

# Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung  
„Wohnen am Katerberg“

## Begründung

Entwurf



April 2024



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>6</b>
1.1	Veranlassung und Ziel .....	6
1.2	Art des Verfahrens.....	7
1.3	Beschreibung des Plangebiets.....	7
1.3.1	Räumliche Einordnung Göhren-Lebbin .....	7
1.3.2	Verkehrliche Erschließung Göhren-Lebbin.....	8
1.3.3	Räumliche Lage des Plangebiets.....	9
1.3.4	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	10
1.3.5	Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur des Plangebiets.....	11
1.3.6	Erschließung.....	11
1.3.7	Topographie .....	13
1.3.8	Altlasten.....	13
1.3.9	Niederschlagsentwässerung .....	13
1.3.10	Denkmalschutz .....	13
1.4	Planerische Ausgangssituation .....	14
1.4.1	Landes- und Regionalplanung .....	14
1.4.2	Integriertes städtebauliches Leitbild .....	19
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	20
1.4.4	Bebauungspläne.....	22
<b>2</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>25</b>
2.1	Einleitung.....	25
2.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	25
2.1.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....	25
2.1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	26
2.1.4	Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	26
2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	32
2.2.1	Lage und Naturraum.....	32
2.2.2	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	33
2.2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	33
2.2.4	Schutzgut Fläche .....	37
2.2.5	Schutzgut Boden .....	38
2.2.6	Schutzgut Wasser.....	38
2.2.7	Schutzgut Klima.....	39
2.2.8	Schutzgut Luft.....	40
2.2.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	40
2.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
2.2.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	41
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung Wohnen.....	41

2.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	42
2.3.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte .....	43
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	43
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	43
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	44
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima .....	44
2.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	44
2.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	45
2.3.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
2.3.11	Wechselwirkungen.....	45
2.3.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	46
2.3.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	47
2.3.14	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	47
2.3.15	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	47
2.3.16	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	47
2.3.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	47
2.3.18	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	48
2.3.19	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	48
2.3.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	48
2.4	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung .....	48
2.4.1	Brutvögel .....	49
2.4.2	Fledermäuse.....	51
2.4.3	Reptilien und Amphibien .....	51
2.4.4	Artenschutzrechtliche Erfordernisse.....	52
2.4.5	Artenschutzfachliche Empfehlungen.....	52
2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	52
2.5.1	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	53
2.5.2	Eingriffsermittlung.....	53
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	65
2.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	65
2.8	Zusätzliche Angaben .....	65
2.8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	65
2.8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	65
2.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	66
2.10	Referenzen .....	67
2.10.1	Rechtsgrundlagen.....	67
2.10.2	Gutachten .....	68
2.10.3	Sonstige Quellen .....	68

<b>3</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>69</b>
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	69
3.2	Planinhalt und Festsetzungen .....	69
3.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	70
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	71
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	72
3.2.4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	73
3.2.5	Private Grünflächen .....	73
3.2.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	73
3.2.7	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	76
3.2.8	Sonstige Festsetzungen .....	77
3.2.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	78
3.2.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	78
3.2.11	Hinweise .....	78
3.2.12	Flächenbilanz .....	80
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>80</b>
4.1	Auswirkungen auf den Verkehr .....	80
4.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	81
4.2.1	Niederschlagswasser .....	81
4.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	81
<b>5</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>81</b>
5.1	Aufstellungsbeschluss .....	81
5.2	Planungsanzeige .....	82
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	82
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB .....	83
5.5	Formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	85
5.6	Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	85
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>85</b>
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>86</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Veranlassung und Ziel

Die Gemeinde Göhren-Lebbin hat in den letzten Jahren durch die naturräumlich und landschaftlich wertvolle Lage am Fleesensee und die Entwicklung des touristischen Ressorts Land Fleesensee eine positive Weiterentwicklung als Wohn- und Ferienstandort erfahren.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Tourismus hat die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin in ihrer Sitzung am 25.09.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Ablauf des 26.11.2007 rechtsverbindlich.

Die ausbleibende Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass sich eine Wohnbebauung entlang der Penkower Straße sowie ein Hotelbetrieb zwischen Penkower Straße und der Straße Am Katerberg nicht realisieren ließen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin bereits am 29.09.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss beinhaltete, neben zwei anderen Teilbereichen in der Gemeinde, die Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Katerberg“ von einem Sondergebiet Hotel (SO Hotel) zu einem Sondergebiet Klinik (SO Klinik).

Da die beabsichtigten Entwicklungen ebenfalls ausblieben, wurde das Änderungsverfahren entsprechend dem Beschluss vom 29.09.2011 nicht durchgeführt. In der Gemeindevertreterversammlung vom 05.07.2016 wurde daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ mit angepassten Inhalten beschlossen. Die bestehenden Potenzialflächen für eine Wohnbebauung westlich der Penkower Straße sollten zugunsten von touristischen Nutzungen (Caravanstellplätze und Fahrradhotel) nach Untergöhren verlagert werden. Damit sollte sowohl ein ergänzendes Tourismusangebot zur Qualifizierung des Erholungsstandortes Göhren-Lebbins, potenziellen Lärmkonflikten zwischen weiteren touristischen Nutzungen und neuen Wohnnutzungen vorgebeugt als auch die Voraussetzung für eine Entwicklung in Untergöhren geschaffen werden. Die Wohnnutzung an der Straße Am Katerberg sollte bestehen bleiben. Das Bebauungsplanverfahren ruhte jedoch für einige Jahre.

Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde gegeben. In Abstimmung zwischen der Gemeinde Göhren-Lebbin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde eine Verlagerung der Wohnbauflächen von der Penkower Straße nach Untergöhren abgestimmt. Dafür wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Zum Fleesensee“ aufgestellt (Satzungsbeschluss 12.06.2023, ortsübliche Bekanntmachung 14.10.2023). Grundvoraussetzung für diese Ausweisung von Wohnbauflächen in Untergöhren ist die Reduzierung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 6. Daher ist der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im engen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zum Fleesensee“ zu sehen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin plant im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 nunmehr die Reduzierung der Wohnbauflächen im Plangebiet zu Gunsten von touristischer Infrastruktur. Der Standort des Plangebietes soll der Entwicklung ergänzender touristischer Infrastruktur dienen und damit das bestehende Angebot ergänzen und qualifizieren. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 stellt außerdem den südlichen Ortseingang nach Göhren-Lebbin dar, der ständig von Besuchern der Gemeinde Göhren-Lebbin und des Ressorts Land Fleesensee passiert wird. Der Bebauungsplan hat daher als weitere Zielstellung, den Ortseingang neu zu gestalten und städtebaulich zu ordnen. Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung vom 11.07.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ziele des Bebauungsplans sind im Einzelnen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung einer sozial angemessenen Bodennutzung unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer;
- Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die touristische Infrastruktur;
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen;
- Neuordnung und Gestaltung des Ortseingangs von Göhren-Lebbin unter Wahrung des Gebietscharakters
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes;
- Grünordnerische Regelungen zur Schaffung eines verträglichen Überganges des Siedlungsgebietes in den freien Landschaftsraum.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Göhren-Lebbin stellt den Bereich derzeit als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, Fläche für die Landwirtschaft sowie Maßnahmenflächen dar. Für das Plangebiet wurde jedoch bereits das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin wurde am 28.11.2023 gefasst. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung steht noch aus. Die Entwickelbarkeit aus dem vorbereitenden Bauleitplan (FNP) wird damit zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gegeben sein.

## 1.2 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie frühzeitigen und förmlicher Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz sowie der Beurteilung der Auswirkungen und Wechselwirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird um ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ergänzt.

## 1.3 Beschreibung des Plangebiets

### 1.3.1 Räumliche Einordnung Göhren-Lebbin

Die Gemeinde Göhren-Lebbin liegt innerhalb des Landkreises Mecklenburgischen Seenplatte und zählt zum Amt Malchow. Die Ortsteile Poppentin, Roetz, Untergöhren und Wendhof zählen ebenfalls zur Gemeinde. Seit dem 1. Januar 2024 gehört die ehemals eigenständige Gemeinde Penkow mit dem Ortsteil Kisserow zur Göhren-Lebbin. Der Hauptort und Namensgeber der Gemeinde liegt zentral im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde ist unmittelbar in den leicht hügeligen Naturraum der Mecklenburgischen Seenplatte eingebunden und grenzt direkt an den Kölpinsee und den Fleesensee. Östlich liegt die Müritz. Westlich vom Ortsteil Poppentin befindet sich der kleinere Poppentiner See.

Im Gemeindezentrum von Göhren-Lebbin werden die Güter für den täglichen Bedarf angeboten. Zentralörtliche Funktion im Sinne der Raumordnung haben das ca. 20 km entfernte Mittelzentrum Waren sowie die beiden Grundzentren Malchow und Röbel in ca. 5 und 20 km Entfernung. Durch die kurze Distanz zur Inselstadt Malchow ist die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde in zumutbarer Entfernung gesichert.

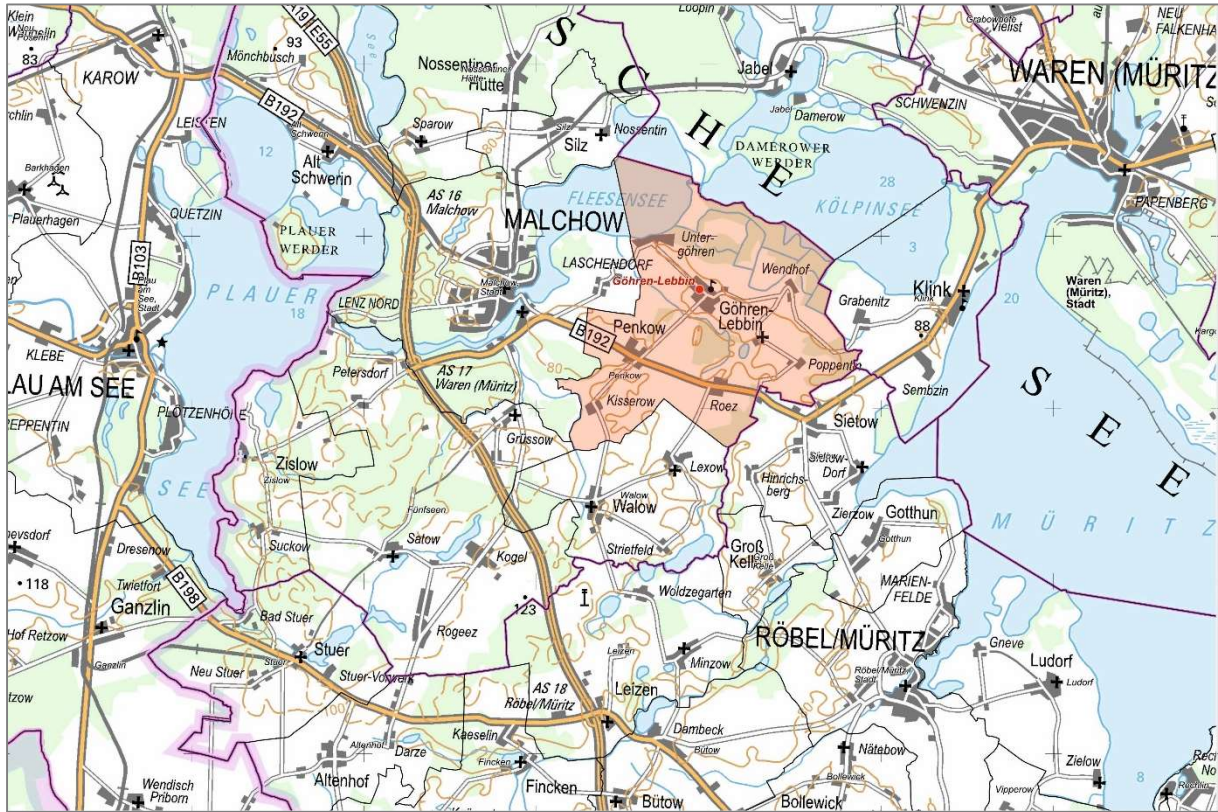


Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle: Grundlage – Topographische Karte Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

### 1.3.2 Verkehrliche Erschließung Göhren-Lebbin

Durch die Eingemeindung von Penkow verläuft die B 192 nun durch das Gemeindegebiet. Der Hauptort Göhren-Lebbin erreicht die B 192 über die Kreisstraße „Penkower Straße“. Der Ortsteil Poppentin hat über die Forsthofer Straße ebenfalls eine Zufahrt zur B 192. Untergöhren kann über den Laschendorfer Weg von der B 192 erreicht werden. Weiterhin verfügt die Gemeinde über mehrere Hauptverkehrsstraßen, die vor allem der Anbindung der Ortsteile dienen. Die verkehrliche Erschließung des MIV ist für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Urlauber/innen und Besucher/innen gesichert.

Die Gemeinde ist über die B 192 und die westlich gelegene A 19 gut an das überörtliche Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angeschlossen. Die A 19 mit den Autobahnanschlüssen Waren und Malchow stellt die Verbindung nach Rostock, Hamburg sowie Berlin her. Über die B 192 besteht Anschluss an das Mittelzentrum Waren sowie das Unterzentrum Malchow.

Die regionale ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Buslinien gesichert. Göhren-Lebbin sowie die Ortsteile Untergöhren, Penkow, Wendhof und Roetz sind über die Linie 015 an das Busnetz der Mecklenburg-Vorpommerschen-Verkehrsgesellschaft (MVVG) angebunden. Auch die Buslinien 022 Waren-Sietow-Malchow und 024 Röbel-Marienfelde-Sietow-Malchow bedienen Haltestellen in der Gemeinde. Jährlich zwischen Ostern und Oktober verkehrt darüber hinaus das Fleesensee-Shuttle in der Gemeinde Göhren-Lebbin, welches jedoch eine touristische Ausrichtung hat. Das Fleesensee-Shuttle bedient 13 Haltestellen in Göhren-Lebbin und Untergöhren.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen Bahnhof. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt mit Nahverkehrsverbindungen ist Malchow in ca. 5 km Entfernung. Von hier besteht Anschluss an den Fernbahnhof Waren. Waren liegt an der Fernbahntrasse Berlin-Rostock mit Umsteigemöglichkeiten in Güstrow in Richtung Hamburg. Von Hamburg und Berlin besteht Anschluss an den internationalen Flugverkehr. Für den nationalen Flugverkehr stehen der



Verkehrsflughafen bei Neubrandenburg (ca. 80 km) sowie der Flughafen Rostock-Laage (ca. 70 km) zur Verfügung. Ein weiterer Flughafen bei Parchim (ca. 60 km) ist über die B 191 zu erreichen. Regionale Bedeutung haben die zwei Flugplätze Vielst (bei Waren) und Lärz in jeweils ca. 30 km Entfernung.

Vorrangig touristische Bedeutung haben die Fährverbindungen („Weiße Flotte“) über die Seenlandschaft Plauer See - Fleesensee - Müritz mit einem Anlegesteg in Malchow sowie im Ortsteil Untergöhren. Als Teil der mecklenburgischen Seenlandschaft bestehen über den Zugang Fleesensee zahlreiche Wasserwanderwege für Tagesgäste, Urlauber und Einwohner der Gemeinde Göhren-Lebbin.

