

# **Stadt Strasburg (Um.)**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf“ OT Gehren**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Stadt Strasburg  
Der Bürgermeister  
Schulstraße 1  
17335 Strasburg

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	VORHABENBESCHREIBUNG	11
6.1	Ausgangssituation	11
6.2	Bauvorhaben	11
6.3	Erschließung	12
6.4	Durchführungsvertrag	12
7.	PLANINHALT	12
7.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
7.1.1	Art der Nutzung	12
7.1.2	Maß der Nutzung	12
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.2	Verkehrsflächen	13
7.3	Klimaschutz	13
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
7.5	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.5.1	Trinkwasserschutzgebiet	14
7.5.2	Landschaftsschutzgebiet	14
7.5.3	Naturpark	14
7.5.4	Waldabstand	14
7.6	Hinweise	14
7.6.1	Bodendenkmale	14
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
8.1	Verkehr	15

8.2	Ver- und Entsorgung .....	15
8.3	Natur und Umwelt .....	15
8.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
8.5	Kosten und Finanzierung.....	16
9.	FLÄCHENVERTEILUNG .....	16
II.	UMWELTBERICHT .....	16

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 4/1, 3/3 und 3/4 der Flur 4 Gemarkung Gehren. Der Norden des Plangeltungsbereichs wird von der Kreisstraße 67 begrenzt, einer Kreisstraße in Vorpommern, die L 332, die VG 66, Neuensund und die L 32 verbindet. Östlich wird der Plangeltungsbereich von der örtlichen Verbindungsstraße zwischen der VG 67 und dem Ortsteil Gehren begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Grünland.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch VG 67 (Flurstück 17/3 der Flur 4),  
im Osten: durch örtliche Straße (Flurstücke 3/2 und 4/4 der Flur 4),  
im Süden: durch Grünland (Flurstücke 2/3 und 2/4 der Flur 4) und  
im Westen: durch Intensivacker (Flurstück 14/4 der Flur 7).

## **2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht Baurecht für eine Adventure Golfplatz zu schaffen. Das Gebiet befindet sich laut des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Die Stadt Strasburg (Um.) hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die zu überplanende unbebaute Fläche befindet sich auf Grünland. Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige touristische Entwicklung sicherstellen und ein Angebot für Sport- und Erholung schaffen.

## **2.3 Planverfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventure Golf“ im vollumfänglichen Verfahren nach § 35 BauGB gefasst. Der Beschluss ist am ..... durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. .... sowie auf der Internetseite der Stadt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht waren in der Zeit vom ..... bis zum..... auf der Internetseite der Stadt Strasburg veröffentlicht und in der gleichen Zeit im Rathaus ausgelegt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf“ befindet sich nördlich des Ortsteils Gehrens südlich der Kreisstraße VG 67. Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des Ortsteils Gehren und damit im Außenbereich.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf dem Planbereich befindet sich derzeit Dauergrünland. Die angrenzenden Ackerwert-/Grünlandzahl werden mit 14/13 im Gaia M-V angegeben.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG 67 im Norden und eine örtliche Straße, im Osten erschlossen.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen müssen im Laufe des Verfahrens ermittelt werden. In der örtlichen Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG\_030b „Brohmer Berge / Rosenthaler Staffel“ und im Naturpark NP\_6 „Am Stettiner Haff“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich auf einem ackerbaulich intensiv genutzten Grünlandstandort. Im Südosten sind Gehölze aufgewachsen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Ein sehr kleiner Teil im Südosten liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Der übrige Teil liegt in der Trinkwasserschutzzone 3. Es besteht eine mittlere Grundwasserneubildungsrate mit einem geringen Grundwasserflurabstand sowie einem nahezu unbedeckten Grundwasserleiter aufgrund sandiger Bodenschichten. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Die geomorphologischen Verhältnisse sind überwiegend durch sickerwasserbestimmende Sande geprägt mit schluffigen Anteilen in den Becken (glazilimnisch). Als Boden sind Sand-/ Kies-/ Lehm-Braunerde/ Parabraunerde und Kolluvisol (Kolluvialerde) ausgebildet. Der Boden hat eine mittlere Gesamtbewertung.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventure Golf“ liegt im Außenbereich der Stadt Strasburg. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für das Vorhaben „Adventure Golf“ ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

