

Gemeinde Bentzin, OT Zarrenthin

**Amt Jarmen-Tutow
Landkreis Vorpommern-Greifswald**



Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“

Begründung

Satzung

Stand: April 2019

Gemeinde Bentzin, OT Zarrenthin

Amt Jarmen-Tutow

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“

Begründung

Satzung

Verfahrensträger:

Amt Jarmen - Tutow
Dr.-G.-Kohnert-Straße 5

17126 Jarmen

Tel.: 039997 / 152-0

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	7
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	11
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	16
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG.....	19
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	19
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	20
3	PLANUNGSBINDUNGEN	21
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	21
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	21
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	24
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	25
3.5	FACHPLANUNGEN	25
4	PLANUNGSKONZEPT	29
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	29
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	31
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	31
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	31
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	33
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	34
5.1.4	<i>Nebenanlagen</i>	35
5.1.5	<i>Stellplätze</i>	36
5.2	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	37
5.3	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	37
5.4	VERKEHRSFLÄCHEN	39
5.4.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	39
5.4.2	<i>Private Straßenverkehrsflächen</i>	39
5.4.3	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	44
5.5	GRÜNFLÄCHEN.....	45
5.5.1	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	45
5.5.2	<i>Private Grünflächen</i>	45
5.6	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.....	46
5.7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	46
5.7.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	47
5.7.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	48
5.7.3	<i>Pflanzpläne</i>	51
5.7.4	<i>Pflanzlisten</i>	53
5.8	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	54

5.9	IMMISSIONSSCHUTZ	54
5.10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	56
5.11	HINWEISE	57
5.12	PLANUNTERLAGE	59
5.13	FLÄCHENBILANZ	60
6	VERFAHREN	62
7	RECHTSGRUNDLAGEN	63
8	ANHANG	64

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat am 26. April 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern beschlossen. Der Beschluss wurde ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht und die Planungsabsicht der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme bescheinigte die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens (Vorentwurf, Stand Dezember 2007) mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung. Im Jahr 2008 wurde im weiteren Verfahrensverlauf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zunächst nicht weitergeführt.

Mit Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ wurde das Verfahren im Jahr 2017 wieder aufgenommen. Die Entwicklung eines Ferienparks am nördlichen Rand des Kieseesees östlich der Ortslage Zarrenthin besteht als primäres Planungsziel unverändert fort. Konzeptionell ist die Errichtung eines aus ca. 65 Ferienhausgrundstücken bestehenden Ferienparks mit zugehörigen Erschließungs- und Freizeiteinrichtungen und zusätzlichen Tourismusinfrastrukturen geplant. Integraler Bestandteil der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Kieseesees durch fünf zusätzliche "Flussarme". Hierdurch sollen für möglichst viele der entstehenden Grundstücke ein direkter Wasserzugang entstehen. Planungsrechtlich wird der Ferienpark durch die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO legitimiert. Gegenüber der Vorentwurfsfassung erfolgte auf gemeindlichen Wunsch die Änderung (Haupt-) Erschließung des Plangebiets. Die Erschließung über das bestehende Wegeflurstück östlich der Ortslage Zarrenthin ist nicht länger Bestandteil der Planung. Zur Vermeidung eines unnötig hohen Verkehrsaufkommens in der Ortslage Zarrenthin wird das Plangebiet über eine private Verkehrsfläche direkt an die Kreisstraße K101 VG und damit an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Die Entwurfsfassung des B-Plans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ wurde von der Gemeinde Bentzin in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.06.2017 unter Maßgabe der veränderten Hauptererschließung gebilligt (Beschluss-Nummer 010-04/2017) und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2017 mit Beteiligungsfrist bis zum 04.10.2017. Im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgt auch die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 04.10.2017. Der Zeitpunkt der Auslage wurde ortsüblich bekanntgemacht. Planungsrelevante Anregungen und Hinweise aus der erfolgten Beteiligung werden in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Seit dem 16. Dezember 2008 liegt ein wasserrechtlicher Plangenehmigungsbescheid (Nr. PF 52008/08/08) des (Alt-) Landkreises Demmin für die Umsetzung des Planvorhabens vor. Dieser besitzt gemäß Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Kreisgebietsreform 2011) noch immer Gültigkeit. Der Plangenehmigungsbescheid ist Bestandteil der Verfahrensakte zum Bebauungsplan. Da sich die Planungsziele des aufzustellenden Bebau-

ungsplans im Jahr 2007 nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin ergaben, erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin. Die rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet nach §10 BauNVO dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung und touristischen Entwicklung eines ehemaligen Vorranggebiets zur Rohstoffsicherung (Abbaugelände von Kiessand), auf welchem sich aktuell bereits ein Badesee mit marginaler Infrastruktur für Freizeitfunktionen (Badestelle) befindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage Zarrenthin (**Außenbereich gemäß § 35 BauGB**). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Zarrenthin und ist Teil der Gemeinde Bentzin. In einer Entfernung von ca. 2,5 Kilometern in östlicher Richtung liegt die Stadt Jarmen, welche als Verwaltungssitz des Amtes Jarmen-Tutow fungiert, dem unter anderem auch die Gemeinde Bentzin angehört. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B110 als überregionale Verkehrsachse.

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Es wird begrenzt:

- im Norden
 - durch die nördliche Grenze des Rahmenbetriebsplans für den Kiessandabbau Zarrenthin auf dem landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 7/1, Flur 3, Gemarkung Zarrenthin Leussin,
 - durch die Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 6/1 der Flur 3, Gemarkung Zarrenthin Leussin zu dem teilweise in den Geltungsbereich integrierten (Wege-) Flurstück Nr. 39, Flur 3, Gemarkung Zarrenthin Leussin
 - durch die Flurgrenze zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 44, Flur 3, Gemarkung Zarrenthin Leussin
 - im Osten durch die Flurgrenze des unmittelbar östlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 11, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin
 - im Süden
 - durch die Wasserflächen des bestehenden Kiesees der unmittelbar südlich angrenzenden Flurstücke Nr. 80/5, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin; Nr. 81/4, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin; Nr. 81/3, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin und Nr. 80/3, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin
 - durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzten und teilweise in den Geltungsbereich integrierten Flurstücke Nr. 43/5, 63/1, 64/1, 65/1, 66/3, 67/1, 67/2, 68, 70/2, 71/2, 72/2, 73/2, 74 und 75, Flur 4, Gemarkung Zarrenthin Leussin sowie das südlich angrenzende Wegeflurstück Nr. 65/1, Flur 7, Gemarkung Zarrenthin Leussin
 - im Westen
-

- durch die ehemals bestehende Grenze des Rahmenbetriebsplans für den Kiessandabbau Zarrenthin verlaufend auf den teilweise in den Geltungsbereich integrierten landwirtschaftlich genutzten Flurstücken Nr. 7/1, 8, 9/5 und 9/6 der Flur 3 Gemarkung Zarrenthin Leussin; Nr. 75 und 82 der Flur 4 Gemarkung Zarrenthin Leussin sowie Nr. 123/1 und 123/2 der Flur 7 Gemarkung Zarrenthin Leussin.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ ist der Abbildung 1 zu entnehmen und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Zarrenthin Leussin:

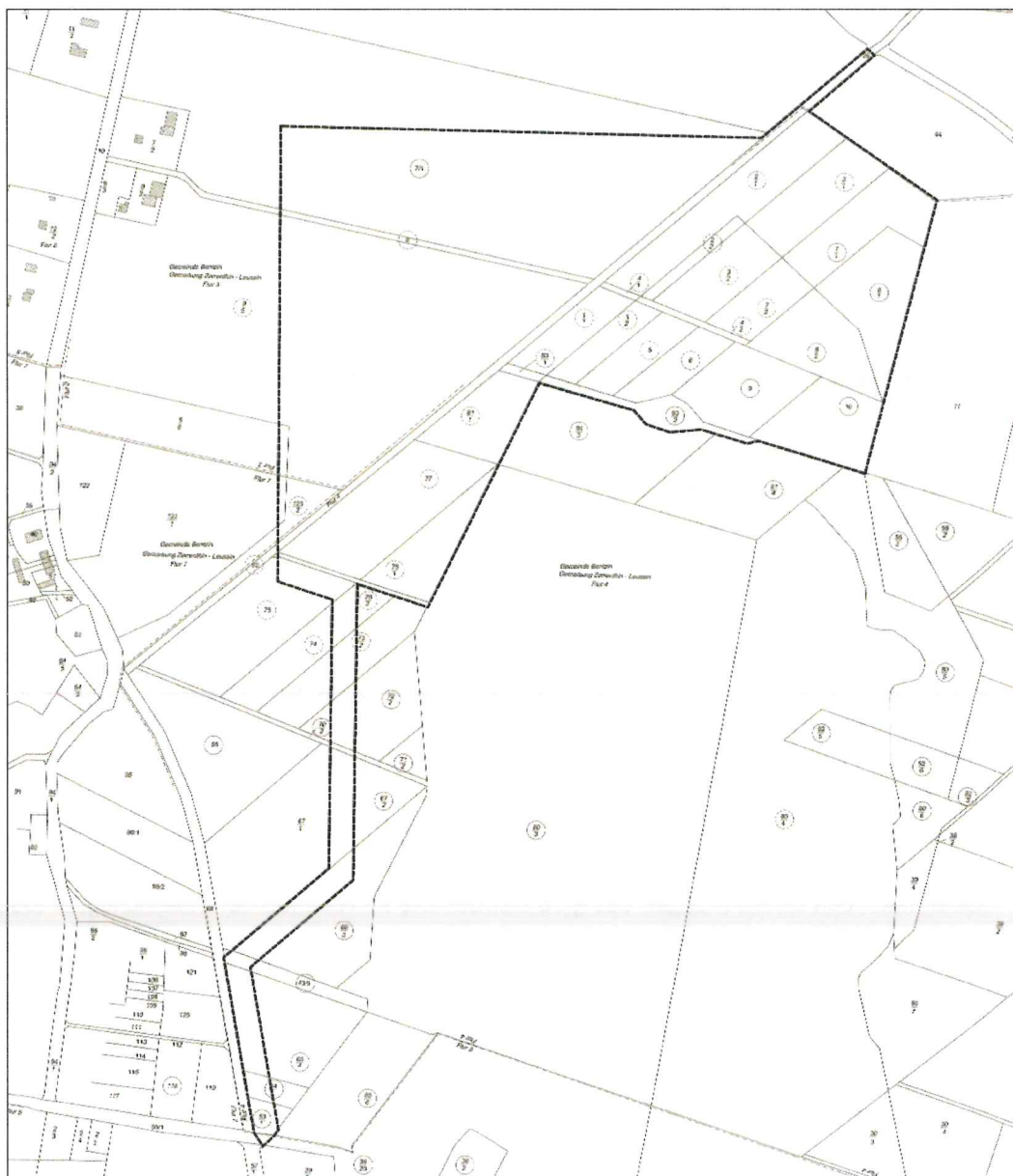


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Quelle: Eigene Darstellung

Flur 3: Flurstücke Nr.: **7/1** (teilweise), **8** (teilweise), **9/5** (teilweise); **9/6** (teilweise) **39** (teilweise)

Flur 4: Flurstücke Nr.: **1/1; 1/2, 2/1, 2/2, 3/1; 3/2; 4/1; 4/2; 5; 6; 7/1; 7/2; 8/1; 8/2; 9; 10; 43/5** (teilweise), **63/1** (teilweise), **64/1** (teilweise), **65/4** (teilweise), **66/3** (teilweise), **67/2** (teilweise), **68** (teilweise), **69** (teilweise), **70/2** (teilweise), **72/2** (teilweise), **73/2** (teilweise), **74** (teilweise), **75** (teilweise), **76/2** (teilweise), **77; 78/1; 81/1; 82** (teilweise), **83/1; 83/2**

Flur 5: Flurstück Nr.: **36/20** (teilweise),

Flur 7: Flurstücke Nr.: **123/1** (teilweise), **123/2** (teilweise);

Die Flurstücke Nr. 45 und Nr. 13 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin (Gemeindestraße zwischen Jarmen und Leussin) sowie Nr. 65/1 der Flur 7 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin (Gemeindestraße Zarrenthin) werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Zur Regelung des Anschlusses der Grundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche dienen die Flurstücke Nr. 36/20 der Flur 5 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin im Süden (grenzt an öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 65/1, Flur 7) und Flurstück Nr. 39 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin im Nordwesten des Geltungsbereichs (grenzt an öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 45 Flur 3).

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **27,6 ha**.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 26.04.2007 ein Bebauungsplanverfahren für den Ferienpark Zarrenthin durchzuführen um das Gebiet eines ehemaligen Kiessandabbaus zukünftig einer touristischen Nachnutzung zuzuführen. Die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde zur Entwicklung eines Ferienparks mit ca. 100 Ferienhausgrundstücken mit entsprechenden Erschließungs- und Freizeiteinrichtungen besteht nahezu unverändert. Lediglich die Anzahl der Ferienhausgrundstücke, welche von ehemals 100 Grundstücke auf 65 Grundstücke reduziert wurde, sowie die Erschließung des Ferienparks wurden gegenüber der Vorentwurfssfassung zum Bebauungsplan angepasst. Ergänzend zu einer kleinteiligen Ferienhausbebauung werden auf einer untergeordneten Teilfläche ergänzende Tourismusnutzungen wie Läden zur Versorgung des Gebiets sowie Schank- und Speisewirtschaften etc. legitimiert.

Die Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Ortslage Zarrenthin nördlich des bestehenden Kissees. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die im Rahmen der beabsichtigten touristischen Entwicklung vorgesehenen Ferienhäuser sowie die übrige touristische Infrastruktur gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung der auf dem Areal geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Aufgrund der touristisch hochattraktiven Lage direkt am Ufer des Zarrenthiner Sees und der raumordnerisch festgeschriebenen Lage innerhalb eines "Tourismusschwerpunktraums" sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs durch die planungsrechtliche Legitimation von Freizeit- und Erholungsangeboten langfristig positiv entwickelt werden. Gleichzeitig ist es der Wunsch der Gemeinde, dem Gebiet auch zukünftig Raum für eventuelle Folgeentwick-

lungen (zusätzliche Tourismusangebote) einzuräumen um auf aktuelle Tendenzen der Tourismuswirtschaft reagieren zu können. Der geplante Ferienpark stellt eine sinnvolle Nachnutzung des jahrzehntelang als Fläche für den Rohstoffabbau genutzten Areals dar.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Abbaugebiet für Kiessand unmittelbar am Rand eines durch die Förderung entstandenen Sees zwischen den westlich gelegenen Ortslagen Zarrenthin und Leussin sowie der Stadt Jarmen im Osten. Die Entfernung des Plangebiets zum Ortseingang Jarmen beträgt rund 1.500 m. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m östlich der Ortslage Zarrenthin.

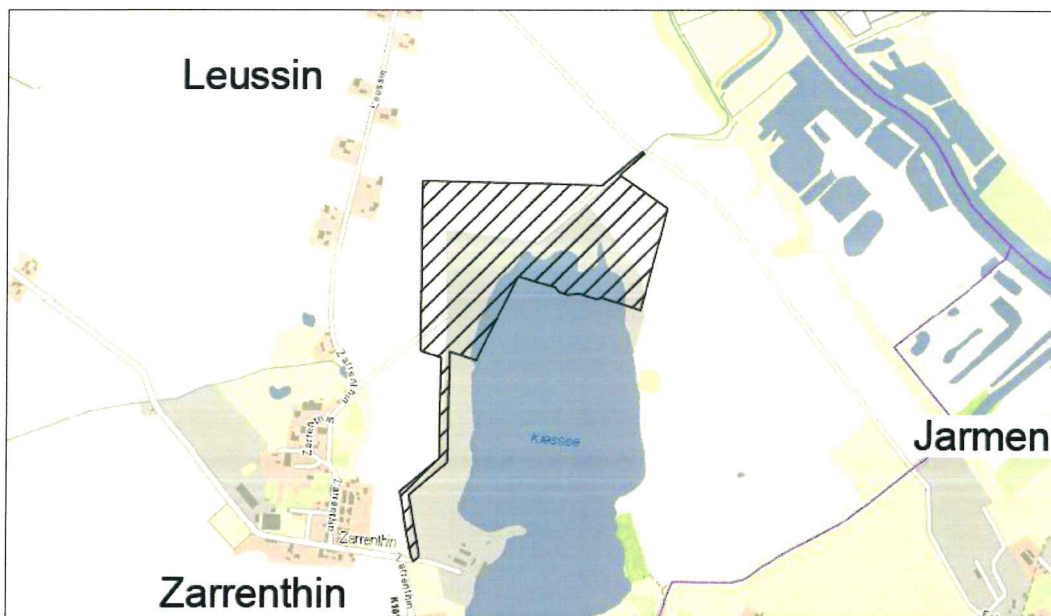


Abbildung 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet Bentzin

Quelle: Umweltkarten MV (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>) [11.10.2016]; modifiziert

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Gemeindestraße zwischen Leussin und Jarmen (Erweiterung der Fabrikstraße) sowie im Süden an die Gemeindestraße Zarrenthin als Teil des kommunalen Straßennetzes. Eine verkehrstechnisch gesicherte Erschließung des Plangebiets ist aktuell nicht gegeben, durch bestehende innere Erschließungswege des ehemaligen Kiessandabbaugebietes sind die zukünftigen Flächen jedoch teilweise vorgeprägt.