Göhren-Lebbin ist in ein regional bedeutsames Radroutennetz eingebunden. Der Europäische Fernwanderweg E10, der von Göhren-Lebbin über Untergöhren weiter nach Laschendorf und Malchow führt, ist auch als Fahrradrouten ausgewiesen ist. Auch untereinander sind die Ortsteile durch Wegeverbindung fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

### 1.3.3 Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Göhren-Lebbin, nördlich entlang der Penkower Straße, der bedeutendsten Ausfallstraße der Gemeinde. Das Plangebiet bildet somit zusammen mit dem Gebiet südöstlich der Penkower Straße die Ortseingangssituation und hat dementsprechend eine markante Lage und hohe Bedeutung. Von hier aus eröffnet sich entlang der Penkower Straße der Siedlungskörper des Ortsteils Göhren-Lebbin.



Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes, Quelle: Luftbild Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Südöstlich der Penkower Straße sind durch den Bebauungsplan Nr. 6 und deren 2. Änderung die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung planungsrechtlich geschaffen. Diese Fläche wird derzeit entwickelt. Die Erschließungsmaßnahmen sowie erste Bebauungen sind bereits umgesetzt (Stand November 2023).

Die Ortsrandlage hat zur Folge, dass einerseits der Siedlungskörper an das Plangebiet grenzt, nämlich in nordöstliche Richtung die Hotelanlage des Robinson Clubs Fleesensee. Andererseits ist die Lage geprägt vom Landschaftsbezug. Im Südwesten definiert der Wasserlauf des Poppentiner Grabens die Grenze des Plangebietes. Dahinter befinden sich landwirtschaftliche Flächen und es eröffnet sich der offene Natur- und Landschaftsraum. Nordwestlich an das Plangebiet schließen die Flächen der Golfanlage Golf Fleesensee an, die ebenfalls durch die gärtnerisch gestaltete und weitläufige Anlage einem offenen Landschaftsraum ähneln.

### 1.3.4 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha und beinhaltet die Flurstücke 55 (teilweise) und 56/1 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Göhren sowie die Flurstücke 31/1, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32/2 und 32/4 der Flur 1 der Gemarkung Göhren.

Die Flurstücke 31/5 und 55 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin. Das Flurstück 56/1 (Penkower Straße) befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum.



Abbildung 3: Darstellung Geltungsbereich und Flurstücke, Quelle: Vermessungsgrundlage.

### **1.3.5 Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur des Plangebiets**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist frei von Bebauung. Lediglich im nordöstlichen Bereich befinden sich zwei bebaute Grundstücke an der Penkower Straße, die derzeit mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung den südwestlichen Ortseingang bilden. Die beiden Wohngebäude sind eingeschossig mit geneigten Dachformen (Walm- bzw. Satteldach). Auf den Grundstücken befinden sich Nebengebäude, die sich vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen orientieren. Die bebauten Grundstücke stellen eine charakteristische Siedlungsstruktur dar. Sie definieren die Ortseingangssituation, von der aus sich der Siedlungsraum entlang der Ausfallstraße Penkower Straße entwickelt.

Abgesehen von der Wohnnutzung auf den beiden Grundstücken ist das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichsten Bereich besteht eine Grünfläche.

Der Geltungsbereich weist keine naturräumlichen Besonderheiten auf. Er wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und von Wegen bzw. Straßen, die von Gehölzen begleitet werden, durchzogen. Die Ortsnähe wird durch einzelne bebaute Grundstücke gekennzeichnet. Markant ist die Absenkung in Richtung Poppentiner Graben. Der Poppentiner Graben bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Der Gewässerabschnitt westlich der Penkower Straße ist naturnah mit Gehölzbestand ausgebildet.

### **Umgebung**

Neben der kleinteiligen historisch begründeten Wohnbebauung am Ortseingang entlang der Penkower Straße bestehen in der Umgebung Großformen für die touristische Nutzung. Darunter sind die Solitärbauten des Robinson Clubs zu nennen. Sie sind gebettet in eine gärtnerische Anlage mit landschaftlichen Bezügen. Ähnliches gilt in Bezug auf die Therme Aquafun Fleesensee sowie mehrere weitere Bauensembles (z. B. Anlage des Dorfhofes). Insgesamt nehmen freizeitbezogene und touristische Anlagen mit ihren individuellen markanten Bauten im Ortsbereich einen großen Teil ein. Die weiträumige Anlage des Golfclubs weist in der unmittelbaren Umgebung keine Bebauung auf, da hier die landschaftlich angelegten Platzflächen an das Plangebiet grenzen. Zur Golfanlage gehören der Nutzung entsprechend mehrere und zusammenhängende ein- bis zweigeschossige Gebäude an, die baulich teilweise einen Hallencharakter aufweisen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Landschaftszone der „Höhenrücken und Seenplatte“<sup>1</sup> und wird in die Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ eingeteilt. Die kleinräumige Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“ ist durch die großen Seen ausgezeichnet. Die Landschaftseinheit ist als welliges Hügelland ausgeprägt.

### **1.3.6 Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Penkower Straße erschlossen. Die Penkower Straße wird beidseitig durch Bäume begleitet. Parallel zur Penkower Straße verläuft ein Fuß- und Radweg.

Derzeit gibt es keine öffentlichen Parkmöglichkeiten. Private Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken vorhanden.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1997.

## **Technische Infrastruktur**

### Strom

Außerhalb des Plangebietes verlaufen entlang der Penkower Straße Mittel- und Niederspannungsleitungen.

Im Bereich des Tannenweges verläuft die Mittelspannungsleitung in Richtung Westen. Auch die Niederspannungsleitung knickt hier in Richtung Westen ab, endet jedoch im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die vorhandene Bebauung im Norden des Plangebietes ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Die Mittelspannungsleitung kreuzt in diesem Bereich die Penkower Straße und verläuft im Plangebiet in Richtung Norden.

Eine weitere Stromleitung verläuft von Westen kommend in Richtung Penkower Straße und verschwenkt südlich des Geltungsbereichs nach Norden und verläuft dann innerhalb des Plangebiets.

### Gas

Eine Gasleitung verläuft südwestlich und östlich am Plangebiet vorbei. Nördlich der Bestandsbebauung im Plangebiet verschwenkt die Leitung in Richtung Westen und verläuft innerhalb des Flurstückes 55 in Richtung Norden..

### Telekommunikation

Leitungen der Telekom verlaufen im östlichen Bereich der Penkower Straße außerhalb des Plangebietes.

Die Bestandsbebauung ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Bestandsgebäude an die gängige technische Infrastruktur mit Wärmeversorgung, Trink- und Abwasser angeschlossen sind.

### Abwasser

Ausgehend vom Tannenweg verläuft eine Abwasserleitung vom Südwesten in Richtung Norden und quert dabei das Plangebiet. Auf Höhe des Kirchweges verschwenkt die Leitung nach Osten und verläuft innerhalb der Penkower Straße weiter nach Norden. Abzweige der Leitung verlaufen ab dem Kirchweg nach Osten.

### Trinkwasser

Ausgehend vom Tannenweg verläuft eine Trinkwasserleitung vom Südwesten in Richtung Norden und quert dabei das Plangebiet. Auf Höhe des Kirchweges verschwenkt die Leitung leicht nach Osten und verläuft innerhalb der Penkower Straße weiter nach Norden.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet ist an diese Leitung angeschlossen.

### Regenwasser

Entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Westen verläuft ein verrohrter Graben bzw. eine Regenwasserleitung außerhalb des Geltungsbereichs. Im äußersten nordöstlichen Bereich quert die Leitung das Plangebiet in einem kleinen Bereich des Flurstücks 31/6 der Flur

1 der Gemarkung Göhren. Im Norden und Westen ragt der Gewässerschutzstreifen punktuell in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 – 1. Änderung.

Bei dem verrohrten Graben handelt es sich um das Gewässer II. Ordnung Fle-087-004. Dieses wurde im Zuge des Golfplatzneubaus um 2000 verrohrt. Der südliche und östliche Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Achse Rohrleitung ist von baulichen Anlagen freizuhalten, Bepflanzungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Im Bereich der Penkower Straße verläuft ein Abzweig der Regenwasserleitung nach Süden.

Die Regenwasserleitung befindet sich im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Müritz“.

### **1.3.7 Topographie**

Das Gelände im Planbereich ist leicht bewegt: Im Norden befindet sich eine kleine Erhebung von ca. 84 m über NHN. Von dort ausgehend sinkt das Geländeniveau in nördliche, westliche und östliche Richtung um ca. 2 - 3 m. In Richtung Süden senkt sich das Gelände auf ca. 79 m über NHN ab.

Im südlichen Plangebiet steigt das Geländeniveau von Osten nach Westen ca. 80 – 82 m über NHN bis auf 80 - 84 m über NHN an. Im nördlichen Teilbereich verläuft das Geländeniveau von Osten nach Westen von ca. 82 m über NHN auf ca. 84 m über NHN bis zum zentralen Bereich an und sinkt dann wieder auf ca. 82 m über NHN ab.

### **1.3.8 Altlasten**

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen keine Hinweise zu möglichen Altlasten. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen im Rahmen von Erdaufschlüssen.

### **1.3.9 Niederschlagsentwässerung**

Nach Geoportal (LUNG) handelt es sich bei den Böden um Geschiebemergel, deren Sickerfähigkeit eingeschränkt ist. Der angegebene Grundwasserflurabstand liegt mit 5-10 m unter Flur ausreichend tief entfernt. Aus Bohrprofilen der Landesbohrdaten für eine Bohrung im Kirchweg wurde aber eine dichte Geschiebelehmschicht bis in 5 m Tiefe nachgewiesen. Darunter befindet sich bis in ca. 13 m Tiefe eine aufnahmefähige Sandschicht.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss die Bewirtschaftung des Niederschlagswasser nachgewiesen werden.

### **1.3.10 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Ein Bodendenkmal befindet sich im Südwesten des Plangebietes im Bereich des Poppentiner Grabens. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans befindet sich ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Funden und der Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 1.4 Planerische Ausgangssituation

### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) dient als querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen. Das LEP M-V trat am 09.06.2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Das LEP M-V 2016 enthält folgende raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde Göhren-Lebbin:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Großräumiges Straßennetz

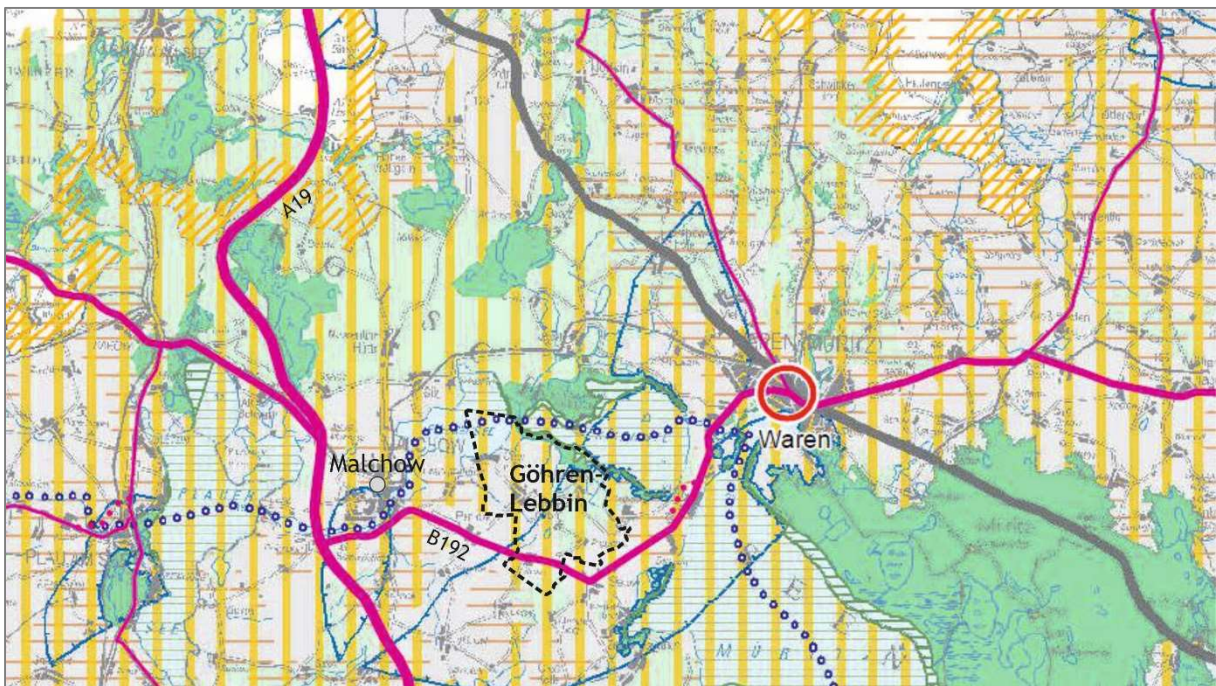


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Quelle: LEP M-V 2016, eigene Darstellung.

Zu den Leitlinien der Landesentwicklung/Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung zählen die Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung (Leitlinie 2.7), auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes. Angesichts klimabedingter Veränderungen gilt es, Raumnutzungen so zu gestalten und anzupassen, dass die wertvolle naturräumliche Ausstattung und die Lebensgrundlagen für künftige Generationen gesichert werden. Die regionale Siedlungs-, Freiraum-, und Infrastrukturentwicklung soll sozial, ökonomisch und ökologisch verträglich sowie bodenschonend auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgerichtet werden. Der, durch die hohe Qualität seiner Naturgüter, die artenreiche Tier- und Pflanzenwelt und seine Küsten, Bodden und Seenlandschaft, geprägte Charakter des Landes soll erhalten, entwickelt und für Freizeit, Erholung und Tourismus genutzt werden.

Weiterhin zählt hierzu auch die Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes sowie des Freizeit- und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern gemäß Leitlinie 2.8, bei der eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft unter Nutzung der Potenziale der Naturraumausstattung angestrebt wird, um somit auch die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist gemäß LEP M-V 2016 ein ländlicher Raum (Kapitel 3.3.1). Diese sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Gemäß Kapitel 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golf Tourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein. Sie sind zu erhalten und wie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterzuentwickeln. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen die Vorbehaltsgebiete bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-V) von 2011 konkretisiert als querschnittsorientierte und fachübergreifende Rahmenplanung die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte auf der Grundlage des LEP M-V auf räumlicher und sachlicher Ebene. Am 15.06.2011 erfolgte die Rechtsfestsetzung als Landesverordnung (GVObI. Nr. 10/2011, S. 362).