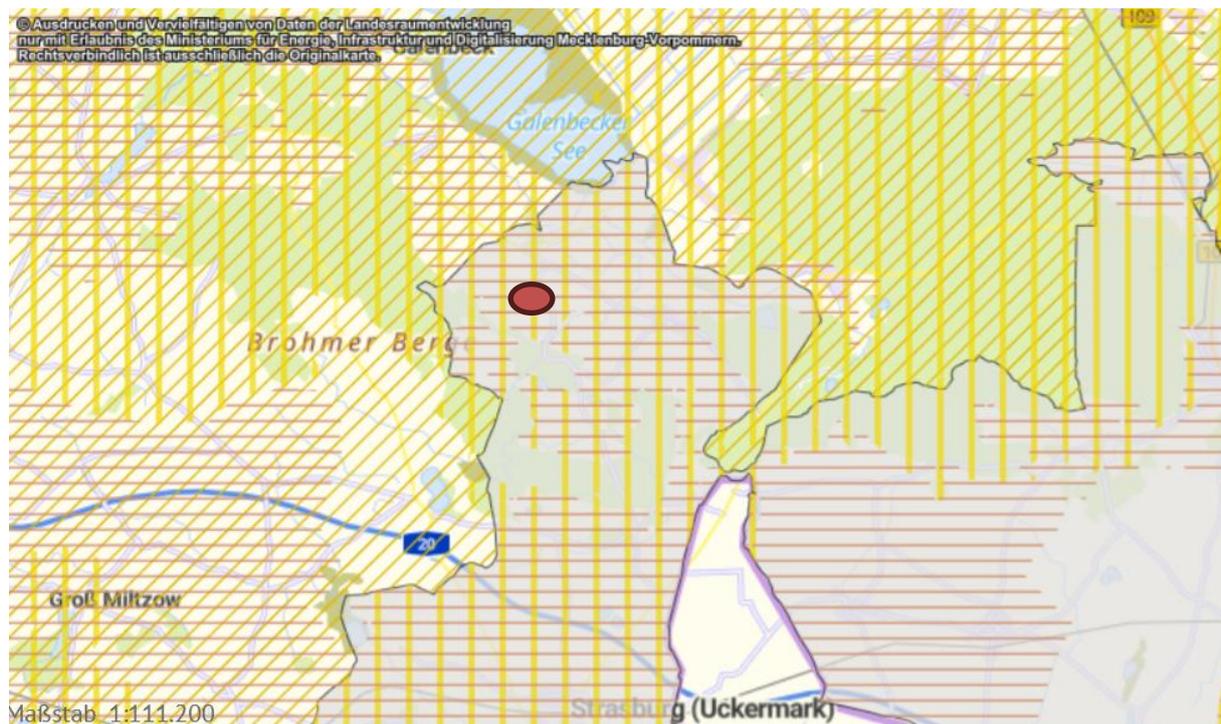
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Strasburg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Der Standort befindet sich im ländlichen Raum. Im Programmsatz

4.6 (1) heißt es: „Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“

4.6 (2) heißt es: „Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.“

4.6 (4) heißt es: „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (Quelle: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>, abgerufen am 31.07.2024 um 09:12 Uhr), der Bereich des Plangeltungsbereich rot markiert



#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Strasburg als Grundzentrum festgelegt. Die Region um die Brohmer Berge ist als Tourismusentwicklungsraum festgesetzt.