Die Siedlungsbereiche der Ortslagen Zarrenthin und Leussin sind strukturell dem Typus Straßendorf zuzuordnen, da sich die Bebauung beider Orte fast ausnahmslos entlang der zentralen Erschließungsstraße aneinanderreihet. Typologisch finden sich vor allem kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser mit sattel- oder Walmdächern in den Ortslagen. Dabei ist die Farbgebung der Dächer variantenreich. Auch bei der Wahl der Materialitäten ist innerhalb der hiesigen Dachstruktur ein großes Spektrum, wie Bitumen-, Metall- oder Ziegeldachpfannen vorhanden, während die Fassaden der Gebäude größtenteils als helle Putzfassaden, zum Teil allerdings auch als Ziegelfassaden in Verblendmauerwerken ausgeführt wurden. Generell ist die Bausubstanz der meisten ortsbildprägenden Gebäude durch getätigte Sanierungen in einem guten Zustand.

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Lage zwischen den Ortslagen Zarrenthin, Leussin und Jarmen im städtebaulichen Außenbereich der Gemeinde Bentzin im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und den Tourismus/ und Naherholungsdestinationen der Peene und des Kieseesees.

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Das Plangebiet um den Zarrenthiner Kiesesee sowie der See selbst wurden über Jahrzehnte als Kiessandabbaufäche und damit gewerblich - industriell genutzt. Mit dem Rückzug des Kiessandabbaus aus dem nördlichen Bereich des Kieseesees liegt das Plangebiet aktuell ungenutzt brach.

Die Lagerstätte um Zarrenthin entstand im Brandenburger Stadium der Weichsel-Kaltzeit in Gestalt einer langgezogenen Schmelzwasserrinne (vor ungefähr 20.000 Jahren). Mit seiner Lage am nördlichen Rand des Kiessandtagebaus Zarrenthin befindet sich das Plangebiet vollständig im Bereich der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Kaltzeit (W3). Historisch bedingt und durch seine Lage begünstigt wurde um Zarrenthin über Jahrzehnte hinweg Kies gefördert. Die Förderung von Kiessand fand im Bereich einer rinnenförmig ausgebauten Lagerstätte statt. In ihr haben sich Schmelzwässer des vorrückenden Inlandeises tief in die ältere Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit (W2) geschnitten und Sande, bzw. Kiessande, abgelagert. Im späteren Verlauf überfuhr ein Gletscher des Mecklenburger Vorstoßes das Gebiet und ließ nach seinem Tauen die Grundmoräne des W3 zurück. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Förderung auf einen sporadischen Kleinabbau zurückgefahren, bis im Jahr 1967 die industrielle Förderung einsetzte. Diese Prägung und Gebietscharakteristik findet sich noch bis heute im Gebiet. Durch sie entstand der planungsrelevante Kiesesee mit seiner Fläche von ca. 54 Hektar.

Bedingt durch den Kiessandabbau ist die typische Rinnenstruktur weitgehend ausgeräumt. Dies gilt auch für den Geltungsbereich des geplanten Ferienparks, auf dessen Fläche im Jahr 2005 Erkundungsbohrungen zu Ausmaßen der Nutzsicht durchgeführt wurden. Als Ergebnis wurde eine Stärke bis zu 8 m nachgewiesen, welche sich Richtung Norden/ Nordwesten bis auf 3 m verringert. Beschriebene Kiessande sind zumeist sehr dicht gelagert. Unmittelbar auf dieser Nutzsicht befindet sich eine Lage bestehend aus Geschiebemergel (steife Konsistenz) mit einer Stärke von 0 m - 4 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich nutzungsstrukturell in drei Areale gliedern:

- Ca. 37.738 m² entfallen auf Wasserflächen des Kieseesees,
 - Ca. 91.668 m² entfallen auf die derzeit brachliegende ehemalige Abbaufäche für Kiessand um den See mit teilweisem Gehölzbewuchs und umgebender Böschung. Dabei liegt die Böschungsoberkante in Mittel ca. 5 Meter über dem umliegenden Höhengniveau,
 - Ca. 146.877 m² entfallen auf ackerwirtschaftlich genutzte Flächen für die Landwirtschaft.
-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit nahezu vollständig unversiegelt. Aufgrund der jahrelangen Nutzung als Abbaufäche für Kiessand handelt es sich bei vorhandenem Vegetationsbestände allerdings ausschließlich um ruderale Standorte in verschiedenen Stadien.



Abbildung 3: Luftbild zur aktuellen Nutzung des Bebauungsplangebietes

Quelle: Microsoft Cooperation (<https://www.bing.com/mapspreview?FORM=Z9LH3>) [11.10.2016]

Das Gelände des Plangebiets ist bis auf eine bestehende, im Durchschnitt etwa 25 Meter breite Böschung zwischen landwirtschaftlicher Fläche und ehemaligem Abbaugebiet relativ eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 7,7 m (landwirtschaftliche Fläche im Nordosten des Plangebiets) und 13,0 m (Bereich des Anknüpfungspunktes des Plangebiets an die öf-

fentliche Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebiets) über Normalnull (NN). Die Fahr-
bahnhöhe der Gemeindestraße Zarrenthin beträgt gemäß Höhenangaben aus der Vermes-
sung 12,9 m über NN.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 8 Metern, also 1 -2 Meter unter mittlerem
Geländeniveau. Es ist zu beachten, dass der Kieselsee periodischen Wasserstandsschwan-
kungen ausgesetzt ist. Mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind ob der durchschnittli-
chen Höhenlage des Plangebiets nicht notwendig. Die von der unteren Wasserbehörde in-
nerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB (2008) angezeigten Hochwasserwahrscheinlichkeiten (Klammern = Wahr-
scheinlichkeiten innerhalb von 2, 5... 100 Jahren) für den Geltungsbereich des B-Plans be-
laufen sich auf:

HW (2):	+ 0,53 m ü. HN
HW (5):	+ 0,65 m ü. HN
HW (10):	+ 0,71 m ü. HN
HW (20):	+ 0,76 m ü. HN
HW (25):	+ 0,78 m ü. HN
HW (50):	+ 0,82 m ü. HN
HW (100):	+ 0,86 m ü. HN

Durch eine nachgewiesene hydrogeologische Barriere aus Geschiebemergel besteht keine
Verbindung zwischen dem Kieselsee und der nördlich des Gebiets verlaufenden Peene-
Niederung.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet besitzt insgesamt zwei Anschlüsse an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, ist jedoch im Vorfeld der Planung nutzungsbedingt für den motorisierten Individualverkehr nicht erschlossen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen befinden sich westlich (Gemeindestraße Zarrenthin-Leussin), nordöstlich (Fabrikstraße zwischen Jarmen und Leussin) und südlich (Kreisstraße K101 VG) des Plangebiets. Nordöstlich besteht Anschluss an die *Fabrikstraße*, südlich besteht Anschluss an die *Kreisstraße K101 VG*. Das öffentliche Straßenverkehrsnetz verläuft nicht innerhalb des Plangebiets.

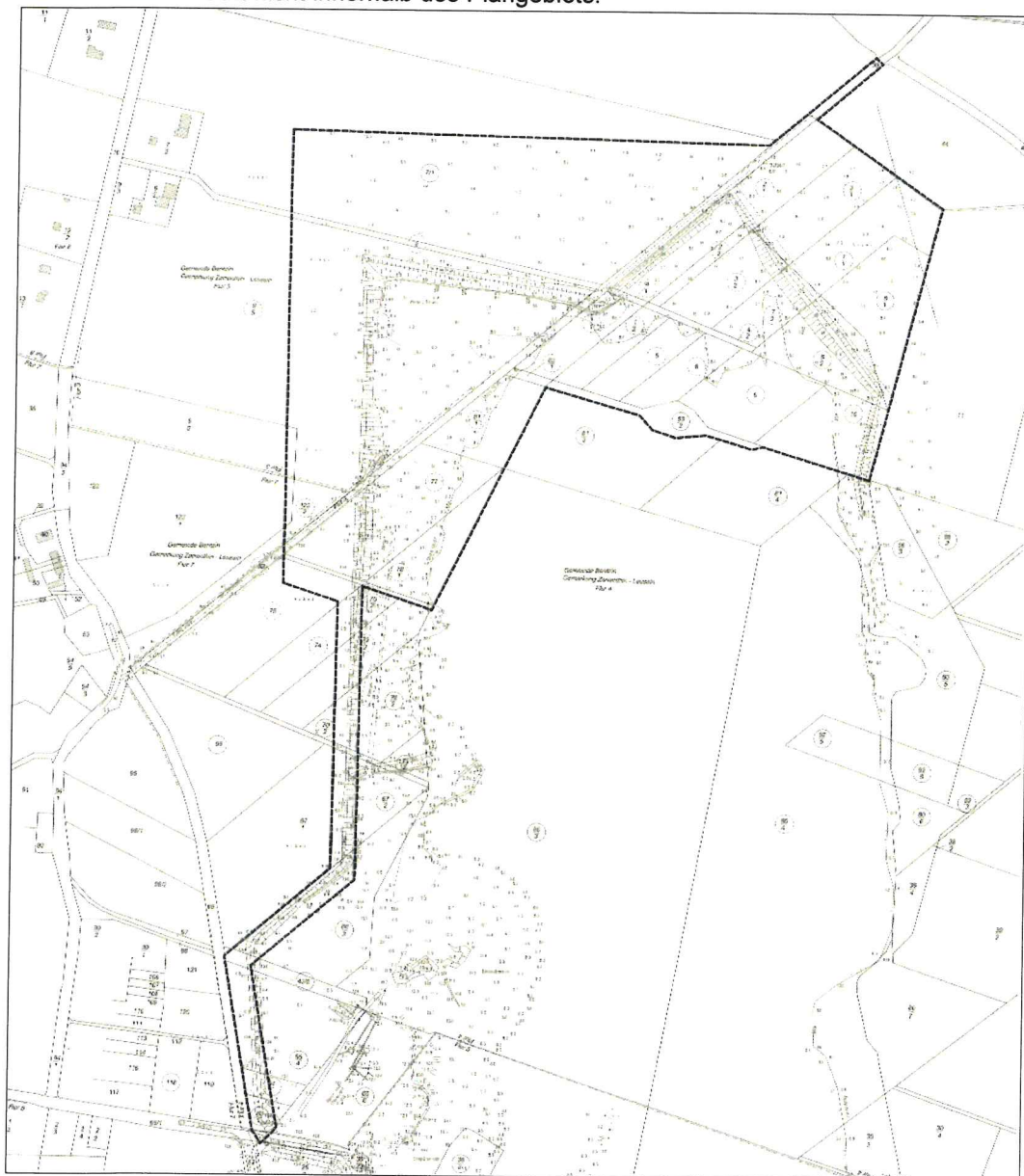


Abbildung 4: Anschlussstellen verkehrliche Erschließung

Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund seiner Nutzungshistorie als Abbaugelände für Kiessand bestanden bislang weder die Möglichkeit, noch die Notwendigkeit für den Einbezug des Plangebiets in das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Die Wegeflurstücke Nr. 39 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin Leussin sowie Nr. 36/20 der Flur 7 in der Gemarkung Zarrenthin Leussin werden derzeit ausschließlich von gewerblichem Liefer- und Güterverkehr (Lastkraftwagen) befahren. Bestehende Erschließungswege sind un- bzw. teilversiegelt. Der Grad des Straßenausbaus entspricht nicht den Anforderungen an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Durch das, im Vergleich zur Vorentwurfsfassung geänderte, Erschließungskonzept mit der Hauptzufahrt aus südlicher Richtung ist das Plangebiet direkt an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz angebunden. Die südlich an das Plangebiet anbindende *Kreisstraße K101 VG* verbindet grundsätzlich die *Landesstraße L261* mit der *Landesstraße L 35* und fungiert im Bereich des Plangebiets als Zubringer zu der überörtlich bedeutenden *Bundesstraße 110* (Garz – Rostock). Der Abstand zwischen Plangebiet und Bundesstraße beträgt rund 800 Meter. Über die Bundesstraße 110 besteht ein mittelbarer Anschluss an die *Bundesautobahn A20*. Die Entfernung zwischen Plangebiet und der Bundesautobahn beträgt rund 4,2 Kilometer.

Durch die Nutzung als Kiessandabbaugelände war die Integration des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs bislang nicht notwendig. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Ortslage Zarrenthin. Die Ortslage ist durch die Buslinien 302 (Jarmen – Demmin), 331 (Jarmen – Loitz) und 333 (Jarmen – Unnode) der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner Nutzungshistorie als Abbaugelände für Kiessand und den mit der Abbautätigkeit verbundenen Erdarbeiten ist das Plangebiet derzeit nicht ausreichend erschlossen um den entstehenden Bedarf zur Versorgung des Ferienparks zu decken. Die Erschließung des Areals mit der notwendigen technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung erfolgt im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens durch einen fachkundigen Erschließungsplaner. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen inklusive der anfallenden Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen und werden vertraglich geregelt. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen. Sie sind nicht Bestandteil des B-Plans. Notwendige Abstimmungen und Genehmigungen obliegen den Bauherren.

Die folgenden Hinweise zu der Erschließung des Plangebiets erfolgten im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ und sind bei der Erschließung des Plangebiets zu beachten.

Trink- und Schmutzwasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme vom Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 12.10.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung in der Verantwortung des Wasser- und Abwasserzweckverband-

des Demmin-Altentrepow. Es ist sicherzustellen, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Am Ostufer des Kieseesees befindet sich eine Badestelle mit einem 300 m langen bewachten Strandabschnitt. Die Badestelle ist als EU-Badegewässer (Nr. 413) gemeldet. Die Überwachung der Badewasserqualität erfolgt durch das zuständige Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Gemäß eingegangener Stellungnahme der Behörde vom 12.10.2017 ist bei der Umsetzung des Planvorhabens darauf zu achten, dass sowohl während der Bauphasen als auch durch die Nutzung des Ferienparkes Schadstoffeinträge und mikrobiologische Verunreinigungen (z.B. durch Abwassereinleitungen) vermieden werden, die eine Beeinträchtigung der Badewasserqualität nach sich ziehen könnten.

Wasserversorgung

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbands Demmin/Altentrepow im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2017 hat der Verband die Neufestlegung der Trinkwasserschutzzonen der WF Bentzin beantragt. Sie ist bisher jedoch noch nicht erfolgt. Nach der Neuberechnung befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzone. Der Versorgungsträger weist weiterhin darauf hin, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (Wasserwerk Bentzin) möglich ist. Ob eine Erweiterung des Rohrnetzes erforderlich ist, kann erst festgestellt werden, wenn detaillierte Angaben zum Wasserbedarf vorliegen.

Da die Neufestlegung der Trinkwasserschutzzonen der WF Bentzin bisher nicht erfolgte, befindet sich das Plangebiet gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 23.11.2017 in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bentzin. Für die Umsetzung der Planung sind folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
 - Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.
 - Für die Kreuzung von Gewässern II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit detaillierten Angaben zur Gewässerkreuzung einzureichen. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.
 - Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen).
-

- Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.
- Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.
- Von den Dach- und auf den Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.
- Ist eine Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht abgeleitet werden.
- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.
- Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gelten bis zum Zeitpunkt der erfolgten Neufestlegung der Trinkwasserschutzzonen der WF Bentzin.

Abwasserentsorgung

Durch die Zugehörigkeit der Gemeinde Bentzin zum Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow, unterliegt das geplante Vorhaben satzungsbedingt dem lokalen Anschluss- und Benutzerzwang. Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser im Plangebiet muss den Anforderungen an ein Ferienhausgebiet mit dauerhafter touristischer Nutzung nach gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbands im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2017 ist die Kapazität der vorhandenen Kläranlage in der Ortslage Zarrenthin nicht ausreichend um den geplanten Ferienpark anzuschließen.

