasse Moore als stark entwässertes, degradiertes Moor, M3, eingestuft.

In der Karte II *Biotopverbundplanung* ist das Gebiet als Fläche des Biotopverbundes im weiteren Sinne ausgewiesen.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für den bebauten Bereich keine Aussagen getroffen worden. Südlich ist der Bereich in der Lebensraumklasse Moore als vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore, 2.3, eingestuft. Die Müritz-Elde-Wasserstraße (Fließgewässer nördlich) ist als naturferner Fließgewässerabschnitt mit der Aufgabe der Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen, 4.4, eingestuft.

Die Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* weist auch diesen Bereich als Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen und der besonderen Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur aus.

In der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte VI *Wassererosion* sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

#### Naturräumliche Gliederung

Das Eingriffsgebiet liegt in der Großlandschaft 52 - Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz (5 - Landschaftsraum Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte)

#### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 1,85 ha. Davon entfallen etwa 1,74 ha auf vorhandene Bebauung, mit ca. 0,11 ha Arrondierung von Zierrasen / Grünanlage im südlichen Bereich. Die weiteren, in Richtung der Alten Elde liegenden Bereiche, die nicht in den B-Plan einbezogen werden, stellen sich als Grünflächen bzw. Grünland (Feldblock DEMVLI096CB40050 DGL) mit Gehölzen und Rieden im flussnahen Bereich dar, die auch in ihrem Bestand erhalten bleiben sollen. Dabei sind ca. 180 m<sup>2</sup> vorheriger rückgebauter Gebäude (Lager / Baracke siehe historische Abbildungen) dauerhaft von Wiederbebauung ausgeschlossen.

Mit Ausnahme des Nordens ist das Plangebiet von Wiesenflächen umgeben. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Müritz-Elde-Wasserstraße (Gewässer 1. Ordnung). Als bebauter Bereich in der näheren Umgebung befindet sich im Westen ein Campingplatz der Ortslage Garwitz.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- BBG Baumgruppe
- PEG Artenreicher Zierrasen
- ODE Einzelgehöft
- OIG Gewerbegebiet
- OVL Straße
- PZF Ferienhausgebiet

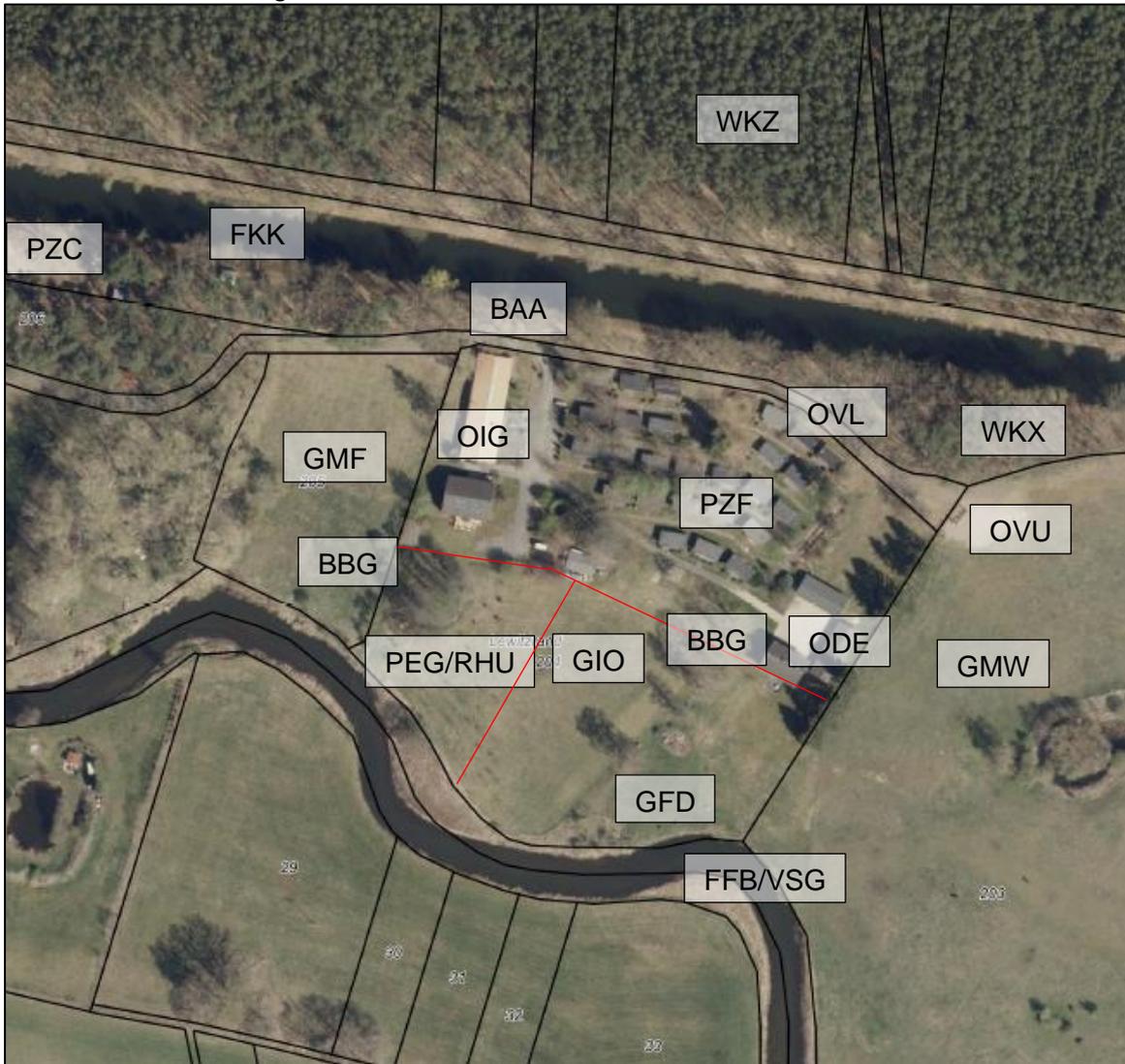


Abbildung: Biotoptypen auf Grundlage Luftbild (Kartengrundlage © GeoBasis-DE/M-V 2024)

Im Nahbereich sind vorhanden:

- BAA Allee
- BBG Baumgruppe
- FKK Kanal
- FFB beeinträchtigter Fluss
- GFD sonstiges Feuchtgrünland
- GIO Intensivgrünland auf Moorstandorten
- GMF Frischwiese
- GMW Frischweide
- PEG Artenreicher Zierrasen
- PZC Campingplatz
- OVL Straße
- VSG Flussuferflur
- WKZ sonstiger Kiefernwald
- WKX Kiefernmischwald

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

### Historie

Es handelt sich um eine vor 1980 errichtete Ferienhausanlage, die im südöstlichen Bereich auch weiter zur Alten Elde heranreichte.



Abbildung: TK 10.000 von 1980 (© GeoBasis-DE/M-V)



Abbildung: Orthofoto von 1991 (© GeoBasis-DE/M-V)

## **5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise und die Hinweise zum Baumschutz sind unter den entsprechenden Gliederungspunkten enthalten.

### Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein Befahren der Fläche außerhalb des B-Plangebietes und der Schutzflächen der Gehölze ist mit festen Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
4. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

5. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
6. *Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z. B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist, zu beachten.*
7. Für eine Versorgung des Plangebietes mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

### 5.3. Schutzgebiete

#### Internationale Schutzgebiete

##### **SPA DE 2535-402 Lewitz**

Entfernung ca. 850 m südwestlich hinter der Ortslage Matzlow

Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

- Keine weiteren Schutzgebiete im 5km-Umkreis

Es wird kein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt.

#### Nationale Schutzgebiete und -objekte

##### **LSG L 22 Lewitz**

Entfernung ca. 850 m südwestlich hinter der Ortslage Matzlow

- Keine weiteren Schutzgebiete im 3 km-Umkreis

##### **§20 Biotop**

Wertbiotop (§20) im 50m Wirkraum:

- keine

Wertbiotop (§20) im 200m Wirkraum:

- Südöstlich PCH08630 Gebüsch/Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Südlich PCH08629 Fluss; Großröhricht; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Für die Biotop ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

### 5.4. Voraussichtliche Planungsauswirkungen

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und soweit möglich eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle: Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung

| Umweltbelang   | Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung  | erheblich (ja / nein) |
|--|--|-----------------------|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>   | Natura 2000-Gebiete (FFH / SPA) werden nicht überplant und sind nicht betroffen.<br><br>keine Beeinträchtigung   | Nein                  |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)   | Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete<br>keine Beeinträchtigung  | Nein                  |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach NatSchAG M-V (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, oder Schutzobjekte.<br><br>Überwiegend bebaute Fläche, geringer weiterer Verlust un bebauter Grünfläche, vorgeprägte Lage  | Nein                  |
| Nach NatSchAG M-V geschützte Bäume o. Großsträucher  | Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume.<br>Schutzabstand ist vorzusehen   | Nein                  |
| Gewässerschutzstreifen § 29 NatSchAG M-V   | Ja, betroffen, vorhandene Nutzung  | Nein                  |
| Gewässerrandstreifen § 38 WHG  | Nein, nicht betroffen  | Nein                  |
| und Waldabstand § 20 LWaldG  | Ja, betroffen, vorhandene Nutzung, Unterschreitungsantrag Waldabstand notwendig, Forstamt Friedrichsmoor Revier Domsühl Abteilung 4452   | Nein                  |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)  | Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.<br><br>Dichtezone des Vogelzuges (2 Klassen): Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges<br><br>Keine ausgewiesene Rastgebietsfunktion   | Nein                  |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume   | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst.<br><br>Bebaute Bereiche mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung<br><br>geringer Verlust un bebauter Grünfläche / Wegefläche  | Nein                  |
| Boden und Fläche   | Sande grundwasserbestimmt Bodenfunktionsbereich: fb02 unterhalb der vorhandenen Bebauung Niedermoore sandunterlagert Bodenfunktionsbereich: fb09<br><br>Braunerde; Podsol (AZ 28)<br>Bodennutzung = bebauter Bereich<br>Erosion-Wind = sehr gering-gering<br>Erosion-Wasser = gering<br>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht bewertet<br>FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering<br>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch<br>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) hoch<br>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering | Nein                  |



| Umweltbelang   | Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein) |
|--|---|-----------------------|
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes   | Bebauung entsprechend vorhandener Nutzung<br><br>keine zusätzliche Beeinträchtigung   | Nein                  |
| Landschaft (Landschaftsbild)   | Mittleres Eldetal zwischen Parchim und Matzlow - Garwitz<br>Nummer Landschaftsbildraum V 3 - 27 Landschaftsbildbewertung: sehr hoch,<br>durch erneuerte Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes  | Nein                  |
| Biologische Vielfalt   | Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:<br>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).<br>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.<br>mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.<br>keine erhebliche Beeinträchtigung | Nein                  |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung  | Nächstgelegene Wohngebäude liegen westlich und südlich in deutlicher Entfernung zum Geltungsbereich (Ortslagen Garwitz / Matzlow).<br>Siehe bei Vermeidung von Emissionen   | Nein                  |
| Vermeidung von Emissionen  | Ja, auf das Gebiet können geringe Emissionen der benachbarten touristischen Nutzungen (Müritz-Elde-Wasserstraße, Campingplatz) einwirken  | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern   | Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.<br>Geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern  | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen  | Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt<br>Baubedingt zusätzlicher Anfall gewerblicher Abfälle<br>Geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen   | Nein                  |
| Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie   | Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien   | Nein                  |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.  | Nein                  |

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt.

### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen.

### Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle: Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

| Art der Maßnahme  | Zeitpunkt, Turnus                 | Hinweise zur Durchführung |
|---|-----------------------------------|---------------------------|
| Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen | Bauherr                   |

### Verwendete Quellen

- Gutachten zur Beurteilung von Baumhöhenentwicklung zur Erreichung einer Ausnahmege-  
nehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes, Freiberuflicher Forstsachverständiger  
Veikko Villwock, Reppenstedt 02.09.2023
- Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom FD Umwelt, Frau  
Weitkunat, B-Plan Eldepark Garwitz, 12.09.2023, zur Anfrage der Gemeinde Lewitzrand zu  
einem Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen nach  
§ 29 NatSchAG M-V im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan „Eldepark  
Garwitz“ in Garwitz
- Amt Parchimer Umland, Gemeinde Lewitzrand, digitalisierter zusammengeführter Flächennut-  
zungsplan der Gemeinde Lewitzrand
- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- GeoPortal.MV, GAIA-MV*professional*
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## **5.5. Gewässerschutz**

Zum Schutz der Gewässer 1. Ordnung im Norden und Süden des Plangebietes ist der 50m Ge-  
wässerschutzstreifen zu beachten. Eine Unterschreitung ist nur im Bestand des SO „Ferienhaus-  
gebiet“ vorgesehen.

Ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen nach § 29  
NatSchAG M-V ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu stellen. Eine Ausnahme nach § 29 Abs.3  
NatSchAG M-V wurde mit Schreiben vom 12.09.2023 (Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Um-  
welt in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet (Flurstück 204) befinden sich zurzeit Ferienhäuser, ein Wohnhaus, ein Büroge-  
bäude und ein Schulungsgebäude. Ein Abriss und anschließender Neubau der Ferienbungalows  
ist zurzeit gemäß Aussage der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises rechtlich nicht möglich. Aus  
diesem Grund soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein Gebiet  
mit Baurecht entwickelt werden, dass zu Wohn- und touristischen Zwecken (Ferienwohnungen/-  
häuser), ergänzt durch nicht störendes Gewerbe / Bildungseinrichtungen, genutzt werden kann  
und die Möglichkeit für Abriss und Neubau gibt.

Das NatSchAG M-V sieht in § 29 Abs. 1 Satz 1 den Schutz des Gewässerstreifens an Gewässern  
1. Ordnung vor. Demnach ist es verboten, in einem Abstand von unter 50 m von der Mittelwas-  
serlinie an Gewässern erster Ordnung bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Ziel der Regelung ist es, dass das jeweilige Gewässer einschließlich seiner Umgebung in seiner Funktion als Lebensstätte zahlreicher, oft bedrohter oder bestandsgefährdeter, Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

Die Alte Elde und die Müritz-Elde-Wasserstraße sind als Gewässer 1. Ordnung eingestuft.



