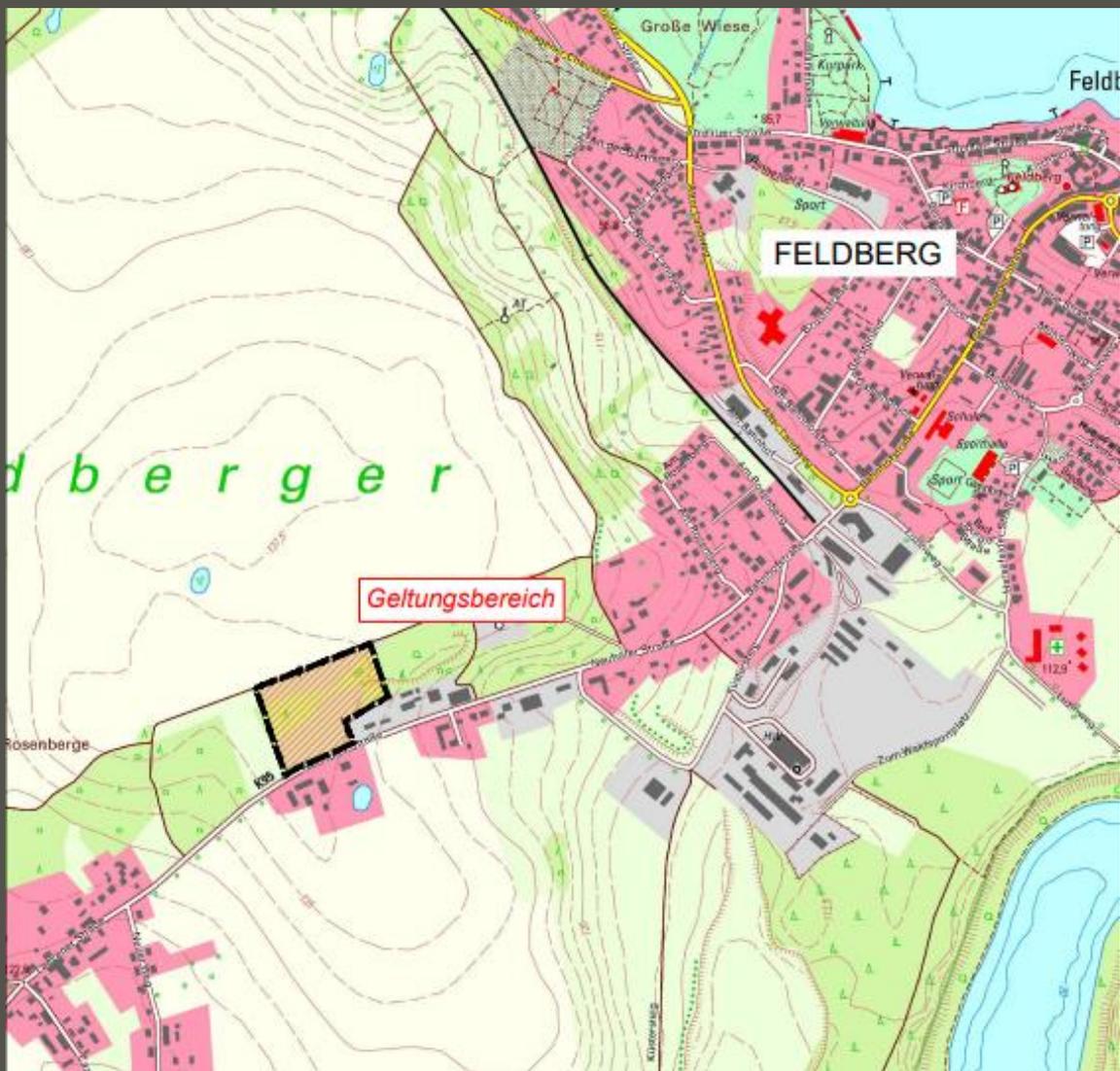


Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Bebauungsplan Nr. 32  
„Gesundheitspark Feldberg“



Begründung  
April 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>9</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.4 Umweltprüfung	13
6.5 Verkehrskonzept	14
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>8. Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>16</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5 Brandschutz	18
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
<b>10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>20</b>
<b>11. Anlage 1_Standortprüfungen (als gesonderte Anlage)</b>	