Die Planung entspricht den Programmsätzen

3.1.3 (1): „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.“

3.1.3 (6): *„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

3.1.3 (8): *„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“*

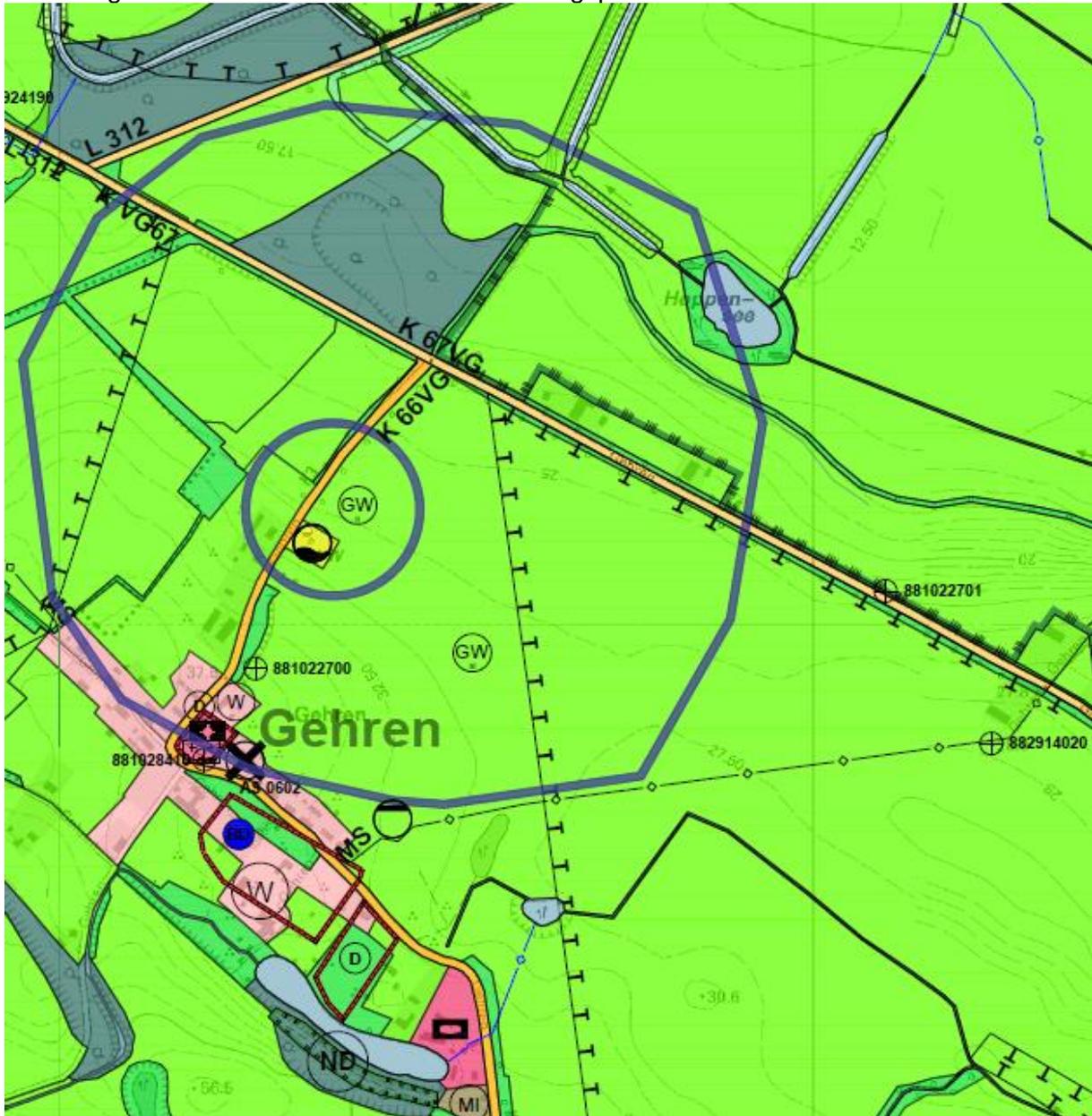
3.1.3 (9): *„Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den barrierefreien „Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.“*

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strasburg (Um.) wurde mit Ablauf des 23.06.2016 wirksam. Er wurde mit der 1. Änderung am 16.05.2019 geändert, die jedoch nicht den Plangeltungsbereich betrifft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird im Norden von der Kreisstraße VG67 tangiert und liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung einer Adventure Golf Anlage mit Parkmöglichkeiten und Gebäuden für die Versorgung der Besucher und Betreuung des Geländes. Der Plangeltungsbereich ist durch die Kreisstraße VG 67 und einer örtlichen Straße verkehrlich erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige touristische Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

## 6. Vorhabenbeschreibung

### 6.1 Ausgangssituation

Die zu überplanende Fläche (Dauergrünland) nördlich von Gehren liegt im Außenbereich. Der Vorhabenträger möchte einen Adventuregolfplatz mit 18 Bahnen, Service und Gastronomie, Parkplatz und Spielfeld errichten. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Errichtung von Caravanstellplätzen im Südosten der Fläche möglich sein.

### 6.2 Bauvorhaben

Auf dem Gelände soll eine Adventure Golfanlage mit 18 Bahnen entstehen. Dabei bestehen die Bahnen aus Kunststoffrasen. Es sollen Steinfelder und eine Wasserfläche entstehen. Über die Wasserfläche führen Holzstege. Die zwischen den Bahnen liegenden Flächen werden als Grünflächen gestaltet.