Abbildung: Gewässer erster Ordnung (Quelle: Umweltkarten MV)

Vom B-Plan Nr. 7 „Eldepark“ befindet sich der nördliche Teil des Geltungsbereiches im 50m Gewässerschutzstreifen der Müritz-Elde-Wasserstraße.

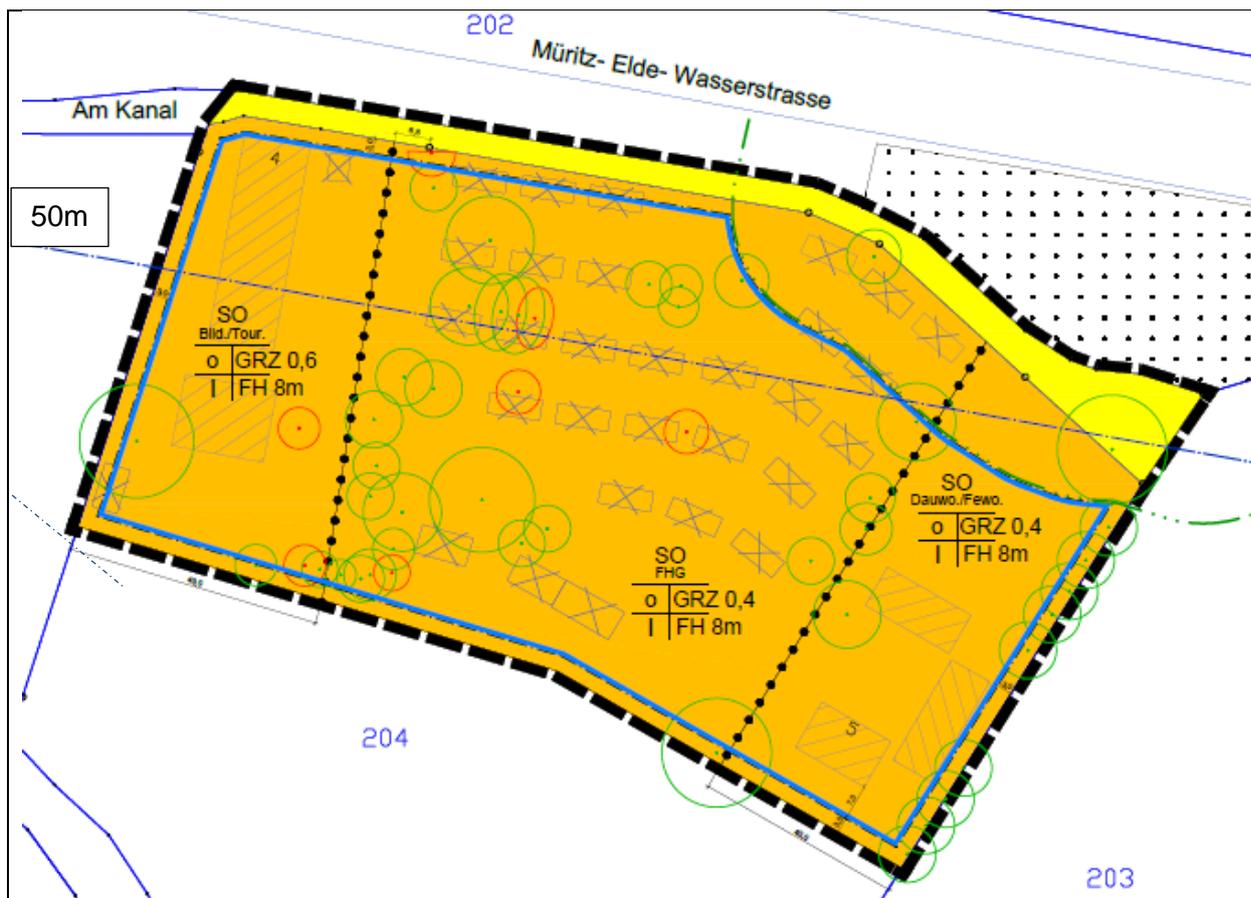


Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung (Stand: Entwurf/Januar 2024)

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten gemäß § 29 Abs. 1 zulassen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes betroffen ist.

Dem Antrag kann zugutegehalten werden:

- Der betroffene Bereich ist bereits bebaut (Ferienhäuser / Bürogebäude / Wohngebäude) und ist Bestandteil eines eingefriedeten Grundstückes
- Der bebaute Bereich wird nicht erweitert, die Bebauungsdichte soll verringert werden
- Der betroffene Bereich befindet sich hinter der Gemeindestraße und dem Deich der Müritz-Elde-Wasserstraße
- Der 50m Gewässerschutzstreifen zur Alten Elde bleibt unberührt.

Dem Antrag auf Unterschreitung kann entgegengehalten werden:

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Garwitz (Ortsteil der Gemeinde, hier Teilbereich nördlich der Alten Elde):

- In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für den bebauten Bereich keine Aussagen getroffen worden. Südlich ist der Bereich in der Lebensraumklasse Moore als vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässert, degradierter Moore, 2.3, eingestuft. Die Müritz-Elde-Wasserstraße (Fließgewässer nördlich) ist als naturferner Fließgewässerabschnitt mit der Aufgabe der Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen, 4.4, eingestuft.
- Die Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* weist diesen Bereich als Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen und der besonderen Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur aus (Biotopverbund im weiteren Sinne).

Fazit:

Der Landlebensraum von Fischotter und Biber wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Elde mit ihren begleitenden Landräumen in ihrer Funktion als Lebensstätte zahlreicher, oft bedrohter oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten bleibt erhalten. Der hier betroffene Raum ist als bebauter, teilweise eingefriedeter Bereich einer vorhandenen anthropogenen Störung ausgesetzt und nicht als herausragender Lebensraum einzustufen. Eine Passage wird durch den B-Plan nicht zusätzlich beeinträchtigt.

*Die Genehmigung für die Unterschreitung des 50m Gewässerschutzstreifens liegt mit Datum vom 16.09.2024 (Az. B-Plan Nr.7 – Gewässerschutzstreifen) vor.*

## 5.6. Baumschutz

Bäume über 1,0 m Stammumfang (STU) in 1,3 m Höhe sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.<sup>5</sup>



Abbildung: Baumplan Stand: Januar 2024 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2024)

Im überplanten Baubereich sind zurzeit nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden, von denen die im Plan grün dargestellten Bäume erhalten bleiben sollen. Da keine Vermessung der Bäume vorliegt, wurde eine Lageeinordnung nach Luftbild und Begehung vor Ort vorgenommen.

<sup>5</sup> Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Die Bäume, die erhalten bleiben (grün), sind bereits mit dem Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) dargestellt, um Baumschäden minimieren zu können. Neue Bebauung muss mit Bauantrag/Bauanzeige durch Vermessung der Bestandsbäume die Einhaltung des Baumschutzes nachweisen.