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben innerhalb der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft die bedarfsgerechte Entwicklung zur Schaffung von seniorenrechtlichen Wohn- und Pflegeeinrichtungen und dementsprechender Integration ortsnaher Wohnmöglichkeiten für das notwendige Personal. Des Weiteren sieht das Konzept vor, dass für im Alter unselbstständig werdende Senioren eine ortsnahe Intensivpflege angesiedelt wird. Diese soll in Kombination auch ein Hospiz/ Palliativeinrichtung umfassen, sodass die Betreuung der Senioren im letzten Lebensabschnitt in einem den Senioren bekannten Umfeld möglich ist.

Unsere Gesellschaft unterliegt einem starken demografischen Wandel, der von einer alternden Bevölkerung geprägt ist. Hierzu liegen valide Zahlen vor, die verdeutlichen, dass der Anteil älterer Menschen kontinuierlich steigt. Die Zahl der 65-Jährigen ist im Zeitraum von 1991 bis 2021 um 53% gestiegen. Der Anstieg der Hochbetagten ab 85 Jahren ist relativ betrachtet noch deutlich stärker ausgefallen. Im Jahr 1991 wurden knapp 1,2 Millionen Menschen zu den Hochbetagten gezählt. Bis 2021 erhöhte sich ihre Gesamtzahl auf 2,6 Millionen, was einer Verdopplung entspricht<sup>1</sup>. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Ein Gesundheitspark mit spezialisierten Angeboten kann dazu beitragen, den Bedürfnissen dieser wachsenden Altersgruppe gerecht zu werden und ihre Gesundheitsversorgung zu verbessern.

Die Schaffung von stationären Betten im Gesundheitspark bietet nicht nur eine verbesserte medizinische Versorgung für pflegebedürftige ältere Menschen, sondern kann auch zur Freisetzung von Wohnraumpotenzialen im Gemeindeort Feldberg beitragen. Durch die Möglichkeit der stationären Pflege und Betreuung sowie des selbstbestimmten Wohnens mit geringerem Pflegeaufwand im Gesundheitspark, könnten ältere Menschen, die bisher in größeren Wohnungen oder Häusern lebten, in eine passendere und bedarfsgerechtere Wohnform umziehen. Dadurch könnten Wohnungen und Häuser freigegeben werden, die dann jüngeren Familien oder anderen Einwohnern zur Verfügung stehen, die auf der Suche nach Wohnraum sind. Diese Umverteilung von Wohnraum innerhalb des Ortes kann dazu beitragen, dass Wohnbedürfnisse besser erfüllt werden und eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums ermöglicht wird, um die angespannte Situation am Wohnungsmarkt zu entschärfen.

Entsprechend untersuchte die Gemeinde geeignete Standorte, die sich durch ein ausreichend großes Grundstück von mindestens 3,0 Hektar, eine gute mediale und verkehrliche Erschließung, ein geringes Konfliktpotenzial im Sinne der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie eine gute Erreichbarkeit für die Bürger durch eine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes auszeichnen.

---

<sup>1</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html?nn=238640>

Diese **Standortprüfung** bezog sich zunächst auf vorgeprägte Siedlungsareale innerhalb der bewohnten Ortslagen Feldberg, Cantnitz, Carwitz, Conow, Dolgen, Fürstenhagen, Gnewitz, Gräpkenteich, Hasselförde, Koldenhof, Krumbeck, Labee, Laeven, Lichtenberg, Lüttenhagen, Mechow, Neugarten, Neuhof, Schlicht, Schönhof, Tornowhof, Triepkendorf, Waldsee, Weitendorf, Wendorf und Wittenhagen.

Unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen werden die gewählten Kriterien mit einem Punktesystem von 0 (nicht erfüllt) bis 3 sehr gut bewertet.

Ist das Flächenkriterium mit 0 Punkten nicht erfüllt, wird von einer weiteren Prüfung der verbleibenden Kriterien abgesehen.

Die Punkte werden addiert und lassen so auf den Standort mit dem geringsten Konfliktpotential schließen.

