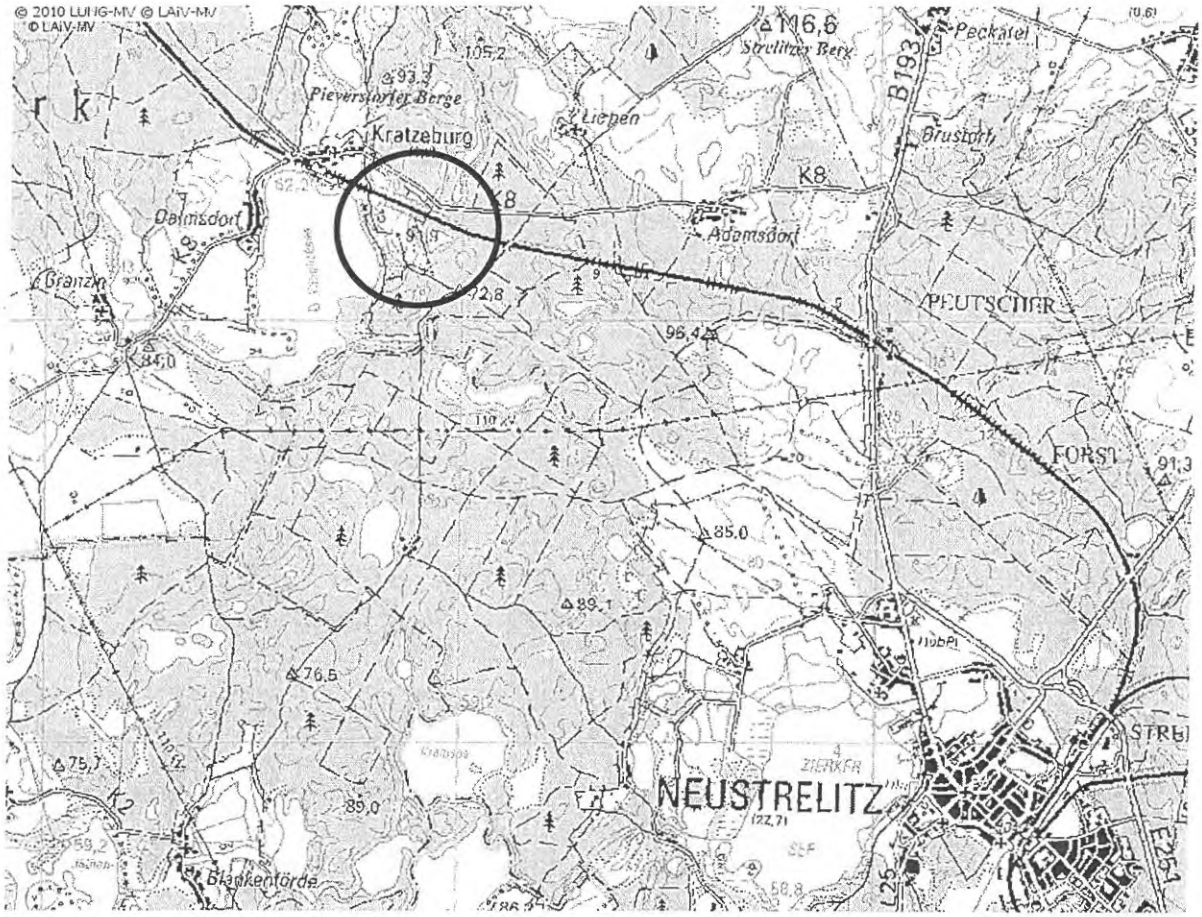
Gemeinde Kratzeburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee“



Quelle: Geoportal GDI-MV, 2012

SATZUNG

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee"

B E G R Ü N D U N G

Bauherr:

Campingplatz Naturfreund

Familie Wolski

Dorfstraße 3,
17237 Kratzeburg

Tel.: 039822 - 20285
Fax: 039822 - 29188

Träger des Bauleitplanverfahrens:

Gemeinde Kratzeburg

der Bürgermeister, Herr Dr. Wagner
über Amt Neustrelitz-Land

Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Tel.: (03981) 45 75 0
Fax: (03981) 45 75 12
Leiterin Bauamt: Frau Jürvitz

Planung/Städtebau:

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner

architektur:fabrik:nb

Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg

Tel.: (0395) 369 499-11
Fax: (0395) 369 499-19

Bearbeiter: Herr Braun, Herr Müller

Grünordnung/ Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel./Fax: (0395) 4225110
Bearbeiterin: Frau Manthey-Kunhart

Stand: 27.06.2014

Teil I

Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee"

Inhaltsverzeichnis Teil I BEGRÜNDUNG

Seite

1. Allgemeines 7

1.1 Aufstellungsbeschluss 7

1.2 Kartengrundlage 7

1.3 Rechtsgrundlagen 7

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes 8

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9

1.6 Lage der Gemeinde im Raum 10

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung/Planungserfordernis 10

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 10

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen 11

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 11

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mecklenburgische Seenplatte 11

2.2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/Entwicklungsziele der Gemeinde 12

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung 13

2.3 Bestandsanalyse 13

2.3.1 Lage des Plangebietes 13

2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten 14

2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen 14

3. Planerische Zielsetzungen 18

4. Vorhabenbeschreibung 18

5. Umweltbericht 21

6. Erschließung und Medien 21

6.1 Verkehrliche Erschließung 21

6.1.1 Äußere Erschließung 21

6.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt 21

6.2 Medien 22
6.2.1 Wasserver- und Entsorgung 22
6.2.2 Elektroenergieversorgung 22
6.2.3 Telekommunikation 22
6.2.4 Brandschutz 23

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 24
7.1 Art der baulichen Nutzung – (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) 24
7.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO) 24
7.2 Maß der baulichen Nutzung – (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) 25
7.3 Höhe baulicher Anlagen 25
7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB 26
7.4.1 Bauweise § 22 BauNVO 26
7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO 26
7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) 26
7.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) 27
7.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15) 27
7.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB) 27
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) 27
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 28
7.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. Abs. 6 BauGB) 29
7.12 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB29
7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V 29

8. Hinweise 30
8.1 Externe Kompensationsflächen 30
8.2 Wasserwirtschaft 30
8.3 Bodendenkmalpflege 30
8.4 Altlasten und Bodenschutz 31
8.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 32

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 32

8.7 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau 33

8.8 Wasserver- und Entsorgung 33

9. Sonstige Hinweise 33

9.1 Straßenverkehrsordnung 33

9.2 Bestehende Stromversorgungsleitungen 34

9.3 Bestehende Gasversorgungsleitungen 34

9.4 Kampfmittelbelastung 35

9.5 Verkehrsflächen 35

9.6 Waldstück in Hanglage 36

9.7 Zentrale Badestelle Campingplatz Naturfreunde Kratzeburg 36

9.8 Immissionen/Maßnahmen zum Immissionsschutz 36

10. Flächenbilanz 37

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Kratzeburg in ihrer Sitzung am 10.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee" beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage eines digitalen Flurkartenauszuges des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Woldegker Chaussee 3, 17235 Neustrelitz, Regionalstandort Neustrelitz erstellt.