Grundsätzlich bestehen gemäß Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow folgende Varianten für die bedarfsgerechte Abwasserentsorgung des Plangebiets:

- Anschluss an die Kläranlage Jarmen
- Erweiterung der Kläranlage Zarrenthin
- Errichtung einer eigenständigen Kläranlage für den Ferienpark.

Derzeit wird die Variante der Errichtung einer eigenständigen Kläranlage, in Form einer Pflanzen- Kläranlage präferiert und auf Wirtschaftlichkeit geprüft. Die Vorzugsvariante des Verbandes ist ein Anschluss an die Kläranlage Jarmen.

Niederschlagswasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 23.11.2017 befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bentzin.

Das von den Dach- und auf den Stellflächen anfallende, unbelastete Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Ist eine Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht abgeleitet werden. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Löschwasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Bau- leitplanung vom 10.10.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Umsetzung der Planung die Sicherstel- lung der erforderlichen Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entspre- chend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48m³/h für min- destens 2 Stunden erforderlich. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" herzustellen und zu kennzeichnen.

Konkretisierungen zur Bereitstellung notwendiger Wassermengen für die Löschwasserver- sorgung im Plangebiet erfolgen durch die nachgelagerte Erschließungsplanung.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die **EDIS Netz GmbH** als zuständiges Ver- sorgungsunternehmen. Gemäß eingegangener Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2017 bestehen aus Sicht des Unternehmens grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Der Träger weist auf seinen vorhandenen Leitungs- und Anlagenbestand im, bzw. in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet hin. Derzeit befindet sich eine HD Gasleitung (VGH 150 PE-100) südlich des Plangebiets im Bereich der Kreisstraße K 101 VG zwischen Jarmen und Zarrenthin. Im Straßenraum befindet sich weiterhin eine Mittelspannungs-Stromleitung zur Versorgung der Ortschaft Zarrenthin. Das südliche Plangebiet wird von stillgelegten Leitungen gequert, die in der Kabelstation „Zarrenthin-Kieswerk“ (MS-N765-0001) bzw. in einem bestehenden Container im südlichen Plangebiet enden. Im nördlichen Geltungsbereich wird das Plangebiet von einer 20-kV-Kabel/Freileitung der E.DIS Netz GmbH (AL/ST/95/15/20) passiert. Die Lage der Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Für Baumaßnahmen im Bereich der Freileitung gelten die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Netz GmbH“. Im Bereich der Gemeindestraße zwischen Jarmen und Leussin wird der nördliche Bereich des B-Plan-Gebiets von einer stillgelegten Mittelspannungsleitung Strom (8/PVC140) passiert. Diese verläuft im Wesentlichen parallel zur Gemeindestraße. Der Leitungsbestand des Unternehmens ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Das Unternehmen weist darauf hin, dass sich Bauherren mindestens 365 Tage vor Baubeginn mit ihm in Verbindung zu setzen haben. Für den Anschluss werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten

Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatoren werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.DIS Netz GmbH „Einweisung“ verwendet.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** vom 27.09.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, da die Planung weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Da eine zentrale Wärmeversorgung für das Plangebiet zukünftig weder konzeptionell vorgesehen noch vorhanden ist, erfolgt nach aktuellem Planstand eine Beheizung der einzelnen Ferienhäuser nicht gesammelt, sondern unabhängig voneinander. Eine mögliche Erdgasversorgung des zuständigen Versorgungsunternehmens, sowie der Umfang der Versorgung erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Notwendige Abstimmungen und Genehmigungen für Heizungsanlagen unter regelmäßigem Nachweis notwendiger Überwachungsüberprüfungen für alle Heizungs- und Abgasanlagen obliegen den Bauherren.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

Die *Telekom Deutschland GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 12.09.2017 befinden sich im Planungsbereich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der *Telekom Deutschland GmbH*. Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet ist, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereitzustellen. Die Versorgung des Plangebiets ist jedoch grundsätzlich möglich und kann nach Abschluss entsprechender vertraglicher Regelungen durch das Unternehmen erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den **Landkreis Vorpommern-Greifswald** als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung-AeS. Im Rah-

men der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von dem zuständigen Sachbereich Abfallwirtschaft keine Stellungnahme abgegeben, sodass der Plangeber von keinen Bedenken gegen die Planung ausgeht.

Die Abfuhr von anfallendem Haus- und Sperrmüll an den dafür vorgesehenen Abfallsammelstellen erfolgt durch den Träger. Da ein direktes Befahren jeder Nutzungseinheit konzeptionell nicht angedacht ist, ist jeder Nutzer verpflichtet, den bei ihm anfallenden Müll zu den dafür vorgesehenen Sammelstellen zu bringen. Die Standorte sind als Nebenanlagen flächig im Bebauungsplan festgesetzt und durch Müllsammelhäuschen oder ähnliches einzufrieden.

Ein notwendiger Wendekreis für die Abfuhr gem. §10 der Abfallentsorgungssatzung-AeS für dreiachsige Müllfahrzeuge ist durch die Anlage von Wendemöglichkeiten in die Verkehrs- und Erschließungsplanung integriert. Die Notwendigkeit zur Schaffung eines Wertstoffsammelplatzes wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“. Ferner gehört es zu der Landschaftseinheit „Lehmplatten südlich der Peene“ mit der Codierung 201.

Das Plangebiet befindet sich zwar komplett **außerhalb von Schutzgebieten** nach dem Naturschutzrecht, allerdings sind die Flächen entlang der Peene nördlich des Plangebiets mit einer dichten Schutzgebietskulisse belegt (s. Abb. 5 und 6). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet schließt so in einem Abstand von lediglich ca. 25 Metern nordöstlich an den Geltungsbereich an (FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ mit einer Fläche von 11.105 Hektar). Überlagernd zu dem beschriebenen FFH-Gebiet befindet sich das SPA-Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ nördlich des Areals.

Die Abbildung 5 zeigt das FFH-Gebiet (blau) und das SPA-Gebiet (braun) und deren Lage zum Plangebiet.

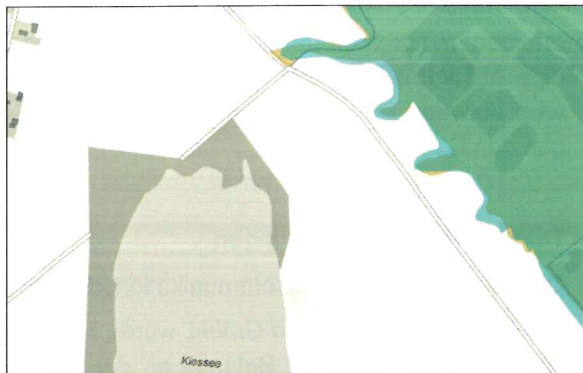


Abbildung 5: Lage FFH-Gebiet (blau) und SPA-Gebiet (braun)
Quelle: Umweltkarten M-V (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>) [13.10.2016]

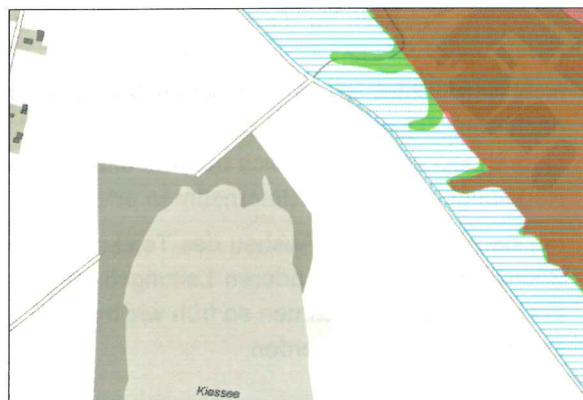


Abbildung 6: Verortung NSG, LSG und Naturpark
Quelle: Umweltkarten M-V (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>) [13.10.2016]

Entlang der Peene überlagern sich, wie Abbildung 6 zu entnehmen, mehrere Schutzgebiete von nationaler Bedeutung:

- Naturschutzgebiet Nr. 327 „Peenetal von Salem bis Jarmen“, ca. 500 m nördlich/östlich
- Landschaftsschutzgebiet L 67c „Unteres Peenetal“, ca. 500 m nördlich/östlich
- Naturpark NP 8 „Flusslandschaft Peenetal“, ca. 400m nördlich/östlich
- Flächennaturdenkmal FND OVP 79 Feuchtwiesen bei Breechen, ca. 2.000 m südöstlich
- Naturschutzgebiet Nr. 328 „Peenetal von Jarmen bis Anklam“, ca. 2.400 m südöstlich
- Naturschutzgebiet Nr. 241 „Schwingtal und Peenewiesen bei Trantow“, 6.300 m nordwestlich

In die geschützten Gebiete wird nicht direkt eingegriffen, auch indirekte Eingriffe sind nicht erkennbar. Aufgrund der damit lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.

Auf den für die Ferienparkbebauung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereichs sind nach der Biotoptypenkartierung Mecklenburg-Vorpommerns keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert. Lediglich auf den Wasserflächen und am östlichen Ufer des Kieselsee, also in Bereichen, die durch den Entwurf nicht überplant werden, sind fünf Gehölzbiotope kartiert (s. Abb. 7). Bei den kartierten Biotopen DEM10115, DEM10116 und DEM10112 handelt es sich offensichtlich um nicht mehr aktuelle Ergebnisse der Luftbildinterpretationen; diese Biotopstrukturen sind vor Ort aufgrund der seitdem fortgeschrittenen (inzwischen abgeschlossenen) Nassbaggerung im Kieselsee nicht mehr existent.

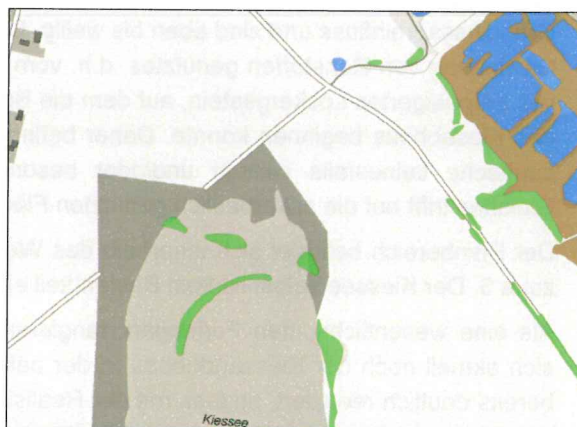


Abbildung 7: Biotoptypenkartierung

Quelle: Umweltkarten M-V (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>) [13.10.2016]

Vor dem Hintergrund, dass der Kieselsee stark anthropogen durch Abbautätigkeiten beeinflusst wurde, gestalten sich der Uferbereich und die umliegenden Flächen als ruderales Standorte in verschiedenen Stadien. Das Abgrabungsbiotop wird überlagert von dominantem ruderalen Kriechrasen, wobei abschnittsweise ruderales Pionierflur mit Huflattich vorkommt. Die sukzessionsbedingte Entwicklung der Flächen geht abschnittsweise in eine ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte über. Bei den Biotopen DEM10118, DEM10113 und DEM10109 handelt es sich um keine Gebüsche bzw. Feldgehölze, wie durch das Umweltkartenportal M-V definiert. Zum aktuellen Zeitpunkt und auf Grundlage der Kartierungen 2015 handelt es sich bei den weiteren eingetragenen Biotopen um einen sukzessionsbedingten jungen Laubaufwuchs sowie einen (außerhalb des Plangebietes liegenden) standorttypischen Gehölzsaum an einem stehenden Gewässer. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 2 BauGB wurde die zuständige Forstbehörde an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 29.01.2018 wird dem B-Plan ohne Hinweise und Auflagen zugestimmt.

Zur Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgten im Planverfahren mehrere Begehungen durch einen Artenschutzsachverständigen. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der TöB im Jahr 2008 bedürfen die Brut- und Rastvögel, insbesondere aber auch die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Libellen, Tag- und Nachfalter und Laufkäfer der Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Durchführung der Begehungen erfolgte in Abhängigkeit von den jeweiligen Aktivitätszeiten der zu untersuchenden Artengruppen. Ferner werden die Ergebnisse der Begehungen mit bereits bestehenden Daten aus den Bestandserfassungen zum Abbauvorhaben und Daten aus den nahegelegenen *Natura-2000-Gebieten* vergleichend analysiert. Schlussfolgerungen, einschließlich möglicher Folgewirkungen des Vorhabens werden hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte (mögliche Störungen von Populationen) in beiliegender FFH-VP dargestellt und diskutiert.

Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 13 wie Tieflehm- oder Fahlerde/ Parabraunerden der Grundmoränen. Sie stehen z.T. unter Stauwasser- und /oder Grundwassereinfluss und sind eben bis wellig. Das Vorhaben beansprucht ausschließlich zur Gewinnung von Rohstoffen genutztes, d.h. vom Menschen bereits gewonnenes oder massives umgelagertes Lockergestein, auf dem die Bodenbildung erst unmittelbar nach Abschluss des Kiesabbaus beginnen konnte. Daher befinden sich im Bereich der ehemaligen Kiesabbaufläche keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften. Gleiches trifft auf die ackerbaulich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes zu.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Bentzin“ in der Schutzzone 3. Der Kieselsee selbst ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes.

Als eine wesentliche, den Ferienpark tangierende, immissionsrechtliche Schallquelle stellt sich aktuell noch der Kiessandabbau in der näheren Umgebung dar. Dieser wird allerdings bereits deutlich reduziert, sodass mit der Realisierung der ersten Bebauung eine, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende, Belastung erreicht wird. Dem Hinweis aus der Stellungnahme des LUNG folgend, wird bei dem Grad der Beeinträchtigung auch die Abstandsregelung aus dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Diesem folgend, ist ein Abstand zwischen Abbauflächen und Wohngebieten von mindestens 300 Metern einzuhalten um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG zu erreichen.

In einem Abstand von ca. 700 Metern westlich des Plangebiets betreibt der ortsansässige landwirtschaftliche Betrieb eine Biogasanlage, die allerdings aufgrund ihres relativ großen Abstands zum Plangebiet keine planungsrelevante Beeinträchtigung darstellt. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 5.9 zu entnehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind zwar nicht baulich vorgeprägt, durch den langjährigen Abbau von Kiessand stellt sich das Areal allerdings als stark gewerblich/ industriell geprägter Standort dar. Ortsbildprägend sind vor allen der durch den Abbau entstandene Kieselsee und die Abbaufolgelandschaft mit spezifischer Vegetation. Durch den randlich angrenzenden Erdwall (Aufschüttung von Abbaumaterial) bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Weitere ausführliche Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem beiliegenden Umweltbericht, sowie der FFH-VP zu entnehmen.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet, so dass der Plangeber von keinen bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung ausgeht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das *Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern an der Planung beteiligt* und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gemäß Schreiben vom 20.09.2017 bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß eingegangener Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege vom 01.10.2017 eine Teilfläche der archäologischen Fundstätte Zarrenthin-Leussin, Fundplatz Nr. 5. Die Teilfläche ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des B-Planes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen. Daher gelten folgende Hinweise als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auf-

fällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG MV einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG MV zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 10.10.2017 werden durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Privateigentum. Entstehende Erschließungsstraßen des Ferienparks werden ausschließlich als private Verkehrswege angelegt, sodass der Gemeinde weder Bau- noch Unterhaltungskosten entstehen.

Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde bekannt.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde Bentzin. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2008 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Konzept der Entwicklung eines Ferienparks bereits diskutiert und befürwortet. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zunächst nicht weitergeführt. Die rechtswirksame zweite Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin stellt den Geltungsbereich mit Ausnahme der geänderten Haupteinschließung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach §10 BauNVO dar (vgl. Kap. 3.3). Die durch den Bebauungsplan festgesetzten *Grünflächen* und *Flächen für Versorgungsanlagen* dienen der, durch die vorbereitende Bauleitplanung legitimierten, Nutzung *Ferienpark* und stellen damit keinen Nutzungskonflikt zu ihr dar. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ überführt die mit der 2. Änderung des FNP vorbereitete touristische Entwicklung des Areals in verbindliches Planungsrecht.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Zuge der im B-Plan-Verfahren durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt eine Stellungnahme vom 04.09.2007 des damals zuständigen *Amts für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte* vor. Nach dieser Stellungnahme entsprach der vorliegende Entwurf den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Im Zuge der umfassenden Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern, welche am 04.09.2011 in Kraft trat, ergaben sich, vor allem auch für das Plangebiet, umfangreiche Änderungen der Zuständigkeiten. So wurde der Landkreis Demmin aufgelöst. Die Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal-Loitz wurden dem neu entstandenen Landkreis Vorpommern-Greifswald zugeordnet. Ferner änderte sich für das Plangebiet nicht nur die administrative Zuordnung zu einem Landkreis, sondern auch das zuständige Amt für Raumordnung. Seit der Reform gehört das Plangebiet zum *Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern*. Da jedoch aktuell noch keine rechtskräftige Überarbeitung des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP Vorpommern)* existiert, gelten bis auf Weiteres die Festlegungen des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)*, das am 15.06.2011 Rechtskraft erlangte.