<b>Kriterium</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Punkte</b>
Grundstücksgröße 3,0 ha		-
Erschließung		-
Naturschutz		-
Immissionen		-
zentrale Lage		-

**Tabelle 1:** Kriterien Tabelle für die Bewertung der Standorte

Die **Standortprüfung** ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2021

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN201

Lageplan Vermessungsbüro Walther, Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz von 2022

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/3, 22/5 und 23 innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Neuhof.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Bei dem Standort des einbezogenen Geltungsbereiches handelt es sich um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein. Gemäß **4.1 (5) LEP MV 2016** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Auch gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der gewählte Standort wurde diesen raumordnerischen Zielstellungen entsprechend unter Prüfung von möglichen Alternativstandorten unter Pkt. **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass** begründet.

Die drei Alternativstandorte im Gemeindehauptort Feldberg führen in der Endbetrachtung zu einer besseren Vereinbarkeit mit den oben genannten Programmsätzen der Raumordnung. Gemäß dem Ergebnis der Standortprüfung, ist anzumerken, dass der Standort an der Neuhofer Straße (Standort Feldberg A) die beste mögliche Entwicklungsoptionen darstellt. Dieser erfüllt auch die Programmsätze **5.4.3(2) LEP MV 2016**, wonach bedarfsgerecht in allen Teilräumen eine Versorgung mit stationären Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe, vorrangig in den zentralen Orten, sichergestellt werden soll. Ebenso erfüllt dieser Standort auch die Programmsätze **6.3.2(1) RREP MS**, wonach in allen Teilräumen ein qualitativ hochwertiges Angebot an ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen zur Pflege älterer Menschen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll.

Laut der Festlegungskarte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011) befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines **Tourismusschwerpunktraums**.

Entsprechend ist der Programmsatz **3.1.3 (1) RREP MS** zu Tourismusräumen zu berücksichtigen, demnach soll in diesen Räumen deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

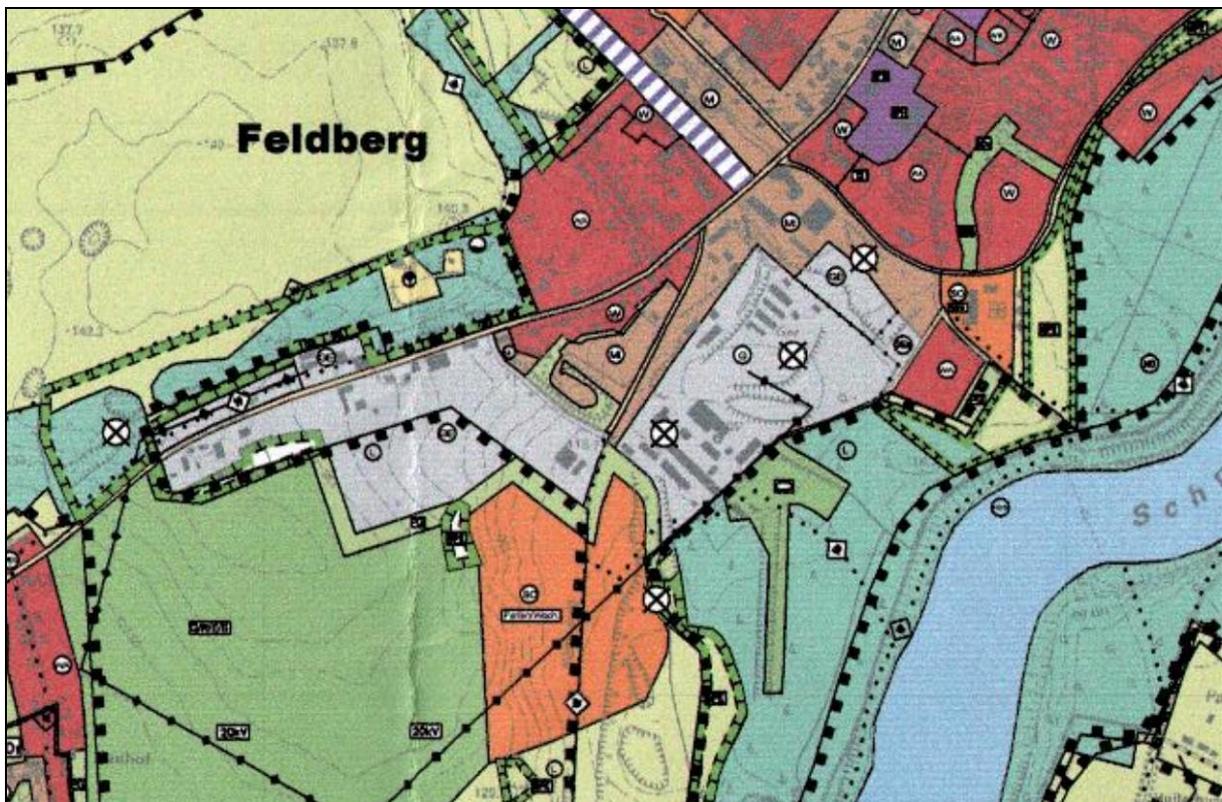
Nach genauerer Betrachtung kann festgestellt werden, dass die Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus nicht negativ beeinflusst wird, es