Das RREP 2016 enthält folgende raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde Göhren-Lebbin:

- Siedlungsschwerpunkt
- Tourismusschwerpunktraum
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Großräumiges Straßennetz
- Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz
- Regional bedeutsames Radroutennetz
- Wichtiger Schifffahrtsweg

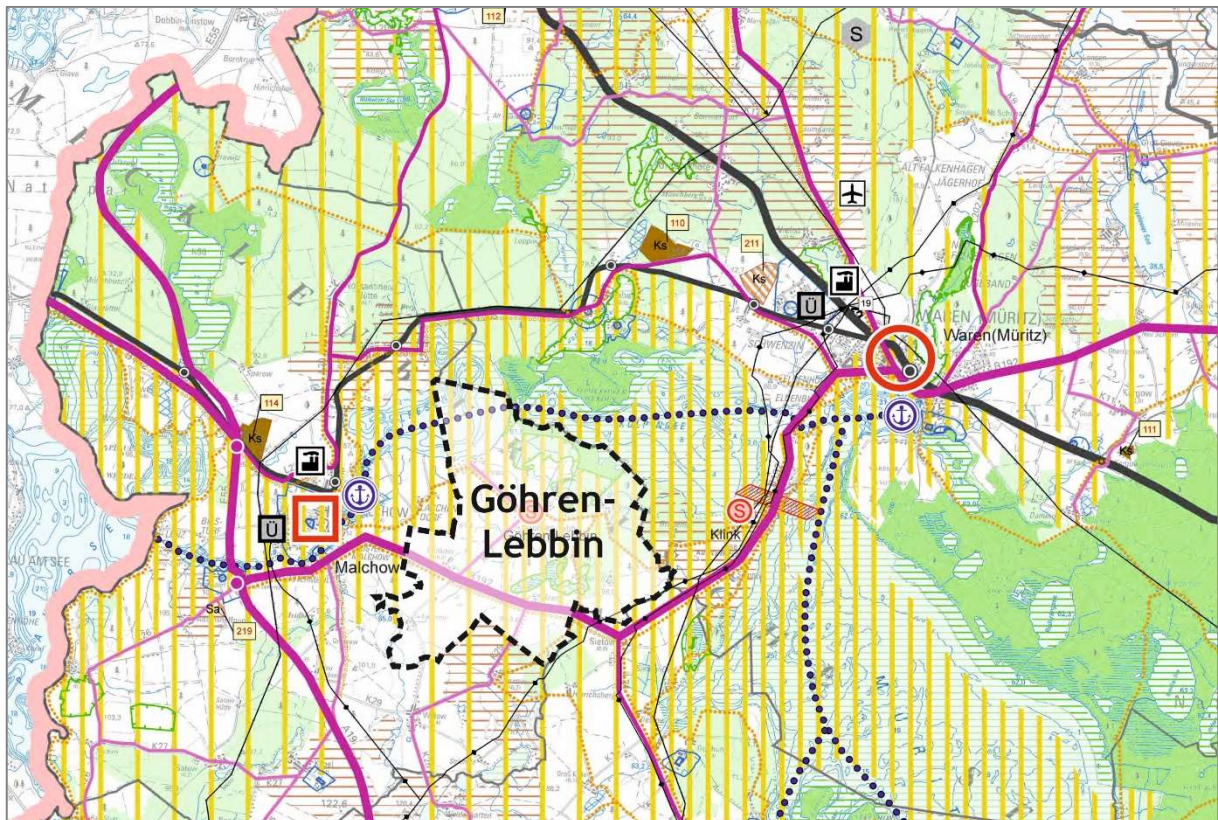


Abbildung 5: Ausschnitt RREP MS, Quelle: RREP MS 2011.

Die Gemeinde wird gemäß Punkt 3.1.1. (3) als ländlicher Raum eingestuft. Diese sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Darüber hinaus sollen vorrangig in ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis neue Beschäftigungseffekte generiert und Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden.

Auf Grundlage des Kapitel 3.1.3 Tourismusräume soll in den Tourismusschwerpunkträumen deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten. Die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale sollen in Wert gesetzt und zu touristischen



Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus - in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden. Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere, wie auch der Mecklenburgischen Oberseen (Müritz-Kölpinsee-Fleesensee-Plauer See) für den Wassertourismus weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist Bestandteil des ländlichen Raumes und ein festgelegter Tourismusschwerpunktraum innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus „Müritz-Region“ mit den Oberseen Müritz, Kölpinsee, Fleesensee und Plauer See. Als Tourismusschwerpunktraum kommen ihr somit die Aufgaben der Generierung neuer Beschäftigungseffekte sowie der Erhaltung und Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten insbesondere unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklung zu. Hinzu kommt die Wahrnehmung saisonal begrenzter Versorgungsaufgaben, die den Eigenbedarf deutlich überschreiten, die der Gemeinde Göhren-Lebbin als Siedlungsschwerpunkt obliegen.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin ist ein Siedlungsschwerpunkt (Kapitel 3.3). Sie erfüllt die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum und soll ergänzend zu den Zentralen Orten Malchow und Waren (Müritz) saisonal begrenzt ortsnahe Versorgungsaufgaben für die hohe Anzahl an Touristen vor Ort in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.

Gemäß Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Darüber hinaus soll die Ausweisung neuer Bauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. Göhren-Lebbin soll dabei, sowohl als Siedlungsschwerpunkt als auch als Bestandteil eines dünn besiedelten ländlichen Bereiches durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausstattung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen.

Darüber hinaus wird für die Gemeinde Göhren-Lebbin im Bereich der regionalen Infrastruktur die regionale Radroute Kölpin-/Fleesensee Rundweg als Bestandteil des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie die Straßenverbindungen von Untergöhren nach Göhren-Lebbin sowie Göhren-Lebbin nach Penkow als Bestandteile des bedeutsam flächenerschließenden Straßennetzes in der Gesamtkarte raumordnerisch festgelegt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden. Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit

anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

### **Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte**

Das Regionale Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK MS) aus dem Jahr 2021 ist ein Konzept für die Entwicklung des ländlichen Raums und die Fortschreibung sowie Evaluierung des REK MS 2015. Das Dach der regionalen Entwicklungsstrategie bildet das Leitbild „natürlich! Mecklenburgische Seenplatte“. Die Mecklenburgische Seenplatte verfügt über eine einzigartige Natur mit einem hohen Anteil an Wald- und Seengebieten, die in ihrer Ursprünglichkeit und Vielfältigkeit einmalig sind. Sie bilden eine wichtige Grundlage für eine leistungsstarke und zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur sowie für eine gesunde und hochwertige Lebens- und Wohnqualität. Die typische ländlich geformte Siedlungsstruktur ist prägend und identitätsstiftend zugleich. Innovation, Kreativität, Verantwortung und regionale Wertschöpfung sowie Verwendung vorhandener lokaler Ressourcen sind die kennzeichnenden Facetten der Mecklenburgischen Seenplatte und prägen sie als erstklassige Tourismusregion im Einklang mit Natur und Landschaft sowie mit lebenswerten Orten zum Wohnen, Arbeiten, Erleben und Erholen.

Das REK MS sieht folgende sieben strategische Entwicklungsziele vor, die übergeordnet und sektorübergreifend sind. Sie konkretisieren das Leitbild und zeigen auf, welche gesamtregional bedeutsamen Ziele zu verfolgen sind, um die Region in ihrer Gesamtheit sowie die unterschiedlichen Teilräume innerhalb der Region zukunftsfähig zu gestalten und nachhaltig zu entwickeln.

- Ökologische, ökonomische und soziokulturelle Entwicklung nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und der Chancengleichheit
- Sicherung und Förderung von Lebensqualität und Teilhabe in allen Teilen der Region und für alle Bevölkerungsgruppen
- Erhalt und Weiterentwicklung des natürlichen und kulturellen Erbes für die Bevölkerung und ihrer Gäste
- Schutz des Klimas und Anpassung an den Klimawandel
- Förderung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit und der überregionalen Vernetzungen
- Konsequenter Ausbau der Digitalisierung für ein nachhaltiges und integratives Wachstum
- Gleichstellung der Geschlechter sowie Gewährleistung von Nichtdiskriminierung

Aufbauend auf den strategischen Entwicklungszielen wurden fünf Handlungsfelder definiert, die die angestrebte regionale Entwicklung fördern sollen. Sie werden mit Zielen untersetzt. In der nachfolgenden Auflistung werden nur für das Plangebiet relevante Ziele aufgeführt:

- Siedlungsstruktur- und Landschaftsstrukturen resilient und zum Schutz des Klimas weiterentwickeln
  - Kompakte Siedlungsstrukturen nachhaltig entwickeln
  - Dauerhafte Bewahrung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der vorhandenen natürlichen Ressourcen
  - Nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als unverwechselbares Merkmal der Region

- Wirtschaft durch Fachkräftesicherung, Kultur und Bildung nachhaltig entwickeln
  - Wirtschaftskraft entlang der regionalen Wertschöpfungskette stärken und Wettbewerbsfähigkeit erhöhen
  - Regionstypische Wirtschaftszweige nachhaltig sichern und raumverträglich weiterentwickeln
  - Nachhaltigen Tourismus in allen Teilen der Region behutsam weiterentwickeln
  - Initiativen, Kooperationen und Innovationen unterstützen
  - Humanressourcen durch Initiativen der Fachkräftesicherung und Stärkung von Kultur und Bildung erhalten
- Angebote der Daseinsvorsorge und Infrastruktureinrichtungen bedarfsorientiert darstellen
  - Versorgungsstrukturen nachhaltig und langfristig gestalten
  - Qualitätsvolle, leistungsfähige Betreuungs- und Bildungsangebote in allen Teilen der Region sicherstellen
- Mobilität nachhaltig gestalten
- Kooperation und Zusammenhalt in der Region weiter stärken
  - Zusammenarbeit der regionalen Akteurinnen und Akteure nach außen und nach innen fortführen und verstetigen
  - Gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt in der Region weiter stärken

Zur Umsetzung der Handlungsfelder und der Ziele wurden Leitprojekte definiert, bspw. behutsamer Ausbau und nachfrageorientierte Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

#### **1.4.2 Integriertes städtebauliches Leitbild**

Mit Beschluss vom 25.07.2000 der Gemeindevertreterversammlung über das Leitbild sowie den Zielkatalog hat die Gemeinde Göhren-Lebbin den mittel- bis langfristigen Handlungsrahmen für ihre weiteren Planungen abgesteckt. Das Leitbild sowie der Zielkatalog beinhalten die grundlegenden Aussagen über die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin.

Im Mai 2016 wurde in einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte sowie dem Landkreis Mecklenburgischen Seenplatte die Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin erörtert. Neben der Herausstellung der touristischen und wirtschaftlichen Bedeutung der Gemeinde für den Ort selbst und die Region wurden die hohe Bautätigkeit, die Weiterentwicklung von Projekten und Planungszielen sowie bestehende, noch nicht umgesetzte und im Wandel befindliche Projekte aufgezeigt. In gemeinsamer Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden die Voraussetzungen für eine Entwicklung dieses Bereiches (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16) abgestimmt. So wurde bestimmt, dass der Bebauungsplan Nr. 16 „Zum Fleesensee“ aufgestellt werden kann, wenn bestehende Potenzialflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Am Katerberg“ verlagert werden. Auf Grundlage dieser Abstimmung und einer Bestandsanalyse wurde eine Anpassung des Leitbildes vorgenommen. Die Wohnbaufläche am Katerberg, westlich der Penkower Straße, soll nicht mehr für eine Wohnnutzung, sondern für die Themenfelder Sport, Freizeit und Beherbergung zur Verfügung stehen. Planungsansatz ist die Entwicklung von touristischen Angeboten in Göhren-Lebbin, die das Angebot qualitativ aufwerten und zugleich Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und touristischen Nutzungen vorbeugen. Die geplante Entwicklung innerhalb des Plangebietes stimmt also mit den gemeindlichen Zielstellungen des Integrierten Städtebaulichen Leitbildes überein.

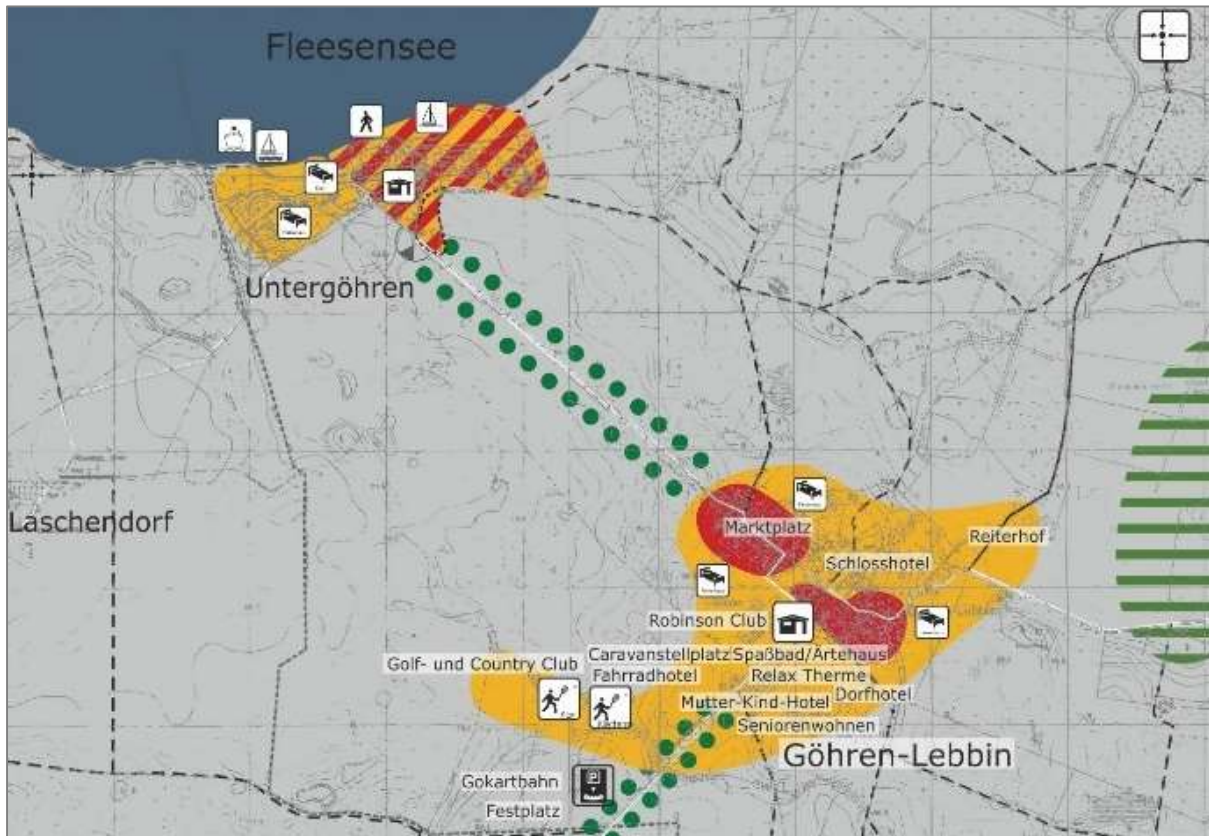


Abbildung 6: Integriertes städtebauliches Leitbild 2016, Quelle: Gemeinde Göhren-Lebbin, Leitbild 2016

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Feststellungsbeschluss im Januar 2006 wirksam. Der Flächennutzungsplan als abgestimmtes Planungsinstrument steuert die Entwicklung der Gemeinde Göhren-Lebbin für einen Zeitraum von 10-15 Jahren und bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Für den Flächennutzungsplan sind bisher folgende Berichtigungen und Änderungen wirksam:

- 1. Berichtigung (Plangebiet B-Plan Nr. 5 "Wohn- und Ferienhausgebiet Block A und Block B", 1. Änderung),
- 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Plangebiet 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Strandpromenade Untergöhren“),
- 3. Änderung Flächennutzungsplan (Plangebiet B-Plan Nr. 16 „Zum Fleesensee“)

Darüber hinaus sind folgende Änderung im Verfahren:

- 1. Änderung Flächennutzungsplan (Plangebiet B-Plan Nr. 15 „Bergweg Untergöhren“)
- 2. Änderung Flächennutzungsplan (Plangebiet B-Plan Nr. 6 „Wohnen Am Katerberg, 1. Änderung)
- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Ortseingang OT Göhren-Lebbin, nordwestlich der Penkower Straße und südlich Tannenweg)
- 5. Änderung Flächennutzungsplan Plangebiet Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“),

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als Fläche für Landwirtschaft (Acker- und Grünland) und als Maßnahmenfläche dargestellt. Südlich davon wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine weitere Maßnahmenfläche befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Am südlichen und westlichen Rand das Plangebiet wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sind derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Am 28.11.2023 wurde durch die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen. Die Genehmigung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte steht noch aus. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans die 2. Änderung Flächennutzungsplans genehmigt, bekanntgemacht und rechtswirksam ist. Dem Entwicklungsgebot wird damit Rechnung getragen.