Stand Liegenschaftskataster: 23.10.2012

Die Aufnahme der Bestandshöhen in den Baufeldern 1-3 erfolgte durch das Vermessungsbüro R. Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg

Stand: 07.08.2013

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee" sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2014 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- **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 Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 395)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585 (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landeswaldgesetz M-V** (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 3111)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald** (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V). Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze** (CWVO) vom 09 Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771
- **Hauptsatzung der Gemeinde Kratzeburg**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee" besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 3.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

Im Vorfeld wurde ein Entwicklungskonzept „Campingplatz Naturfreund" in Kratzeburg in Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Amt Neustrelitz-Land erstellt. Das Konzept beschreibt die Bestandssituation und erläutert die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung des Standortes. Als weiterführende Darstellung der Planung kann das Konzept auf Anfrage beim Amt Neustrelitz-Land oder beim Verfasser (architekturfabrik:nb) angefragt bzw. eingesehen werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: durch Brach- und Sandflächen der Flur 2, Gemarkung Kratzeburg, Flurstücke 80/1, 85, 86, 87, 88, 90 und 97/7
- im Süden: durch die Waldflächen des Flurstücks 105/4 der Flur 2, Gemarkung Kratzeburg
- im Osten: durch einen forstwirtschaftlichen Weg, gelegen auf dem Flurstück 55/6 der Flur 2, Gemarkung Kratzeburg
- im Westen: durch den Käbelicksee, Flurstück 1/18 , Flur 4

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

in Gänze die Flurstücke: 91, 92, 93, 94, 95, 98/3, 105/1, 105/3

sowie teilweise die Flurstücke: 80/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 96/4, 97/7, 98/2, 99/1 der Flur 2 Gemarkung Kratzeburg. Die Größe beträgt ca. 14 Hektar.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 96/4, Flur 2 Gemarkung Kratzeburg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kratzeburg.

Das Flurstück 99/1, Flur 2 Gemarkung Kratzeburg befindet sich im Eigentum des Landesforst M-V.

Die Flurstücke 80/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 98/2, 98/3, 105/1 und 105/3, Flur 2 Gemarkung Kratzeburg, befinden sich im Eigentum des Bauherrn.

1.6 Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Kratzeburg liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und wird durch das Amtes Neustrelitz-Land mit Sitz in Neustrelitz verwaltet. Die Gemeinde gehört zum Einzugsbereich des Oberzentrums Neubrandenburg und zum Mittelzentrum Neustrelitz. Die Stadt Neubrandenburg ist Kreisstadt des Landkreises und liegt etwa 33 km nordöstlich der Gemeinde.

Kratzeburg liegt ca. 12 km nordwestlich von Neustrelitz und hat derzeit 560 Einwohner (Stand 31.12.2011). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 54,7 km².

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung/Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die flächendeckende Neuordnung des Campingplatzes und die Erweiterung des touristischen Angebots am Standort Kratzeburg. Anzustrebendes Planungsziel ist die Konsolidierung, die Neuordnung und die Neuanlage der Nutzungsbereiche des Campingplatzes.

Die Gemeinde Kratzeburg ermöglicht:

- die Konsolidierung des bestehenden Campingplatzes und Nebenflächen,
- die Neuordnung der bestehenden Bungalowsiedlung sowie
- die Erweiterung des touristischen Angebots durch die Neuanlage von Ferienhäusern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee" sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie außerhalb im Umfeld des Campingplatzes festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 wird in Abschnitt 3.1.3 Abs. 6 folgendes genannt:
„Im Binnenland sollen die gegebenen guten Voraussetzungen für den Tourismus breiter als bisher genutzt werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen landschaftsgebundener Erholung und sportlicher Betätigung entwickelt werden. Die Erweiterung der Beherbergungs-kapazität hat besondere Bedeutung, wobei auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze so-wie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt werden soll."

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist seit dem 15.06.2011 (GVOBl Nr. 10/2011 S. 362) rechtsgültig.

Im RREP MS ist der Vorhabenbereich als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Fläche des Käbelicksees ist Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern. Dem Plangebiet angrenzende Waldflächen sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege klassifiziert. Nordwestlich des Vorhabengebiets verläuft ein regional bedeutsames Radroutennetz durch die Ortschaft Kratzeburg.

Gem. Punkt 3.1.3. Tourismusräume ist zu beachten, dass *„Tourismusentwicklungsräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden."* Hier ist die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig zu berücksichtigen. *„Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die bestehenden touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen der Altstandorte aufwerten. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus, ... und Campingtourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität ... themen- und zielgruppenorientiert weitergesteigert werden."*

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.05.2013:

Im Punkt 3.13 (17) wird darauf abgezielt, *„... dass Beherbergungskapazitäten in den Planungsregionen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden sollen. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur Wert gelegt und auf Barrierefreiheit acht gelegt werden.*

Gemäß Programmsatz 3.1.3 (18) ist bei der standörtlichen Einordnung und Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten auf folgende Kriterien zu achten:

- *Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz sowie Landschaftspflege*
- *Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. Anbindung daran*
- *Angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich-gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild*
- *Vorhandene verkehrliche Anbindung*
- *Freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit*
- *Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis*
- *Zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen"*

Die aufgeführten Kriterien finden im Bebauungsplanverfahren Beachtung bzw. werden eruiert und gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse sind auf den folgenden Seiten erläutert.

Weiterhin ist dem Punkt 5.2 Tourismus in Natur und Landschaft zu entnehmen:
„Die räumlichen Gegebenheiten und die kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten in ihrer regionstypischen Ausprägung sollen entsprechend ihrer Eignung insbesondere für landschaftsgebundene und umweltverträgliche Tourismusangebote genutzt und dauerhaft für die touristische Entwicklung erhalten werden."

2.2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/Entwicklungsziele der Gemeinde

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan der Gemeinde Kratzeburg erforderlich. Er muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und kann im Bezug zu diesem als „vorzeitiger Bebauungsplan" aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert worden ist (§ 8, Abs. 4, BauGB). Diesem Verfahren wird seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 03.12.2013 gefolgt.

In der Gemeinde Kratzeburg gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan, so dass keine neuen Standorte hergeleitet werden können. Die Konzentration auf einen Standort ist erforderlich. Die Notwendigkeit wird unterstrichen vom Mangel alternativer Standorte, etwa auf der Hohen Rhön, da dies zu einer von der Gemeinde ungewollten Zersiedelung der Landschaft führen würde.