entstehen sogar Synergieeffekte, durch die Besucher des Gesundheitsparks, da diese auch die lokalen touristischen Angebote zusätzlich nutzen können.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Feldberger Seenlandschaft in der Fassung 03.12.2015

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Waldfläche, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Gewerbegebietsflächen dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Neuhofer Straße am Ortseingang Feldberg. Er wird im nördlichen Bereich von Ackerflächen begrenzt. Westlich des Plangebietes befinden sich Wald- und Gewerbeflächen, die derzeit als Brachflächen ungenutzt sind. Östlich befinden sich ebenso Wald- und Gewerbeflächen. Auf diesen Gewerbegebietsflächen befindet sich ein Betreiberwohnhaus und eine Cart-Bahn die wesentlich von Mai bis September vom ansässigen Gewerbebetrieb genutzt wird.

Das Plangebiet selbst wurde bisher auf Teilflächen als Bodenlager und als Zwischenlager für Baustoffe genutzt. Die restlichen Flächen sind Wald- oder derzeit brachliegende ungenutzte Flächen.

In dem Geltungsbereich befinden sich mehrere naturnahe Feldgehölze, die als gesetzlich geschützte Biotope gelten. Das ganze Gebiet wird von einem flächigen Geotop überlagert, es handelt sich hierbei um sogenannte Blockpackungen. Dies sind natürliche Anreicherungen größerer Geschiebe am ehemaligen Rand des Inlandeises. Die Entfernung von Blöcken und Steinen ist untersagt. Findlinge aus Sedimentgesteinen (Kalke, Sandsteine, Quarzite) über 1 m Länge sind geschützt.

Ein Teil des Plangebietes (ca. 50%) befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet Feldberger Seenlandschaft. Der Naturpark Feldberger Seenlandschaft überlagert den ganzen Planungsraum.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft im Ortsteil Feldberg die Entwicklung eines Gesundheitsparks zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten für das Wohnen mit besonderem Bedarfshintergrund einerseits und erweiterten Pflegeangeboten und entsprechenden Einrichtungen andererseits. Dies erfolgt in Kombination mit entsprechend zugeordneten Nebennutzungen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der Zulassung freiberuflicher Behandlungsangebote. Das Angebot richtet sich vordergründig an Personen im fortgeschrittenen Altersspektrum im Hinblick auf differenzierte Pflegebedürfnisse.

Weiterhin zielt das städtebauliche Konzept darauf ab, Wohnmöglichkeiten für das Pflegepersonal und Mitarbeiter der angeschlossenen Einrichtungen auf der Anlage selbst zu integrieren.

Die Anlage bietet den Senioren ferner die Möglichkeit, ohne weite Wege in Kauf nehmen zu müssen, den umgebenden Freiraum zu nutzen. Dafür ist ein Bewegungsparcour und seniorengerechte Wege innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Der vorhandene Wald, mit den durch die zuständige Forstbehörde festgestellten und eingemessenen Waldgrenzen (Vor-Ort-Begehung im Jahr 2022), wird erhalten und in das Freiraumkonzept der Anlage eingebunden.