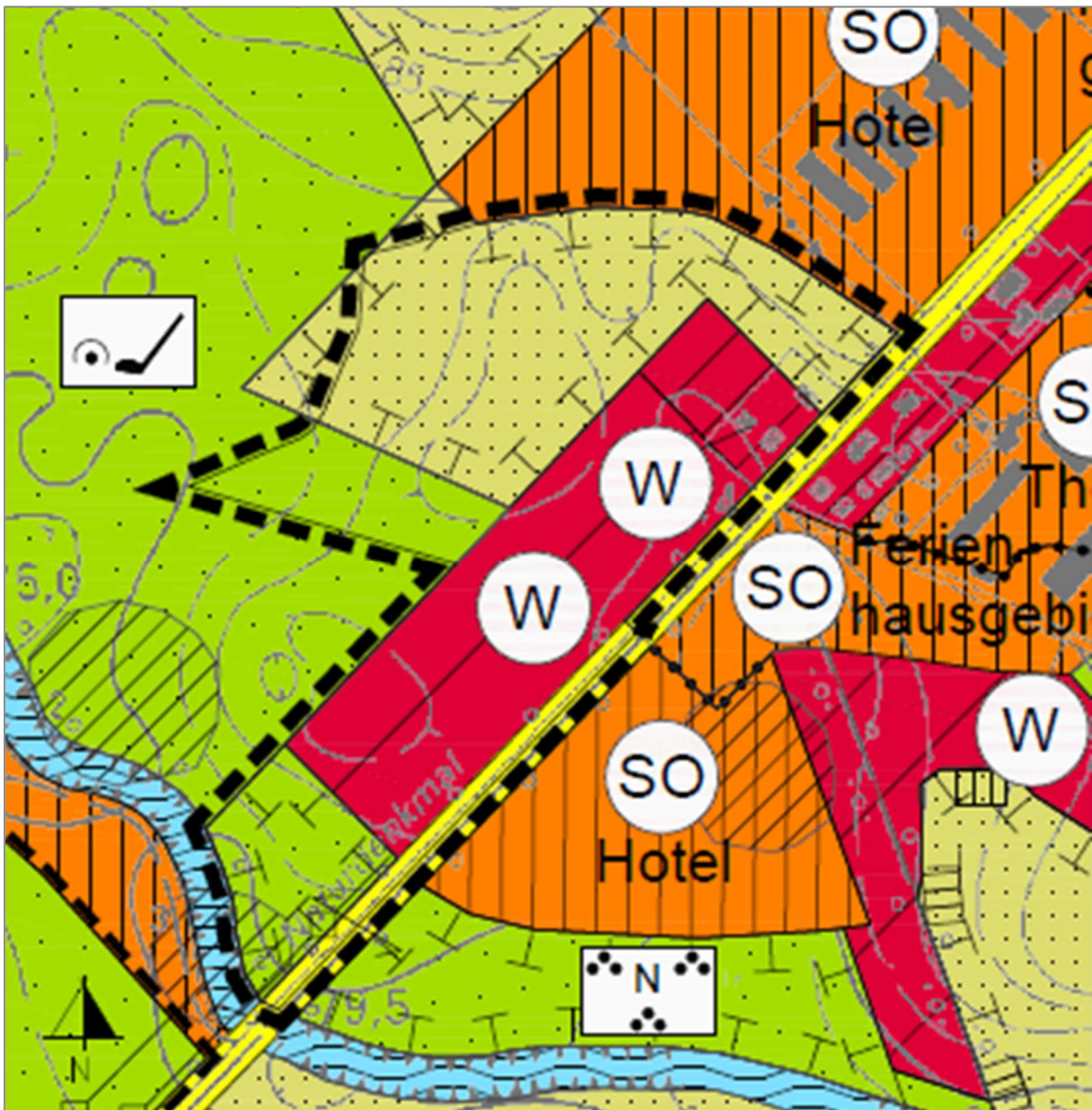


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung; Quelle: Flächennutzungsplan 2006.

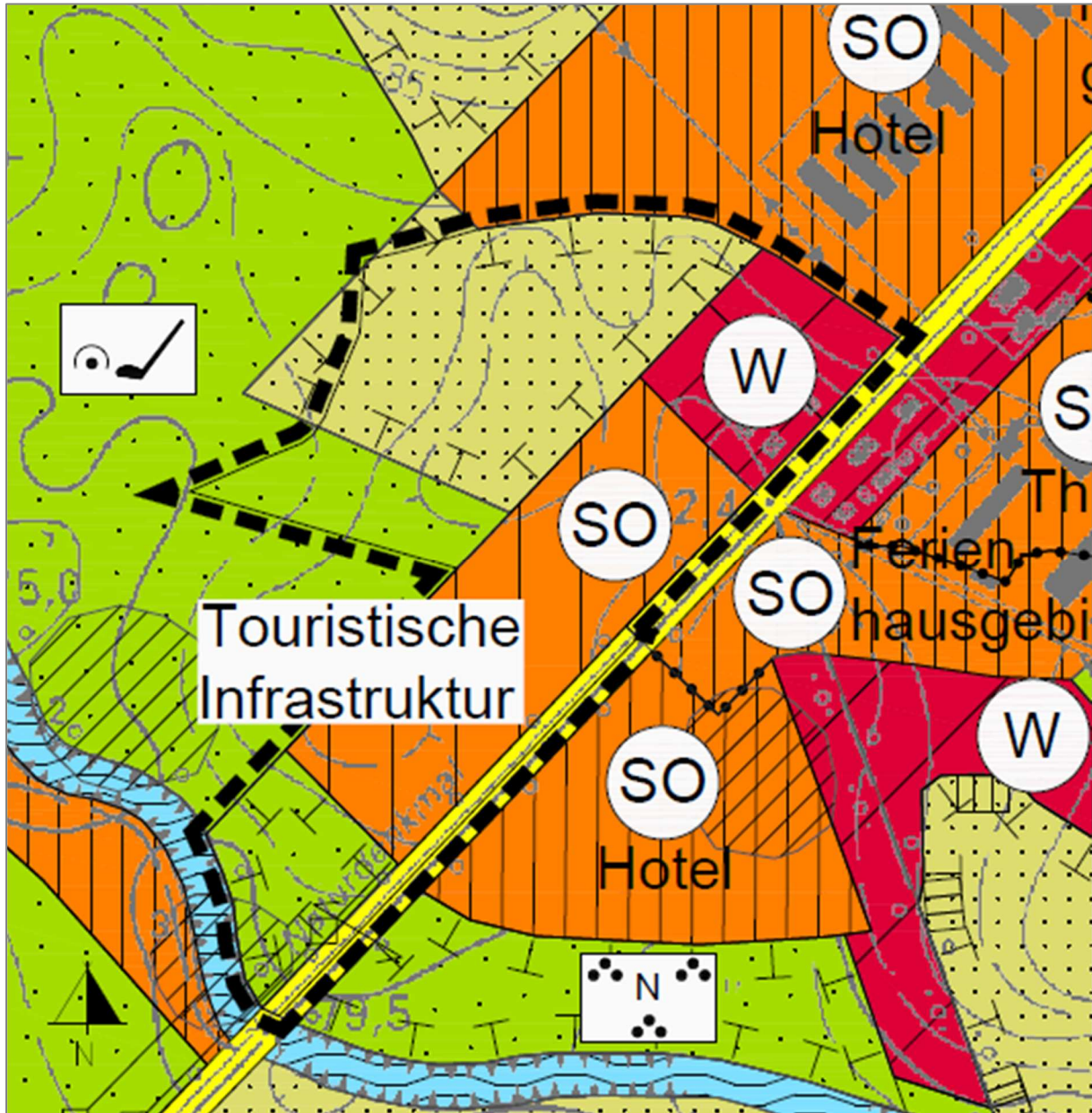


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan, zukünftige Darstellung; Quelle: 2. Änderung Flächennutzungsplan 2023.

#### 1.4.4 Bebauungspläne

##### 1.4.4.1 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschossen mit einer zulässigen Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen bestimmt.

Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Weiterhin werden Flächen für Leitungsrechte gesichert.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft festgesetzt. Diese werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt.

#### 1.4.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

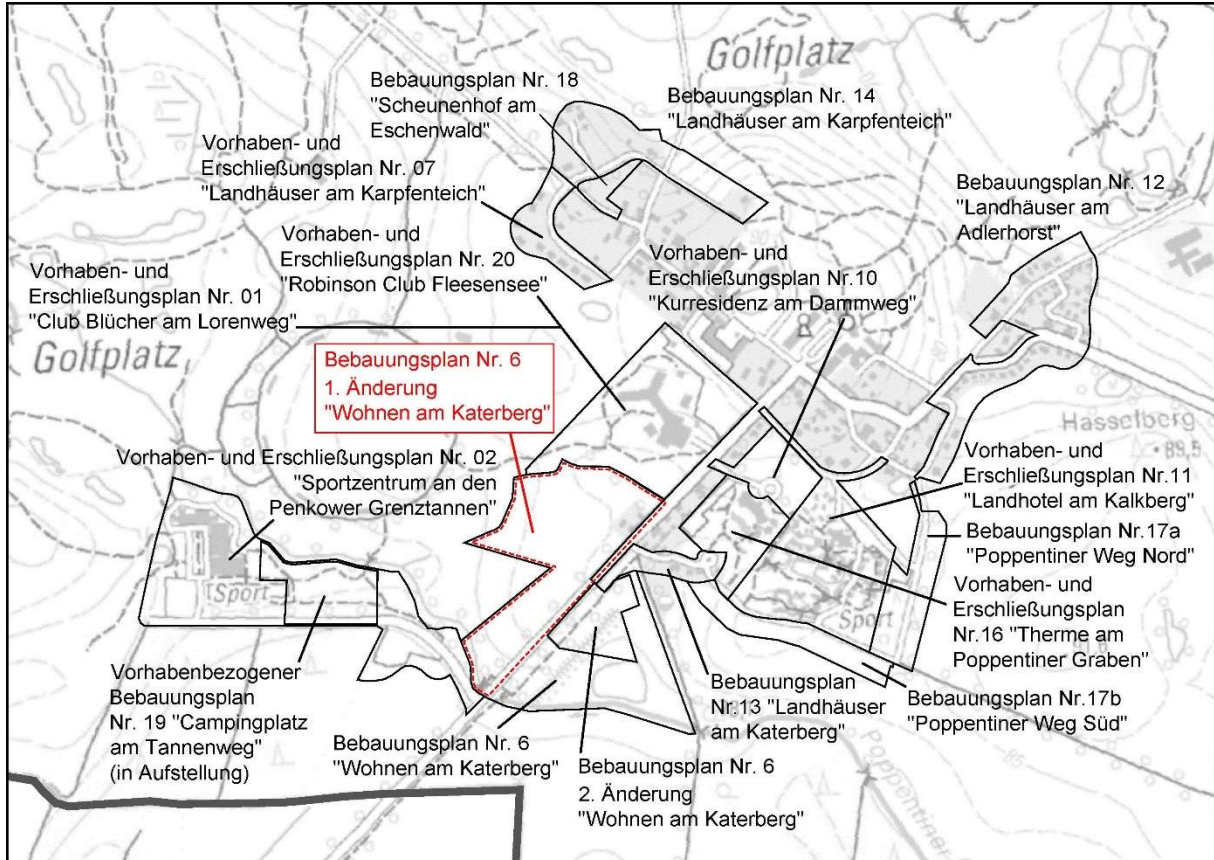


Abbildung 9: Darstellung angrenzender Bebauungspläne, Quelle: Eigene Darstellung.

#### Bebauungsplan Nr. 13 „Landhäuser am Katerberg“

Art der baulichen Nutzung: Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,25, Zahl der Vollgeschosse I

Überbaubare Grundstücksfläche: 25 m breite Baufenster entlang der Straßenverkehrsflächen

Bauweise: abweichende Bauweise

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Festsetzungen zur Dachneigung

#### Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel- und Ferienanlage, allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II, zulässige Trauf- und Firsthöhe, Höhe der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster

Bauweise: offene Bauweise, offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser

Flächen für Nebenanlagen

Grünfestsetzungen

Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

**Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“, 2. Änderung**

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel- und Ferienanlage

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3; GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II, Höhe der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster

Bauweise: offene Bauweise, offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser

Flächen für Nebenanlagen

Grünfestsetzungen

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“**

Art der baulichen Nutzung: Sportgebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3, GFZ 0,4, Zahl der Vollgeschosse I-II, Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ (in Aufstellung, derzeit noch nicht rechtsverbindlich)**

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen (hier: Campingplatz) mit 60 Stellplätzen für Campingmobile

Maß der baulichen Nutzung: GR 400 m<sup>2</sup>, Zahl der Vollgeschosse I, Höhe baulicher Anlagen 4 m

Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze für ein Hauptgebäude und Verortung der Stellplätze für die Campingmobile

Grünfläche mit Überlagerung einer Maßnahmenfläche

Private Verkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahme: Waldabstand, gesetzlich geschütztes Biotop

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Robinson Club Fleesensee“**

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3; zulässige Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche: Baufenster

Flächen für Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche



## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Tourismus hatte die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin in ihrer Sitzung am 25.09.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ als Satzung beschlossen, eine Entwicklung der Flächen nördlich der Penkower Straße blieb jedoch aus. Darum soll in der 1. Änderung eine Anpassung der Nutzungsart erfolgen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

#### **2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ sieht vorrangig Anpassungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den Grünfestsetzungen im verkleinerten Geltungsbereich vor.

Der Standort des Plangebietes soll der Entwicklung ergänzender touristischer Infrastruktur dienen und damit das bestehende Angebot ergänzen und qualifizieren. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 stellt außerdem den südlichen Ortseingang nach Göhren-Lebbin dar, der ständig von Besuchern der Gemeinde Göhren-Lebbin und des Ressorts Land Fleesensee passiert wird. Der Bebauungsplan hat daher als weitere Zielstellung, den Ortseingang neu zu gestalten und städtebaulich zu ordnen.

Die bestehenden Potenzialflächen für eine Wohnbebauung westlich der Penkower Straße werden zugunsten der touristischen Nutzungen nach Untergöhren verlagert. Damit wird sowohl ein ergänzendes Tourismusangebot zur Qualifizierung des Erholungsstandortes Göhren-Lebbins geschaffen als auch potenziellen Lärmkonflikten zwischen weiteren touristischen Nutzungen und neuen Wohnnutzungen vorgebeugt. Weiterhin wird durch die Planänderung die Voraussetzung für die Entwicklung in Untergöhren (Bebauungsplan Nr. 16) geschaffen und somit eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet.

#### **2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 wird auf 8,11 ha verkleinert.

Neben dem verkleinerten Geltungsbereich auf die Fläche nördlich der Penkower Straße strebt die Gemeinde anstelle der bisherigen Wohnbauflächen nunmehr die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ westlich der Penkower Straße an. Daneben sollen die bereits bestehenden Wohnhäuser im Norden des Plangebietes mit einem angemessenen Entwicklungspotential dauerhaft erhalten bleiben.

Die bisherige Lücke entlang der Penkower Straße wird durch ein kleines neues Teilbaugebiet für Wohnen geschlossen.

Die Festsetzungen orientieren sich bei den Flächenabgrenzungen und dem Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen am bestehenden Bebauungsplan. Die Art der baulichen Nutzung muss angepasst werden. Außerdem sind erweiterte Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen und Erschließung erforderlich, weil keine innere Erschließung der bisherigen, kleinen Teilbaugebiete mehr festgesetzt werden muss. Die Grünfestsetzungen werden ebenfalls übernommen.