Um eine Entwicklung im städtebaulichen Kontext zu gewährleisten ist anstelle des FNP die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Der Gemeinde wird seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung empfohlen einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Zusätzlich wird durch den Landkreis M-S in der Stellungnahme vom 03.12.2013 *„...darauf hingewiesen, dass die Gemeinde grundsätzlich gehalten ist, einen FNP aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, wenn sie beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung weiter voranzutreiben."*

Für die gesamte Anlage gilt für alle Schritte der Ergänzung und Konsolidierung, dass das vorhandene natürliche Flair erhalten bleibt.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Es sind gegenwärtig keine flächenrelevanten Planungen zu sehen bzw. möglich.

Mit dem B-Plan Nr. 01/2012 sind folgende Ziele verbunden:

1. Bestandsanlage und Sicherung zum kurzzeitigen Individualcampen, Dauercampen und Aufenthalt von Besuchergruppen
2. Neuordnungsstrategie der Bungalowsiedlung (Bestand bereits vor der „Wende")
3. weitere Herrichtung des Zelt- und Freizeitplatzes für Jugendgruppen/Gruppen
4. Neubau von Ferienhäusern (in Verbindung mit der Neuordnung der Bungalowsiedlung)
5. Erhalt, Ordnung und Konsolidierung der Nutzungszonen entlang des Uferbereichs (mit Badestellen, Zugängen, Wasserwanderer, Steganlage, Bootsverleih, etc.)

Es besteht mit dieser Planung die Möglichkeit die wirtschaftliche Stabilität eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu unterstützen.

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kratzeburg hat die Planung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 28.03.2013 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 03.05.2013 vor.

2.3 Bestandsanalyse

2.3.1 Lage des Plangebietes

Der Campingplatz Kratzeburg befindet sich am Ostufer des Käbelicksees und grenzt allseitig unmittelbar an den Müritz Nationalpark. Die Ortslage Kratzeburg befindet

sich ca. 2 km nordwestlich des Campingplatzes. Im Osten wird der Campingplatz durch ausgedehnte Waldflächen räumlich als auch funktional begrenzt.

2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Standort liegt im Bereich der nördlichsten Ausdehnung bei einer max. Höhe von ca. 90,00 m ü. NHN. Nach Süden fällt das Gelände auf ca. 62,50 m ü. NHN ab. Es ergibt sich ein Nord-Süd-Gefälle von 27,50 Höhenmeter, wobei der zentrale und südliche Campingbereich relativ eben am Ufer des Käbelicksees liegen. Die bemerkenswerten Höhensprünge erfolgen im Waldstück in Hanglage (Flurstück 105/3) und nördlich entlang des ehemaligen Bahndamms (Gemeindeweg Flurstück 96/4). Die Gesamtanlage ist durch die natürliche und künstlich entstandene topografische Situation gekennzeichnet. So gliedern Lichtungen, Wiesen, Wäldchen, Böschungen, Hanglagen das Ensemble.

2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Die Anlage besteht seit mehr als 50 Jahren, und wird von der Familie Wolski seit 1994 als Familienbetrieb bewirtschaftet. Der zentrale und südliche Campingbereich wird seit jeher für Zelte und Dauercamper genutzt. Hinzu kamen Spiel- und Freizeitflächen sowie Sanitäreinrichtungen und Versorgungsbauten (Trafos, Kläranlage).

Quelle google earth 2012

In den vergangenen 17 Jahren wurde in erheblichen Umfang in den Ausbau des Campingplatzes investiert. Dies betrifft vor allem die Erschließung der Anlage mit Strom, Wasser und die Abwasserbeseitigung. Außerdem wurden alle Sanitäreinrichtungen umfangreich ausgebaut bzw. erneuert und es entstand ein Funktionsgebäude mit einer Wohnung, Rezeption, Küche und Verkaufseinrichtung.

Mit einer ungefähren jährlichen Übernachtungszahl von 30.000 ist der Campingplatz das größte Beherbergungsgewerbe im Müritz Nationalpark und damit auch wesentlich am hohen touristischen Umsatz der Region beteiligt.

Der östliche Bereich wird seit einiger Zeit für Jugendgruppen vorgehalten, welche Ihre Zeltcamps eher konzentrisch aufschlagen. Der Bereich oberhalb des Gemeindewegs wurde bereits vor der Wende als Bungalowsiedlung von den Campingplatzbesitzern verpachtet bzw. befindet sich teilweise im Privatbesitz. Es befinden sich auch Bungalows direkt nördlich entlang des Gemeindewegs. Der Wille der Gemeinde ist es, diese Bungalows kurzfristig zu entfernen und die Bungalownutzung zu beenden.

Es gibt Steganlagen entlang des Uferbereichs des Campingplatzes, eine zentrale Badestelle sowie kleine Zugänge zum See für Angler, Wasserwanderer und Badegäste.

Nachbarschaftliche Belange

Die Flächen im Umfeld des Campingplatzes werden touristisch sowie land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Campingplatz Kratzeburg befindet sich am Ostufer des Käbelicksee und grenzt allseitig unmittelbar an den Müritz Nationalpark. Über die Havel hat der See Anschluss an die Wasserstraße der Seenplatte und bildet daher seit Jahrzehnten einen besonderen Anziehungspunkt für den Wasserwandertourismus.

Im Nordosten befindet sich der Schießplatz des Schützenvereins Granzin 1893 e.V. Im Norden verläuft die IC - Strecke Waren – Berlin.

Im Osten befindet sich mit dem Schulzensee ein weiteres Gewässer, welches von den Campingplatznutzern freizeitlich nicht beansprucht wird.

Der Zugang zum Ufer des Käbelicksees ist bereits heute eingeschränkt. Es gibt Steganlagen, eine zentrale Badestelle sowie kleine Zugänge zum See. Diese geordnete Entwicklung wird nachrichtlich als Entwicklungsziel in den B-Plan übernommen.

Zum Bootsbetrieb (Kanus) gibt es eine „Selbstverpflichtung der Bootsverleiher" im Nationalparkbereich, die auch der Campingplatz „Naturfreund" anerkannt hat. Für Motorboote besteht ein Verbot. Die Gesamtzahl der Boote, die den Käbelicksee frequentieren, hängt von Faktoren ab, die durch den Campingplatz nicht zu beeinflussen sind (Einsatzstellen, Nachfrage nach Wasserwandern, Witterung etc.).

Schutzgebiete

Die geplanten Ferienhäuser berühren den Müritz- Nationalpark, das FFH - Gebiet, das SPA – Gebiet, den Uferschutzstreifen und die geschützten Biotope nicht.

Der Geltungsbereich des B- Planes grenzt westlich, südöstlich und teilweise östlich an den Müritz-Nationalpark Teil Müritz an und ist mit einem kleinen Bereich im Süden Teil dieses Schutzgebietes.

Der Campingplatz und seine Erweiterungsfläche liegt fast vollständig außer mit einem kleinen Bereich im Süden im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Havelquellseen Kratzeburg (Mecklenburg-Strelitz)". Der Nachweis der Verträglichkeit mit den Zielen des LSG wird erbracht. Eine Ausnahme wird beantragt.