Gemäß städtebaulichem Konzept ist die Errichtung von 10 Wohnhäusern zu je 10 Wohneinheiten für die Wohnpflege und zur Integration von Mitarbeiterwohnungen vorgesehen. Hinzu kommt ein Gebäudekörper zur Unterbringung von Pflege-, Behandlungs- und Therapieeinrichtungen mit integrierten Wohnmöglichkeiten sowie ein weiteres Gebäude, in welches die Intensivpflege sowie ein Hospiz bzw. eine Palliativpflegeeinrichtung integriert werden.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beziehen sich auf die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheitspark - altersgerechtes Wohnen und Pflege“. Diese Zweckbestimmung wird durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Einrichtungen und Nutzungen genauer bestimmt, um die möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem gewählten Standort bewerten zu können. Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten erfolgt unter Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die Unterteilung in die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2.

Im Einzelnen zulässig sind:

Teilbaugelbiet SO 1:

- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Alters- und behindertengerechte und Wohnformen, wie z.B. betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege mit ambulanten Betreuungsangeboten
- Mitarbeiterwohnungen
- Stellplatzanlagen
- Nebenanlagen bis 25 qm wie z.B. Fahrradgaragen
- Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen)

Teilbaugelbiet SO 2:

- Tagespflegeeinrichtungen und Wohnanlagen für Personengruppen mit dauerhaftem, intensivem Pflegebedarf sowie aller erforderlicher Nebennutzungen inklusive Pflegestation, Hospiz/ Palliativ- und Therapieeinrichtungen
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Stellplatzanlagen
- Nebenanlagen bis 25qm wie z.B. Fahrradgaragen
- Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen)

*Damit ergeben sich folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:*

- *Festgesetzt wird das sonstige Sondergebiet „Gesundheitspark – altersgerechtes Wohnen und Pflege“ gem. § 11 BauNVO.*
- *Die Entwicklung des sonstigen Sondergebietes dient der Bereitstellung von Angeboten für altersgerechte Wohnformen, kurz- und langfristigem sowie intensivem Pflegebedarf, Betreuungsangeboten, Pflegedienstleistungen, ärztlicher Behandlungsleistungen, Therapieeinrichtungen sowie zur Unterbringung von Räumen für diesbezüglich notwendige freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Physiotherapien etc.).*
- *Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen) sind zulässig.*
- *Zudem soll die Möglichkeit der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte der zu entwickelnden Einrichtungen bestehen.*
- *Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen bis 25 qm sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.*

Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten hinsichtlich der geplanten Betreuungsintensität erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete SO 1 und SO 2.

Für das Teilbaugebiet SO 1 sind zulässig:

- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Altersgerechte Wohnformen, wie z.B. betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege mit ambulanten Betreuungsangeboten sowie selbstbestimmtes Wohnen.
- Mitarbeiterwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften

Für das Teilbaugebiet SO 2 sind zulässig:

- Tagespflegeeinrichtungen, Wohnanlagen für Personengruppen mit dauerhaftem und intensivem Pflegebedarf, Pflegestationen, Hospiz- und Palliativeinrichtungen sowie diese Nutzungen ergänzende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke.
- Räume für ambulante Behandlungen und Nachsorgen sowie für die diesbezüglich notwendigen freiberuflich Tätigen mit Gesundheitsbezug (z.B. Arztpraxen) und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Physiotherapien).
- Schank- und Speisewirtschaften

Zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Das Maß der baulichen Nutzung für beide Teilbaugebiete wird hinsichtlich der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) auf 0,60 begrenzt.
- In beiden Teilbaugebieten (SO 1 & SO 2) sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss von der Fassadenaußenkante mindestens 1,5 m zurückspringen.
- Über dem Staffelgeschoss darf keine weitere Nutzfläche entstehen. Es ist ein flach geneigtes Dach oder Flachdach auszubilden.
- Im Teilbaugebiet SO 1 ist gemäß § 22 BauNVO nur eine offene Bauweise zulässig und im Teilbaugebiet SO 2 ist nur eine geschlossene Bauweise zulässig.
- Die Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses darf das unmittelbar anliegenden Gelände max. 0,50m überschreiten. Maßgebend sind die Hö-

henangaben im Höhenbezugssystem DHHN2016 gemäß Planzeichnung Planteil A).