Nach dem *Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)* sind sowohl das Plangebiet rund um den Kiesesee, als auch die Ortslagen Zarrenthin und Leussin dem *Grundzentrum Jarmen* zugeordnet. Ferner ist der gesamte Geltungsbereich als *Tourismusschwerpunktraum* und überlagernd auch als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Der Kiesesee ist als Wasserfläche dargestellt. Südlich des Sees ist die B110 als

Bestandteil des *regionalen Straßennetzes*, sowie nördlich von ihr abgehend die Gemeindestraße Zarrenthin als Bestandteil des *bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes* festgehalten. Parallel zum Straßenverlauf der Gemeindestraße besteht südwestlich des Plangebiets Anschluss an das *regional bedeutsame Radroutennetz* (Bsp. Loitz - Jarmen-Tour entlang der Peene) der Region. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind sowohl ein *Vorranggebiet Trinkwasser/ Vorbehaltsgebiet Trinkwasser* (im Nordwesten um die Ortslage Bentzin), als auch ein *Vorranggebiet Rohstoffsicherung – Kies* (im Südwesten) festgesetzt. Durch den relativ großen Abstand zum Plangebiet berühren beide Festsetzungen die Planung allerdings nicht. Die unmittelbar an die Peene angrenzenden Flächen nördlich des Plangebiets sind im RREP MS als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege kategorisiert. Zusätzlich ist auf den Flächen der Peene (in östlicher Verlängerung des Geltungsbereichs) das Planzeichen für einen überregional bedeutsamen Hafen gesetzt.

Laut 3.1.3.(2) RREP MS soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig in den Touris-



Abbildung 8: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Quelle: http://www.rpvvorpommern.de/fileadmin/dateien/dokumente/pdf/RREP_MS_2011/RREP_MS_2011_Karte.pdf [14.10.2016]

musschwerpunkträumen stattfinden. In Anknüpfung daran sind weitere touristische Ausbaumaßnahmen auf das vorhandene touristische Angebot abzustimmen. In der Tourismusförderung sind Tourismusschwerpunkträume besonders zu berücksichtigen (3.1.3.(4)). Die Planungsregion soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus – in Verbindung mit dem Rad-, Wander- und Reittourismus profilieren. Hierzu ist die Angebotsvielfalt und Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten themen- und zielgruppenorientiert weiter zu steigern (3.1.3(5)). Bezüglich des Wassertourismus soll dem Punkt 3.1.3 (7) folgend unter anderem durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten die Attraktivität wassertouristischer Reviere erhöht werden. Diese Anlagen für den Wassertourismus sind unter Schonung ökologisch sensibler Gewässerbereiche zu schaffen. Vorhandene Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sind nach 3.1.3 (17) durch zielgruppenspezifische

sche Übernachtungsangebote zu erweitern. Bei der Errichtung von Ferienhausgebieten sollen folgende Kriterien besondere Beachtung finden:

- Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege
- Anbindung an bestehende Ortslagen
- Angemessenes Verhältnis des Ferienhausgebiets zu der umgebenden Ortslage
- Vorhandene verkehrliche Anbindung
- Freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit
- Ausreichende Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis
- Integration zielgruppenspezifischer Anforderungen

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sind in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen zu errichten (4.4.3 RREP MS). Wenn zu erwarten ist, dass von diesen Anlagen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können solche Bauvorhaben allerdings auch an Einzelstandorten zugelassen werden. Diese Vorhaben müssen sich jedoch in das örtliche Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge darf nicht beeinträchtigt werden und eine gute Erreichbarkeit muss gewährleistet sein.

Neben der Festsetzung als Tourismusschwerpunktraum, ist das Plangebiet (bis auf die Wasserflächen des Sees) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft kategorisiert. Nach dem Punkt 3.1.4 (1) soll der Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten in diesen Landwirtschaftsräumen eine besondere Gewichtung bekommen.

Die Planung eines Ferienparks mit der Errichtung von maximal 65 Wohneinheiten in separaten Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur (Betreiberwohnen, kleine Läden des Tourismusgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Ausleihstationen für Paddelboote etc.) entspricht grundsätzlich den Anforderungen und Vorgaben der Raumordnung. Dies wurde vor allem mit vorliegender Stellungnahme des, vor der Kreisgebietsreform zuständigen, *Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte* deutlich. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.09.2007, getätigt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde zusammenfassend festgestellt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrentin“ grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, sofern getätigte Hinweise und Maßgaben in der Planung Beachtung finden. Eingegangene Hinweise behandeln, der Stellungnahme folgend, vor allem die Themenfelder:

- Tourismusentwicklung,
- Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Gewässerbezogene Belange,
- Immissionsschutz,
- Flächennutzungsplan,
- Gestaltungsgrundsätze.

Die Grundzüge der Planung wurden mit der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrentin“ nahezu unverändert übernommen. Die Zahl der im Gebiet entstehenden Ferienwohneinheiten wurde konzeptionell von 100 Einheiten auf aktuell 65 Einheiten reduziert. Die von der Raumordnung gewünschte Einbindung in eine lokale und regionale Tourismusinfrastruktur sowie eine Erhöhung der Angebotsvielfalt vor Ort wird neben entstehender Ferienhausbebauung durch die zusätzlich zulässigen Tourismusinfrastrukturen im SO 1

(Läden, kleine Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) planungsrechtlich ermöglicht. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer raumordnerischen Stellungnahme gebeten. Gemäß Schreiben vom 21.09.2017 gilt die Zustimmung der Raumordnung unverändert fort. Die Planungsabsicht ist somit an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst und wird befürwortet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin (Stand April 2001) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 6. Änderung rechtswirksam.

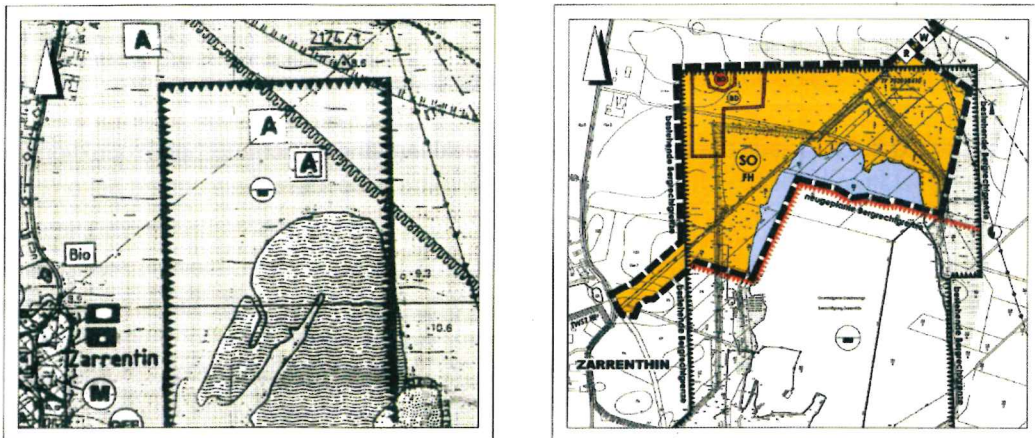


Abbildung 9: Gegenüberstellung Original-FNP (links) und rechtskräftige zweite Änderung (rechts)
Quelle: Gemeinde Bentzin

Die Flächen des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin, Stand April 2001 (siehe Abb. 8 links) als Flächen für die Landwirtschaft und überlagernd als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiestagebau) dargestellt.

Die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen befanden sich nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Bentzin fasste am 26.04.2007 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (2. Änderung des FNP). Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist, bis auf den Abschnitt zur verkehrlichen Anbindung, identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ mit Ausnahme der Zuwegung aus südlicher Richtung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ dar. Zusätzlich erfolgte der teilweise Einbezug des Kiessees mit entsprechender Darstellung. Im Nordwesten des Änderungsbereichs werden ein *Bodendenkmal*, als auch eine *Verdachtsfläche für das Vorhandensein von Bodendenkmalen* als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Das Plange-

biet wurde mit Berichtigung/ Anpassung der Bergrechtsgrenze (neue Grenze im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet) aus dem bestehenden Bergrecht herausgelöst.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin wurde von der Gemeindevertretung am 13.10.2009 beschlossen. Der Antrag auf Genehmigung wurde am 01.12.2009 von der Gemeinde gestellt und am 09.02.2010 vom Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern unter der Maßgabe, dass die Genehmigung der 2. Änderung des FNP erst nach Bestätigung der Beendigung der Bergaufsicht durch das zuständige Bergamt bekannt gemacht werden darf (Gesch.-Z.: VIII 430 b – 512.111). Die Teilaufhebung der Bewilligung für die Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Kiessand im Feld Zarrenthin, Bereichsams-Nr. II-A-f-003/92-2045 liegt mit Schreiben des Bergamts Stralsund vom 02.11.2016 vor. Die Bekanntmachung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterscheidet sich aufgrund der im Aufstellungsverfahren geänderten Erschließung des Plangebiets. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB lediglich die Darstellung überörtlicher Straßenverkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar.

3.4 Landschaftsplanung

In der Gemeinde Bentzin existiert aktuell (Stand Juni 2016) kein Landschaftsplan, welcher im Planungsprozess berücksichtigt werden muss.

3.5 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Jahr 2008 an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen einzureichen. Relevante Fachplanungen, die wesentliche Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans besitzen, sind vor allem das Bundesberggesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit den §§ 68-70 Landeswassergesetz M-V.

Bundesberggesetz (BBerg)

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebiets als Abbaugelände für Kiessand unterlagen die Flächen nördlich des Kieselbaches Zarrenthin dem Bundesberggesetz (BBerg) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Bergamts Stralsund vom 29. September 2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemein-

de Bentzin bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BbergG) berührt. Für den Bereich der Maßnahme liegt zurzeit eine Gewinnungsberechtigung vor. Hierbei handelt es sich um die grundeigene Gewinnungsberechtigung „Zarrenthin“.

Das im Bebauungsplan kartenmäßig dargestellte Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des durch das Bergamt Stralsund zugelassenen fakultativen Rahmenbetriebsplanes für den Tagebau Zarrenthin mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2023. Ferner liegt die südliche Zuwegung zum geplanten Ferienpark innerhalb des bis zum 31.03.2018 zugelassenen Hauptbetriebsplanes Gewinnung für den Tagebau Zarrenthin. Die Beendigung der Bergaufsicht für diesen Bereich ist im Vorfeld notwendig.

Mit Datum 07.06.2010 wurde für die bergbaulich genutzte Teilfläche innerhalb der Flurstücke 7/1, 8, 9/5, 44, Gemarkung Zarrenthin-Leussin, Flur 3, Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5, 6, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9, 10, 11, 75, 76/2, 77, 78/1, 81/1, 82, 83/1, 83/2 Gemarkung Zarrenthin-Leussin, Flur 4 und des Flurstückes 123 der Gemarkung Zarrenthin-Leussin, Flur 7 mit einer Größe von 283.700 m² die Bergaufsicht beendet.

Innerhalb der bergbaulich beanspruchten Flächen wurde die geplante Wiedernutzbarmachung als teilweise Sukzessionsflächen, randliche Begrenzungswälle mit sukzessiver Entwicklung sowie Seeuferbereiche und Seefläche realisiert.

Das Vorliegen der Gewinnungsberechtigung „Zarrenthin“, sowie des zugelassenen fakultativen Rahmenbetriebsplanes für den Tagebau Zarrenthin mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2023 sind dem Plangeber bekannt. Auch die Lage der südlichen Zuwegung zum geplanten Ferienpark innerhalb des bis zum 31.03.2018 zugelassenen Hauptbetriebsplanes Gewinnung für den Tagebau Zarrenthin ist bekannt. Die Beendigung der Bergaufsicht für diesen Bereich wird im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens sichergestellt. Die Teilaufhebung der bergrechtlichen Bewilligung ist Bestandteil der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Gewässerausbau i.S. des § 31 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. §§ 68-70 Landeswassergesetz M-V

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemeinde Bentzin soll die vorwiegend touristische Nachnutzung eines Gebiets nördlich eines, durch den Kiesabbau entstandenen Sees im erweiterten Anschluss an die Ortslage Zarrenthin ermöglichen. Da das Plankonzept die Errichtung von ca. 65 Ferienhäusern auf separaten, großzügigen Grundstücken mit jeweils direktem Wasseranschluss beinhaltet, soll die bestehende Wasserfläche des Kiessees mit dem Aushub von zusätzlichen Kanälen nördlich des Kiessees ergänzt werden. Die Realisierung dieser zusätzlichen Wasserflächen stellt einen Gewässerausbau i.S.d. § 31 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. §§ 68-70 des Landeswassergesetzes M-V dar, sodass ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erfolgen musste. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger gestellt.

Am 16. Dezember 2008 erhielt der Vorhabenträger den **Plangenehmigungsbescheid (PF 52008/08/08)** für den Ausbau eines Teilbereichs des Zarrenthiner Kiessees zum Zweck der Errichtung einer Ferienparkanlage gemäß damaligem Planstand. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin genehmigte die Errichtung von fünf Wasserkanälen mit einer Gesamtfläche von 23.250 m² zur wasserseitigen Erschließung des Feriengebietes. Weitere Bestandteile der Genehmigung waren die natürliche Befestigung der Ufer zur Schaffung von

Anlegemöglichkeiten für Boote ohne Motorantrieb sowie die Erstellung der Böschungen mit einer Neigung von mindestens einem Meter Höhenunterschied bei einem Meter horizontaler Länge.

Am 27. November 2011 beantragte der Vorhabenträger eine Verlängerung der Befristung der vorliegenden Plangenehmigung bei dem nach der Kreisgebietsreform zuständigen Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Gemäß eingegangenem Antwortschreiben der unteren Wasserbehörde vom 11. Dezember 2013 hat die Plangenehmigung mit dem Plangenehmigungsbescheid PF 52008/08/08 des Landkreises Demmin jedoch auch ohne eine zusätzliche Verlängerung der Befristung weiterhin Bestand, da die festgesetzte Frist zur Umsetzung der Planung von 5 Jahren erst mit dem Tag der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans beginnt.

Der Plangenehmigungsbescheid für die Errichtung von fünf zusätzlichen Kanälen (Gesamtfläche von 23.250 m²) ist nicht mehr vollumfänglich anzuwenden. Die Planzeichnung in der beinhaltet weiterhin das Konzept der Wasserkanäle, nimmt allerdings Anpassungen in deren Ausmaßen vor. Die geplanten Wasserkanäle weiten sich gemäß angepasstem Konzept an ihren Enden auf (Durchmesser 30m) und nehmen daher eine Fläche von insgesamt 25.404 m² (2.154 m² mehr als in der Ursprungsplanung) ein. Gemäß der Vorgabe aus dem Planungsbescheid wurde die Änderung der unteren Wasserbehörde am 07.11.2016 angezeigt, da er andernfalls ggf. seine Wirkung verlieren kann. Der zuständige Sachgebietsleiter der unteren Wasserbehörde äußerte sich schriftlich am 23.02.2017. Er stellte klar, dass der Plangenehmigungsbescheid auch mit der geplanten Vergrößerung der Wasserflächen Bestand hat, da es sich bei der Aufweitung der Kanäle um keine wesentliche Änderung der Planung handelt. Der wasserrechtliche Plangenehmigungsbescheid ist Bestandteil der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 23.11.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Für die Umsetzung der Planung sind folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
- Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.
- Für die Kreuzung von Gewässern II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit detaillierten Angaben zur Gewässerkreuzung einzureichen. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.
- Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen).

- Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.
- Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.
- Von den Dach- und auf den Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.
- Ist eine Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht abgeleitet werden.
- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.
- Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Weitere Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrentin“ berühren können, sind aktuell nicht bekannt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrentin“ beabsichtigt die Gemeinde Bentzin den rechtlichen Rahmen für eine touristische Nachnutzung eines ehemaligen Kiessandabbaugebiets zu schaffen. Auf den vormaligen Abbauf Flächen im nördlichen Bereich des Kiesel-sees soll ein großzügiges, ganzjährig genutztes Ferienhausgebiet mit maximal 65 Ferienhausgrundstücken und untergeordnet Einrichtungen zur Unterstützung des Tourismus entstehen. Mit der Entwicklung der Anlage wird der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor und großes Potential der Gemeinde (raumordnerische Kategorisierung als Tourismus-schwerpunktraum) gestärkt und entwickelt. Das derzeit brachliegende Areal wird mit der Errichtung des Ferienparks einer adäquaten Nachnutzung zugeführt und trägt damit zu einer positiven Entwicklung der gesamten Gemeinde bei. Erste Voraussetzungen für eine positive touristische Entwicklung sind durch den vorhandenen Badestrand mit Rutsche am Ostufer des Sees, der Nähe zum Naturpark *Flusslandschaft Peenetal* und einer guten verkehrlichen Anbindung bereits gegeben.