An das Vorhaben grenzt westlich und südöstlich das FFH - Gebiet „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes DE 2543-301". Das Vorhaben ist mit einem kleinen Be-

reich im Süden Teil dieses Schutzgebietes. An das Vorhaben grenzt westlich und südlich das SPA - Gebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte DE 2642-401" an. Es werden jeweils entsprechende Vorprüfungen durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Belange sind mittels eines Artenschutzfachbeitrages zu prüfen. Ggf. sind konfliktvermindernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzusetzen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Uferschutzstreifen des Käbelicksees. Der Gewässerschutzstreifen von 50 Meter wird von Bebauung freigehalten. Das Baufeld 4 orientiert sich mit seiner westlichen Grenze am Schutzstreifen.

Der Ufersaum ist als ein gesetzlich geschützter Biotop mit der Nummer MST 00953, dem Biotopnamen „See; Erle; Birke; Weide" und dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder". Der Schutz dieses Biotopes ist ein wichtiger Gestaltungsgrundsatz und ist auf die Erhaltung der Gehölze und Schilfbereiche im derzeitigen Zustand und auf die ausschließliche Nutzung der bestehenden und genehmigten Seezugänge und Stege ausgerichtet.

Landschaftsbild

Die Ferienhäuser sind in einem Tourismusschwerpunktraum geplant, welcher Kernbereiche landschaftlicher Freiräume der Stufe 4 (sehr hoch = 2400 ha) und die mit sehr hoch bewerteten Landschaftsbildräume Käbelicksee (V 5 – 58) und Havelquellseen / Pieverstorfer Berge (V 5 – 51) überlagert. Der Gehölzbestand des Käbelickseeufers gilt als Naturwald, wird von den Ferienhäusern jedoch nicht berührt.

Die 55 km² große Gemeinde Kratzeburg liegt zu ca. 80% im Müritz-Nationalpark „Teil Müritz".

Am südlichen Rand der Ausgrenzung bei Kratzeburg liegt der Hauptteil des Plangebietes außerordentlich günstig für Wasserwanderaktivitäten, Naturcamping, Fotographie und Naturbeobachtung direkt am Ostufer des Käbelicksees. Landseitig steigt das bewaldete Gelände relativ stark auf einer Länge von ca. 100 m von 62 auf 90 m über HN um 28 m an, umschließt schützend den Hauptbereich des Campingplatzes (Plangebiet) und beherbergt auf den höhergelegenen Flächen die Kläranlage und einen Campingplatz für Gruppen auf Grünland sowie eine Bungalowsiedlung aus DDR - Zeiten. Diese Bereiche entlang des alten Bahndammes und jetzigen Radweges Richtung Langhagen werden vom Campingplatz mit versorgt, welcher von hier aus aufgrund der Höhenentwicklung und Bewaldung kaum wahrnehmbar ist.

Die Planung sieht im Baufeld 1 die Aufstellung von Ferienhäusern vor. Die Aufstellung der Ferienhäuser wird landschaftsangepasst, ohne übermäßige Geländemodellierungen oder Hangverbau vorgenommen. Die Bauten werden landschaftsverträglich geplant und umgesetzt. Es ist von keinem unausgleichbaren Eingriff ins Landschaftsbild und von keinem unlösbaren Konflikt mit den Bestimmungen der Landschafts-

schutzgebietsverordnung auszugehen, da eine vorhandene Bebauung im Sinne der Ziele der Raumordnung erweitert und entwickelt wird.

3. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konsolidierung und Erweiterung des touristischen Angebots des Campingplatzes südöstlich der Gemeinde Kratzeburg gegeben.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Sondergebietes das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) ermöglicht werden.

Die Integration von Ferienhäusern als Erweiterung des touristischen Angebots soll baulich-gestalterisch behutsam in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen werden.

Die öffentlich-rechtliche Zugänglichkeit des Plangebiets soll mittels Geh,- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 6 BauGB) gesichert werden.

Bestehende Biotope (Uferzone Käbelicksee, Feuchtbiotope, etc.) sollen gem. § 9 Abs. 6 BauGB geschützt und erhalten werden.

Die Badezugänge zum Käbelicksee sollen für die Öffentlichkeit frei nutzbar und zugänglich sein.

Im Bebauungsplanverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Errichtung der baulichen Anlagen verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist nachzuweisen
- sowie die gem. Programmsatz 3.1.3 (18) des RREP MS (s. S. 11) aufgeführten Punkte

4. Vorhabenbeschreibung

Die Bereiche um den Käbelicksee sind die wichtigsten Entwicklungsräume der Gemeinde Kratzeburg für aussichtsreichen Naturtourismus. Der bestehende Campingplatz bildet schon jetzt einen wertvollen Baustein dieses Wirtschaftsektors der Gemeinde. Laut § 3 der Schutzgebietsverordnung soll der Müritz-Nationalpark ohne ausdrückliche wirtschaftsbestimmende Nutzung zur Strukturverbesserung der Region

beitragen. Die Gemeinde Kratzeburg befindet sich inmitten des Nationalparks, daher sind die Entwicklungsmöglichkeiten sehr begrenzt.

Ergänzungen des Angebotes stehen im Kontext von Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und Angeboten in der Gemeinde insgesamt. Auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte ist es erforderlich, saisonverlängernde bzw. saisonstabilisierende Maßnahmen zu ergreifen, um auch langfristig einen hohen Auslastungsgrad zu erreichen. Es werden 6 Baufelder (BF) festgesetzt:

Baufeld 1

Mit der Neuordnung der bestehenden Bungalowsiedlung (36 Bungalows) wird beabsichtigt, die Fläche baulich auszudünnen, zu entkernen und nach Norden auszudehnen mit dem Ziel die Attraktivität und Nutzungssicherheit zeitlich nacheinander versetzt langfristig zu entwickeln bzw. zu gewährleisten. Hierbei sollen die Bungalows durch moderne Ferienhäuser sukzessive ersetzt werden.

Bedingt durch die GRZ und die Abstandsregelung gem. §6 LBauO M-V können hier im Zuge der Neuregelung ca. 30 Ferienhäuser langfristig angeordnet werden. Die Anzahl der baulichen Anlagen wird somit um 6 reduziert.

Unter der Prämisse, einer kleinteiligen, naturnahe und landschaftlich unauffälligen Bebauung ordnen sich die Ferienhäuser optimal ein. Sie bieten ein zusätzliches Komfortsegment und nutzt die Infrastruktur der Betreuung sowie kleinen Dienstleistungen die mit dem Campingplatz bereits bestehen.

In den kommenden Jahren ist primär die Errichtung von 2-3 Ferienhäusern; bevorzugt im westlichen Bereich des Baufelds geplant.

Die Grundfläche der Ferienhäuser beträgt ca. 10x10 m. Die Grundstücke sollen eine Größe von 500-1.000 m² haben. Die maximale Bauhöhe beträgt 4,50 Meter. Sie besitzen ein begrüntes Pult- oder Flachdach (20°Neigung) und können als Einzel oder Doppelhaus gestaltet werden. Dadurch soll ein höheres Komfortsegment für ein gehobenes Klientel angeboten werden.