In einem Teilbereich (Baugebiet A 1) wird erstmals eine Dreigeschossigkeit genehmigungsfähig. Alle übrigen Baubereiche bleiben zweigeschossig.

Die Flächen für Maßnahmen bleiben erhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und bleiben erhalten.

### 2.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt nach seiner Verkleinerung noch ca. 8,11 ha.

Es werden folgende Flächennutzungen mit ihren Flächenbedarfen im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Flächen- anteil in %	Haupt-GRZ / Neben-GRZ (Versiegelun- gsgrad)	voraussichtli- che Versiegelung in m <sup>2</sup>
SO Touristische Infrastruktur	17.921	22,1	0,2 / 0,4	7.168
Allgemeines Wohngebiet (gesamt)	8.495	10,5	0,2 / 0,4	3.398
Private Grünfläche (Zweckbest. Gewässerschutzstreifen)	620	0,8	-	-
Öffentliche Verkehrsflächen	3.642	4,5	Ca. 80%	2.913
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gesamt)	47.295	58,2	-	-
Fläche für Anpflanzungen C-I	2.240	2,8		-
Fläche mit Leitungsrecht	962	1,2		-
<b>Summe (gesamt)</b>	<b>81.175</b>	<b>100</b>		<b>13.479</b>

### 2.1.4 Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

#### 2.1.4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>2</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 20. Dezember 2023 (BGBl. S. 394).

gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

#### **2.1.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>3</sup> (BNatSchG) und das Mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz<sup>4</sup> (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

---

<sup>3</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 d. G. v. 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

<sup>4</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

## **Eingriffsregelung**

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

## **Biotopschutz**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

## **Baumschutz**

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,

- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

### **Alleenschutz**

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

#### **2.1.4.3 Immissionsschutz**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 3 vom 08. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054) geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005: 2023-07-Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau. Die Orientierungswerte der DIN für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten aktuell 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

#### **2.1.4.4 Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)<sup>5</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu

---

<sup>5</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 7 d. G. v. 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>6</sup> definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht<sup>7</sup>.

#### **2.1.4.5 Wasserhaushaltsgesetz und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts<sup>8</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Nach § 31 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern<sup>9</sup> ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen darauf hinzuwirken, dass das Versickerungsvermögen des Bodens z.B. durch Versiegelung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Die Wasserrahmenrichtlinie (im Folgenden kurz: WRRL)<sup>10</sup> schuf einen Ordnungsrahmen, in dem innerhalb der europäischen Gemeinschaft, der Gewässerschutz rechtlich in das WHG implementiert und die Umsetzung auf zuständige Flussgebietseinheiten delegiert wurde. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung des Zustands aller Oberflächengewässer und des Grundwassers in einem festgelegten Zeitplan.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen.

Der Poppentiner Graben ist nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig (DERW\_DEMV\_MEE0-1800).

Für den Graben sollen u.a. folgende Maßnahmen bis 2033 umgesetzt werden:

- Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen, Reduzierung der Auswaschung aus der Landwirtschaft und aus Dränagen,
- Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens,
- Förderung des natürlichen Wasserrückhalts,
- Verbesserung der Durchgängigkeit,
- Maßnahmen zur Einleitung einer eigendynamischen Gewässerentwicklung mit Maßnahmen im Sohl- und Uferbereich.

Gemäß Fließgewässerstrukturgütekartierung (FGSK) ist der Verlauf überwiegend mit „Klasse 3: mäßig“ oder „Klasse 4: unbefriedigend“ eingestuft. Auch der direkt an den Geltungsbereich

---

<sup>6</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

<sup>7</sup> Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. d. G. v. 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

<sup>8</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409)

<sup>9</sup> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert d. G. vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 221, 866).

<sup>10</sup> Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)

angrenzende Abschnitt ist mit „mäßig“ eingestuft. In Richtung zum Fleesensee wurden die einzigen beiden kurzen Abschnitte mit „gut“ bewertet.

#### **2.1.4.6 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern<sup>11</sup> enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone der Höhenrücken und Seenplatte. Für die Sölle und Kleingewässer werden z. B. ein Erhalt und die Wiederherstellung gefordert. Der Landschaftsraum ist neben den Gewässern auch durch Wälder gekennzeichnet. Laubwälder, insbesondere Buchen- und Buchenmischwälder und naturnahe Wälder auf nassen Standorten sind demnach zu erhalten, standortfremde Kiefernwälder zu naturnäheren Waldbeständen umzubauen. Die entwässerten Moorstandorte am Kölpinsee sind vorrangig zu regenerieren.

Der Bereich südlich des Kölpinsees wurde als sehr bedeutender unzerschnittener landschaftlicher Freiraum eingestuft. Hier muss z. B. die weitere touristische Entwicklung wegen der Rückzugsbereiche störepfindlicher Tierarten mit großer Sorgfalt erfolgen.

Der Fleesensee besitzt eine sehr gute landschaftliche Eignung für das Natur- und Landschaftserleben. Der Bereich um Göhren-Lebbin wird sehr stark durch Erholungsnutzung in Anspruch genommen. Daher wird hier ein Schwerpunkt- und Ordnungsbereich dargestellt. Der weitere Bereich südlich des Fleesensees besitzt günstige Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung, die aber wegen der landschaftlichen Ausstattung naturverträglich gestaltet werden muss. Am Kölpinsee besitzen die ökologischen Funktionen Vorrang.

Der Bereich unmittelbar südlich von Fleesensee und Kölpinsee gehört zum großräumigen Biotopverbund des mecklenburgischen Höhenrückens. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet hat eine hohe Bedeutung als Bereich mit Rastplatzfunktion für Vögel.

#### **2.1.4.7 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) 2011 fortgeschrieben.<sup>12</sup>

Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

- Erhalt der natürlichen Standortqualitäten,
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, die abiotischen
- Schutzgüter sowie das Landschaftsbild und landschaftlichen Freiraum und
- Erhalt der Selbstregulation der Nutzflächen.
- Folgende Punkte werden unter den wichtigsten Maßnahmen und Erfordernissen aufgeführt:
  - Sicherung und Weiterentwicklung eines Biotopverbunds,
  - Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen und
  - Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

<sup>11</sup> Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

<sup>12</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, Erste Fortschreibung, Güstrow.

Ein Biotopverbund im weiteren Sinne grenzt östlich außerhalb der Ortslage von Göhren-Lebbin an das Plangebiet. Insbesondere die nordöstlich gelegenen Niederungsbereiche besitzen hohe naturschutzfachliche Wertigkeiten.

#### **2.1.4.8 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan<sup>13</sup> stellt an der Penkower Straße Aufwertungsbedarf für eine Ortseingangsgestaltung dar.

Die neuen und bestehenden Bauflächen (touristische Siedlungsflächen oder dörfliche Wohngebiete) sollen einen hohen Grünanteil bzw. einen hohen Gehölzanteil erhalten. Die Ortsränder sind zu gestalten. Der Übergang in den südlich angrenzenden Landschaftsraum soll als Grünfläche, der Übergang in den westlich angrenzenden Landschaftsraum (Golfplätze) soll als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. In diesen als „Parklandschaft“ bezeichneten Flächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich. Zur Verdichtung des Wegenetzes sollen durch den Geltungsbereich öffentliche Fußwege geführt werden.

## **2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

### **2.2.1 Lage und Naturraum**

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Landschaftszone der „Höhenrücken und Seenplatte“<sup>14</sup> und wird in die Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ eingeteilt. Die kleinräumige Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritzer, Kölpin- und Fleesensee“ ist durch seine großen Seen ausgezeichnet. Bei der Landschaftseinheit handelt es sich um ein welliges Hügelland, bei dem die Geländehöhen zwischen 75 und 120 m über HN schwanken. Das Relief ist durch Moränenhügel, abflusslose Senken und gewundene Talzüge gekennzeichnet. Die Geländehöhen liegen im nördlichen Bereich zwischen 84 und 80 m ü. NHN und fallen flach in Richtung Poppentiner Graben auf 79 m NHN ab. Der Siedlungsrand liegt bei ca. 83 m ü. NHN und liegt damit am Rand einer flachen Anhöhe, die bis zum Schloss ansteigt. Markanteste Erscheinung im Geltungsbereich ist die Rinne des Poppentiner Grabens.

Der Geltungsbereich ist naturräumlich vergleichsweise einheitlich gestaltet. Er wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und von Wegen bzw. Straßen, die von Gehölzen begleitet werden, durchzogen. Die Ortsnähe wird durch einzelne bebaute Grundstücke gekennzeichnet. Markant ist die Absenkung in Richtung Poppentiner Graben.

Der Poppentiner Graben bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Der Gewässer-Abschnitt westlich der Penkower Straße ist naturnah mit Gehölzbestand ausgebildet.

<sup>13</sup> Gemeinde Göhren-Lebbin, November 2004, bearb. durch Büro S. Wallmann, Glienicke (Nb.).

<sup>14</sup> Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1997.



## 2.2.2 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

### Wohnen

Entlang der Penkower Straße hat sich beiderseits der Straße bis zur Einmündung des Kirchwegs eine Wohnbebauung entwickelt. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Grundstücke (Penkower Str. 3 und 3A) bebaut. Die Penkower Straße ist auf der südlichen Seite in Richtung zum Ortszentrum mit Wohnbebauung bebaut.

Für das Plangebiet war mit dem Bebauungsplan Nr. 06 entlang der Straße eine Erweiterung der Wohnbebauung in südliche Richtung vorgesehen (Satzung von 2007). Eine Wohnraumentwicklung hat jedoch nicht stattgefunden.

### Erholung/Tourismus

Abgesehen von den bebauten Wohngrundstücken, wird die Fläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine Erholungsnutzung findet im Gebiet nicht statt.

### Verkehr/Lärm

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)<sup>15</sup> gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 192 an, die die Verbindung zwischen der Autobahn A 19 und Waren (Müritz) herstellt. Der Geltungsbereich wird von den Auswirkungen der übergeordneten Straßen nicht berührt. Die Penkower Straße, welche den Geltungsbereich begrenzt, ist keine übergeordnete Straße. Sie ist aber die Ortslagen Göhren-Lebbin und Untergöhren die örtliche Haupteinfahrt.

Mit der EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet.

Gemäß der Lärmkartierung<sup>16</sup> des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag  $L_{DEN}$  und Nacht  $L_{NIGHT}$ ) strahlt der Lärm der Autobahn A 19 nicht bis in das Plangebiet. Die kartierte B 192 zwischen Sietow und Waren reicht mit ihren Emissionen ebenfalls nicht bis in das Plangebiet.

## 2.2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 2.2.3.1 Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzfachliches Gutachten angefertigt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 2.4 Artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung dargestellt.

Es konnte festgestellt werden, dass für die untersuchten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Lurche und Kriechtiere) vorwiegend die Randbereiche mit naturnäheren Strukturen (Ruderalfluren und Gehölze) von Bedeutung sind und die ackerbaulichen Bereiche allenfalls von einigen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht.

<sup>15</sup> <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.

<sup>16</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Amt Malchow, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

### 2.2.3.2 Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte im Juni 2021 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern<sup>17</sup> und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Der Biotopcode wird im Text und in einer Tabelle den Biotoptypen zugeordnet. In der Tabelle ist zusätzlich der generelle Schutzstatus nach NatSchAG MV aufgelistet.

Die Vegetation ist im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Der überwiegende Flächenanteil ist durch Ackerbau geprägt. Der Geltungsbereich wird durch die Penkower Straße als Hauptzufahrt zur Ortslage Göhren-Lebbin begrenzt (OVL). Die Penkower Straße wird von einer dreireihigen Linden-Allee begleitet, von der die nordwestliche Reihe innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Von den alten Linden der ursprünglichen Allee stehen nur noch einzelne Exemplare. Die Reihe wurde bereits vor mehr als 15 Jahren wieder neu gepflanzt, so dass sie wieder weitgehend geschlossen ist (BAG).

Die Kraut-Vegetation im Begleitstreifen ist durch eine ruderale Staudenflur (RHU) gekennzeichnet, die regelmäßig im Rahmen der Unterhaltung der Verkehrsfläche gemäht wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwei einzelne Wohngrundstücke, die von intensiv genutzten Zier- und Nutzgärten (PGZ und PGN) umgeben sind. Die Grundstücke sind teilweise von Baumhecken aus Fichten (*Picea spec.*) umgeben (nichtheimische Siedlungshecken, PHW), in deren Unterwuchs sich Holunder (*Sambucus nigra*) in der Strauchschicht durchgesetzt hat (Kombination mit heimischem Siedlungsgebüsch, PHX).

Das Flurstück des Poppentiner Grabens liegt unmittelbar südlich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Damit liegt auch das gesamte Fließgewässer außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt aber unmittelbar an. Teile des Poppentiner Grabens östlich der Penkower Straße sind begradigt und das Profil ausgebaut und eingetieft.

Der nordwestlich der Penkower Straße liegende und damit unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Abschnitt des Poppentiner Grabens wurde hingegen nicht vollständig begradigt und weist naturnähere Strukturen auf (FGN). Das Gewässer mäandriert und ist an seinen steilen Böschungen mit feuchten Hochstauden, Carex-Gräsern und naturnahen Gehölzen bewachsen. Dieser Gehölzbestand liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist aber standörtlich dem Fließgewässer zuzuordnen. Aufgrund seiner Breite wird er als eigener Biotoptyp (Feldgehölz mit heimischen Baumarten, BFX) gefasst. Der Bestand ist gestuft und besteht aus Sträuchern im Unterwuchs und einer unregelmäßigen Reihe von Überhältern. Die Strauchschicht setzt sich aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zusammen. Die Bäume stehen teilweise in der Grabenböschung, zum Teil aber auch höher. In der Baumschicht dominieren Stieleiche (*Quercus robur*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Bei der Esche sind deutliche Ausfälle festzustellen, die wahrscheinlich auf das Eschentriebsterben zurückzuführen sind. Hier wird es zukünftig zu einer zunehmenden Belichtung im Bestand kommen, was bereits an einer Zunahme von Brennessel-Beständen (*Urtica dioica*) in der Krautschicht zu beobachten ist.

Der Poppentiner Graben ist ein gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer (vgl. Kap. 3.2.6)

Der größte Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs wird als Lehacker (ACL) intensiv genutzt. Eine kleine Fläche im Norden des Geltungsbereichs im Übergang zum Robinsonclub wird als Frischgrünland bewirtschaftet. Wegen der relativen Dominanz an Gräsern und nur wenigen beigemischten Kräutern ist sie als artenarm einzustufen (GMA). Dort dominieren

---

<sup>17</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Gräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sowie Weidelgras (*Lolium perenne*). In der Krautschicht kommen nur wenige Kräuter in geringer Dominanz vor wie Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Nur in der Nähe der Ablagerungen im Bereich der südlichen Baumreihe kommen ruderales Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*) hinzu. Zwischen der Acker- und der Grünlandnutzung wurde eine Baumreihe überwiegend aus Obst (vorwiegend Süßkirsche) angepflanzt (BRG). In der Reihe ist ein Abschnitt abgängig und daher in Auflösung (BRS). Die abgestorbenen Bäume standen zum Zeitpunkt der Kartierung noch.