Das Plankonzept beinhaltet in erster Linie die Ausweisung großzügig geschnittener Grundstücke zur Errichtung von landestypischen Ferienhäusern in Einzelbauweise. Dabei sind Grundstücksgrößen von 1.000m² bis 1.200m² angedacht. Eine besondere Qualität und gleichzeitig das Alleinstellungsmerkmal der Anlage besteht in der Tatsache, dass alle Grundstücke einen direkten Zugang zum Wasser besitzen. Hierfür werden zusätzlich zur bestehenden Wasserfläche des Kiesel-sees fünf Wasserkanäle (mittlere Breite von 20 Metern mit randlichen Aufweitungen von 30 Metern und einer Wassertiefe von 2 m - 3 m) ausgehoben und mit dem See verbunden. Wie die bereits bestehenden Ufer des Kiesel-sees, werden auch die Ufer des Kanals weich in die Wasserfläche auslaufen. Eine dezente, naturnahe Uferbe-grünung verstärkt den Erholungsfaktor des Ferienparks und sorgt für eine entspannte (Wohl-fühl-) Atmosphäre der Gäste. Da jedes Ferienhaus über einen individuellen Bootssteg bzw. über eine eigene Bootsanlegestelle verfügt, wird der freie Zugang zum Wasser durch mus-kelbetriebene Boote von jedem Grundstück aus gewährleistet.

Neben der primären Ferienhausnutzung wird auf den Flächen am südwestlichen Rand des Ferienhausgebiets auch die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher, den sanften Erholungs-tourismus unterstützender Einrichtungen geschaffen. Denkbar sind unter anderem kleine Läden zur Versorgung des Gebiets mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs oder Ausleihstationen für Wassersportzubehör. Die Möglichkeit für die Errichtung eines kleinen Restaurants oder anderen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohnungen für Auf-sichts- und Bereitschaftspersonal sind zum Erreichen eines ganzheitlichen Nutzungskon-zepts unabdingbar. Eine eventuell auftretende höhere Nutzungsfrequenz dieser Einrichtun-gen hat aufgrund ihrer Lage am Rand des Ferienparks keine negativen Auswirkungen auf die Ferienhausbebauung. Vielmehr fungiert das Areal als Pufferzone zwischen Erschließung und Ferienhausbebauung und beherbergt lediglich gebietsverträgliche und -relevante Nutzungen. Da das Gebiet ebenfalls als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen ist und eine ebenfalls sehr moderate GRZ von 0,3 aufweist, werden zusätzliche Nutzungen allein auf-grund der geringen Gebietsgröße im Vergleich zu der Gesamtanlage limitiert.

Die planungsrechtliche Festsetzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“, hier: „Ferienhausgebiet“ schafft baurechtlich die Rahmenbedingungen für eine Belegung der Anlage durch einen ständig wechselnden Personenkreis und verhindert so eine nicht gewünschte Zweckentfremdung der Gebäude beispielsweise als Dauerwohnsitz.

Dem gemeindlichen Wunsch nach einer Verknüpfung des neu entstehenden Ferienparks mit den vorhandenen Freiräumen der Umgebung (Landschaftsraum an der Peene, Badestelle) wird mit der Anlage eines, für die Allgemeinheit zugänglichen Rundwegs (Geh- und Radweg) um den See entsprochen. Da es sich bei der Zielgruppe des Ferienparks primär um Gäste des Erholungstourismus handelt, wird auf weitere Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung weitgehend verzichtet. Das Konzept der wasser- und naturnahen Erholung negiert die Ausweisung solcher Anlagen und macht sie aktuell obsolet. Auf den großzügigen Grünflächen um das Plangebiet kann jedoch bei Bedarf jederzeit auf aktuelle Tendenzen der Tourismuswirtschaft und Wünsche der Gäste zur Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen (Minigolfanlage, Lagerfeuerplatz, Sportplätze etc.) reagiert werden. Es entspricht sowohl der Gesamtkonzeption der Anlage, als auch der Ausrichtung auf den sanften Erholungstourismus, dass Freizeitaktivitäten vor allem auf den großzügig bemessenen Grundstücken und den Wasserflächen stattfinden.

Der geplante Ferienpark fügt sich ortsbildverträglich in das Umfeld des Bebauungsplans ein und nutzt das vorhandene Potenzial des Landschaftsraumes für seine geordnete Entwicklung. Die sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Abbaugebiets behebt den städtebaulichen Missstand einer aktuell ungenutzten Industriebrache und trägt zu einer sanften Entwicklung des Tourismus der Region bei. Weiterhin erfolgt die, für einen Ferienpark notwendige, Inanspruchnahme der Landschaft unter Wahrung der naturschutz- und umweltrechtlichen Belange. Durch den langjährigen Abbau von Kiessand werden durch die Bebauung keine schützenswerten Landschaftsbestandteile beeinträchtigt oder zerstört.

Die Flächen des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemeinde Bentzin befinden sich im Privateigentum. Eine Teilung der Flurstücke mit hiermit verbundener grundstücksweisen Veräußerung ist ebenso möglich wie eine Übernahme des Gesamtareals durch einen alleinigen Ferienparkbetreiber. Für beide Betreiberkonzepte bieten die Festsetzungen des Bebauungsplans eine hinreichende Regelungstiefe.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Zur Ermöglichung einer, den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechenden, geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ die Festsetzung zweier Baugebiete als **Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiete (SO)** gemäß § 10 BauNVO.

Für Festsetzungen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. Nach Absatz 2 ist für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

In Ferienhausgebieten sind nach Absatz 4 Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Da für den „Ferienpark“ unterschiedliche Nutzungen bezüglich ihrer Zulässigkeiten im Rahmen des Bebauungsplans räumlich zu ordnen und zu gruppieren sind, erfolgt die Festsetzung von zwei Ferienhausgebieten (**SO 1, SO 2**) mit differenziertem Nutzungskatalog. Trotz eines, verglichen mit dem SO 2, relativ breiten Nutzungskatalogs im SO 1 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung beider Areale als Ferienhausgebiete gewahrt.

Sondergebiet, das der Erholung dient; hier: Ferienhausgebiet SO 1

Der Ferienpark Zarrenthin befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bentzin. Ein Ferienhaus ist durch seine Ausstattung (Küchen oder Kochmöglichkeiten) so konzipiert, dass seine Gäste in der Lage sind sich selbst zu versorgen. Für eine eigenständige Versorgung der Gäste sind fußläufig erreichbare Möglichkeiten zum Erwerb von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, unerlässlich. In den, unmittelbar in der Nähe des Ferienparks gelegenen, Ortschaften Zarrenthin und Leussin sind jedoch keine Möglichkeiten zum Erwerb von Gütern des täglichen Bedarfs (vor allem von Lebensmitteln) vorhanden. Bestehende Einkaufsmöglichkeiten im erweiterten Umfeld des Plangebiets befinden sich in Form von Lebensmitteldiscountern aktuell lediglich in dem Ort Jarmen. Dabei liegt eine NETTO-Filiale (Demminer Straße 44) mit einer Entfernung von 3,5 Kilometern am dichtesten am Plangebiet. Eine fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten ist für Gäste des Ferienparks somit nicht gegeben. Eine Selbstversorgung der Gäste ohne Einkaufsmöglichkeiten vor Ort hätte ein hohes Verkehrsaufkommen zur Folge und gefährdet die primäre Erholungsfunktion des Ferienparks. Für die Möglichkeit zur Errichtung von Einkaufsmöglichkeiten, sowie kleinen gastronomischen Betrieben sind in der Teilfläche SO 1 *der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie Schank und Speisewirtschaften* zulässig.

Da für den reibungslosen Betrieb des Ferienparks Personal für Vermietung, Reinigung und Wartung der Ferienhäuser vor Ort sein muss, sind *Wohnungen für Betriebsleiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für die Vermietung und Verwaltung des Parks* zulässig.

Zusätzlich sind *Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung der Gäste*, wie kleine Freilichtbühnen und Gesundheits-, Wellness- und Fitnessseinrichtungen in verträglichem Maße grundsätzlich zulässig. Ferner können *sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, wie Pensionen und *nicht störende Gewerbebetriebe* wie Ausleihstationen für Boote etc. ausnahmsweise zugelassen werden um zusätzliche touristische Angebote vor Ort zu schaffen. Da nur solche Vorhaben zulässig sind, die in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet stehen, wird der eigentliche Gebietscharakter (Erholungsfunktion) nicht negiert. Die randliche Lage des SO 1 innerhalb des entstehenden Ferienparks sorgt dafür, dass seine zusätzlichen Angebote und Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die primär zu entwickelnde Ferienhausbebauung haben. Für das Sondergebiet SO 1 erfolgt folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Das Ferienhausgebiet SO 1 dient vorwiegend der Errichtung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stört.

Zulässig sind:

- *Ferienhäuser,*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal),*
- *Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,*
- *Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,*
- *Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung der Gäste und sonstige nicht störende Anlagen zur Freizeitgestaltung.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.*

Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB

Sondergebiet, das der Erholung dient; hier: Ferienhausgebiet SO 2

Während das Ferienhausgebiet SO 1 einen relativ breiten Nutzungskatalog zulässt und somit neben der primären Ferienhausbebauung auch eine untergeordnete Versorgungsfunktion des Ferienparks ermöglicht, sind im Ferienhausgebiet SO 2 lediglich **Ferienhäuser** sowie die zugehörigen **Stellplätze** zulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass jedes Ferienhausgrundstück einen unmittelbaren Wasserzugang besitzt, ist innerhalb des SO 2 die Anlage von **einer ortsfesten oder schwimmenden Steganlage pro Ferienhausgrundstück** generell zulässig. Somit wird dem vorhandenen Bezug eines jeden Ferienhausgrundstücks zu bestehendem Kiessee Rechnung getragen und mit einem zusätzlichen Angebot (jedes Grundstück mit privatem Bootslegeplatz) erweitert.

Für das als SO 2 festgesetzte Ferienhausgebiet ergeht die folgende textliche Festsetzung:

TF 2: Das Ferienhausgebiet SO 2 dient ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Zulässig sind:

- *Ferienhäuser*
- *Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,*
- *je eine ortsfeste oder schwimmende Steganlage mit einer Länge von maximal 5 Metern pro Ferienhausgrundstück.*

Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** festgesetzt. Diese Festsetzung bewegt sich gemäß § 17 BauNVO unterhalb der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Ferienhausgebieten von 0,4. Mit der Festsetzung einer moderaten GRZ wird einerseits das vorhandene Entwicklungspotenzial des Ferienhausgebiets auf bergbaulich vorgeprägten Flächen ausreichend berücksichtigt, andererseits aber auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden mit hoher Erholungsfunktion gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Um den naturnahen Charakter der entstehenden Ferienhaussiedlung zu wahren und die Inanspruchnahme überbaubarer Grundstücksflächen zu minimieren, wird durch den B-Plan eine hiervon abweichende Regelung getroffen. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen von 50% ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Ferienhausgebiete SO 1 und SO 2 durch eine zulässige **Firsthöhe von 7,0 m** über einem jeweils standortbezogen festgelegten Bezugspunkt bestimmt. Als Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird die Höhenlage der, durch die Straßenausbauplanung definierten, Straßenoberkante des jeweiligen Baufelds bestimmt. Die durchschnittliche Höhe der Geländeoberfläche beträgt 10,0m über NHN (Höhensystem DHHN 2016).

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Für die von einer Ferienwohnnutzung geprägten Sondergebiete SO 1 und SO 2 erfolgt eine Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß. Entsprechend dem ortsüblichen Nutzungsmaß werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der seit 18.04.2006 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015, auch ausgebauten Dachgeschosse, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Metern besitzen.

Es erfolgt folgende textliche Festsetzung:

*TF 3: Für bauliche Anlagen ist eine Firsthöhe von bis zu 7 Metern, bezogen auf zugehöriges Niveau der Straßenausbauplanung zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, PV-Module oder Lüftungsrohre.
Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB*

Aus Sicht der Gemeinde ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Firsthöhe und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bauordnungsrechtlich ausreichend bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung der Traufhöhe wird als städtebaulich nicht relevant eingestuft, da die konkrete Gebäude- und Fassadengestaltung des Ferienparks nachgelagert in einem Gestaltungskonzept präzisiert werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den *Sondergebieten, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiete* SO 1 und SO 2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern mit **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Dabei stellen festgesetzte Baugrenzen Bauflichtungen zur geregelten Anordnung der Hauptgebäude dar, die eine Abgrenzung von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche vornehmen. Zwischen Baufenstern und Erschließungsflächen besteht generell ein Abstand von mindestens drei Metern. Eine Überschreitung festgesetzter Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist unzulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Festsetzungen zu Gebäudestellungen innerhalb der Baugrenzen wird aufgrund der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Zusätzlich zu festgesetzten Baugrenzen ist ein grundsätzlicher **Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken** einzuhalten. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen nach § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bleiben hiervon unberührt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 eine **offene Bauweise** festgesetzt. Diese trägt zu ausreichender Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke bei. Weiterhin verhindert eine Zulässigkeit von Gebäudelängen von maximal **15 Metern** den Bau von Großstrukturen, die dem Konzept des Ferienparks entgegenstehen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

TF 4: Die Gebäude sind mit einem Mindestabstand von 3 Metern zu ihren Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 Meter nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

5.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebieten, auch Sondergebieten die der Erholung dienen, zulässig. Wie andere bauliche Anlagen können Sie jedoch gemäß § 15 BauNVO unzulässig sein, sofern sie der Zweckbestimmung oder Eigenart des Baugebiets widersprechen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gehören zu den in den Baugebieten allgemein zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch solche für die Kleintierhaltung. Aufgrund einer möglichen Geruchsbelastung der Erholungssuchenden durch eine Kleintierhaltung wird die Zulässigkeit dieser Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Somit sind Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung zulässiger Ferienhausbebauung stehen.

Zulässige Nebenanlagen sind dabei insbesondere

1. Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich zugehöriger luftgetragener Überdachung,
2. Wellnessgebäude wie Saunen und Whirlpools,
3. Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen.

Die zulässige Grundfläche aller Haupt- und Nebenanlagen sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ der Ferienhausgebiete von 0,3 nicht überschreiten.

Innerhalb des Ferienparks Zarrenthin ist eine dezentrale Müllabfuhr durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge aufgrund eines Erschließungssystems mit Stichstraßen nicht möglich. Die, für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Ferienhauseinheiten notwendigen, **zentralen Sammelplätze für Abfälle** werden straßenbegleitend entlang der äußeren Ringerschließung angelegt und im Bebauungsplan als *Flächen für Nebenanlagen* zeichnerisch festgesetzt. Eine Errichtung von **zentralen Sammelplätzen** für im Ferienhausgebiet anfallende Abfälle außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig, um einer weiteren Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Die Sammelplätze für die Abfallentsorgung sind als Nebenanlagen, wie Boxen oder Abfallsammelhäuschen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 12m² und Höhe von 2,40m auszuführen. Für die weitergehende äußere Gestaltung und Bauausführung gilt der Gestaltungskatalog des Ferienparks. Es ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 5: Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dienen der Errichtung zentraler Sammelplätze für die Abfallentsorgung. Oberirdische Nebenanlagen für die Abfallentsorgung sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und Höhe bis 2,40 Meter zulässig. Außerhalb festgesetz-

ter Flächen für Nebenanlagen sind zentrale Sammelplätze für die Abfallentsorgung unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1.5 Stellplätze

Auf den als Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiete SO 1 und SO 2 ausgewiesenen Flächen des B-Plans sind Stellplätze gemäß §12 (2) BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist der ruhende Verkehr auf den jeweiligen (Privat-) Grundstücken unterzubringen. Allgemein ist die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen rechtlich legitimiert. Die Gestaltung von Stellplätzen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für den allgemeinen Besucherverkehr (Tagestouristen) sind Parkflächen konzeptionell am Rand des Plangebiets angeordnet.

Auf jedem Ferienhausgrundstück sind Stellplätze, die den Anforderungen einer beabsichtigten Ferienhaussnutzung entsprechen, bezüglich Anzahl und Dimension vorzusehen. Da weder die Gemeinde Bentzin, noch die benachbarte Stadt Jarmen über eine eigene Stellplatzsatzung verfügt, orientiert sich der konkrete Stellplatzbedarf im Gebiet an der „*Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)*“ vom 22.02.2010, zuletzt geändert durch die „*1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung Beschluss-Nr. 474-26/12 vom 25.06.2012*“. Da in der Stellplatzsatzung kein konkreter Stellplatzbedarf von Ferienhäusern angegeben wird, dient die Zahl der Stellplätze für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche (1 Stellplatz pro Wohnung) als Orientierungswert. Somit ist für jedes Ferienhaus **mindestens 1 Stellplatz** auf dem eigenen Grundstück bereit zu stellen.