Die Hangkante um 5,00 Meter versetzt wird als westliche Baugrenze des Baufeld BF 1 angenommen. Die Häuschen werden außerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens und des 30m-Waldschutzstreifens erbaut. Der Grenzverlauf ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt.

Baufeld 2

Das Baufeld soll die Möglichkeit geben eine gastronomische Einrichtung zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Campingplatzgebiet Ost zu beherbergen, um die Nutzer standortnah zu versorgen. Weiterhin soll das Baufeld Platz für ein Wohnhaus des Campingplatzbetreibers bieten. Zulässig sind Einzelhäuser mit Satteldach (25-45° Neigung) und einer Höhe von maximal 6,50 Metern.

Baufeld 3

Das Baufeld 3 dient der Bereitstellung von Sanitäranlagen sowie Räumlichkeiten für Versammlungen, Aufenthalt und Sport für die Nutzer des Campingplatz Ost. Zulässig sind Flachdachbauten (evtl. begrünt) mit einer Höhe von max. 4,00 Metern. Die maximale Größe des Gebäudes darf 38x28m nicht überschreiten.

Baufeld 4

Das Baufeld 4 soll Raum für die Anlage von betriebsbedingten Nebengebäuden wie Sanitäreinrichtung, Trafo und Sauna sowie die Anlage von Freizeit- und Sportflächen (Volleyball, Kanulagerplatz, Spielplatz, o. ä.) geben. Der gesetzliche Gewässerschutzabstand sowie der Abstand zum nördlich gelegenen Hangwald von baulichen Anlagen zum Käbelicksee wird eingehalten.

Baufeld 5

Die Festsetzung des BF 5 dient dem langfristigen Erhalt der baulichen Anlagen sowie der Möglichkeit der Bestandserweiterung innerhalb der festgelegten Baugrenze für den Fall, dass eine Erweiterung notwendig wird (Zuwachs an Touristen).

Das Baufeld mit bestehendem Sanitärgebäude liegt im 30-Meter-Abstand zum Wald (NPA Müritz).

Eine Erweiterung des bestehenden Sanitärgebäudes ist mittelfristig (10 - 20 Jahre) jedoch nicht vorgesehen. Eine Ausnahmegenehmigung aus dem 30 Meter Abstand für diese Gebäude wurde beim Nationalparkamt durch die Gemeinde beantragt.

Baufeld 6

Im Baufeld BF 6 sind Einrichtungen (Schuppen, Garagen) zum Unterstellen und zur Lagerung von Hilfsgeräten (Traktoren, Baugeräte, Rasenmäher, etc.), die der Betreibung des Campingplatzes dienen ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die mit der Betreibung der Wasserversorgung des Campingplatz verbundenen Anlagen.

Die Ausweisung des Baufeldes mit Unterschreitung des Mindestabstands zum Wald ist seitens des Forstamtes Neustrelitz zulässig aufgrund der beengten Verhältnisse des Campingplatzes zwischen Käbelicksee und Wald.

5. Umweltbericht

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Teil II Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

6. Erschließung und Medien

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Äußere Erschließung

Durch die Ortschaft Kratzeburg verläuft die Kreisstraße MST 8. Ausgehend von der Ortslage Kratzeburg ist die Erschließung in südöstlicher Richtung über einen öffentlichen Asphaltweg in Richtung Campingplatz gesichert. Der asphaltierte Weg endet an der östlichen Grenze des Flurstücks 96/4 bzw. am Westufer des Schulzensees. Von dort aus gabelt er sich als Feldweg in nördlicher (zum Schießplatz)und südlicher (Forstflächen des Nationalparks) Richtung. Die öffentlich-rechtliche Erschließung zum Campingplatz ist somit gesichert.

6.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt

Ausgehend vom Gemeindeweg/Asphaltweg wird das gesamte Areal mittels Schotter- und Feldwege erschlossen. Es wird die bestehende Zufahrt zum Erweiterungsbereich in Richtung Norden (Hohe Röhn) wird ertüchtigt, um die Erreichbarkeit für PKW und die Feuerwehr zu gewährleisten. Die Sondergebiete Ferienhausgebiet und Campingplatz sind durch einen befestigten Erschließungsweg in angerähnliche Weise für die Nutzer und Feuerwehr erreichbar. Die Erschließung wird durch ein Fahrrecht festgesetzt.

Der Uferweg (Flurstück 99/1) entlang des Käbelicksees unterliegt der Zuständigkeit des Forstamtes Neustrelitz bzw. befindet sich in dessen Eigentum. Den Campingplatzinhabern und seinen Nutzern wurde einen Nutzungsgenehmigung erteilt. Der Weg ist weiterhin ein öffentlich gewidmeter Wanderweg. Das Rezeptionsgebäude und der Kernbereich des Campingplatzes sind über diesen Weg erreichbar. Der Weg ist ab dem Rezeptionsgebäude nur für Nutzer des Campingplatzes (Caravane) sowie für Fußgänger, Wanderer und Radfahrer zugänglich. Er ist Teil des Wanderrundwegs um den Käbelicksee.

Die Erreichbarkeit des Areals sowie der Löschwasserentnahmestellen Käbelick- und Schulzensee ist durch die oben genannten Erschließungen gesichert.

6.2 Medien

Die Kosten zur Erschließung des Bebauungsgebietes sind vom Bauherrn zu tragen.

6.2.1 Wasserver- und Entsorgung

Das gesamte Campingplatzareal verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung mittels Brunnen. Die Campingplatzbereiche und die bestehende Bungalowsiedlung sind an diese Brunnen angeschlossen Die neuen Gebäude werden an die vorhandenen eigenen Leitungen angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche TW-Leitung für neu zu errichtende bauliche Anlagen wird nicht erfolgen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) versickert. Da die gemeindliche Satzung eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht regelt wird durch den Bauherrn eine Wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende biologische Kläranlage im SO Campingplatz Ost. Die Kläranlage mit einer Kapazität von 375 Einwohnergleichwerten ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutz- und Brauchwasser der geplanten Wohneinheiten zu klären, zumal die derzeit 36 Bungalows bereits angeschlossen sind. Die Anzahl der neuen Ferienhäuser wird sich auf 30 verringern.

6.2.2 Elektroenergieversorgung

Der Campingplatz sowie das bestehende Bungalowgebiet sind an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Hierfür wurde eine Trafostation auf dem Flurstück 105/1 am Übergang zum Gemeindeweg errichtet. Es befinden sich 0,4 kV-Kabel und 20kV-Kabel im Vorhabenbereich. Die neuen Gebäude werden an den Leitungsbestand angeschlossen. Genaue Abstimmungen über Neuanschluss- und Neuverlegung, etc. werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen (s. auch 10.2.).