Abbildung 3: Aufbau Golfanlage



Quelle: Vorhabenträger

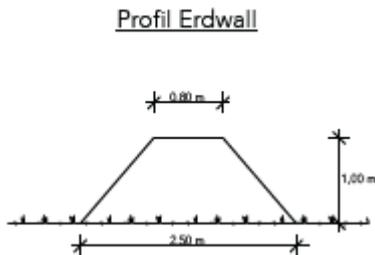
Die gesamte Fläche der Golfbahnen, Wasserflächen, Natursteinbereiche und Pflanzonen (3.982 m<sup>2</sup>) wird ausgekoffert, modelliert und erhält den oben stehenden Systemaufbau. Die Fläche ist wasserdurchlässig. In den Bahnen und Pflanzflächen erfolgt keine Oberflächenversiegelung. Es erfolgt kein Einsatz von Gummigranulat; somit keine Mikroplastik. In der Tragschicht werden zur Regenrückhaltung Rigolen eingebaut. Unter der Tragschicht wird Geotextil verlegt.

Im Zentrum der Anlage werden Gebäude für Service und Gastro erreicht, die angrenzend eine Terrasse erhalten.

Der Aufbau der Wege und des Parkplatzes wird später entschieden.

Um die Anlage ist eine 2,5 m breiter und 1,0 m hohen Wall geplant, der begrünt wird.

Abbildung 3: Profil Erdwall



Quelle: Vorhabenträger

## 6.3 Erschließung

Die Kreisstraße im Norden und die örtliche Straße im Osten erschließen den Bereich. Von der örtlichen Straße ist eine Zufahrt geplant.

Als innere Erschließung wird der Weg zu den Gebäuden geführt und zu den Stellplätzen.

Es sind Anschlüsse an die Strom- und Wasserversorgung herzustellen. Für die Abwasserentsorgung sind individuelle Lösungen erforderlich.

Das erforderliche Löschwasser ist zu sichern.

## 6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Strasburg abzuschließen.

## 7. Planinhalt

### 7.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 7.1.1 Art der Nutzung

Zulässig sind Adventure Golfanlage, die dazugehörige Bebauung wie Service und Gastronomie, Parkplätze, Spielplätze und Campingplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 7.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,2 dem Orientierungswert für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO. Durch die Adventure Golf Anlage und die Parkmöglichkeiten für die Besucher, innerhalb der Wasserschutzgebietszone III wird eine hohe Versiegelung notwendig sein. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen.

### **7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es gibt keine angrenzende Bebauung. Eine offene Bauweise eignet sich am besten, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, deswegen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenze im Norden des Geltungsbereichs hält einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße VG 67 ein. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen bzw. zur Verkehrsfläche werden 3 m Abstand eingehalten.

## **7.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über 2 Einfahrten, eine Einfahrt über die Kreisstraße VG 67 im Norden und im Osten durch die örtliche Straße zwischen dem Ortsteil Gehren und der Kreisstraße VG 67.

Die Fläche der örtlichen Straße (Straßenentwässerung) reicht in den Plangeltungsbereich hinein und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von der örtlichen Straße erhält die geplante Anlage eine Zufahrt.

Die innere Erschließung der Adventure Golf Anlage ist im Vorhabenplan festgelegt.

## **7.3 Klimaschutz**

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Strasburg, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Dies führt zur Entlastung der Kanalisation.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 7° sollen mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie positiv auf das Mikroklima, da sich die Dachflächen nicht mehr so stark aufheizen können.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es keine Erosion bei Starkregenereignissen gibt. Auf den Grundstücken wurde die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

## **7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Plangeltungsbereich aufgewachsenen Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 7° sollen mindestens extensiv begrünt werden. Das Regenwasser von befestigten Flächen wird in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung wiederverwendet.

## **7.5 Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.5.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Südosten des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebietes MV\_WSG\_2448\_02 Gehren.

Der große übrige Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 des Trinkwasserschutzgebietes MV\_WSG\_2448\_02 Gehren.

### **7.5.2 Landschaftsschutzgebiet**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 030b „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“.

### **7.5.3 Naturpark**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks\_6 „Am Stettiner Haff“.

### **7.5.4 Waldabstand**

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist laut § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. In diesem Bereich sind aber Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zulässig.

## **7.6 Hinweise**

### **7.6.1 Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter

der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Verkehr**

Die innere Erschließung ist herzustellen.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.

#### Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist zu verbrauchen und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

#### Stromversorgung

#### Telekommunikationslinien

#### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AWS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### **8.3 Natur und Umwelt**

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

#### 8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adventure Golf“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

#### 8.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 9. Flächenverteilung

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Sonstiges Sondergebiet	8.913 m <sup>2</sup>	97,4 %
Verkehrsflächen	229 m <sup>2</sup>	2,5 %
Wasserschutzzone II	9 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.151 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Strasburg (Um.), .....

Der Bürgermeister

Siegel