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

*Folgende Festsetzung wird getroffen:*

- *Spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Glas als Material und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bleiben von der Festsetzung unberührt. Als Deckungsmaterial bzw. Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig.*

#### **6.4 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Gesundheitsparks mit stationären Pflegeeinrichtungen. Die damit in Verbindung stehende Neuversiegelung ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

In einer vorausgehenden Untersuchung der auf dem Vorhabengebiet vorhandenen Fauna wurden dreizehn verschiedene brütende Vogelarten festgestellt. Es werden die strukturreichen Gehölzbestände aus Bäumen und Büschen im Plangebiet und Umfeld als Bruthabitat genutzt.

In einigen Bereichen des Plangebiets gelangen Nachweise der Zaun- und Waldeidechse. Die Lagerung von Restbaustoffen, Natursteinen, Pflastersteinen, Sand, Schotter, Erde und Totholz bieten Eidechsen derzeit geeignete Versteck- und Sonnenplätze.

## **6.5 Verkehr**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die südlich verlaufende Kreisstraße K95 „Neuhofer Straße“ gesichert.

Für die innere Erschließung werden Verkehrsflächen und Parkplätze festgesetzt.

## 7. Immissionsschutz

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst vorwiegend gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen, die den Schutzanspruch von Baugebieten im Sinne der §§ 2-6 BauNVO erfordern, sind innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben demgegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Verkehrslärm einzugehen. Um etwaigen Lärmimmissionen, welche von der Kreisstraße K95 und dem angrenzenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet einwirken könnten, prophylaktisch entgegenzuwirken und somit Immissionskonflikten vorzubeugen, erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Auf dieser ist entsprechend der Zweckbestimmung eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Das Ausmaß der Lärmschutzwand wird im weiteren Planungsverlauf durch ein Lärmimmissionsgutachten genauer bestimmt.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

- *Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten.*

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

#### Trinkwasserversorgung

Der Planungsraum muss ggf. mit Trinkwasserleitungen erschlossen werden

Die Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen am Knotenpunkt müssen von der Straße aus frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) von Bebauung freizuhalten.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Planungsraumes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden oder geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechenden Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den örtlichen Entsorger. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

#### Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

### **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum berührt keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

### **8.3 Telekommunikation**

Eventuell vorhandene Leitungen, werden im Rahmen der Beteiligung identifiziert und im weiteren Planungsprozess beachtet.

## 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippen." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereichs könnte es zu Funden von sogenannten Blockpackungen kommen (siehe 5.).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	28.937 m <sup>2</sup>
Wald:	3.666m <sup>2</sup>
Grünfläche:	3.083m <sup>2</sup>
Sondergebiet	22.188m <sup>2</sup>
Anteil GRZ 0,6:	13.312m <sup>2</sup>
<b>Summe Neuversiegelungen:</b>	<b>13.312m<sup>2</sup></b>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Gewerbegebiete“ (OIG) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades von ca. 50% des derzeitigen Biotoptyps.

Für „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) ergibt sich eine Wertstufe von **0,5**.

Für „Gewerbegebiete“ (OIG) ergibt sich eine Wertstufe von ebenfalls **0,5**

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weitestgehend nicht mehr als 100 m. Entsprechend wurde ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
OIG	4.143	0,5	0,75	4.143 * 0,5 * 0,75	1.554

OBD	12.586	0,5	0,75	$12.586 * 0,5 * 0,75$	4.720
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>6.274</b>

**Zu 2.4** Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
13.312 m <sup>2</sup>	0,5	$EFÄ = 13.312 * 0,5$	6.293
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>6.293</b>

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotop- beseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funkti- onsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktio- naler Kom- pensationsbe- darf [m <sup>2</sup> EFÄ]
6.274				6.293	12.567
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>12.567</b>

**Zu 2.7** Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden vorliegend nicht umgesetzt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
12.567		0	12.567
<b>korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:</b>			<b>12.567</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 12.567 m<sup>2</sup> EFÄ.

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 12.567 Flächenäquivalenten soll durch den Erwerb von zertifizierten Ökokontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 4 (Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte) vollständig kompensiert werden.**