Zusätzliche Stellplätze für Besucher und Tagesausflügler können bei Bedarf auf den Flächen des SO 1 angeordnet werden. Dabei ist der genaue Stellplatzbedarf auch an der „*Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)*“ zu orientieren. Die genaue Lage und Anordnung der Stellplätze innerhalb des SO 1 wird aufgrund planerischer Zurückhaltung nicht durch den Bebauungsplan, sondern erst im Zuge des entstehenden Betreiberkonzepts geregelt.

5.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In den festgesetzten Ferienhausgebieten wird das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken direkt dezentral versickert. Auf eine Festsetzung eigenständiger Flächen für die Regenwasserversickerung wird im Bebauungsplan verzichtet, da keine Sammlung anfallenden Regenwassers mit anschließender zentraler Versickerung vorgesehen ist. Eine dezentrale Versickerungsfläche in Mulden, Vegetationsflächen, Rigolen usw. bedarf keiner flächigen Festsetzung, sondern ist als Teil des Baugebiets darzustellen.

Ähnlich verhält sich die Festsetzung des B-Plans bezüglich anfallenden Niederschlagswassers ausgehend von Verkehrsflächen. Ein parallel zur Straße verlaufendes Graben-Rigolen-System wird das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser **dezentral und oberflächennah** in den Untergrund einleiten. Die notwendigen Flächen für die beschriebene Versickerung sind in die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen integriert.

Es erfolgt folgende textliche Festsetzung:

TF 6: Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen ist dezentral und oberflächennah in den Untergrund zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 14 BauGB

Sollte aufgrund extremer Niederschlagsmengen eine Versickerung auf dem Grundstück nicht mehr möglich sein, wird überschüssiges Regenwasser in den bestehenden Kieselsee eingeleitet. Bei dem abflusslosen Binnensee handelt es sich gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes *Untere Tollense/ Mittlere Peene* nicht um ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Mecklenburg-Vorpommerschen Wassergesetzes. Somit bestehen gemäß Stellungnahme vom 07.09.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung.

5.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Neben anfallendem Niederschlagswasser wird nach § 2 Abwasserabgabengesetz auch verunreinigtes Schmutzwasser in den Kontext der Abwasserbeseitigung eingeschlossen. Eine Abwasserbeseitigung umfasst nach § 18 a Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vor allem das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm. Anlagen der Abwasserbeseitigung sind unter anderem Abwassersammelanlagen, Kläranlagen einschließlich dezentraler Pflanzenkläranlagen, Abwasserpumpen und -hebeanlagen, Rückhaltebecken für Schmutz-, Misch- und Regenwasser sowie Rieselfelder.

Aufgrund der Zugehörigkeit der Gemeinde Bentzin zum Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow unterliegt das geplante Vorhaben satzungsbedingt dem lokalen Anschluss- und Benutzerzwang. Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser im Plangebiet muss den Anforderungen an ein Ferienhausgebiet mit dauerhafter touristischer Nutzung nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen. Zwar verfügt der Ort Zar-

rentin über eine eigenständige Kläranlage, deren Kapazität ist jedoch bereits nahezu ausgeschöpft und für den geplanten Ferienpark nicht ausreichend. Der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbands (01.08.2008) folgend ist die Möglichkeit eines Anschlusses mittels Druckleitungen an die Kläranlage Jarmen möglich. Die Wirtschaftlichkeit und ökologische Verträglichkeit ist allerdings zu prüfen. Die zweite, aus der Stellungnahme hervorgehende Variante zur Errichtung einer eigenständigen (Pflanzen-) Kläranlage für das Ferienhausgebiet wird in aktuellem Planstand präferiert. Zulässige Vorhaben im Außenbereich werden durch § 35 Abs. 1 BauGB enumerativ und abschließend geregelt. Das Baugesetzbuch führt aus, dass ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es unter anderem der öffentlichen Versorgung der Abwasserwirtschaft dient (§ 35 (1) 3 BauGB). Die Errichtung einer separaten Pflanzenkläranlage ist somit planungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben zu betrachten und trägt zu einer Sicherung der ausreichenden Erschließung des Plangebiets bezüglich der Abwasserentsorgung bei. Für ihre Legitimation wird im weiteren Planverfahren ein Antrag auf Befreiung an den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband nach § 8 WHG gestellt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (hier: Pflanzenkläranlage) wird in der Planzeichnung festgesetzt und damit integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine erste Konzeption zur Schmutzwasser-Entsorgung des gesamten Ferienhausgebiets durch eine eigens konzipierte Pflanzenkläranlage im Nordosten des Geltungsbereichs liegt bereits vor. Die zulässige Abwassermenge wird bei derzeit geplanten 260 Betten auf 300 EW (Einwohnerwerte) ausgelegt um die maximal benötigte Kapazität der Anlage und den höchstmöglichen Platzanspruch darzustellen. Im weiteren Planungsprozess werden die Flächen für die Anlage in ihren Dimensionen allerdings eher abnehmen. Die Reinigungsqualität ist durch eine regelmäßige Entnahme von Proben zu überwachen und gegebenenfalls anzupassen. Laut vorliegendem (Vor-) Konzept zu der Pflanzenkläranlage besitzt die Anlage als Ganzes einen Platzbedarf von maximal 1.850 m² (500m² Schönungsteich, 1.200 m² Pflanzenbeete, 150 m² Betonmehrkammergrube + Abwasserhebeanlagen). Zusätzlich werden Flächen für die innere Erschließung der Anlage und ähnliches notwendig.

Für einen breiten Gestaltungsspielraum bezüglich der Anlage werden Detailplanungen in einem separaten Genehmigungsverfahren behandelt und obliegen daher nicht der Zuständigkeit des Bebauungsplans.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wird im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans eine private *Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen* nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „**Pflanzenkläranlage**“ festgesetzt. Es ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 10: Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, dient der Anlage einer Pflanzenkläranlage zur Entsorgung der innerhalb der Ferienhausgebiete SO 1 und SO 2 anfallenden Abwässer. Bei einem Anschluss der Ferienhausgebiete an eine bestehende Kläranlage mittels Druckleitung wird die Fläche der südlich anschließenden privaten Grünfläche zugeschlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Dabei ist die festgesetzte Fläche großzügig bemessen, um verschiedene Gestaltungs- und Umsetzungsvarianten der Anlage zuzulassen. Zusätzliche Details zur Gestaltung und Realisierung der Anlage sind in einem anschließenden Genehmigungsverfahren zu klären und obliegen nicht dem Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplans.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Regelung des Anschlusses des im Geltungsbereich entstehenden Ferienparks an bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen schließt der Geltungsbereich des B-Plans allerdings unmittelbar an das öffentliche Straßennetz an. Anschlüsse bilden die *Kreisstraße 101 VG* zwischen Jarmen und Zarrenthin im Süden des Geltungsbereichs und die Gemeindefeldstraße zwischen Jarmen und Leussin im Nordosten des Plangebiets.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung erfolgte auf gemeindlichen Wunsch die Änderung (Haupt-) Erschließung des Plangebiets. Zur Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommens in der Ortslage Zarrenthin wird das Plangebiet direkt an die *Kreisstraße K101 VG* und damit an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt. Da die Begrenzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit den Grenzen des Geltungsbereichs zusammenfallen, wird für eine Planklarheit folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 7: Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 BauGB)

Die für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendige Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Erschließungssystem ist planerisch gewährleistet.

5.4.2 Private Straßenverkehrsflächen

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein System befestigter privater Straßenverkehrsflächen mit einem festgesetzten Regelquerschnitt von 7 Metern. Dabei unterscheidet der Bebauungsplan zwischen privaten Straßenverkehrsflächen im Bereich der Zufahrten zum Ferienpark sowie privaten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) im Bereich im unmittelbaren Anschluss an neu entstehende Ferienhausbebauung.

Da der Ferienpark vorrangig für Erholungstourismus konzipiert wurde und sonstige hoch frequentierte Freizeitnutzungen ausgeschlossen sind, ist die Breite der Straßenverkehrsflächen auf insgesamt maximal **7,0 Meter** konzipiert. Bestandteile der festgesetzten Verkehrsfläche bilden die Fahrbahn, die Gehwege und das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-System zur Entwässerung der versiegelten Flächen. Von einer detaillierten Gliederung der

Verkehrsflächen sowie Ausführungen zum Straßenkörper wird aus planerischer Zurückhaltung abgesehen. Es erfolgt folgende textliche Festsetzung:

*TF 8: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 BauGB)*

Private Straßenverkehrsflächen

Im südlichen sowie im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden die Bereiche der Zufahrten zu dem neu entstehenden Ferienhausgebiet als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteinschließung wird nach aktuellem Stand der Planung mit einer Straßenbreite von 5,5 Meter und zusätzlichem 1,5 Meter breiten Seitenstreifen ausgeführt und leitet den Nutzer in das Plangebiet.

Den primären Anknüpfungspunkt des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz bildet das teilweise in den Geltungsbereich integrierte Flurstück Nr. 36/20, Flur 5 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin, welches unmittelbar an das gemeindliche Wegeflurstück Nr. 65/1 der Flur 7 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin anknüpft. Betreffendes Flurstück ist Teil der öffentlichen Verkehrsstraße K 101 und verbindet die Ortslage Zarrenthin mit der östlich gelegenen Stadt Jarmen. Ausgehend von benannter Gemeindestraße wird die Hauptzufahrt des Ferienparks künftig im südlichen Geltungsbereich des B-Plans erfolgen. Es erfolgt die Festsetzung einer 732m langen und 7 Meter breite private Straßenverkehrsfläche. Hierzu werden die Flurstücke

- 36/20 der Flur 5 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 124 m²;
- 63/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 275 m²;
- 64/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 213 m²;
- 65/4 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 812 m²;
- 43/5 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 104 m²;
- 66/3 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 1.036 m²;
- 67/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 839 m²;
- 70/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 40 m²;
- 72/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 404 m²;
- 73/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 404 m²;
- 74 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 332 m²;
- 75 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 409 m²;
- 76/2 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 60 m²;
- 77 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 119 m² und
- 82 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 54 m²

als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche der privaten Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebiets beträgt insgesamt rund 5.225 m².

Den zweiten Anknüpfungspunkt des geplanten Ferienparks an das öffentliche Straßenverkehrsnetz bildet das teilweise in den Geltungsbereich integrierte und derzeit bereits als Zuwegung zum Kiessee genutzte Flurstück Nr. 39 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Aktuell stellt es sich als eine in südwestliche Richtung von der Erschließungsstraße Leussin-Jarmen (Flurstücke Nr. 13 und 45 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin) abgehende private Zufahrt des ehemaligen Abbaugbiets für Kiessand dar. Die Flurstücke

- 39 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 688 m²;
- 82 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 1012 m² und
- 2/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 15 m²

werden künftig durch den Bebauungsplan in einer Länge von 245 m und einer Fläche von insgesamt rund 1.715 m² als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die privaten Straßenverkehrsflächen werden nach derzeitigem Planstand mit Materialitäten, wie Asphalt oder Betonpflaster, ausgeführt.

Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um möglichen Durchgangsverkehr im zukünftigen Ferienhausgebiet zu vermeiden, werden die an den Ferienpark unmittelbar angrenzenden privaten Erschließungsstraßen als **Mischverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Das innere Straßensystem des Plangebiets, welches vorwiegend zur Erschließung der Ferienhäuser dient, ist durchgehend als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsflächen (Fahrbahnbreiten 4,5 Meter und Gehweg 1,5 Meter als Richtwert) sowie beidseitigem Seitenstreifen von 0,5 Metern konzipiert, kann aber im Laufe der Planung bedarfsgerecht angepasst werden. Derzeit präferierter Straßentypus dient vor allem der Geschwindigkeitsreduzierung und Vermeidung des Verkehrslärms oder eventuellem Durchgangsverkehr im Plangebiet.

Zur inneren Erschließung des Ferienhausgebiets werden die Flurstücke

- 2/1 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 774 m²;
- 2/2 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 115 m²;
- 3/2 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 427 m²;
- 4/1 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 27 m²;
- 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 56 m²;
- 7/1 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 4.413 m²;
- 7/2 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 270 m²;
- 8 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 116 m²;
- 9/5 der Flur 3 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 5.482 m²;
- 77 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 601 m²;
- 78/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 156 m²;
- 81/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 82 m² sowie
- 82 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin mit ca. 1.694 m²;

als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Fläche der privaten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beträgt insgesamt rund 14.213 m².

Sowohl die innere Ringerschließung, als auch die grundstückerschließenden Stichwege werden nach derzeitigem Planstand mit üblichen Materialitäten, wie Asphalt oder Betonpflaster, ausgeführt. Die Anbindung der inneren, privaten Erschließungswege an das vorhandene öffentliche Erschließungssystem ist grundsätzlich durch zwei Anknüpfungspunkte (s. Kapitel 2.3) gewährleistet.

Das Sachgebiet Verkehrsstelle des Landkreises Vorpommern-Greifswald stimmte mit Schreiben vom 03.11.2017 dem geplanten Erschließungskonzept im Rahmen der Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange grundsätzlich zu, sofern nachstehende Bedingungen, Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen,
- der Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße VG 101 muss dem Vorhaben zustimmen,
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein,
- Sichtbehinderungen durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen dürfen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen sind rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- die nachfolgenden Hinweise bezüglich der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches sind zu beachten.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat (mit deutlicher baulicher Abgrenzung zur Verkehrsfläche der Langen Straße- z.B. durch Rundbord). Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Anlage 3 StVO-Richtzeichen, Abschnitt 4 verkehrsberuhigter Bereich lfd. Nr. 12 vz 325.1

- Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
 - Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
 - Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
 - Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
-

- Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Wegen der ausschließlichen Verantwortlichkeit muss die Straßenverkehrsbehörde insbesondere die Vorschriften über die bauliche Gestaltung beachten. Zwar begründen die Zeichen 325.1/2 rechtlich den verkehrsberuhigten Bereich, sie sind jedoch in der Regel nicht in der Lage, den Kraftfahrer tatsächlich zu entsprechendem Verhalten zu veranlassen, während sich andererseits die Fußgänger, insbesondere die Kinder und ältere Menschen, vermeintlich sicher fühlen. Die Vorschriften über bauliche Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen daher im Interesse der Verkehrssicherheit ernst genommen werden.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig. Folgende bauliche Mindestanforderungen sind zu beachten:

- niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite; im Einzelfall kann ein teilweiser Ausbau dieser Art genügen, wenn der Eindruck einer Fläche mit Aufenthaltsfunktion gleichwohl zweifelsfrei vermittelt wird;
- deutlich erkennbare Ausbildung der Zufahrten durch Material- oder Niveauunterschied zwischen der zuführenden Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (Torwirkung); das ist u. a. auch deshalb wichtig, um die Fahrzeugführer auf das Äußerste an Sorgfalt (S 10 Satz 1 StVO) hinzuweisen.
- deutlich erkennbare Ausbildung der Kreuzungen innerhalb des Bereichs. Da die baulichen Mindestanforderungen im Regelfall nicht ausreichen, um das Verhalten der Kraftfahrer nachhaltig zu beeinflussen, können unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation in Betracht kommen:
- Gestaltungselemente zur Sicherung und Abgrenzung von reinen Aufenthaltsflächen gegenüber den Flächen, die auch für den ruhenden und fließenden Verkehr zur Verfügung stehen (z. B. Poller, Bepflanzung, Laternen, Materialwechsel, etc.) um die Aufenthaltsfunktion der Straße zu verdeutlichen; diese Abgrenzungen dürfen aber in der Summe nicht zu einer Trennung der Verkehrsarten führen;
- geschwindigkeitshemmende Elemente (z. B. Einengungen), die so anzuordnen sind, dass sie den Fahrzeugverkehr lediglich führen, jedoch keine Hindernisse darstellen.

Die Grundsätze der Durchlässigkeit des Straßennetzes für Fahrzeuge von Notdiensten wie Feuerwehr, Rettungsdienste usw. sind zu beachten. Die baulichen Maßnahmen sollten auch im Hinblick auf den Winterdienst bewertet werden.