Tabelle: Baumaufnahme

| Baum-Nr. | Art        | Höhe in m | Stammumfang in cm | Kronendurchmesser in m | Bemerkungen                             |
|----------|------------|-----------|-------------------|------------------------|---|
| 1        | Hainbuche  | 12        | 69                |                        |   |
| 2        | Kiefer     | 20        | 147               |                        | einseitige Krone, nur 2 Nadeljahrgänge  |
| 3        | Buche      | 16        | 120/143           | 14                     | Druckzwiesel, Prüfung Kronensicherung?  |
| 4        | Buche      | 10        | 68                |                        |   |
| 5        | Buche      | 10        | 49                |                        |   |
| 6        | Buche      | 8         | 48                |                        |   |
| 7        | Buche      | 10        | 33/51             |                        |   |
| 8        | Birke      | 18        | 66                |                        |   |
| 9        | Erle       | 18        | 188               | 10                     | Druckzwiesel                            |
| 10       | Eiche      | 25        | 295               | 16                     |   |
| 11       | Kiefer     | 22        | 198               | 12                     | Druckzwiesel, Prüfung Kronensicherung?  |
| 12       | Fichte     | 19        | 142               |                        | Reihe                                   |
| 13       | Fichte     | 18        | 112/84            |                        | Reihe                                   |
| 14       | Fichte     | 19        | 139               |                        | Reihe, Schütter                         |
| 15       | Fichte     | 20        | 198               |                        | Reihe                                   |
| 16       | Fichte     | 20        | 203               |                        | Reihe                                   |
| 17       | Erle       | 15        | 109               |                        | Stamm / Stockausschläge                 |
| 18       | Birke      | 18        | 121               |                        | Schiefstand                             |
| 19       | Mammutbaum | 9         | 120               |                        |   |
| 20       | Berg-Ahorn | 8         | 65/87/36          |                        | Stammfußschäden, Druckzwiesel           |
| 21       | Erle       | 18        | 118               |                        | Stamm / Stockausschläge, Stammschaden   |
| 22       | Eiche      | 8         | 45                |                        |   |
| 23       | Buche      | 16        | 156               |                        | Druckzwiesel                            |
| 24       | Rot-Eiche  | 20        | 156               | 12                     | Druckzwiesel                            |
| 25       | Rot-Eiche  | 20        | 128               | 12                     |   |
| 26       | Rot-Eiche  | 20        | 116               | 12                     |   |
| 27       | Rot-Eiche  | 20        | 207               | 14                     | doppelter Druckzwiesel in 1,5m Höhe     |
| 28       | Buche      | 16        | 123               |                        | Frostrisse, 5fach Druckzwiesel, Nässung |
| 29       | Weißdorn   | 6         | 99                |                        |   |
| 30       | Weißdorn   | 9         | 89                |                        |   |
| 31       | Weißdorn   | 7         | 60                |                        |   |
| 32       | Buche      | 12        | 130               |                        | Druckzwiesel                            |
| 33       | Buche      | 11        | 77                |                        |   |

| Baum-Nr. | Art    | Höhe in m | Stammumfang in cm   | Kronendurchmesser in m | Bemerkungen   |
|----------|--------|-----------|---------------------|------------------------|---|
| 34       | Weide  | 10        | 131                 |                        |   |
| 35       | Buche  | 12        | 100                 |                        |   |
| 36       | Buche  | 12        | 11                  |                        |   |
| 37       | Buche  | 10        | 81                  |                        | in 0,3m Höhe  |
| 38       | Buche  | 12        | 87                  |                        |   |
| 39       | Weide  | 12        | 137                 |                        | in 0,5m Höhe  |
| 40       | Buche  | 10        | 59                  |                        |   |
| 41       | Erle   | 22-25     | 153/207/191/213/220 |                        | 5er Gruppe, 2 Stämme mit Morschung /Nässung / Astabbrüche |
| 42       | Buche  | 17        | 106                 |                        |   |
| 43       | Buche  | 16        | 112                 |                        |   |
| 44       | Weide  | 21        | 175                 | 12                     |   |
| 45       | Fichte | 18        | 169                 |                        | Reihe   |
| 46       | Fichte | 20        | 166                 |                        | Reihe   |
| 47       | Fichte | 19        | 19                  |                        | Reihe   |
| 48       | Fichte | 20        | 20                  |                        | Reihe   |
| 49       | Eiche  | 22        | 193                 | 18                     | an der Straße   |

Die Bäume, die gerodet werden sollen, sind in der Planzeichnung rot dargestellt. Die Rodung von geschützten Bäumen ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Für vier Bäume (Erle Nr. 21, Berg-Ahorn Nr.20, Rot-Eiche Nr.27, Buche Nr. 28, siehe Foto unten) wird aufgrund der Stammschäden / Druckzwiesel die Fällung beantragt. Die Bäume liegen im inneren Bereich der Ferienhaussiedlung bzw. sind aufgrund der Schäden keine Zukunftsbäume.



Abbildung: Erle Nr. 21 mit Stammschaden



Abbildung: Rot-Eiche Nr.27



Abbildung: Berg-Ahorn Nr. 20



Abbildung: Buche Nr. 28

Zwei Weiden (Nr. 34 und 39, siehe Fotos unten) innerhalb der Buchenreihe sollten zugunsten der Buchen entnommen werden. Beide Weiden sind vergreist und besitzen einen hohen Anteil kleiner abgestorbener Äste.

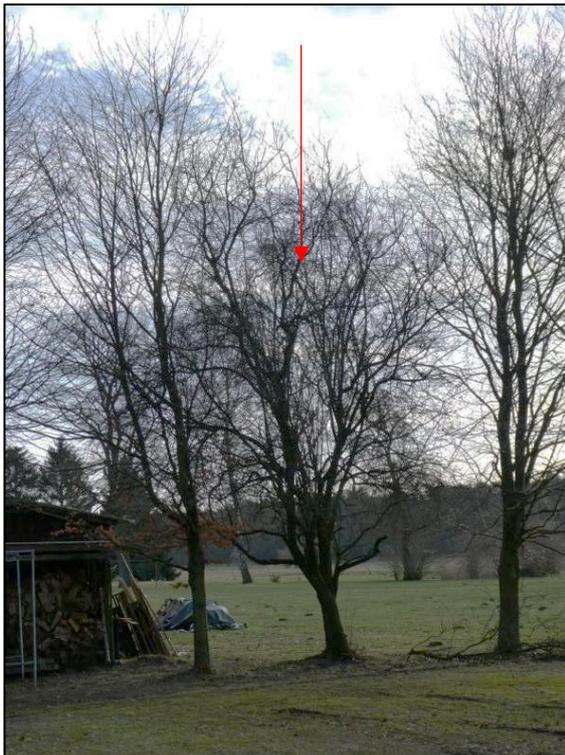


Abbildung: Weide Nr. 34



Abbildung: Weide Nr. 39 in Buchenreihe

Eine Kiefer (Nr. 2, siehe Foto unten) mit deutlich abnehmender Vitalität und einseitiger Krone sollte zugunsten der Alt-Eiche und der Hainbuche entnommen werden.