Der gesamte Geltungsbereich grenzt westlich unmittelbar an den Golfplatz (PZG) bzw. nördlich an den „Robinson-Club“ (PZS) an. Im Übergangsbereich haben sich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs überwiegend naturnahe Gehölze (BFX) entwickelt. Im extensiv gepflegten Randbereich zwischen Hotelanlage und Golfplatz haben sich ruderales Hochstaudenfluren (RHU) entwickelt.

Tabelle 1 listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Umgriff) vorkommenden Biotoptypen<sup>18</sup> auf:

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG MV
	<b>B</b>	<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>	
2.2.1	BFX	Feldgehölz, überwiegend heimisch	§ 20
2.5.1	BAG	geschlossene Allee	§ 19
2.6.1	BRG	geschlossene Baumreihe (Obstgehölze)	(§ 19)
2.6.4	BRS	aufgelöste Baumreihe (Obstgehölze)	(§ 19)
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	(§ 18)
	<b>F</b>	<b>Fließgewässer</b>	
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung	
	<b>G</b>	<b>Grünland und Grünlandbrachen</b>	
9.2.2	GMA	Artenarmes Frischgrünland	
	<b>R</b>	<b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen</b>	
10.1.3	RHU	ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
	<b>A</b>	<b>Ackerbiotope</b>	
12.1.2	ACL	Lehmacker	
	<b>P</b>	<b>Grünanlagen der Siedlungsgebiete</b>	
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten	
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	
13.8.3	PGN	Nutzgarten	
13.8.4	PGZ	Ziergarten	
13.9.3	PZG	Golfplatz	
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	
	<b>O</b>	<b>Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete</b>	
14.7.5	OVL	Straße	

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

<sup>18</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Gebieten und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow.

Der größte Flächenanteil ist durch menschliche Nutzung überformt und gekennzeichnet. Natürliche Biotopflächen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Lediglich der unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs liegende Poppentiner Graben weist naturnähere Strukturen auf. Ein Teil der zum Graben gehörenden Gehölzflächen und in den Geltungsbereich hineinragenden Flächen sind naturnäher aufgebaut.

### **2.2.3.3 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Auf den Flächen des Plangebiets dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringer Vielfalt. Von höherer Bedeutung sind alle linearen Gehölze. Auch Gewässer besitzen eine besondere Bedeutung für die Vielfalt. Der naturnah ausgeprägte Poppentiner Graben mit seinem in den Geltungsbereich hineinragenden Gehölzbestand hat im Umfeld des Plangebietes die größte Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

### **2.2.3.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

#### **Internationale Schutzgebiete**

Internationale Schutzgebiete gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und seinem Umfeld nicht.

#### **Nationale Schutzgebiete**

Auch nationale Schutzgebiete gibt es im Geltungsbereich nicht.

Östlich der Straße „Am Katerberg“ (in einem Abstand von ca. 200 m) grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburger Großseenland“<sup>19</sup>.

Schutzzweck nach § 3 der Verordnung ist der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zwischen Plauer See und Müritz. Diese Landschaft wird u. a. durch folgende Strukturmerkmale charakterisiert:

- große zusammenhängende wasser- und waldbestandene Endmoränen-, Sander- und Niederungslandschaften mit vielfältiger und häufig noch ursprünglicher Naturausstattung,
- vielfältige Landschaftselemente wie Alleen, Hecken, Einzelbäume, Kleinstgewässer, Feuchtgebiete, Steilhänge, Bäche, Quellen, Findlinge, ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale.

#### **Naturschutzrechtliche Schutzobjekte und sonstige gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Neben den eigentlichen Schutzgebieten gibt es weitere Objekte und Bestandteile, die einem gesetzlichen Schutz nach Landes- und/oder Bundesnaturschutzrecht unterliegen können.

---

<sup>19</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ vom 25. Oktober 1995 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-95).

Nach Landesrecht gelten weitere gesetzliche Schutzregelungen für:

- gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Alleen nach § 19 NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 (1) NatSchAG M-V,
- gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 (2) NatSchAG M-V und
- gesetzlich geschützte Horstschutzzonen § 23 NatSchAG M-V.

Bei Baumbeständen muss geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 oder § 19 NatSchAG M-V<sup>20</sup>) geschützt ist. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m),

- wenn es sich um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen in Hausgärten handelt oder
- die betroffenen Bäume die Obstbaumarten Walnuss und Esskastanie sind.
- Pappeln im Innenbereich sind nicht geschützt.

Bei den beiden bebauten und bewohnten Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Hausgärten im Sinne des Gesetzes handelt. Bäume der geschützten Arten wurden aber nicht festgestellt. Auf den Grundstücken stehen insbesondere Nadelgehölze (*Picea spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Zierobst, die nicht zu den in Hausgärten stehenden Gehölzen gehören.

Einseitige Baumreihen und Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen können gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sein, wenn sie gleichaltrig, gleichartig und mindestens drei Stück auf 100 m zusammenstehen<sup>21</sup>. Die Baumreihe entlang der Penkower Straße ist Bestandteil einer geschützten Allee.

Eine Baumreihe (BRG und BRS), die im nördlichen Bereich des Flurstücks als Begrenzung des Grünlands gepflanzt wurde, ist nicht geschützt, weil sie keinen Weg begleitet. Hier stehen verschiedene Obstgehölze, u.a. Süßkirschen (*Prunus avium*), für die kein Einzelbaumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V besteht.

Der Bereich am Poppentiner Graben weist naturnahe Biotopbestände (Feldgehölze mit überwiegend heimischen Gehölzarten) auf, die gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V geschützt sind.

Gesetzlich geschützte Geotope gibt es im Gebiet nicht. Horstschutzzonen sind für das Plangebiet und sein Umfeld nicht bekannt.

## 2.2.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist insgesamt 8,11 ha groß. Abgesehen von den beiden Wohngrundstücken gab es keine andere oder frühere Bebauung. Die Fläche war und ist landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung hat sich auch mit Inkraftsetzen des Bebauungsplans Nr. 06 im Jahr 2007 nicht geändert. Aktuell gilt der Bebauungsplan 6.

Gemäß der bestehenden Festsetzungen gliedert sich der Geltungsbereich in einen größeren Anteil Maßnahmenfläche (einschließlich Flächen für Anpflanzungen ca. 49.535 m<sup>2</sup>) und in einen kleineren Anteil mit den festgesetzten Sondergebieten für Touristische Infrastruktur A1 und A2 mit ca. 17.921 m<sup>2</sup> sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 8.492 m<sup>2</sup>. Die Verkehrsfläche der Penkower Straße mit ca. 3.642 m<sup>2</sup> ist im Bestand bereits vorhanden.

Das Baugebiet ist aktuell als Ackerfläche genutzt.

<sup>20</sup> NatSchAG M-V vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V)

<sup>21</sup> Gemäß Alleenerlass – AlErl M-V) Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck.-Vorp. Gl. Nr. 791-16)

In der veränderten Neuplanung werden die wesentlichen Flächenzuschnitte beibehalten, die Flächen aber neu gegliedert. Das Wohngebiet wird in nördliche Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche wird als Grünland genutzt.

Die Erweiterung orientiert sich in ihrer Gliederung und den Fluchten an der Bestandsbebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für alle Baugebiete erhöht von 50% auf 100%. Die Erhöhung wurde u. a. deshalb erforderlich, weil die innere Erschließung nicht mehr als eigene Planstraße festgesetzt wird, sondern über die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt werden muss.

Die Baugebiete ohne festgesetzte innere Erschließungsstraße, aber mit innerer Erschließung (SO und WA) sind insgesamt 26.416 m<sup>2</sup> groß. Aktuell festgesetzt ist eine GRZ 0,2, aus der sich inklusive der Nebenanlagen (Überschreitungsmöglichkeit 100 %) eine Versiegelung im Umfang von 13.479 m<sup>2</sup> ergibt. Zusätzliche Flächen für Erschließung kommen nicht hinzu. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bestand übernommen.

### 2.2.5 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt in der Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“. Im Bereich der Gemeinde Göhren-Lebbin verläuft westlich die aus Geschiebemergel und Sanden bestehende Poppentiner Endmoräne mit charakteristischen, an der Geländeoberfläche austreichenden Kreidekalkschollen.

Nordöstlich zu den Seen hin schließt sich an die aus Geschiebemergel und Sanden bestehende Endmoräne (Endmoränenzug der „Poppentiner Staffel“) ein Band mit fluviatilen Talsanden an. Charakteristisch sind hier Sand- und Tieflehmstandorte. Der Übergang zu staunassen Tieflehm- und Lehmstandorten befindet sich in Richtung des Niederungsbereichs zum Poppentiner Graben.

Der Bereich südwestlich von Göhren-Lebbin wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan<sup>22</sup> als Bereich mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingestuft.

Das Relief ist flachwellig bis eben ausgebildet und fällt in Richtung Poppentiner Graben ab. Da der Graben, ein ursprünglich natürlicher Gewässerlauf, stark eingetieft verläuft und damit das unmittelbare Umfeld über das Gefälle und die tief liegende Gewässersohle entwässert, ist eine ausgeprägte Niederungssituation mit flacher Talung nicht vorhanden. Der höchste Geländepunkt liegt im nördlichen Geltungsbereich bei ca. 84 m NHN und fällt in Richtung Süden hin zum Poppentiner Graben auf 78 m NHN ab. Böschung und Gerinne des Poppentiner Grabens liegen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist grundsätzlich von einer vorhandenen Bodenbeeinträchtigung durch die stattfindende Bewirtschaftung bzw. turnusmäßige Bodenbearbeitung auszugehen. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Eine natürliche Entwicklung des Standortes wird zwar immer wieder unterbrochen, grundsätzlich besteht aber ein Potenzial für eine Entwicklung.

Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### 2.2.6 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht. Der Poppentiner Graben liegt unmittelbar südlich außerhalb des Geltungsbereichs.

---

<sup>22</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (2011).

Die Sohlentiefe des Poppentiner Grabens liegt ca. 1,5 m unterhalb der umgebenden Geländeoberfläche. Er ist ein ursprünglich natürliches Fließgewässer, das die Senke des Poppentiner Sees entwässert. Das Gewässer wurde begradigt, künstlich eingetieft und verläuft außerhalb des Geltungsbereichs teilweise verrohrt. Der Wasserstand des Poppentiner Sees wird durch ein Schöpfwerk geregelt. Der Graben entwässert auf dem Territorium der Nachbargemeinde Malchow in den Fleesensee.

Der Graben ist nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig (DERW\_DEMV\_MEE0-1800).

## Grundwasser

Die Grundwasserdynamik im Bereich der Gemeinde Göhren-Lebbin ist von einem Hochgebiet zwischen Penkow und Roetz nach Nord, Nordwest, Nordost und Ost zu den jeweiligen Oberflächengewässern (Fleesensee, Kölpinsee und Müritz) gerichtet. In den Verlandungs- und Talsandgebieten der Seen sind naturgemäß die geringsten Flurabstände des Grundwassers zu verzeichnen.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern überwiegend bei 5 m bis 10 m, teilweise höher. Insbesondere im Nahbereich des Poppentiner Grabens sinkt der Grundwasserflurabstand aber auch auf 2-5 m ab. Dieses entlang des Grabens westlich der Penkower Straße der Fall.

Die Grundwasserneubildung liegt mit 100 bis 150 mm/a im mittleren Bereich.

Trinkwasserschutzzonen gibt es im Gebiet nicht.

### 2.2.7 Schutzgut Klima

Makroklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Der maritime Einfluss nimmt von Nordwesten nach Südosten hin ab und beeinflusst im Bereich der Müritz das Klima nur noch wenig. Hier dominiert bereits der kontinentale Einfluss deutlich.<sup>23</sup>

Die Temperaturen liegen im Jahresmittel bei 8°C, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von -1°C und der wärmste Monat der Juli mit etwa 17°C ist. Der durchschnittliche Gesamtjahresniederschlag beträgt ungefähr 594 mm mit einem Maximum im Juli und Minima im Februar und November.<sup>24</sup>

Im Gebiet herrschen südwestliche Winde vor.

Mesoklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Da der größte Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, ist von relativ großen Temperaturschwankungen, d. h. von vergleichsweise hohen Sommertemperaturen und durch nächtliche Abstrahlung niedrigen Nachttemperaturen, auszugehen. Größere Offenlandflächen wirken in der Regel als wichtige Kaltluftentstehungsbereiche und bewirken eine klimatische Entlastung für angrenzende Siedlungsflächen.

Aufgrund der Weiträumigkeit und wegen der freien Lage ist von verhältnismäßig hohen Windgeschwindigkeiten auszugehen.

---

<sup>23</sup> GLRP (2011).

<sup>24</sup> Landschaftsplan Göhren-Lebbin (2004).

### 2.2.8 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen sind über das übliche Maß (Hausbrand, Autoabgase, landwirtschaftliche Nutzung) nicht bekannt. Staubentwicklungen entstehen allenfalls durch die Bewirtschaftung der großen Ackerflächen im vegetationslosen Zustand bzw. während der Ernte. Grunddaten zur Luftqualität liegen für die Gemeinde nicht vor. Die nächstliegenden im Kataster gemeldeten Emittenten (Industriestandorte) befinden sich in Waren.

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.<sup>25</sup>

Die nächste Messstation liegt in Leizen (Nähe Röbel) in einer Entfernung von ca. 12 km südlich des Vorhabengebietes. Die Vergleichbarkeit ist daher eingeschränkt. Die Stationscharakteristik ist auch mit ländlicher Hintergrund angegeben, aber hier ist die Kreuzung der Autobahn A 19 mit der Bundesstraße B 198 in der

Die wesentlichen Parameter Feinstaub und Stickstoffdioxid wiesen im Jahr 2019 keine Überschreitungen auf.

### 2.2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Landschaftszone der „Höhenrücken und Seenplatte“<sup>26</sup> und wird in die Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ eingeteilt. Die kleinräumige Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“ ist durch seine großen Seen charakterisiert.

Im Süden sind die weiträumigen und strukturarmen Ackerflächen charakteristisch. Strukturierende Elemente bilden die straßenbegleitende Allee, mehrere Waldflächen im Mittelgrund sowie lineare Gehölze entlang von Feldwegen und entlang des Poppentiner Grabens.

Die im Bereich angrenzende Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Ferienhäuser geprägt. Die Silhouette des Dorfes wird unter anderem durch das Schloss mit seinen Schlosstürmen gebildet.

Aufgrund der steigenden Erholungsnutzung im Ortsteil Göhren-Lebbin fand in den letzten Jahren eine starke Erweiterung der touristischen Infrastruktur statt. Dieses ist u. a. an den bis in den Geltungsbereich wirkenden Komplexen des Dorfhoteles, des Schlosshotels und der Therme festzustellen.

Die Golfplatzfläche beginnt derzeit unmittelbar westlich des Geltungsbereichs. Hier steht etwas zurückgesetzt das „Golfodrom“ als ein großer Rundbau.

Durch Nutzungsmischung und die oft fehlende Eingrünung hat sich noch kein „abgerundeter“ und geschlossener Ortsrand entwickelt. Die Fläche des Untersuchungsgebiets selbst gehört zur Feldflur um Göhren-Lebbin.

Das Gelände ist flachwellig mit einer allmählich in Richtung zum Poppentiner Graben abfallenden Niederung ausgebildet. Der Geltungsbereich weist außer den genannten Gehölzstrukturen keine weiteren markanten landschaftsbildwirksamen Strukturen auf.

---

<sup>25</sup> <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>.

<sup>26</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (2011).



### **2.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet ist am südlichen Rand (Bereich Poppentiner Graben) ein Bodendenkmal bekannt. Weitere gemäß Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern<sup>27</sup> geschützte Denkmale gibt es im Geltungsbereich nicht.