Feste Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Poller, Pflanzungen, Brunnen, Aufpflasterungen u. ä.) sind begrifflich keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO. Der Straßenbaulastträger sorgt im Rahmen seiner Verpflichtungen aus der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für eine verkehrssichere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bewegliche Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Fahrradständer, Blumenkübel) sind für den Fahrzeugverkehr bei einer sinnvollen und nicht schikanösen Anordnung ebenfalls denkbar. Nachdem der verkehrsberuhigte Bereich

über keine Fahrbahn verfügt, werden regelmäßig keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO geschaffen. Gleichwohl empfiehlt sich aber eine sparsame und nur auf das unbedingt notwendige beschränkte Verwendung. Es wird nicht immer sichergestellt werden können, dass die beweglichen Bestandteile nicht durch Unbefugte nachteilig für die Verkehrssicherheit bewegt werden.

Dem Parkbedürfnis innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs soll durch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in etwa Rechnung getragen werden. Es empfiehlt sich, vor der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs eine gebietsbezogene Stellplatzbilanz vorzunehmen. Das Parken ist nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Kennzeichnung reicht ein bloßer Pflasterwechsel ohne zusätzlichen Hinweis aus. Man kann sich aber auch mit einer Bodenmarkierung begnügen.

Im Ausnahmefall ist es auch zulässig, einzelne Parkplätze benutzerbezogen (z. B. Anwohner mit Parkausweis, Schwerbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, Ärzte) auszuweisen.

Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit entspricht der eines normal gehenden Fußgängers. Sie muss zwischen 4 und 7 km/h liegen. Die besonderen Verhaltensvorschriften zu den Zeichen 325.1 und 325.2 gehen den allgemeinen Verkehrsregeln vor (§ 39 Abs. 2 StVO). Das bedeutet, dass diejenigen allgemeinen Regeln, die mit der besonderen Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs nicht zu vereinbaren sind, in diesem Bereich nicht anzuwenden sind.

Sind Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereichen so ausgestaltet, dass sie einer Kreuzung oder Einmündung entsprechen, so gelten hier die Grundsätze über die Vorfahrt; vorfahrtregelnde Verkehrszeichen kommen allerdings in der Regel nicht in Betracht. Ebenso anwendbar ist § 1 Abs. 2 StVO, insbesondere für das Verhalten der Kraftfahrer untereinander. Verhaltensrechtliche Vorschriften für Verkehrsteilnehmer in verkehrsberuhigten Bereichen sind außerhalb der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig.

Grundsätzlich dürfen in einem verkehrsberuhigten Bereich Fahrzeuge jeder Art fahren. Es können aber Einschränkungen des Verkehrs (z. B. Verbot für Lkw oder Motorräder, auch tageszeitlich) durch zusätzliche Verkehrszeichen angeordnet werden. Von einer solchen Regelung sollte jedoch zurückhaltend Gebrauch gemacht werden, weil sie mit der Grundsatfrage im Zusammenhang steht, ob die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs überhaupt vorliegen.

5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, festgesetzt werden. Durch eine alleinige Festsetzung solcher Flächen im B-Plan werden die entsprechenden Rechte allerdings noch nicht begründet. Es bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Da sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum desselben Eigentümers befinden, wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt sind, der Ferienpark aber auch für die Allgemeinheit zugänglich sein wird, werden alle privaten Verkehrsflächen sowie zusätzlich entstehende Geh- und Radwege im Plangebiet mit einem **Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit** belegt. Zu dem Punkt erfolgt folgende textliche Festsetzung:

TF 9: Alle privaten Verkehrsflächen sowie Geh- und Radwege sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.5 Grünflächen

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Um die Gemeinde auch weiterhin von einer Verpflichtung für Unterhalt und Pflege der großzügigen, neu entstehenden Grünanlagen zu entbinden, werden innerhalb des Plangebiets keine „öffentlichen Grünflächen“ festgesetzt.

5.5.2 Private Grünflächen

Alle Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind planungsrechtlich als „private Grünflächen“ festgesetzt. Ihre spezifische Zweckbestimmung ist durch einen **Planeinschrieb** definiert. Eine Zugänglichkeit der Grünflächen für die Öffentlichkeit, die Anlage eines Geh- und Radwegs sowie sonstige Belange bezüglich einer öffentlichen Nutzung der Grünflächen werden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträgern und Gemeinde rechtssicher verankert und obliegen daher nicht der Zuständigkeit des Bebauungsplans. Eine landschaftliche Gestaltung der Grünanlagen mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Pflanzlisten 2, 3 und 4 ist generell zulässig, sofern auf der Grünfläche keine spezifischen Pflanzgebote festgesetzt sind. Für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erfolgt folgende textliche Festsetzung:

Parkanlage

TF 11: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit standortheimischen Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu gestalten. Es wird empfohlen Arten aus den Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sollen insbesondere die Freizeitnutzung in einer landschaftlich ansprechend gestalteten Umgebung ermöglichen. Gegenüber der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ erfolgt mit vorliegender Satzungsfassung die Klarstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 11. Innerhalb der textlichen Festsetzung erfolgen die Präzisierung, dass lediglich *standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften* zu verwenden sind. Die redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzung ist Ergebnis des Abstimmungsprozesses mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung wird

nicht gesehen. Dem Bebauungsplan sind vier Pflanzlisten beigelegt, die sich im Anhang der Begründung befinden.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Wasserflächen des Kiesees sowie die konzeptionell vorgesehenen „Flussarme“ bilden einen elementaren Bestandteil der städtebaulichen Planung. Da jedes Ferienhausgrundstück über einen direkten Wasserzugang verfügen wird, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 eine Steganlage pro Ferienhausgrundstück auf den direkt angrenzenden Wasserflächen planungsrechtlich legitimiert. Um eine grundsätzliche Befahrbarkeit der Flussarme trotz der entstehenden Steganlagen nicht zu gefährden, wird ihre Länge auf maximal 5 Meter senkrecht zur Uferkante festgesetzt. Es ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 12: Auf den direkt an das Ferienhausgebiet SO 2 angrenzenden Wasserflächen innerhalb des Plangebiets ist die Anlage einer ortsfesten/ schwimmenden Steganlage pro Ferienhausgrundstück mit einer Länge von maximal 5 Metern zulässig. Die Steganlagen sind senkrecht zur Uferkante anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der durch die Planung verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft kann gemäß Ausführungen des Umweltberichts mit Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald erarbeitet. Sie ist dem Kapitel 3.5 des Umweltberichts zu entnehmen. Zusätzlich wurde eine Maßnahmenkarte zur Verortung der geplanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen angefertigt.

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die untere Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Sicherung der Dienstbarkeit ist in den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ kann erst nach der grundbuchlichen Eintragung der Dienstbarkeit beim zuständigen Grundbuchamt erfolgen.

Vorhandene Eintragung in Abteilung III des Grundbuches dürfen nicht dazu führen, dass bei einem späteren Verkauf der Flächen die Eintragung gelöscht wird.

5.7.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur **Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen** der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen erfolgt eine textliche Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

TF 13: In den Ferienhausgebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich "Carports") nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere zu vermeiden werden neben der Einhaltung von Bauzeitenregelungen weitere **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen** umgesetzt.

Auf der Fläche SPE 1 „Kiesbank und Flachgewässer“ im Südosten des Plangebietes wird in Ufernähe des Sees eine Fläche mit kiesigem Substrat sowie eine Senke mit einem Kleingewässer angelegt. Diese dient der Schaffung eines **Ersatzlebensraums für die Art Flussregenpfeifer**. Um eine dauerhafte Habitatfunktion dieser Fläche gewährleisten zu können, ist eine Abzäunung des Geländes mittels Wildschutzzaun zur Gewährleistung der hierfür notwendigen Störungsarmut unumgänglich. Die Anpflanzung einer Strauchhecke als Alternative zu einem Zaun ist nicht möglich, da der Flussregenpfeifer Brut in der Nähe von Vertikalstrukturen meidet. Die Fläche muss offen und gut einsehbar und dabei unzugänglich bleiben. Um die Eignung für den Flussregenpfeifer dauerhaft und stetig gewährleisten zu können, muss die sich immer wieder neu einstellende Pioniervegetation in regelmäßigen Abständen von ca. 2 - 3 Jahren entfernt, d.h. abgeschoben werden.

Zudem dient die Fläche SPE 1 als **Ersatzlebensraum für Amphibien**. Im Rahmen der Anlage einer Kiesbank für Flussregenpfeifer wird ebenfalls ein grundwassergespeistes Flachgewässer geschaffen, welches Amphibien als Lebensraum dienen kann. Eine mittig liegende Tiefenwasserzone ermöglicht zum einen eine Umwälzung des Wasserkörpers, zum anderen die Überwinterung der Tiere am (dann eisfreien) Teichgrund. Da sich auch andere Amphibienarten als Grünfrösche ansiedeln werden, wird zusätzlich ein Steinhäufen als Überwinterungshabitat gewässernah gelegt. Von einer Initialpflanzung von Röhricht- und Wasserpflanzen wird abgesehen, die Ansiedlung und Verbreitung standorttypischer Pflanzenarten erfolgt allein durch natürliche Sukzession.

Kiesfläche und Flachgewässer bilden einen speziell auf die Förderung bestimmter stenöker Arten gerichteten Biotopkomplex. Die nicht gänzliche, aber überwiegende Vegetationsfreiheit ist Bedingung für die Funktion der Maßnahme. Für die Vermeidungs- und CEF-Maßnahme auf der Fläche SPE 1 ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 18: Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 1 ist eine ca. 7.000 m² große Fläche mit kiesigem Substrat anzulegen. Zusätzlich ist ein mindestens 300 m² großes grundwassergespeistes Flachgewässer mit Tiefenwasserzone sowie ein Steinhäufen als Überwinterungshabitat für Amphibien zu schaf-

*fen. Die Pioniervegetation ist regelmäßig zu entfernen. Die Fläche SPE 1 ist mit einem Wildschutzzaun gegenüber benachbarten Flächen einzufrieden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Mit dem Vorkommen von Reptilien wie Wald- und Zauneidechse, Blindschleiche oder Ringelnatter ist im Plangebiet aufgrund der guten Nahrungssituation (Insekten, in den Gräben Amphibien) und der Bereiche mit offenem Boden (Eiablage) und Steinhäufen (Sonnen- und Versteckplätze) zu rechnen. Durch das geplante Vorhaben verschwinden diese Biotope, so dass vorsorglich Ersatzlebensräume geschaffen werden sollen.

Der Ferienpark soll von einem mit Gehölzen zu bepflanzenden Wall umgeben werden, der nördlich und östlich der geplanten Bebauung/Parkanlage über weite Strecken eine südexponierte Seite aufweist. Am Fuße des Walls sollen Lesesteinriegel (Winter- und Sommerquartiere, Sonnenplätze) angelegt werden, die Reptilien im Bereich der Parkanlagen in Kombination mit lockersandigem Substrat (zur Eiablage) neue Lebensräume bieten. Die Lage der Steinhäufen am Fuß des geplanten gehölzbestandenen Erdwalls bietet die Möglichkeit, die Nord- bzw. Westflanken der Steinhäufen in den Erdwall zu integrieren. Die wall- und hecken nahe, somit windgeschützte und zudem südexponierte Lage der Steinhäufen und Sandflächen ist geradezu ideal.

Die Anlage von Sandflächen wird dazu führen, dass sich hier eine auf sandig-durchlässige, trockene Böden spezialisierte Flora und Fauna einstellen wird. Der Sandauftrag eröffnet die Möglichkeit zur Entwicklung von Pionier-Sandmagerrasen. Zur Erhaltung dieses Status' ist es erforderlich, die Fläche in regelmäßigen Abständen von ca. 2 Jahren gehölzfrei zu halten und einer Verdrängung der sich womöglich einstellenden Silbergrasflur durch konkurrenzstarke Stauden wie insb. Landreitgras vorzubeugen. Wesentlich ist, dass die Sandflächen weitgehend schattenfrei, also frei von hoch- und dichtwachsenden Stauden sowie Gehölzen bleiben.

Es handelt sich bei dieser Maßnahme insofern um ein Vegetationsmanagement mit regelmäßiger Pflege zur Entwicklung und Erhaltung des erwünschten Pionier-Magerrasenaspektes.

*TF 19: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 2 und SPE 3 sind mit locker sandigem Substrat und Lesesteinriegeln als Winter- und Sommerquartiere für heimische Reptilien zu entwickeln.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

5.7.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Gegenüber der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrentin“ erfolgt mit vorliegender Satzungsfassung die redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15, 16 und 17. Die textlichen Festsetzungen werden mit redaktionellen Klarstellungen zu spezifischen Pflanzqualitäten, erarbeitet im Abstimmungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergänzt. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung wird nicht gesehen, da keine Änderung der festgesetzten Flächen für die Pflanzmaßnahmen erfolgt, sondern lediglich die Qualitäten angepasst wurden.

Zusätzlich zu den Änderungen in den textlichen Festsetzungen werden insgesamt **drei Pflanzpläne** mit Mindestanforderungen zu Qualität, Umsetzung und Pflege der Pflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dem Bebauungsplan sind **vier Pflanzlisten** beigelegt, die sich im Anhang der Begründung befinden.

Die als „private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, hier Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Erschließungsflächen im Geltungsbereich sind straßenbegleitend mit einer **einseitigen Baumpflanzung in Reihe** zu versehen. Dabei beträgt der mittlere Baumabstand 15 Meter. Die Pflanzung von Baumarten nach Liste 1 ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorzunehmen. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum erfolgt folgende textliche Festsetzung:

TF 14: In den privaten Verkehrsflächen sind insgesamt 133 Straßenbäume nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind einreihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 15,0 Meter nicht unterschreiten. Es wird empfohlen Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die mit flächigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegten Grünflächen „Randliche Eingrünung“ (Flächen A1 und A2) sind im Rahmen einer **landschaftlichen Fassung und Abgrenzung** des Ferienhausgebiets und angrenzenden Grünflächen gegenüber benachbarten Nutzungen flächig mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Zusätzlich ist eine Geländemodellierung für die Ausbildung einer natürlichen Eingrenzung des Ferienparks mit einer mittleren Breite von 8 Metern und einer maximalen Höhe (bezogen auf Geländeniveau der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen) von 3 Metern zulässig. Für die Gestaltung der „Randlichen Eingrünung“ ergeht folgende Festsetzung:

TF 15: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 sind flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 2 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden. Neben den Anpflanzungen ist die Ausbildung eines Erdwalls mit einer Breite von bis zu 8 Metern und einer Höhe bis zu 3 Metern zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die mit flächigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegten Grünflächen „Eingrünung Verkehrsfläche“ (Flächen A3, A4 und A5) sind zur optischen Abgrenzung und Gestaltung anliegender Straßenverkehrsflächen gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum sowie der westlich gelegenen Ortslage Zarrenthin flächig mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Für die Gestaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Verkehrsfläche“ ergeht folgende Festsetzung:

TF 16: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3, A4, A5, A6 und A7 sind flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 2 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur optischen **Abgrenzung und Strukturierung** der Betriebsflächen der festgesetzten Pflanzenkläranlage gegenüber den Ferienhausgrundstücken sowie der privaten Grünfläche „Parkanlage“ entlang des Kiesees erfolgt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Fläche A6 die Festsetzung eines großzügigen Grünstreifens („Strukturgrün“) mit einem Anpflanzgebot für eine Heckenpflanzung. Zu Art und Dichte der Bepflanzung erfolgt aufgrund der Funktion der Eingrünung als Sichtschutz eine textliche Festsetzung:

*TF 17: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A8 ist flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 3 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

5.7.3 Pflanzpläne

Pflanzplan Nr. 1: Neuanpflanzung von Baumreihen

Anforderungen:

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkunft
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m³)
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Pflanzplan Nr. 2: Anlage von Feldhecken

Anforderungen:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkunft
- Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,

- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m

Pflanzplan Nr. 3: Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken

Anforderungen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkunft
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
-

- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

5.7.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Baumarten Straßengestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feldahorn	H 14/16 3xv. Db
Corylus colurna	Baumhasel	H 14/16 3xv. Db
Betula pendula	Birke	H 14/16 3xv. Db
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 14/16 3xv. Db

Pflanzliste 2: Baumarten Landschaftsgestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Alnus glutinosa	Schwarzerle	H 14/16 3xv. Db
Acer campestre	Feldahorn	H 14/16 3xv. Db
Betula Pendula	Birke	H 14/16 3xv. Db
Carpinus betulus	Weißbuche	H 14/16 3xv. Db
Populus alba	Silberpappel	H 14/16 3xv. Db
Populus nigra	Schwarzpappel	H 14/16 3xv. Db
Prunus avium	Vogelkirsche	H 14/16 3xv. Db
Prunus padus	Traubenkirsche	H 14/16 3xv. Db
Quercus robur	Stieleiche	H 14/16 3xv. Db
Ulmus minor	Feldulme	H 14/16 3xv. Db
Ulmus glabra	Bergulme	H 14/16 3xv. Db
Salix alba	Silberweide	H 14/16 3xv. Db