Abbildung: Sandkiefer Nr. 2



Abbildung: Alt-Erlen Gruppe Nr. 41 mit Schäden

Der Ersatz wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

| Baum-Nr. | Art        | Höhe in m | Stammumfang in cm | Kronendurchmesser in m | Bemerkungen                             | Ersatz   |
|----------|------------|-----------|-------------------|------------------------|---|----------|
| 2        | Kiefer     | 20        | 147               | 5                      | einseitige Krone, nur 2 Nadeljahrgänge  | 1        |
| 20       | Berg-Ahorn | 8         | 65/87/36          | 8,5                    | Stammfußschäden, Druckzwiesel           | 2        |
| 21       | Erle       | 18        | 118               | 8,5                    | Stamm / Stockausschläge, Stammschaden   | 1        |
| 27       | Rot-Eiche  | 20        | 207               | 14                     | doppelter Druckzwiesel in 1,5m Höhe     | 2        |
| 28       | Buche      | 20        | 123               | 8                      | Frostrisse, 5fach Druckzwiesel, Nässung | 1        |
| 34       | Weide      | 10        | 131               | 7                      |   | 1        |
| 39       | Weide      | 12        | 137               | 8                      | in 0,5m Höhe                            | 1        |
|          |            |           |                   |                        | <b>Ersatz gesamt</b>                    | <b>9</b> |

Im B-Plangebiet sind als Ersatz für die Rodung von 7 Bäumen insgesamt 9 einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm oder 9 Hochstammobstbäume mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine 5-jährige Pflege und Verbisschutz (Stammschutz und Wurzelschutzkorb) sind vorzusehen.

*Zum Straßenflurstück 207, Flur 5, Gemarkung Garwitz (Am Kanal) ist für die Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.*

Pflanzliste Hochstamm 3x verpflanzt, STU 16-18 cm:

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Prunus avium                         | Vogelkirsche                         |
| Acer opalus                          | Italienischer Ahorn                  |
| Acer platanoides                     | Spitzahorn                           |
| Sorbus intermedia                    | Schwedische Mehlbeere                |
| Tilia platyphyllos                   | Sommerlinde                          |
| Tilia cordata                        | Winterlinde                          |
| Tilia tomentosa                      | Silberlinde                          |
| Robinia pseudoacacia `Semperflorens` | (Robinie mit Nachblüte im September) |

oder

Pflanzliste Obstbäume Hochstamm 3x verpflanzt, STU 12-14 cm:

|  |  |
|--|--|
| Apfel:   | Gravensteiner, Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoy-nes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzenapfel, Boikenapfel, |
| Birne:   | Gute Graue, Conference, Gellerts Butterbirne,  |
| Kirsche:   | Büttners Rote Knorpelkirsche,  |
| Pflaume:   | Mirabelle von Nancy, Hauszweitschge,   |
| Walnuss:   |  |
| Die Verwendung von Wildobst oder alten lokale Sorten ist zulässig. |  |

Allgemeine Hinweise zum Baumschutz:

1. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen DIN 18920 und *R SSB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen-Ausgabe 2023)* sowie die *H ArtB (Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen – Ausgabe 2017) als verbindliche Arbeitsgrundlage* zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. *Die Baumfällgenehmigung für die 7 Bäume liegt mit Datum vom 11.09.2024 (Az. B-Plan Nr.7 – Bäume) vor.*

Hinweise zum Baumschutz für die Verkehrssicherungspflicht:

3. Für zwei Bäume (Buche / Kiefer) ist nach der Neuordnung und Wiederaufnahme der Vermietung die Notwendigkeit einer Kronensicherung gutachterlich zu prüfen.
4. Für eine Gruppe von 5 Alt-Erlen (siehe Foto oben) sind nach der Neuordnung und Wiederaufnahme der Vermietung die Schäden (Morschungen und Nässungen) an 2 Bäumen bzw. bei deren Entnahme die Standsicherheit der verbleibenden 3 Bäume gutachterlich zu prüfen.
5. *Aus Gründen der Verkehrssicherung und des Kontroll- und Unterhaltungsaufwandes für die öffentliche Straße „Am Kanal“ sowie zur Verringerung von Gefahren für die Standsicherheit des angrenzenden Erddammes der Müritz-Elde-Wasserstraße sollte für alle neu zu pflanzenden Bäume ein Mindestabstand von 10 m zum Straßenflurstück eingehalten werden.*

### 5.7. Waldabstand - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Ein Teil des Plangebietes im Nordosten befindet sich im Waldabstand des hinter der Gemeindestraße angrenzenden isolierten Waldstückes (Forstamt Friedrichsmoor, Revier Domsühl, Abteilung 4452) auf einer Teilfläche des Gewässerflurstücks 202 (Elde-Müritz-Wasserstraße), Flur 5, Gemarkung Garwitz.

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>6</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und nicht gesondert im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>7</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich die baurechtliche Beurteilung der Nutzung. Ein forstrechtlicher Bestandsschutz ist nur für die bestehenden Ferienbungalows gegeben, bei Neubau bzw. über Instandsetzungsarbeiten hinausgehenden Maßnahmen erlischt dieser. Damit entfallen Ferienhäuser im Waldabstand. Um eine bessere Stellung der Ferienhäuser in der Fläche zu ermöglichen, wird eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 m auf 25 m für

- Ferienhäuser mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen

gestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 (WAbstVO M-V) können Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Zum Nachweis, dass der Schutzzweck bei einer Reduzierung des Waldabstandes auf 25 m nicht beeinträchtigt wird, wurde entsprechend der Beratung vom 18.01.2023 im Forstamt Friedrichsmoor vom Waldbüro Böhmsholz<sup>8</sup> ein „Gutachten zur Beurteilung von Baumhöhenentwicklung zur Erreichung einer Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes“ (siehe Anlage zur Begründung) erstellt.

Weiterhin wird für den gegenständlichen Bebauungsplan gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit WAbstVO M-V die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im Waldabstand (hier 25 m) innerhalb des Geltungsbereiches des B- Plans Nr. 7 beantragt. Das gilt insbesondere für

- Verkehrsflächen / Stellplätze,
- Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen

*Das Forstamt Friedrichsmoor hat mit Schreiben vom 30.08.2024 (AZ 7444.3821La) einer Reduzierung des Waldabstand auf 25 m und einer Waldabstandsunterschreitung für Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen zugestimmt.*

---

<sup>6</sup> §20 LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>7</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

<sup>8</sup> Waldbüro Böhmsholz Privat-Forstrat Veikko Villwock, Reppenstedt 02.09.2023

## 5.8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

### Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Umbau und die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung. Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle (bereits zulässig!)