6.2.3 Telekommunikation

Für das Sondergebiet werden keine Anlagen der Telekommunikation benötigt. Gemäß Leitungsauskunft der Deutschen Telekom AG vom 12.04.2013 befindet sich im Plangebiet (Bereich entlang des Gemeindewegs/Asphaltstraße) eine Fernmeldeleitung.Aufgrund der mangelhaften Darstellung des Leitungsverlaufs und des Maßstabs des Leitungsplanes wird davon Abstand genommen den Leitungsverlauf in das Vorhabengebiet zu digitalisieren und mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu belegen. Im Falle möglicher Bauarbeiten im Bereich der vermuteten Leitungstrasse wird der Bauherr/bauausführende Firma die Telekom rechtzeitig (2 Wochen vor Baubeginn) informieren. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Das Merkblatt für

Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen ist zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird seitens der Deutschen Telekom AG nicht zugestimmt.

6.2.4 Brandschutz

Die Löschwasserentnahmestellen Käbelick- und Schulzensee wurden bereits seit Bestand des Campingplatzes durch den Betreiber vorgehalten und verfügen über entsprechende Entnahmebereiche (Stege, o.ä.). Das SO Ferienhaus und SO Camp Ost liegen innerhalb des 300 Meter Entfernungsradius zu beiden Seen bzw. ihren Entnahmestellen.

Weitere Löschwasserentnahmestellen sind nicht notwendig. Die Gemeinde stellt damit die Löschwasserversorgung sicher (§ 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz (BrSchG M-V)).

Es werden geeignete Feuerlöscher an geeigneten Stellen im Plangebiet angebracht und fachgerecht gekennzeichnet, sodass von jeden Stand- und Aufstellplatz ein Feuerlöscher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar ist.

Der Landkreis fordert mit Schreiben vom 10.06.2013 auf Grundlage des Nachbarschaftsschutzes einen Brandschutzstreifen von 5 Metern Breite um das Plangebiet herum. Er darf mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

Im Westen befindet sich der Käbelicksee mit seiner Uferzone. Im Osten und Süden wird durch den Campingplatzbetreiber bereits eine Brandschutzschneise von 3-5 Metern Breite im östlich angrenzenden Waldgebiet in Abstimmung mit der Forst 1 mal jährlich gepflügt und vorgehalten.

Im Norden des Plangebiets(nördliche Grenze des SO Ferienhaus) wird der Abstandsstreifen ausgehend von der Fläche der externen Kompensationsmaßnahme eingehalten (s. auch Abbildung 3 des Umweltberichts). Nördlich und östlich des SO Camp Ost grenzt ist ein Sandweg mit einer Breite von 5 Metern an (Flurstück 55/6). Der geforderte Brandschutzstreifen ist somit gewährleistet.

Der Landkreis M-S weist mit Schreiben vom 03.12.2013 hinsichtlich der Gestaltung der Löschwasserentnahmestellen auf folgendes hin: *„...dass die beschriebene Entnahme von Löschwasser mit Hilfe von Stegen nicht dem Stand der Technik entspricht. Für eine Entnahme ist eine befestigte Zufahrt mit Aufstell- und Bewegungsfläche der Feuerwehr und ein Saugrohr oder Saugschacht analog DIN 14210 notwendig. Eine Entnahme aus dem Schulzensee kann nur mit Zustimmung des Eigentümers realisiert werden. Auf die Einhaltung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird außerdem hingewiesen (innere Brandschutzstreifen, Handfeuerlöscher, Lage-*

plan und Betriebsvorschriften)." Dies wird im Zuge der Bauantragsstellung durch den Bauherrn berücksichtigt.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung – (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus)

Ein Teilbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 20.489 m² wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferienhäuser) gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen (Carports, Terrassen, Einfriedungen, Überdachungen) sind im Baufeld BF 1 allgemein zulässig

Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO Camp)

Ein Teilbereich des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 1.561m² wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet (SO Camp) festgesetzt.

Die mit der gastronomischen Versorgung im Campingplatzgebiet in Verbindung stehenden baulichen Anlagen sind nur im Baufeld 2 zulässig.

Sondergebiet Campingplatzgebiet Ost (SO Camp Ost)

Ein Teilbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 18.270 m² wird als Sondergebiet das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet Ost (SO Camp Ost) festgesetzt.

Die mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen (Sanitär-, Versorgungseinrichtungen, Versammlungsräume, bauliche Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur im Baufeld BF 3 zulässig.

Sondergebiet Campingplatzgebiet zentral (SO Camp zentral)

Ein Teilbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 27.515 m² wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet zentral (SO Camp zentral) festgesetzt.

Die mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen (Rezeption, Sanitäreinrichtungen, Trafos, Gebäude, Saunahäuschen, bauliche Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur im Baufeld BF 4 zulässig. Im Baufeld BF 5 sind nur Sanitäreinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

Sondergebiet Campingplatzgebiet Süd (SO Camp Süd)

Ein Teilbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 8.015 m² wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet Süd (SO Camp Süd) festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Es wird eine GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Es wird eine GRZ von 0,2 für Campingplatzgebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur im Sondergebiet Campingplatzgebiet (Camp) zulässig.

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus)

Die Abmessung eines Ferienhauses darf eine Grundfläche von 100 m² im Baufeld BF 1 nicht überschreiten.

Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO Camp)

Die Abmessung der gastronomischen Einrichtung darf eine Grundfläche von 200 m² im Baufeld BF 2 nicht überschreiten.

Sondergebiet Campingplatzgebiet Ost (SO Camp Ost)

Die Abmessung der baulichen Anlage darf eine Grundfläche von 38 x 28 Metern im Baufeld BF 3 nicht überschreiten.

Sondergebiet Campingplatzgebiet zentral (SO Camp zentral)

Die Abmessung der baulichen Anlage darf eine Grundfläche im Baufeld BF 4 von 16 x 9 Metern und im Baufeld BF 5von 40 x 13 Metern nicht überschreiten.

Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO Camp)

Die Errichtung von festen Überdachungen und dauerhaften Einfriedungen ist unzulässig und soweit vorhanden, zu beseitigen.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in Sondergebieten, die der Erholung dienen, ist die Geländehöhe (Höhenbezugssystem HN 76).

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen Ferienhäuser im Sondergebiet wird auf 4,50m über Geländehöhe festgesetzt.

Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO Camp)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet wird auf 6,50m über Geländehöhe festgesetzt.

Sondergebiet Campingplatzgebiet Ost (SO Camp Ost)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet wird auf 4,00m über Geländehöhe festgesetzt.

Sondergebiet Campingplatzgebiet zentral (SO Camp zentral)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet wird auf 4,00m über Geländehöhe festgesetzt.