### **2.2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“. Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschossen mit einer zulässigen Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt.

Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft festgesetzt. Diese werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt.

Diese Festsetzungen sind der planungsrechtlich mögliche Rahmen für eine Bebauung mit Maßnahmen, für die es in der Vergangenheit keine Entwicklung gegeben hat. Ohne Änderung des Bebauungsplans wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen wie beschrieben weiterhin möglich.

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung keine Veränderungen eintreten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für den Geltungsbereich gibt es ein flächendeckend geltendes Planungsrecht. Das wurde aber nie und in keinem Bereich umgesetzt. Im Bestand hat sich seit der ersten Festsetzung deshalb nichts Wesentliches verändert. Es wurde ein Aktualisierung des Biotopbestandes durchgeführt. Eine Bebauung, die auf Grundlage des Bebauungsplans errichtet wurden, gibt es aber nicht.

Die Einschätzung der Auswirkungen wird zwar einerseits bezogen auf Bestand dargestellt. Bei dieser Einschätzung ist aber insbesondere die planungsrechtliche Veränderung relevant. Dieses gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (siehe Kap. 2.5).

### **2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung Wohnen**

Der Untersuchungsbereich wird großen Bereichen neu genutzt. Die bestehenden Wohngrundstücke werden im Bestand gesichert. Auf den weiteren zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen sollen touristische Nutzungen ermöglicht werden, wobei es zwischen dem WA und dem SO eine funktionale und räumliche Trennung geben wird. Innerhalb des SO „Touristische Infrastruktur“ dient zwar vorwiegend der Unterbringung ergänzender touristischer Infrastruktur. Hier sollen aber auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Personal untergebracht werden. Im WA ist

<sup>27</sup> Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i.d.F. der Bek. v. 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 d. G. v. 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

erheblich störendes Gewerbe ausgeschlossen. Aber auch im SO dürfen die neuen Nutzungen das Wohnen nicht erheblich stören.

Planungsrechtlich wird der Anteil des Wohnbaulandes durch die Änderung reduziert. Diese Reduzierung erfolgt aber, um an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes Wohnbauland anbieten zu können, für das eine konkrete Entwicklungsoption besteht.

## **Erholung**

Mit der Planung sind keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung verbunden. Vielmehr werden die vorhandenen Erholungsfunktionen gestärkt und die bestehenden Potenziale im Plangebiet ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Erholung Suchenden erhöht und damit die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert werden.

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in ein neues öffentliches Wegesystem eingebunden, so dass hier ebenfalls das Angebot erweitert werden kann.

Durch die Gestaltung von Freiflächen und die Einbeziehung der Flächen in das öffentliche Wegesystem werden die Erholungsfunktionen gestärkt.

Die Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass touristische Infrastruktur die Erholungsfunktion stärkt.

## **Lärm**

Es ist damit zu rechnen, dass sich mit der Errichtung touristischer Infrastruktur der Kfz-Verkehr zwar im Vergleich zum Bestand erhöht, dieser sich aber mit der planungsrechtlich möglichen Bebauung vergleichen lässt. Eine Erhöhung der Beeinträchtigung durch die 1. Änderung im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Nutzung wird nicht erwartet. Es werden keine neuen, wesentlich störenden Nutzungen festgelegt.

Die Erschließung erfolgt weiter über die Penkower Straße.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **2.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die geplante Bebauung gehen lokal begrenzt landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen mit an entsprechende Lebensraumbedingungen angepasste Tier- und Pflanzenarten durch Bebauung dauerhaft anlagenbedingt verloren. Lediglich in einem kleineren Abschnitt geht als Baulückenschluss ein Teil eines artenarmen Grünlandes verloren, das selber auch keinen ökologisch wertvollen Lebensraum darstellt. Dieses Baugebiet B2 ist aber die einzige Fläche, die in der 1. Änderung zusätzlich bebaut wird. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um dieselben Bereiche, die planungsrechtlich bereits bebaubar sind.

Die Ergebnisse der aktuellen Artenschutz-Untersuchungen befinden sich in Kapitel 2.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung. Wesentliche Lebensräume im Plangebiet sind die linearen Baumreihen und Feldgehölze, die zusammen im Komplex mit ruderalen Staudenfluren vorkommen. Baumfällungen oder eine Entnahme anderer Gehölze werden aber nicht erforderlich sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und baubedingte Auswirkungen zeitlich befristet. Die Schwere der Beeinträchtigung baubedingter Beeinträchtigungen lässt sich durch eine Befristung der Bauzeiten reduzieren.

Im Bereich der neuen Siedungsråder werden neue, ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) angelegt. Der naturnahe Bereich am Poppentiner Graben wird vergrößert, so dass sich hier auch eine verbesserte Lebensraumstruktur für Tiere und Pflanzen ergibt, die gleichzeitig die biologische Vielfalt erhöhen wird. Diese Flächen werden in der 1. Änderung übernommen.

Durch die Anlage von ökologisch hochwertigen Maßnahmen wird sich die biologische Vielfalt erhöhen.

### **2.3.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Geschützte Biotope, Alleen oder Einzelbäume sind durch die Planung nicht betroffen. Die Alleebäume an der Penkower Straße werden mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Die Einfahrtsbereiche für das SO werden durch festgesetzte Zufahrten verbindlich festgelegt. Diese Zufahrtsbereiche befinden sich in vorhandenen Allee-Lücken. In vorhandenen Lücken, die nicht als Zufahrten festgelegt wurden, sind Neupflanzungen vorgesehen.

Einzel- und Allee-Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Mit Ausnahme des Lückenschlusses durch das neue Teilbaugebiet im WA verändert sich die Flächenkulisse im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht.

Mit der Realisierung der Planungsziele werden die Bestandswohngebiete gesichert und erweitert, aber auch bisher unbebaute Flächen für touristische Einrichtungen in Anspruch genommen. Die Flächen sind aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch die Kompensationsmaßnahmen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzungseinschränkung für die Landwirtschaft wird anlagenbedingt dauerhaft sein, weil die intensive Nutzung auf eine extensive Nutzung umgestellt werden soll. Diese Umstellung ist aber bereits durch bestehendes Planungsrecht gedeckt.

Durch die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der 1. Änderung erhöht sich innerhalb der Baugebiete der Versiegelungsanteil für Nebenanlagen. Gleichzeitig kann aber auf die Festsetzung einer Planstraße für die innere Erschließung verzichtet werden. Daraus und aus der zusätzlichen Bebauung mit im Teilbaugebiet WA ergibt sich anlagenbedingt eine Erhöhung des Bebauungsumfangs im Vergleich zu bestehenden Planungsrecht.

Sonstige zusätzliche bau- oder betriebsbedingte Inanspruchnahmen sind nicht zu erwarten.

### **2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, werden also regelmäßig bearbeitet.

Mit einer neuen Bebauung werden Flächen versiegelt und damit dauerhaft anlagenbedingt beeinträchtigt. Durch die regelmäßige Bewirtschaftung ist eine naturnahe, ungestörte Entwicklung bisher ausgeschlossen. Der Grad der Beeinträchtigung wäre in einem ungestörten Boden höher. Dieses ist aber nicht der Fall. Die Bebauung wäre aber bereits nach geltendem Planungsrecht auf den meisten Flächen möglich. Eine zusätzliche Beeinträchtigung erfolgt anlagenbedingt durch die Erhöhung des Versiegelungsumfangs.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen z. B. durch Baulager und Baustraßen treten nur temporär auf und greifen nicht über die jeweiligen Baufelder hinaus, betreffen also nur Flächen, die bebaut werden. Nur im Baufeld des Teilgebietes B2 ist diese Beeinträchtigung neu. In allen anderen Flächen ist die Beeinträchtigung bereits nach geltendem Planungsrecht möglich.

### 2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Nach Geoportal (LUNG) handelt es sich bei den Böden um Geschiebemergel, deren Sickerfähigkeit eingeschränkt ist. Der angegebene Grundwasserflurabstand liegt mit 5-10 m unter Flur ausreichend tief entfernt. Aus Bohrprofilen der Landesbohrdaten für eine Bohrung im Kirchweg wurde aber eine dichte Geschiebelehmschicht bis in 5 m Tiefe nachgewiesen. Darunter befindet sich bis in ca. 13 m Tiefe eine aufnahmefähige Sandschicht. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss die Bewirtschaftung des Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der erschwerten Versickerungsbedingungen nachgewiesen werden. Zum aktuellen Zeitpunkt kann aber eingeschätzt werden, dass sich unterhalb der oberen dichten Bodenschicht sickerfähige Böden befinden, die ggf. mit erhöhtem technischen Aufwand (z. B. über Rigolen) grundsätzlich eine Retention durch Versickerung ermöglichen.

Durch Versiegelung gehen anlagenbedingt Flächen verloren, die Funktionen für den Wasserhaushalt erfüllen. Der Umfang der Versiegelung wird in der 1. Änderung zwar erhöht. Da aber eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie in den Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen kann, sind keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt insgesamt zu erwarten. Diese Einschätzung bezieht sich auf das bestehende Planungsrecht, aber auch auf die Änderung.

Zum Poppentiner Graben gibt es einen ausreichenden Abstand und der Randstreifen wird weiter ausgedehnt, um Randeinflüsse und oberflächige Einspülungen zu verhindern.

Insgesamt bleiben die bereits genehmigungsfähigen und die zusätzlichen Eingriffe räumlich eng begrenzt. Unter Berücksichtigung der aktuellen technischen Vorgaben bei Baumaßnahmen ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser

### 2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima erwartet, die über den unmittelbaren Bereich der jeweiligen Baugebiete hinausgehen.

Kleinräumig wird es anlagebedingt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft kommen, da auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen höhere Temperaturen entstehen. Langfristig kann aber eine Durchgrünung des Gebiets z. B. extreme Temperaturschwankungen und hohe Windgeschwindigkeiten abmildern.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen bzw. nachhaltigen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Diese Einschätzung kann auch trotz der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes erfolgen.

### 2.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Nutzungen, die eine erhebliche lufthygienische Belastung hervorrufen könnten, setzte der rechtskräftige Bebauungsplan nicht fest. Auch der geänderte Bebauungsplan keine neuen Nutzungen fest, die sich negativ auf die lufthygienische Belastung auswirken werden.

Es können lediglich auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die sich allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränken werden. Als erheblich werden diese Auswirkungen daher nicht bewertet.

Durch die zusätzliche Errichtung von touristischer Infrastruktur in der 1. Änderung ist betriebsbedingt nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Da das Plangebiet außerdem in einem lufthygienisch unbelasteten Raum gelegen ist, werden die Auswirkungen insgesamt keine erheblichen bzw. nachhaltigen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut hervorrufen.

### **2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Mit Ausnahme des neuen WA ist in allen Baugebieten der Erhalt oder eine Errichtung bis zu zweigeschossiger Wohngebäude gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan genehmigungsfähig. Die erstmalige Errichtung neuer Gebäude wäre also bereits weitgehend möglich. Die Dichte der Hauptanlagen wird nicht verändert. Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wirkt sich nicht auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Eine konkrete Planung gibt es nicht.

Im Sondergebiet A1 soll erstmals eine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden. Hier soll sich von außen erkennbar der zentrale touristische Bereich entwickeln. Die Geschossigkeit orientiert sich an anderen Einrichtungen im Umfeld, wie dem Dorfhof. Es stellt insofern kein neues Element dar. Die vorhandene Baumkulisse wird nicht überragt. Daher wird die Erhöhung der Geschossigkeit nicht als zusätzliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Die Begrünung soll als rahmende Gehölzpflanzung das neue Baugebiet einfassen. Diese Festsetzungen werden übernommen.

Die erstmalige Einrichtung touristischer Infrastruktur führt zu einem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, da auf zuvor freien Flächen Gebäude errichtet werden. Diese Beeinträchtigung ist aber bereits genehmigungsfähig.

Außerdem ist das Gebiet bereits baulich durch den Ortsrand vorgeprägt.

Prägende Gehölzstrukturen werden erhalten bzw. neu angelegt.

Die Anlage randlicher Pflanzungen sowie die Gestaltung des grünen Freiraums mit Gehölzen führen zu einer Neugestaltung der landschaftsräumlichen Situation und damit des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen werden übernommen. Das neue Teilbaugebiet B2 wird wie die anderen Gebiete durch Begrünung eingefasst.

### **2.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Bodendenkmal am Poppentiner Graben wird nicht beeinträchtigt.

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

### **2.3.11 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die Reduzierung von Bebauung und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Bewirtschaftung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 6 keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

### **2.3.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstands (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

### **2.3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine weitergehenden Festsetzungen für den Bebauungsplan erforderlich. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden allgemein zulässig. Auch E-Ladestationen sind als Nebenanlagen allgemein zulässig. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

### **2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planänderung mit keiner oder nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

### **2.3.15 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor. Die erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ geringen Belastung in der Bestandssituation als unerheblich bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

### **2.3.16 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind. Bei den künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen. Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

### **2.3.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

### **2.3.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 13 „Landhäuser am Katerberg“ (festgesetzt)
- Bebauungsplan Nr. 6 Wohnen am Katerberg (festgesetzt, wird im laufenden Verfahren zum Teil geändert)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ (festgesetzt)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ (in Aufstellung, noch nicht rechtsverbindlich)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Robinsonclub Fleesensee“ (festgesetzt)

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele benachbarter Plangebiete.

### **2.3.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Insgesamt ist die thermische Situation des Plangebiets als günstig zu bewerten.

Die geplanten Grünfestsetzungen wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (insbesondere unterschiedliche Gehölzpflanzungen).

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

### **2.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (touristische Infrastruktur und Wohnen) werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **2.4 Artenschutzrechtliche Gesamtschätzung**

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Verstöße gegen Verbotstatbestände bedürfen auf Baugenehmigungsebene einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. die Ausnahmeveraussetzungen darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden.

Im Jahr 2021 erfolgten faunistische Kartierungen, auf deren Grundlage ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>28</sup> für den Änderungsbereich erarbeitet wurde.

Die Ergebnisse der Kartierung, die artenschutzrechtlichen Tatbestände und die erforderlichen Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt.

### **2.4.1 Brutvögel**

Im Gebiet konnten 37 Brutvogelarten nachgewiesen werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Zudem konnten sechs Arten festgestellt werden, für die ein darüber hinausgehender Schutzstatus vorliegt (Rote-Liste Deutschland und/oder Rote-Liste Mecklenburg-Vorpommern).

Als notwendige Maßnahmen für diese Vogelarten werden vom Gutachter genannt:

---

<sup>28</sup> Iffert, D. (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 6 – Göhren-Lebbin – Wohnen am Katerberg Göhren-Lebbin, Fünfseen/Rogeez.

Art	Gefährdungsfaktor	Notwendige Maßnahmen
Bluthänfling ( <i>Carduelis cannabina</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>▪ Verlust des Brutplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgleich für verlorene Brutplätze schaffen</li> <li>▪ Strauchpflanzungen</li> <li>▪ Hochstaudenfluren</li> </ul>
Gimpel ( <i>Pyrrhula pyrrhula</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>▪ Verlust des Brutplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt von Hecken mit Samen und fleischigen Beeren</li> </ul>
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>▪ Verlust des Brutplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgleich für verlorene Brutplätze schaffen</li> <li>▪ Strauchpflanzungen</li> <li>▪ Hochstaudenfluren</li> </ul>
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>▪ Verlust des Brutplatzes (falls vorhanden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt von großen Bäumen</li> <li>▪ Erhalt von Schilfstrukturen</li> </ul>

Tabelle 2: Festgestellte Brutvogelarten und Maßnahmen

Der Haussperling (*Passer domesticus*) und die Rauschschwalbe (*Hirundo rustica*) wurden im Gebiet nur als Nahrungsgäste beobachtet.