Pflanzliste 3: Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix triandra	Mandelweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Salix fragilis	Bruchweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Pflanzliste 4: Wildobstgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Malus sylvestris	Wildapfel	H 14/16 3xv. Db
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	H 14/16 3xv. Db
Sorbus domestica	Speierling	H 14/16 3xv. Db
Sorbus torminalis	Elsbeere	H 14/16 3xv. Db
Prunus avium	Vogelkirsche	H 14/16 3xv. Db
Prunus domestica	Zwetschge	H 14/16 3xv. Db
Juglans regia	Walnuss	H 14/16 3xv. Db
Castanea sativa	Marone	H 14/16 3xv. Db
Corylus avellana	Haselnuss	H 14/16 3xv. Db
Prunus spinosa	Schlehe	H 14/16 3xv. Db
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	H 14/16 3xv. Db

5.8 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ **keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht** vorgesehen. Konkrete Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von Baukörpern und Grundstücken können jedoch durch ein Betreiberkonzept im Rahmen der Projektierung auf privatwirtschaftlicher Basis erstellt werden

5.9 Immissionsschutz

Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) gibt es zum o. g. Vorhaben gemäß Schreiben vom 28.09.2017 keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebiets (ca. 550-600 m westlich) drei immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen befinden:

- Milchviehanlage Zarrenthin (AST 7000150, 923 TP Rinder)

- Biogasanlage Zarrenthin I (AST 1231, 1,312 MW FWL, ca. 2,1 Mio Nm³/a Gasproduktion)
- Biogasanlage Zarrenthin II (AST 1232, ca. 1,241 MW FWL, ca. 2,02 Mio Nm³/a Gasproduktion)

Der Bestandsschutz dieser Anlagen einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen (insbesondere Geruch, Lärm) ist im Rahmen der Vorbelastung bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 stimmte die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald dem Vorhaben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die angestrebte Umnutzung des ehemaligen Kiesabbaugebiets in ein neu entstehendes Ferienhausgebiet geht, unter anderem auch laut Stellungnahme des Landkreises Demmin vom 04.08.2008, mit einem möglicherweise auftretenden Nutzungskonflikt zwischen bergbaulichen Tätigkeiten und Erholungstourismus einher. Die Bewilligung zum Abbau von Bodenschätzen wurde allerdings für das gesamte Plangebiet aufgehoben (s. Punkt 3.5). Durch die Aufhebung ist die Zulässigkeit für eine bergbauliche Nutzung für das gesamte Plangebiet erloschen.

Im erweiterten, südwestlichen Umfeld des Plangebiets wird aufgrund des hohen natürlichen Vorkommens weiterhin Kiessand abgebaut. Um einen auftretenden Nutzungskonflikt auszuschließen, werden die Abstandsregelungen aus dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des *Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz* in der Fassung vom 06.06.2007 angewendet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum B-Plan Nr. 1 nahm das Umweltamt, Abteilung Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz des Landkreises Demmin zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Stellung. Es erging der Hinweis, dass **entweder eine lärmtechnische Untersuchung im Rahmen der Planaufstellung erfolgen müsse oder dass auf die Abstandsregelungen aus dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zurückzugreifen ist**. Die Gemeinde Bentzin folgte der Hinweis und legte die gängigen Abstandsregelungen aus dem Abstandserlass des Landes NRW als Beurteilungsgrundlage für eine immissionsschutzrechtliche Betroffenheit des Plangebiets zu Grunde. Hiernach ist zwischen Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm und Wohngebieten ein Mindestabstand von **300 Metern** erforderlich (laufende Nummer 146).

Der, aus dem Abstandserlass hervorgehende, Mindestabstand zwischen den zwei in Konflikt stehenden Nutzungen (Abbaugelände für Kies und Ferienwohnungen) wird aktuell bereits eingehalten. Auch nach der Umsetzung der Planung bleibt dieser Mindestabstand gewährleistet.

Mit Schreiben vom 09.10.2017 nahm das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben Stellung. Es wies darauf hin, dass der Abstandserlass in Mecklenburg-Vorpommern nicht gültig ist und daher lediglich als Erkenntnisquelle angewandt werden. Daher sollte nach Ansicht des LUNG im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen ausgehend vom Kiesabbau-gelände und anderer relevanter gewerblicher Geräuschemissionen auf das Plangebiet bewertet werden.

Die Notwendigkeit einer gutachterlichen Stellungnahme ist aus Sicht des Plangebers nicht gegeben, da der Abstandserlass angewendet wurde.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich die archäologische Fundstätte Zarrenthin-Leussin, Fundplatz Nr. 5. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen geschützter Bodendenkmale führen können.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des B-Planes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.

Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG MV einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.11 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten, Amphibien und Reptilien festgestellt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Bluthänfling	keine Eingriffe während der Brutzeit der Bluthänflinge von Anfang April bis Anfang September.
Braunkehlchen	keine Eingriffe während der Brutzeit des Braunkehlchens von Anfang April bis Ende August.
Feldlerche	keine Eingriffe während der Brutzeit der Feldlerche von Anfang März bis Mitte August. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.
Feldschwirl	Keine Eingriffe während der Brutzeit des Feldschwirls von Anfang April bis Anfang August.
Flussregenpfeifer	keine Eingriffe während der Brutzeit der Flussregenpfeifer von Mitte März bis Anfang August. Schaffung eines Ersatzlebensraumes im Südosten des Plangebietes mit Kleingewässer und Sand- und Kiesbänken als Brutplatz. Gewässerfläche ca. 300 - 400m ² , Sand/ Kiesfläche ca. 7.000 m ² unmittelbar an das Gewässer heranreichend, keine Bepflanzung vornehmen.
Grauammer	keine Eingriffe während der Brutzeit der Grauammer vom Anfang März bis Ende August.
Stockente	kein Räumen von Vegetation von Ende März bis Mitte August.
Bodenbrüter insg.	keine Eingriffe im Zeitraum 01.03. – 31.08.
Schilfbrüter	keine Eingriffe in Röhrichte vom 1.März bis zum 30. September (Anwendung § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).
Gehölzbrüter	Keine Rodung von Gehölzen vom 1.März bis zum 30. September (Anwendung § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
Amphibien	Umsetzen von Grünfröschen aus Graben (Biotop 23) in das Peenetal vor Verfüllung im Zeitraum 01.05. – 30.06. durch Fachpersonal in Abstimmung mit zuständiger Unterer Naturschutzbehörde. Schaffen eines Ersatzlebensraumes im Südosten des Plangebietes vor Bau- / Erschließungsbeginn: Kleingewässer mit Flachwasserzone (ca. 300 – 400 m ²) schaffen. Flachwasserzone (Tiefe 0 – 0,3 m) überwiegend, Tiefenwasserzone (Tiefe bis 1,5 m) max. 1/3 der Ge-

samtfläche. Initialpflanzung ausschließlich durch natürliche Sukzession.

Reptilien

Anlegen von insg. fünf Lesesteinriegeln (je Riegel ca. L 8 m x B 3 m x H 1,5 m, Längsseite möglichst südexponiert) und zwei vorgelagerten, besonnten Flächen mit lockerem sandigen Substrat (je Fläche mind. 100 m²)

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden

Pflanzlisten

Zum Bebauungsplan gehören vier Pflanzlisten, die der Begründung beigelegt sind.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen zu gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwassersatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung und deren Nutzung.

Löschwasserbereitstellung und Feuerwehrezufahrten

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48m³/h für mind. 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Ausbaus des Trinkwassernetzes zu beachten. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" herzustellen und zu kennzeichnen.

5.12 Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Übersichtsriss mit Darstellung der Berechtsamkeiten auf Grundlage des Bergmännischen Risswerks mit dem Betriebszustand November 2015, zur Verfügung gestellt von der Firma GEO Projekt Schwerin GbR. Zusätzlich erfolgte für Übersichtszwecke eine digitale Übernahme der amtlichen ALKIS-Daten des Amtes Jarmen-Tutow.

5.13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe
Sondergebiet, das der Erholung dient, davon	96.894 m²
<i>Baugebiet SO 1</i>	11.872 m ²
<i>Baugebiet SO 2</i>	85.022 m ²
Private Straßenverkehrsfläche, davon	6.939 m²
<i>Private Straßenverkehrsfläche Nord</i>	1.714 m ²
<i>Private Straßenverkehrsfläche Süd</i>	5.225 m ²
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, davon	14.062 m²
<i>Verkehrsberuhigter Bereich „Festland“</i>	11.690 m ²
<i>Verkehrsberuhigter Bereich „Insel“</i>	2.372 m ²
<i>(Verkehrsberuhigter Bereich „Brücke“)</i>	(152 m ²)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	11.335 m²
Private Grünfläche, Parkanlage, davon	47.266 m²
<i>Parkanlage Ost</i>	26.601 m ²
<i>Parkanlage West</i>	17.706 m ²
<i>Parkanlage Süd</i>	2.959 m ²
Private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, davon	10.273 m²
<i>Straßenbegleitgrün West</i>	2.573 m ²
<i>Straßenbegleitgrün Ost</i>	7.700 m ²
Private Grünfläche „Kiesbank und Flachgewässer“, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft SPE 1	7.119 m²
Private Grünfläche „Steinriegel und Sandfläche“, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft SPE 2 und SPE 3 davon	2.605 m²
<i>Fläche SPE 2</i>	1.467 m ²
<i>Fläche SPE 3</i>	1.138 m ²
Private Grünfläche „Randliche Eingrünung“, zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 davon	11.559 m²
<i>Fläche A1</i>	7.746 m ²
<i>Fläche A2</i>	3.813 m ²
Private Grünfläche „Eingrünung Verkehrsfläche“, zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3, A4 und A5 davon	3.450 m²
<i>Fläche A3</i>	468 m ²
<i>Fläche A4</i>	1.375 m ²
<i>Fläche A5</i>	1.607 m ²
Private Grünfläche „Strukturgrün“, zugleich Fläche zum Anpflanzen	2.771 m²

Nutzungsart	Größe
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A6	
Wasserflächen , davon	62.010 m²
Wasserflächen Bestand	37.745 m ²
Wasserflächen Planung	24.265 m ²
Plangebiet gesamt	276.283 m²

6 Verfahren

26.04.2007	Aufstellungsbeschluss
10.07.2007	Planungsanzeige
04.09.2007	Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
07.2007 bis 08.2007	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
07.2007 bis 08.2007	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
07.2007 bis 08.2007	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
15.06.2017	Billigung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ und Beschluss zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss Nummer 010-04/2017)
28.08.2017	öffentliche Bekanntmachung (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)
04.09.2017 bis 04.10.2017	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
01.09.2017	Anschreiben an die TöB
01.09.2017 bis 04.10.2017	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
.....	Abwägungsbeschluss
.....	Satzungsbeschluss
.....	Inkrafttreten

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

8 Anhang

Textliche Festsetzungen

Pflanzpläne

Pflanzlisten

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1: Das Ferienhausgebiet SO 1 dient vorwiegend der Errichtung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stört.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal),
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung der Gäste und sonstige nicht störende Anlagen zur Freizeitgestaltung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB)

TF 2: Das Ferienhausgebiet SO 2 dient ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- je eine ortsfeste oder schwimmende Steganlage mit einer Länge von maximal 5 Metern pro Ferienhausgrundstück.

Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

TF 3: Für bauliche Anlagen ist eine Firsthöhe von bis zu 7 Metern, bezogen auf zugehöriges Niveau der Straßenausbauplanung zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, PV-Module oder Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: §9 (1) 1 BauGB)

TF 4: Gebäude innerhalb der Baugebiete SO 1 und SO 2 sind mit einem Mindestabstand von 3 Metern zu ihren jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf insgesamt 15 Meter nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2. Nebenanlagen

TF 5: Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dienen der Errichtung zentraler Sammelplätze für die Abfallentsorgung. Oberirdische Nebenanlagen für die Abfallentsorgung sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und Höhe bis 2,40 Meter zulässig. Außerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen sind zentrale Sammelplätze für die Abfallentsorgung unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

TF 6: Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen ist dezentral und oberflächennah in den Untergrund zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB)

4. Verkehrsflächen

TF 7: Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 BauGB)

TF 8: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 BauGB)

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TF 9: Alle privaten Verkehrsflächen sowie Geh- und Radwege sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

TF 10: Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, dient der Anlage einer Pflanzenkläranlage zur Entsorgung der innerhalb der Ferienhausgebiete SO 1 und SO 2 anfallenden Abwässer. Bei einem Anschluss der Ferienhausgebiete an eine bestehende Kläranlage mittels Druckleitung wird die Fläche der südlich anschließenden privaten Grünfläche zugeschlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8. Grünflächen

TF 11: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit standortheimischen Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkunft zu gestalten. Es wird empfohlen Arten aus den Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

TF 12: Auf den direkt an das Ferienhausgebiet SO 2 angrenzenden Wasserflächen innerhalb des Plangebiets ist die Anlage einer ortsfesten/ schwimmenden Steganlage pro Ferienhausgrundstück mit einer Länge von maximal 5 Metern zulässig. Die Steganlagen sind senkrecht zur Uferkante anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 13: In den Ferienhausgebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich "Carports") nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF14: In den privaten Verkehrsflächen sind insgesamt 133 Straßenbäume nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind einreihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 15,0 Meter nicht unterschreiten. Es wird empfohlen Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 15: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 sind flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 2 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden. Neben den Anpflanzungen ist die Ausbildung eines Erdwalls mit einer Breite von bis zu 8 Metern und einer Höhe bis zu 3 Metern zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 16: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3, A4, A5, A6 und A7 sind flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 2 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 17: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A8 ist flächig mit heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben des Pflanzplans Nr. 3 zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 18: Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 1 ist eine ca. 7.000 m² große Fläche mit kiesigem Substrat anzule-

gen. Zusätzlich ist ein mindestens 300 m² großes grundwassergespeistes Flachgewässer mit Tiefenwasserzone sowie ein Steinhäufen als Überwinterungshabitat für Amphibien zu schaffen. Die Pioniervegetation ist regelmäßig zu entfernen. Die Fläche SPE 1 ist mit einem Wildschutzzaun gegenüber benachbarten Flächen einzufrieden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 19: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 2 und SPE 3 sind mit locker sandigem Substrat und Lesesteinriegeln als Winter- und Sommerquartiere für heimische Reptilien zu entwickeln.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzpläne

Pflanzplan Nr. 1: Neuanpflanzung von Baumreihen

Anforderungen:

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m³)
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Pflanzplan Nr. 2: Anlage von Feldhecken

Anforderungen:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
 - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
 - Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,
-

- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m

Pflanzplan Nr. 3: Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken

Anforderungen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämmen (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
-

- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
 - Mindestflächengröße: 1.000 m²
-

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Baumarten Straßengestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H 14/16 3xv. Db
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	H 14/16 3xv. Db
<i>Betula pendula</i>	Birke	H 14/16 3xv. Db
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	H 14/16 3xv. Db

Pflanzliste 2: Baumarten Landschaftsgestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	H 14/16 3xv. Db
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H 14/16 3xv. Db
<i>Betula Pendula</i>	Birke	H 14/16 3xv. Db
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche	H 14/16 3xv. Db
<i>Populus alba</i>	Silberpappel	H 14/16 3xv. Db
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel	H 14/16 3xv. Db
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	H 14/16 3xv. Db
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	H 14/16 3xv. Db
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H 14/16 3xv. Db
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	H 14/16 3xv. Db
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	H 14/16 3xv. Db
<i>Salix alba</i>	Silberweide	H 14/16 3xv. Db

Pflanzliste 3: Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	

Salix purpurea	Purpurweide	
Salix triandra	Mandelweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Salix fragilis	Bruchweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Pflanzliste 4: Wildobstgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Malus sylvestris	Wildapfel	H 14/16 3xv. Db
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	H 14/16 3xv. Db
Sorbus domestica	Speierling	H 14/16 3xv. Db
Sorbus torminalis	Elsbeere	H 14/16 3xv. Db
Prunus avium	Vogelkirsche	H 14/16 3xv. Db
Prunus domestica	Zwetschge	H 14/16 3xv. Db
Juglans regia	Walnuss	H 14/16 3xv. Db
Castanea sativa	Marone	H 14/16 3xv. Db
Corylus avellana	Haselnuss	H 14/16 3xv. Db
Prunus spinosa	Schlehe	H 14/16 3xv. Db
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	H 14/16 3xv. Db

Gemeinde Bentzin, 15.02.2021

G. G. G. G.