Sondergebiet Campingplatzgebiet Süd (SO Camp Süd)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet wird auf 4,00m über Geländehöhe festgesetzt.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

7.4.1 Bauweise § 22 BauNVO

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Es gelten die Vorschriften gem. § 23 der Baunutzungsverordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Es werden die Baufelder (BF) 1, 2, 3, 4, und 5 festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsflächen

Teilflächen des Flurstücks 96/4 werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es gelten die Straßenquerschnitte a-a´ und b-b` für Straßenverkehrsflächen. Die Wahl des jeweiligen Querschnitts wird durch die räumlichen Platzverhältnisse bestimmt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V 1 - Eine Teilfläche des Flurstücks 99/1 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt. Die Erschließungsfläche ist im Bestand bereits öffentlich-rechtlich gewidmet worden.

V 2 - Im nördlichen Planungsbereich auf Teilflächen der Flurstücke 80/1, 85, 86, 87, 88, 89 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt. Es gilt der Straßenquerschnitte für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat

Parkplatz - Auf der Teilfläche des Flurstücks 90 wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privater Parkplatz festgesetzt.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Innerhalb des Sondergebiets, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet Ost wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Biologische Kläranlage festgesetzt. Zulässig sind die mit der Betreibung der Kläranlage verbundenen Anlagen.

7.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15)

Teilflächen der Flurstücke 96/4 und 98/3 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Nutzungen sind allgemein zulässig. Die bauliche Nutzung sowie Ferienhausnutzung und Dauercamping sind unzulässig.

7.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Flurstück 105/3 wird als Fläche für Wald festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V).

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L 1 wird mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Ambulanzen belastet. Die Fläche ist von Anpflanzungen freizuhalten und mit leicht zu beseitigenden Wegebefestigungen (Schotterwege) zu versehen.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Weitere Erläuterungen enthält der Umweltbericht.

Minimierungsmaßnahmen

- Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.
- Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldfreimachung sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen und von Knoblauchkröten zu verhindern, ist das Sondergebiet Ferienhausgebiet vor Baubeginn zu umzäunen und die Tiere abzusammeln. Die gefangenen Exemplare sind in geeignete Habitate in der Umgebung auszusetzen. Bei Erdarbeiten zwischen dem 1. Oktober und 31. März ist der Zaun bereits Ende August aufzustellen und die Tiere abzufangen um zu verhindern, dass sie in ihren Winterquartieren getötet werden. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen und zu dokumentieren.

Kompensationsmaßnahmen

- Auf der in der Planzeichnung mit TB 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 5 reihige Hecke aus heimischen Gehölzen und Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit VM 1 und VM 2 gekennzeichneten Gebäude sind in ihrem derzeitigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Vor Abriss oder Umbau sind die Gebäude auf Vorkommen streng geschützter Arten zu untersuchen. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen zu leisten.
- Als Ersatz für verloren gehende Lebensstätten gebäudebewohnender Fledermausarten durch den Abriss von Altbungalows sind vor Beginn der Abbrucharbeiten 10 Fledermausspaltkästen für gebäudebewohnende Fledermausarten (Zwerg-Mücken- und Rauhautfledermaus) an vorhandenen und dauerhaft zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden oder Bäumen im o.g. Plangebiet anzubringen.
- Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Gebäuden für Nischenbrüter sind vor Beginn der Abbrucharbeiten 10 Halbhöhlenbrüterkästen an Bäumen in der Umgebung des Plangebietes zu montieren. Die Montageplätze sind von einem Fachkundigen festzulegen. Erzeugnis: z.B. Fa. SCHWEGLER Holzbeton

Halbhöhle Typ 2HW, katzen, elster- und eichelhähersicher, Best.Nr.: 00157/3, Lieferung mit Brutraumeinsatz Brutraum: 15x21 cm.

7.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. Abs. 6 BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung mit TB 1 und TB 2 als geschützt gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Feuchtbiotope zu erhalten.
- Auf den in der Planzeichnung mit TB 3 und TB 4 als geschützt gekennzeichneten Flächen ist das vorhandene Ufergehölz zu erhalten. Die bestehenden Nutzungen sind weiterhin zulässig. Fällungen sind zu vermeiden und nur aus Gründen der Verkehrssicherheit nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde zulässig.

7.12 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kratzeburg festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

Dachformen

Als Dachform von baulichen Anlagen sind in den Baufeldern BF 1 Flachdächer mit Dachbegrünung sowie Pultdächer mit Dachbegrünung bis 20° Dachneigung zulässig.

Als Dachform von baulichen Anlagen sind in den Baufeldern BF 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Als Dachform von baulichen Anlagen sind im Baufeld BF 3 Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.

Als Dachform sind im Baufeld BF 4, BF 5 und BF 6 Flachdächer mit Dachbegrünung sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Fassaden

Als Fassade von baulichen Anlagen sind in den Baufeldern ausschließlich die Putz- und/oder Holzfassade zulässig.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.1 Externe Kompensationsflächen

Auf einer Fläche (Flurstück 80/1, Flur 2, Gemarkung Kratzeburg) an die nördliche Plangebietsgrenze angrenzend, ist (gemäß Abbildung 3 des Umweltberichts) eine 10 m breite, 5 reihige Hecke aus heimischen Gehölzen und Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes, gelegen auf dem Flurstück 80/1, Flur 2, Gemarkung Kratzeburg (gemäß Abbildung 3 des Umweltberichts) ist ein Naturwald aus heimischen Gehölzen mit 30% Sukzessionsanteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im 5 m Brandschutzstreifen östlich TB 5, auf der im Umweltbericht in Abbildung 3 dargestellten Fläche, sind 3 Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 1 m³ groß anzulegen. Für die Anlage dieser Habitate werden naturraumtypische Materialien (Lesestein, Wurzeln, Holz usw.) verwendet.

8.2 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

8.3 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811.

8.4 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Altlasten gem. §2 des Gesetzes zum Schutz von Boden in der Fassung vom 09. Dezember 2004, die dem Vorhaben in den aufgeführten Flächen entgegenstehen, sind dem Umweltamt des Landkreises M-S zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften diese Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnehmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutzgesetz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19732 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Die Gemeinden haben die Pflicht bei Aufstellung von Bebauungsplänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen.

8.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 7 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet sowie eine gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung zu gewährleisten ist. Das Vorhaben ist so zu planen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung der Anwohner möglich ist. Für Stichstraßen und –wege sind aufgrund des Rückwärtsfahrverbots nach § 16 BGV C 27 „Müllbeseitigung" entsprechende Wendemöglichkeiten nach RaSt 2006 für 3-achsige Müllfahrzeuge vorzuhalten

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub sind als gefährlicher Abfall einzustufen, der nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden darf.

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlung und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

8.7 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 7 KrWG).

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen, der nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt bzw. behandelt werden darf.

8.8 Wasserver- und Entsorgung

Für das Betreiben einer Eigenwasserversorgungsanlage ist der Nachweis der Trinkwasserqualität nach der gültigen Trinkwasserverordnung in Absprache mit dem Gesundheitsamt des Landkreises M-S zu erbringen.

Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben mit Schreiben vom 03.12.2013 zu und gibt folgenden Hinweis: *„Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist über vorhandene Anlagen abgesichert. Bei der Verwertung des biologisch gereinigten Abwassers ist zu beachten, dass mit einer Keimbelastung zu rechnen ist. Gemäß Anlagengenehmigung hat die Verwertung so zu erfolgen, dass keine Gewässerbenutzung erfolgt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen."*

Die vorhandene dezentrale Abwasseranlage hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen und muss über die erforderliche Genehmigung (wasserrechtliche Erlaubnis) verfügen. Ggfs. ist die vorhandene Anlage zu sanieren, zu erweitern oder zu erneuern. Die Anlage ist in vorgeschriebenen Abständen zu warten, zu beproben und zu entleeren.

9. Sonstige Hinweise

9.1 Straßenverkehrsordnung

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises weist mit Schreiben vom 10.06.2013 darauf hin: *„..., dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist,*

solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang.

Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einzuholen."

9.2 Bestehende Stromversorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich 0,4-kV-Kabel und 20-kV-Kabel der E.DIS AG. Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG" sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG" sind zu beachten.

Der Anlagenbestand ist bei konkreten Planungen zu berücksichtigen. Die mit Schreiben vom 04.04.2013 erteilte Bestandsanlagenauskunft (Lageplan) dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Arbeiten. Zu konkreten Vorhaben soll sich der Bauherr bzw. die bauausführenden Firma 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung setzen.

Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels Handschachtung genau zu ermitteln. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vorortteinweisung erforderlich.

Ansprechpartner sind für:

Stromversorgungsanlagen:	Herr Stock	039931/876-3642
Planung:	Herr Baumgarten	039931/876-3745

9.3 Bestehende Gasversorgungsleitungen

Die GDMcom ist ein durch die ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig (VGS) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS und VGS. Die GDMcom gibt mit Schreiben vom 18.10.2013 die Auflage: *„...dass o.a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden*

oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren verfahren zu beteiligen."

9.4 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gibt mit Stellungnahme vom 11.04.2013 folgenden Rechtshinweis:

„Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau" Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung", 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn" sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten" Punkte B 141 „Rammen", B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau", D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen" verwiesen vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen."

Es wird empfohlen konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK gebührenpflichtig einzuholen.

9.5 Verkehrsflächen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zur zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Bauvorbereitungsphase zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkungen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin Zimmer 143 einzuholen.

9.6 Waldstück in Hanglage

Das Waldstück auf dem Flurstück 105/3 hat besondere Funktionen, welche weiterhin durch den Waldbesitzer sicherzustellen sind:

- Wald mit Erholungsfunktion
- Bodenschutzwald
- Sichtschutzwald

Die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart ist nicht zulässig.

9.7 Zentrale Badestelle Campingplatz Naturfreunde Kratzeburg

§ 1 der BadegewLVO M-V ist ein Badegewässer jeder Abschnitt eines Oberflächengewässers, bei dem das Gesundheitsamt mit großer Anzahl von Badenden rechnet und für den es kein dauerhaftes Badeverbot nach anderen Rechtsvorschriften besteht.

Gemäß Stellungnahme des LK M-S, Gesundheitsamt vom 03.12.2013 wird darauf hingewiesen, *„...dass die Badestelle Campingplatz Naturfreunde Kratzeburg ab der Badesaison 2014 in die Überwachung durch das Gesundheitsamt einbezogen wird."*

9.8 Immissionen/Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der Schützenverein führt Schießübungen in den Monaten Februar bis November an Sonnabenden (9-12 Uhr) im 14-tägigen Turnus durch. Diese wurden mit einem Schallgutachten als unbedenklich bescheinigt und am 09.06.1997 durch das StALU M-S (damals STAUN Neubrandenburg) mit Bescheid Nr. G 014/97 genehmigt. Da der Campingplatz nun dichter an den Schießplatz rückt, ist zu prüfen, ob nun eine erhöhte Lärmbelästigung vorliegt.

Es wurde am 31.07.2013 Einsicht in die Genehmigung bzw. in das Schallgutachten durch die Bauleitplanung vorgenommen. Gem. Bescheid handelt es sich um eine offene Schießanlage ohne nächtliche Schießerlaubnis mit festgelegten Schießzeiten und Schusszahlen. Es dürfen maximal 12 Schiessstunden im Monat erreicht werden.

Die Sichtung der „Schallimmissionsprognose für den geplanten Schießstand des Schützenvereins Granzin 1893 e. V." ergab, dass die tagsüber zulässigen Maximalbeurteilungspegel (45 dB (A)) am Standort der neuen Baufelder 1-3 bzw. der bestehenden Bungalowsiedlung nicht überschritten werden.

Eine zusätzliche Untersuchung der Lärmemissionen ausgehend vom Schießplatz ist daher nicht erforderlich. Detaillierte Aussagen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

Sollten dennoch Lärmbelästigungen in Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten, welche nachweislich (z.B. Lärmimmissionsprognose) über den gesetzlichen Richtwerten liegen, ist der Eigentümer des bestreffenden Grundstücks angehalten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Immissionen der hochgelegenen Bereiche, des Radweges und der ca. 600m nördlich verlaufenden IC - Strecke Waren - Berlin erreichen den tiefer gelegenen Hauptteil des Campingplatzes nicht, welcher mit seiner Ruhe, Abgeschiedenheit und Angepasstheit Alleinstellungsmerkmale aufweist.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	**139.535 m²**	**13,95 ha**
Sondergebiete, die der Erholung dienen	**79.050 m²**	**7,90 ha**
Sondergebiet Ferienhäuser	20.489 m²	
Davon BF 1	18.873 m²	
Sondergebiet Campingplatzgebiet	1.561 m²	
Davon BF 2	914 m²	
Sondergebiet Campingplatzgebiet Ost	21.470 m²	
Davon BF 3	1.200 m²	
Davon Fläche für Versorgungsanlagen (BKA)	3.200 m²	
Sondergebiet Campingplatzgebiet zentral	27.515 m²	
Davon		
BF 4	1.522 m²	

BF 5	577 m²	
BF 6	140 m²	
Davon Fläche für Versorgungsanlagen Wasserwerk/Brunnen (W/B)	40 m²	
Sondergebiet Campingplatz Süd	8.015 m²	
Straßenverkehrsfläche	**8.565 m²**	**0,86 ha**
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	**6.046 m²**	**0,60 ha**
Davon:		
V1	4.033 m²	
V2	951 m²	
Parkplatz privat	1.062 m²	
Grünflächen	**15.375 m²**	**1,54 ha**
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	**18.030 m²**	**1,80 ha**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TB 5)	**2.870 m²**	**0,29 ha**
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes	**9.599 m²**	**0,96 ha**
Davon:		
TB 1	2.792 m²	
TB 2	277 m²	
TB 3	3.439 m²	
TB 4	3.089 m²	
Gesamt	**139.535 m²**	**13,95 ha**

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 27.06.2014

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt

Teil II

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1/2012 der Gemeinde Kratzeburg „Campingplatz mit Ferienhausanlage Kratzeburg am Käbelicksee“