Dementsprechend sind diese Arbeiten als befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umbau und Neubau innerhalb vorhandener Bebauung in Insellage am Rand der Ortslage

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die Intensität der derzeitigen möglichen Nutzung (Schulungs- und Ferienzentrums) ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen (Ferienhausgebiet, Bildung und Tourismus, Wohnen). Daher ist die zukünftige Nutzung der Flächen nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die zu erwartende (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wegealternativen nicht verlagern.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

| Gruppe        | wiss. Artname                  | deutscher Artname           | A II<br>FFH-<br>RL | FFH<br>RL | Bemerkungen zum Lebensraum                        |
|---------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------|---|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i>      | Sumpf-Engelwurz             | II                 | IV        | nasse, nährstoffreiche Wiesen                     |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i>            | Kriechender Scheiberich     | II                 | IV        | Stillgewässer                                     |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i>   | Frauenschuh                 | II                 | IV        | Laubwald  |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i>       | Sand-Silberscharte          | *I                 | IV        | Sandmagerrasen                                    |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i>        | Sumpf-Glanzkraut            | II                 | IV        | Niedermoor  |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i>         | Schwimmendes Froschkraut    | II                 | IV        | Gewässer  |
| Moose         | <i>Dicranum viride</i>         | Grünes Besenmoos            | II                 |           | Findlinge, Wald                                   |
| Moose         | <i>Hamatocaulis vernicosus</i> | Firnisglänzendes Sichelmoos | II                 |           | Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen             |
| Molusken      | <i>Anisus vorticulus</i>       | Zierliche Tellerschnecke    | II                 | IV        | Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer                   |
| Molusken      | <i>Vertigo angustior</i>       | Schmale Windelschnecke      | II                 |           | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht |

| Gruppe       | wiss. Artname                    | deutscher Artname                     | A II<br>FFH-<br>RL | FFH<br>RL | Bemerkungen zum Lebensraum                             |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------|--|
| Molusken     | <i>Vertigo geyeri</i>            | Vierzählige Windelschnecke            | II                 |           | Reliktpopulationen                                     |
| Molusken     | <i>Vertigo moulinsiana</i>       | Bauchige Windelschnecke               | II                 |           | Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede |
| Molusken     | <i>Unio crassus</i>              | Gemeine Flussmuschel                  | II                 | IV        | Fließgewässer  |
| Libellen     | <i>Aeshna viridis</i>            | Grüne Mosaikjungfer                   |                    | IV        | Gewässer   |
| Libellen     | <i>Gomphus flavipes</i>          | Asiatische Keiljungfer                |                    | IV        | Bäche  |
| Libellen     | <i>Leucorrhinia albifrons</i>    | Östliche Moosjungfer                  |                    | IV        | Teiche   |
| Libellen     | <i>Leucorrhinia caudalis</i>     | Zierliche Moosjungfer                 |                    | IV        | Teiche   |
| Libellen     | <i>Leucorrhinia pectoralis</i>   | Große Moosjungfer                     | II                 | IV        | Hoch/Zwischenmoor                                      |
| Libellen     | <i>Sympecma paedisca</i>         | Sibirische Winterlibelle              |                    | IV        | ?  |
| Käfer        | <i>Cerambyx cerdo</i>            | Heldbock                              | II                 | IV        | Alteichen über 80 Jahre                                |
| Käfer        | <i>Dytiscus latissimus</i>       | Breitrand                             | II                 | IV        | stehende Gewässer                                      |
| Käfer        | <i>Graphoderus bilineatus</i>    | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | II                 | I<br>V    | Gewässer   |
| Käfer        | <i>Osmoderma eremita</i>         | Eremit, Juchtenkäfer                  | *II                | I         | Wälder/Mulmbäume                                       |
| Käfer        | <i>Lucanus cervus</i>            | Hirschkäfer                           | II                 |           | Eichen (Alt-Totbäume)                                  |
| Käfer        | <i>Carabus menetriesi</i>        | Menetries' Laufkäfer                  | *II                |           |  |
| Falter       | <i>Lycaena dispar</i>            | Großer Feuerfalter                    | II                 | I         | Moore, Feuchtwiesen                                    |
| Falter       | <i>Lycaena hele</i>              | Blauschillernder Feuerfalter          | II                 | IV        | Feuchtwiesen /Quellflüsse                              |
| Falter       | <i>Proserpinus proserpina</i>    | Nachtkerzenschwärme                   |                    | I         | Trockene Gebiete/Wald                                  |
| Fische       | <i>Acipenser sturio</i>          | Europäischer Stör                     | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler   | <i>Petromyzon marinus</i>        | Meerneunauge                          | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler   | <i>Lampetra fluviatilis</i>      | Flussneunauge                         | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler   | <i>Lampetra planeri</i>          | Bachneunauge                          | II                 |           | Gewässer   |
| Lurche       | <b>Bombina</b>                   | <b>Rotbauchunke</b>                   | II                 | I         | <b>Gewässer/Wald</b>                                   |
| Lurche       | <i>Bufo alamita</i>              | Kreuzkröte                            |                    | I         | Sand/Steinbrüche                                       |
| Lurche       | <b>Bufo viridis</b>              | <b>Wechselkröte</b>                   |                    | I         | <b>Sand/Lehmgebiete</b>                                |
| Lurche       | <b>Hyla arborea</b>              | <b>Laubfrosch</b>                     |                    | I<br>V    | <b>Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet</b>           |
| Lurche       | <i>Pelobates fuscus</i>          | Knoblauchkröte                        |                    | I         | Sand/Lehmgebiete                                       |
| Lurche       | <i>Rana arvalis</i>              | Moorfrosch                            |                    | I         | Moore/Feuchtgebiete                                    |
| Lurche       | <b>Rana dalmatina</b>            | <b>Springfrosch</b>                   |                    | I         | <b>Wald/Feuchtgebiete</b>                              |
| Lurche       | <i>Rana lessonae</i>             | Kleiner Wasserfrosch                  |                    | I         | Wald/Moore   |
| Lurche       | <b>Triturus cristatus</b>        | <b>Kammolch</b>                       | II                 | I         | <b>Gewässer</b>  |
| Kriechtiere  | <i>Coronela austriaca</i>        | Schlingnatter                         |                    | I         | Trockenstandorte /Felsen                               |
| Kriechtiere  | <i>Emys orbicularis</i>          | Europäische Sumpfschildkröte          | II                 | I<br>V    | Gewässer/Gewässernähe                                  |
| Kriechtiere  | <i>Lacerta agilis</i>            | Zauneidechse                          |                    | I         | Hecken/Gebüsche/Wald                                   |
| Meeressäuger | <i>Phocoena</i>                  | Schweinswal                           | II                 | I         | Ostsee   |
| Meeressäuger | <i>Halichoerus grypus</i>        | Kegelrobbe                            | II                 |           | Ostsee   |
| Meeressäuger | <i>Phoca vitulina</i>            | Seehund                               | II                 |           | Ostsee   |
| Fledermäuse  | <i>Barbastella barbastellus</i>  | Mopsfledermaus                        | II                 | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse  | <i>Eptesicus nilssonii</i>       | Nordfledermaus                        |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse  | <i>Eptesicus serotinus</i>       | Breitflügel-Fledermaus                |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse  | <i>Myotis brandtii</i>           | Große Bartfledermaus                  |                    | I         | Kulturlandschaft/Gewässer                              |
| Fledermäuse  | <i>Myotis dasycneme</i>          | Teichfledermaus                       | II                 | I         | Gewässer/Wald  |
| Fledermäuse  | <i>Myotis daubentonii</i>        | Wasserfledermaus                      |                    | I         | Gewässer/Wald  |
| Fledermäuse  | <i>Myotis</i>                    | Großes Mausohr                        | II                 | I         | Wald   |
| Fledermäuse  | <i>Myotis mystacinus</i>         | Kleine Bartfledermaus                 |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Fledermäuse  | <i>Myotis nattereri</i>          | Fransenfledermaus                     |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald                                  |
| Fledermäuse  | <i>Nyctalus leisleri</i>         | Kleiner Abendsegler                   |                    | I         | Wald   |
| Fledermäuse  | <i>Nyctalus noctula</i>          | Abendsegler                           |                    | I         | Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet                          |
| Fledermäuse  | <i>Pipistrellus nathusii</i>     | Rauhhaufledermaus                     |                    | I         | Gewässer/Wald  |
| Fledermäuse  | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus                       |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Fledermäuse  | <i>Pipistrellus pygmaeus</i>     | Mückenfledermaus                      |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Fledermäuse  | <i>Plecotus auritus</i>          | Braunes Langohr                       |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse  | <i>Plecotus austriacus</i>       | Graues Langohr                        |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Fledermäuse  | <i>Vespertilio murinus</i>       | Zweifarbige Fledermaus                |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Landsäuger   | <i>Canis lupus</i>               | Wolf                                  | *II                | I         |  |
| Landsäuger   | <i>Castor fiber</i>              | Biber                                 | II                 | I         | Gewässer   |
| Landsäuger   | <i>Lutra lutra</i>               | Fischotter                            | II                 | I         | Gewässer / Land  |
| Landsäuger   | <i>Muscardinus avelanarius</i>   | Haselmaus                             |                    | I         | Mischwälder mit Buche /Hasel                           |

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden**

*kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

#### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

#### Reptilien

Aufgrund der Bodenwertzahlen (AZ 28) ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Aufgrund des Umbaus von intensiv bebauten Flächen und der geplanten Erhaltung der Gehölzstrukturen ist aber keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen. Da ein abschnittsweises Bauen vorgesehen ist, erfolgt entweder vor dem ersten konkreten Bauvorhaben eine qualifizierte Kartierung oder es ist um die jeweilige Vorhabenfläche ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Dieser Zaun ist in der Winterruhe vor Beginn der baulichen Maßnahmen (bis spätestens Ende Februar) funktionstüchtig fertigzustellen. Die Funktionstüchtigkeit ist bis zur Beendigung der Baumaßnahmen regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

#### Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gewässer und Gehölze) besteht potenziell eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten wie z. B. den Laubfrosch. Es ist aber davon auszugehen, dass Amphibien aufgrund der beiden fischreichen Gewässer potenziell eher nicht im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich auch nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Mit der der Erhaltung der Freiraum- und Gehölzstrukturen wird die Habitatstruktur für mögliche Winterquartiere und Rückzugsbereiche erhalten. Mit einer Kontrolle potenzieller Verstecke (Steine) vor Baubeginn und dem Umsetzen in entferntere Freiraumstrukturen sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

#### Säugetiere

##### Wolf

Eine Betroffenheit bei Wanderungen und Störungen bei fehlendem Wolfsmanagement (Meiden von Menschenkontakt) ist nicht grundsätzlich auszuschließen.

##### Fischotter / Biber

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung, der Biber mit konkreten Fundorten an der Alten Elde aufgezeigt. Aufgrund des Verbleibens innerhalb der vorhanden bebauten Lage sind bei Wanderbewegungen entlang der Gewässer Störungen von diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

##### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) innerhalb der vorhanden bebauten Lage besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Da ein abschnittsweises Bauen vorgesehen ist, ist vor Abriss / Umbau der jeweiligen Gebäude eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat wird im (überwiegend bebauten) Plangebiet selbst aber nicht eingeschränkt. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau- und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume sind nicht betroffen. Die zu rodende Kiefer als stark harzender Baum ist kein geeignetes Habitat. Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>9</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potenzialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten:

Durch das Vorhaben werden bebaute Flächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Bäume, Gehölze) sind durch das hohe Störpotenzial allenfalls Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotenzial (Prädatoren) verbunden einzustufen. Dies gilt auch für Bodenbrüter. Die Nutzung des Plangebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).

Da im Planbereich des Eingriffsraums Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch solchen siedlungsbewohnenden Arten wie Star und Drossel zu rechnen.

Für gebäudebewohnende Brutvögel erfolgte bei der Begehung eine grobe Sichtung. Funde sind zurzeit nicht auszuweisen, aber auch nicht auszuschließen. Da ein abschnittsweises Bauen vorgesehen ist, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung auf die Ebene der Baugenehmigung bzw. den Abriss zu verlagern. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester / Höhlen) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei

<sup>9</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (Kranich, Weißstorch, Rotmilan, Fischadler, Wiesenweihe), auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht gegeben – vorhandene Bebauung.

Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

### Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus (siehe auch Fischotter).

### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potenziell betroffenen Vogelarten auf der überplanten Fläche nur während der Brutzeit (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutzeit oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 Abs. 3 BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

### Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1. Die Baufeldfreimachung hat, zum Schutz der Amphibien, Reptilien und Brutvögel, von Mitte August bis Ende Oktober zu erfolgen. Im Vorfeld ist ein Reptilien- / Amphibienschutzzaun (Fertigstellung bis Ende Februar) um das Gelände zu stellen und über den gesamten Zeitraum intakt zu halten. Die regelmäßige Kontrolle ist zu protokollieren (ökologische Baubegleitung). Im Aktivitätszeitraum sind Amphibien und Reptilien abzusammeln und in Bereiche außerhalb des Baufeldes, welche eine Eignung als Lebensraum aufweisen, zu setzen. Dies hat so lange zu erfolgen, bis bei dreimaligem Absuchen kein Tier mehr gesichtet wird. Beim Auffinden von Brutstätten (Vögel) oder anderweitiger besonders oder streng geschützter Arten, ist vor jeder Maßnahme die untere Naturschutzbehörde zu informieren, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.*
- 2. Die gesamte Baumaßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die ausführende Firma ist der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen.*
3. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28./29. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
4. Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises unaufgefordert einreicht.
5. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.
6. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden nachfolgend kurz beschrieben.

### Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Mit der Festsetzung der jeweiligen Sondergebiete bzw. mit der vorgenommenen Gliederung des Plangebietes bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. *Die DIN 18005 wurde im Juli 2023 überarbeitet. Mit der Überarbeitung erfolgte unter anderem auch eine Änderung der Orientierungswerte*

*für einige Baugebietstypen. Das „Ferienhausgebiet“ dient der Erholung und genießt damit die höchste Schutzbedürftigkeit der festgesetzten Sondergebiete. Tags ist die Einhaltung von 50 dB, nachts von 40 dB (bzw. 35 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) anzustreben. Gemäß der aktuellen Fassung der DIN 18005 sind alle Sondergebiete hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit mit allgemeinen Wohngebieten oder Campingplatzgebieten (tags 55 dB und nachts 45 dB bei Verkehrslärm bzw. 40 dB bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) vergleichbar. Das jeweilige Störpotenzial der Baugebiete ist gering, so dass (auch aufgrund der erfolgten räumlichen Gliederung) mit keiner gegenseitiger Beeinträchtigung zu rechnen ist. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Bildung und Tourismus“ sind in der textlichen Festsetzung 1.3 bestimmt. Der hier aufgeführte Nutzungskatalog führt ausschließlich Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen auf, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind bzw. zugelassen werden können. Insofern stellt der B-Plan mit entsprechenden Festsetzungen sicher, dass keine schalltechnische Konfliktslagen geschaffen werden. Darüber hinaus gilt das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO, wonach bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten lassen.*

#### Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange von Freizeit und Erholung

Die Planung ermöglicht insbesondere den Neubau von Ferienhäusern und die damit verbundene Anpassung eines Erholungsgebietes an zeitgemäße (Ferien-)Wohnbedürfnisse. Ergänzend dient die Planung ebenfalls der Schaffung von Wohnraum für die im Eldepark im Zusammenhang mit den lokalen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen tätigen Personen. Hierdurch wird auf den dauerhaften Erhalt des historisch gewachsenen Eldeparks und allgemein auf die Stärkung des ländlichen Raums als attraktiver Arbeits- und Lebensraum hingewirkt. Den sozialen und kulturellen Belangen wird insbesondere über die Festsetzung des Sondergebietes „Bildung und Tourismus“ Rechnung getragen, welches ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und in funktionalem Zusammenhang mit der Freizeit- und Erholungsfunktion des Ferienhausgebietes steht.

#### Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird in der Planung über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen begrenzt, die Grundflächenzahl steuert einer zu hohen Verdichtung des Plangebietes entgegen. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Nutzungen in die Eigenart des Gebietes einfügen und das bisherige Erscheinungsbild nicht überprägen.

#### Die Belange des Umweltschutzes

Umweltbelange werden zwar berührt, jedoch können die Auswirkungen des durch die vorliegende Planung begründeten Vorhabens als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die vorliegende Planung beschränkt sich auf bereits baulich genutzte und durch Siedlungstätigkeit geprägte Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden wird. Berücksichtigung finden insbesondere der Arten-, Baum- und Bodenschutz. Weiterhin sind von der Planung der Waldabstand nach § 20 LWaldG, der Gewässerschutzstreifen der Müritz-Elde-Wasserstraße nach § 29 NatSchAG M-V sowie die *Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Garwitz* betroffen. Die Planung begrenzt die künftige Bebauung auf *eine bereits bebauten Siedlungsfläche* und führt *mit den getroffenen Festsetzungen sowie unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Be-*

*lange* zu keiner *erheblichen* zusätzlichen Beeinträchtigung des Gewässerschutzstreifens. Waldflächen sind nur mittelbar betroffen (Waldabstand). *Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit/Ausschluss baulicher Nutzungen im 25 m Waldabstand tritt keine erhöhte Waldbrandgefährdung ein. Die in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen Nutzungen stehen dem Trinkwasserschutz unter Beachtung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen jedoch nicht entgegen.* Detailliertere Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange können Kapitel 5 entnommen werden.

## 7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, einen historisch gewachsenen Standort für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht der B-Plan Nr. 7 dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung

Das von der Planung betroffene Flurstück 204 ist in privatem Eigentum. Die Eigentümer sind selbst Betreiber des Schulungs- und Ferienzentrums im Eldepark und beabsichtigen die bauliche Erneuerung des Ferienhausgebietes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zwischen Eigentümer und Gemeinde wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 7 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Kosten der Planumsetzung auf den Vorhabenträger übertragen werden. Die Umsetzung der Planung ist somit gesichert.

## 9. Flächenbilanz

| Nutzung                                | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Fläche [%] |
|--|--------------------------|------------|
| Sondergebiet „Ferienhausgebiet“        | ca. 9.882                | 53,4       |
| Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ | ca. 3.678                | 19,9       |
| Sondergebiet „Bildung und Tourismus“   | ca. 3.653                | 19,8       |
| Straßenverkehrsflächen                 | ca. 1.276                | 6,9        |
| <b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 7</b>    | <b>ca. 18.489</b>        | <b>100</b> |

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt werden:

### 10.1. Gewässer 1. Ordnung mit Gewässerschutzstreifen

Als Gewässer 1. Ordnung befinden sich die Müritz-Elde-Wasserstraße (nördlich) sowie die Alte Elde (südlich) in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Gewässer selbst werden durch das Plangebiet nicht berührt, jedoch befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des Gewässerschutzstreifens zur Müritz-Elde-Wasserstraße.

Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 zugelassen werden für die die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Der 50 m Gewässerschutzstreifen wurde nachrichtlich in den Plan-Teil A übernommen.

### 10.2. Wald mit Waldabstand

Im Nordosten befindet sich eine kleine Waldfläche angrenzend zum Plangebiet. Dementsprechend befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

Nach § 2 Abs. 3 LWaldG nicht als Wald gelten mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von 0,2 Hektar nicht erreichen.

Nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde (§ 20 Abs. 2 LWaldG).

### 10.3. Funde von Denkmalen

*Der Bebauungsplan berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:*

*Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.*

*Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).*

#### **10.4. Strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung**

Nördlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße. Gemäß § 31 Abs. 2 WaStrG sind alle Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sowie die Errichtung, Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über, unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe vorher anzuzeigen. Anlagen im Sinne des § 31 WaStrG sind im weitesten Sinne Werke aller Art, dazu gehören auch

- die Verlegung, Veränderung oder der Rückbau von Leitungen,
- Bauwerke und bauliche Anlagen für die Einleitung von Wasser,
- Bauwerke und bauliche Anlagen für die Entnahme von Wasser (auch Wasser zur Brandbekämpfung).

Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt. Telekommunikationslinien im Sinne des § 3 Nummer 64 des Telekommunikationsgesetzes sind anzeigepflichtig, aber genehmigungsfrei. Ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich, ersetzt die Anzeige den Antrag auf Erteilung dieser Genehmigung. Für die Erteilung der Genehmigung gelten § 11a Absatz 4 und 5 Satz 1 bis 6 sowie § 108 des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend, wenn es sich um eine Anlage zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen handelt.

#### **10.5. Trinkwasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in der TWSZ IIIb der Wasserfassung Garwitz. Auf der Grundlage der §§ 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 107 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Wasserschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern durch Rechtsverordnung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt als oberste Wasserbehörde festzusetzen, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und

- Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen geschützt,
- das Grundwasser angereichert oder
- das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und der Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer vermieden werden sollen

In der Rechtsverordnung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,
2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,
  - bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,
  - Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,
  - bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen.

### **11. Hinweise**

#### Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

### Brand- und Katastrophenschutz

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Zur schnelleren Auffindung der Löschwasserentnahmestellen ist deren Lage durch entsprechende, gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe sowie der Tragfähigkeit gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

### Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

1. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
2. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
3. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
4. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben,
  - dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
  - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
  - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
5. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
6. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

### Telekommunikation

Die WEMACOM Telekommunikation GmbH hat auf vorhandene Versorgungsanlagen im Plangebiet hingewiesen. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMACOM verbindlich. Es kann unter folgendem

*Pfad herunterladen werden: [www.wemacom.de](http://www.wemacom.de). Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich! Vororttermine können telefonisch (Tel. 0385-755-2224) bzw. per E-Mail ([leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) vereinbart werden. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort. Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind. Sollten die zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, dass fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind. Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung. Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen ist sofort und unverzüglich die WEMACOM unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren (Telefon 0385-2027-9858).*