Alle Vogelarten wurden am Rand der Untersuchungsfläche im Bereich der Gehölze bzw. im Bereich der Hausgrundstücke beobachtet. Die Ackerfläche wurde nur im Spätsommer und Herbst nach der Ernte zur Nahrungssuche genutzt.

Als artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme ergibt sich eine Bauzeitenregelung für die Beräumung des Geländes. Beräumt werden nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Beseitigung von Gehölzen oder Bäumen ist nicht erforderlich. Die Beseitigung jeglicher Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG fordert eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich ist. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann damit durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei der überwiegenden Anzahl der vorkommenden Brutvogelarten (Freibrüter) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Daneben gibt es Arten, die ihre Niststätten über mehrere Jahre nutzen. Dazu zählen Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Diese zählen zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Werden mit Planumsetzung dauerhaft geschätzte Lebensstätten zerstört, erfüllt dies einen Verbotstatbestand. Für die Höhlen- und Nischenbrüter sind dann zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen notwendig. Diese sind als sogenannte CEF-Maßnahmen vorgezogen d.h. bevor der Verbotstatbestand eintritt, zu realisieren. Ersatz-Nistkästen sollten spätestens vor Beginn der sich anschließenden Brutsaison zur Verfügung stehen.

Als Brutvogel, der Höhlen nutzt, wurde der Star im Gebiet festgestellt. Eine konkrete Feststellung wurde durch den Gutachter aber nicht gemacht.

Alle festgestellten Brutvogelarten sind Brüter in Bäumen bzw. Gehölzbeständen. Die Gehölzbestände bleiben erhalten und werden durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. Ein Lebensraumverlust ist nicht zu erwarten. Die Lebensraumsituation wird sich für Brutvögel verbessern.

Durch die Beachtung der Bauzeiten können alle Verbotstatbestände vermieden werden.

#### **2.4.2 Fledermäuse**

Festgestellt werden konnten drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Es handelt sich dabei um die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Es wurden keine Quartierfeststellungen gemacht, nur Flugbeobachtungen bei der Jagd. Jagdbeobachtungen wurden nur entlang von Gehölzstrukturen im Bereich der Hausgärten und parallel zum Poppentiner Graben gemacht.

Die Auswertung der Bat-Boxen (akustische Aufzeichnungsgeräte) erbrachten keine zusätzlichen Erkenntnisse.

Der Fachgutachter konnte keine Quartierfeststellungen machen, geht aber davon aus, dass die kleinen Fledermausarten in Gebäuden im Umfeld Quartiermöglichkeiten finden.

Auch diese Artengruppe nutzte nur die randlichen Strukturen (Gehölze und Ruderalfluren) als Teillebensraum (Nahrungssuche).

Aus den Feststellungen des Fachgutachters lassen sich keine Konflikte mit dieser Artengruppe ableiten, da potenzielle Quartiere (vorhandene Gebäude und Gehölze) nicht beeinträchtigt werden und die bestehenden Jagdreviere erhalten bleiben. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation für Fledermäuse verbessert, wenn in größerem Umfang naturnahe, lineare Gehölze angelegt werden.

#### **2.4.3 Reptilien und Amphibien**

Mit der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und dem Grasfrosch (*Rana temporaria*) wurden zwei Arten aus den beiden Artengruppen festgestellt. Die beiden Arten zählen gemäß Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten, nicht aber zu den streng geschützten Arten.

Im Gelände wurden fünf repräsentative Stellen regelmäßig begangen und für die beiden Artengruppen typische Teilhabitate abgesucht. Es wurden nur die beiden genannten Arten an zwei (der fünf) Fundunkte festgestellt. Das lässt eine Einschätzung zu den vorkommenden Arten und der Nutzung des Geländes zu. Denn das Ergebnis weist darauf hin, dass nur wenige, weit verbreitete Arten vorkommen, die aber auch nur an zwei Stellen im Gebiet nachgewiesen werden konnten. Der Grasfrosch wurde im Bereich des Poppentiner Grabens beobachtet. Grasfrösche nutzen ein breites Spektrum an Laichgewässern. Bevorzugt werden zwar stehende, besonnte Gewässer, aber langsam fließende Gewässer wie der Poppentiner Graben können auch als Laichhabitat dienen. In diesem Bereich sind nur ökologische Aufwertungen als Maßnahmen vorgesehen. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ergibt sich hierfür nicht.

Die Blindschleiche wurde sogar zweimal auf demselben Ruheplatz auf dem hinteren Grünland festgestellt. Die Nachsuche im Bereich des geplanten Baufeldes im WA erbrachte keine Feststellungen. Der hintere Wiesenbereich wird als Fläche für Maßnahmen festgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich als auch für diese beiden Artengruppen nicht.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurde von der unteren Naturschutzbehörde bei dem ehemals offenen und seit einigen Jahren verrohrten Graben auf eine allgemeine Funktion dieses Bereichs für wandernde Amphibien hingewiesen. Diese Funktion ist potenziell immer noch vorhanden, auch wenn im Rahmen der faunistischen Kartierungen kein Nachweis erfolgte. Der Hinweis bezieht sich auf den Grenzbereich zum Robinsonclub.

#### **2.4.4 Artenschutzrechtliche Erfordernisse**

Im Untersuchungsgebiet kommen verbreitete Arten in kleinen Populationen vor. Genutzt werden von den untersuchten Artengruppen die mit Gehölzen und Ruderalfluren bewachsenen Randbereiche. Diese Lebensräume sind durch die Planung aber nicht gefährdet. Daraus ergibt sich, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG (Störung der Population und Zerstörung von Lebensstätten) nicht berührt werden. Ein potenzieller Konflikt mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) kann durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Beräumung der Bauflächen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. März und 30. September eines Jahres) eingehalten werden.

Der Hinweis zur Wanderfunktion für Amphibien im Bereich des verrohrten Grabens muss aus artenschutzrechtlichen Gründen ein ausreichend großer Abstand zwischen einer möglichen Bebauung und dem verrohrten Graben eingehalten werden.

Zum Schutz wandernder Amphibien müssen potenzielle Baustellen in der Wiese (nördlicher Bereich WA) wegen der Wanderfunktion vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt werden. Baubeginn ist der Beginn der Beräumung. Der Zaun sollte während der gesamten Bauphase stehen bleiben, damit einzelne Tiere nicht in die Baustelle einwandern können. Die Aktivitätszeit von Amphibien ist stark witterungsabhängig und kann schon vor der geschützten Vogelbrutzeit im Februar eines Jahres beginnen.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **2.4.5 Artenschutzfachliche Empfehlungen**

Der Fachgutachter empfiehlt, das Gebiet mit Lebensraumstrukturen (naturnahen Gehölzen, Stein- und Totholzhaufen) anzureichern. Bei der Neupflanzung sollten samen- und fruchttragende Gehölze verwendet werden.

### **2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach

den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Daraus ist abzuleiten, dass ein bestehender Eingriff oder ein bestehendes Planungsrecht dazu führen, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich wird, wenn die Beeinträchtigungen nicht über das bisherig zulässige Maß hinausgehen.

Das geltende Planungsrecht für B-Plan Nr. 06 „Wohnen am Katerberg“ von 2007 wurde eingriffs- oder ausgleichsseitig nicht vollzogen. Das damalige Planungsrecht könnte zwar prinzipiell umgesetzt werden, einen Bedarf gab es nicht.

### **2.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer Fläche mit bestehenden Baurechten zu decken.

Die Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper war schon ein wesentlicher Grund für die Entwicklung einer Bebauung in diesem Bereich.

Die Einbeziehung des Geltungsbereichs in die Siedlungsfläche stellt einen Lückenschluss der bestehenden Siedlungsfläche dar. Er fügt sich darüber hinaus in weitere wichtige touristische Einrichtungen ein. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Golfplätze, der Robinson-Club und das Dorfhotel sowie die Therme.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in verschiedene Schutzgüter liegen in der Sicherung von Freiflächen als Vegetationsflächen. Diese Bereiche werden auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Sie dienen der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild. Die Festsetzung einer GRZ dient der Begrenzung der versiegelbaren Fläche.

Die Berücksichtigung der Regeln gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sichert die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. hierzu das Kapitel 3.4).

Die Erschließung der Baugebiete an die Penkower Straße erfolgt in Bestandslücken der Allee, so dass Beeinträchtigungen in den geschützten Bestand vermieden werden. Bei Bauarbeiten im Vegetations-Bestand sind die einschlägigen Regelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu beachten.

### **2.5.2 Eingriffsermittlung**

Die Flächenkulisse der Baugebiete und der Maßnahmenflächen wurde im Vergleich zur Planung von 2007 in den Abgrenzungen weitgehend übernommen. Wesentliche Änderung ist eine Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung. Innerhalb der bestehenden Flächenkulisse wurden Art und Maß der baulichen Nutzung verändert. In der neuen Planung müssen auch die Maßnahmen neuen Anforderungen (z. B. neue HzE) genügen.

Baumaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen wurden nicht umgesetzt, müssen also nicht berücksichtigt werden. Weiterhin haben sich seit der Festsetzung von 2007 die Regeln der Bilanzierung (HzE 2018) verändert, so dass eine neue Ermittlung durchgeführt werden musste.

Für die Teilbaugebiete werden getrennte Ermittlungen durchgeführt. Für das neue Baugebiet im WA soll eine vom Bestandsgebiet getrennte Ermittlung erfolgen, um Maßnahmen differenziert zuordnen zu können. Die getrennte Darstellung erfolgt als  $WA_{\text{Bestand}}$  und  $WA_{\text{neu}}$ .

Eingriffsrelevante Veränderungen sind neben einer Vergrößerung der Fläche im WA auch eine Erhöhung der Baudichte und der Gebäudehöhe.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs folgt den Vorgaben der Veröffentlichung „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) des Landes Mecklenburg-Vorpommern.<sup>29</sup>

Die Biotopwertestufung erfolgte auf Grundlage der Vegetationskartierung der jeweiligen Teilbaugebiete.

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit in den Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwertestufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE.

Nach HzE ist für die Ermittlung des Biotopwertes immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend. In der Regel wird der mittlere Wert vergeben.

Wertstufe	Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1 - 2
2	2 – 4
3	4 - 8
4	8 - 12

\* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tabelle 3: Allgemeine Zuordnung des Biotopwertes

Die Flächenkulisse der Maßnahmen wurde weitgehend aus der Planung von 2007 übernommen. Die Inhalte der Maßnahmen mussten teilweise an die neuen Regelungen der HzE (2018) angepasst werden, so dass neue Textfestsetzungen erforderlich wurden, die eine Zuordnung zum Maßnahmenkatalog ermöglichen. Es wurden Maßnahmen gewählt, die ihre Funktionalität prinzipiell auch ohne dauerhafte Unterhaltungspflege erreichen.

### 2.5.2.1 Eingriffsermittlung für das neue Teilbaugebiet $WA_{\text{neu}}$

Die folgende Auflistung zeigt die betroffenen Biotoptypen für den Änderungsbereich  $WA_{\text{neu}}$ , die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe und einem Kompensationserfordernis zugeordnet sind.

Kürzel	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3

Tabelle 4: Betroffene Biotoptypen mit Biotopwert

### Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

<sup>29</sup> Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Göhren-Lebbin sind Abstände zu vorhandenen Störquellen von < 100 m festzustellen. Demnach beläuft sich der Lagefaktor auf einen Wert von 0,75.

### Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (unmittelbare Wirkungen)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Die Gesamtfläche des neuen Eingriffsbereichs geht in die Bilanzierung ein. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine genaue Verortung der zu erwartenden Eingriffe erfolgen kann, unterliegt die Ermittlung der beeinträchtigten Biotope einer worst-case-Annahme. D. h. es wird davon ausgegangen, dass die Biotopfläche verloren geht.

Die Werte werden jeweils miteinander multipliziert.

Kürzel	Biototyp	Fläche in qm		Durchschnittlicher Biotopwert		Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (qm EFÄ)
GMA	artenarmes Frischgrünland	2.474	x	3	x	0,75	5.566
	<b>Gesamt</b>						<b>5.566</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Beseitigung von Biototypen summiert sich auf insgesamt 5.566 m<sup>2</sup>.

### Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (mittelbare Wirkungen)

Neben der Beseitigung von Biotopen innerhalb des Geltungsbereiches können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope von der Planumsetzung betroffen sein (mittelbare Wirkung). Gesetzlich geschützte Biototypen und Biototypen ab einer Wertstufe von 3 sind hierbei zu berücksichtigen, wenn mit Funktionsbeeinträchtigungen gerechnet werden muss.

Unmittelbar nördlich grenzt ein geschütztes Feldgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen (BFX) an.

Hier erfolgt für eine potenzielle Auswirkung im Nahbereich Wirkzone I mit Wirkfaktor 0,5.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird berechnet wie folgt:

Code	Fläche des beeinträchtigten Biototyps in m <sup>2</sup>		Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps		Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
BFX	200	x	3	x	0,5	=	300
Gesamt	200						<b>300</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biototypen ergibt 300 m<sup>2</sup>.

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Neben der Beseitigung und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung im Teilbaugebiet  $WA_{neu}$  auch eine erstmalige Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Im Teilbaugebiet mit einer Flächengröße von 2.474 m<sup>2</sup> wird eine GRZ 0,2 festgesetzt, die für Nebenanlagen nach BauNVO bis zu 100 % überschritten werden darf.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		GRZ / (Versiegelung in %)		max. zulässige Überbauung inkl. Nebenanlagen, Stellpl. Erschließung (Überschreitung 100 %) in m <sup>2</sup>
$WA_{neu}$	2.474	x	0,2 + 100%	x	989
<b>Summe</b>					<b>989</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für Neuversiegelung insgesamt 989 m<sup>2</sup>.

Für Vollversiegelung ist gemäß Anrechnungsregelungen der HzE ein Zuschlag von 0,5 zu berechnen.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		Zuschlag für Vollversiegelung 0,5	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
$WA_{neu}$	989	+	494	1.483
<b>Summe</b>				<b>1.483</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächen- äquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Multifunktionaler Kompensations- bedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
5.566	+	300	+	1.483	=	<b>7.349</b>

Als multifunktionaler Kompensationsbedarf ergeben sich insgesamt 7.349 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalente



### Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen bzw. Korrektur Kompensationsbedarf

In der HzE (Anlage 6) werden verschiedene kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind (insbesondere Baum- bzw. Gehölzpflanzungen).

Im Bebauungsplan werden Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfläche festgesetzt (je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum). Die Festsetzung ergibt rechnerisch 10 Baumpflanzungen. Gemäß Anlage 6 Werte kann den Einzelbäumen eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und ein Kompensationswert von 1 zugeordnet werden.

Außerdem wird ein neues zusammenhängendes, Siedlungsgehölz aufgebaut, das das bestehende Gehölz unterstützen soll. An der Geltungsbereichsgrenze soll in Fläche 1a eine naturnahe Feldhecke aufgebaut werden. Diese Maßnahme wurde aus der Flächenkulisse des bestehenden Bebauungsplanes übernommen, wird aber erstmals zugeordnet.

Anlage und Umgestaltung von Siedlungshecken (Nr. 6.31) und Feldhecken (Nr. 2.21) erbringen eine Wertsteigerung von 1,0 in der Siedlung bzw. 2,5 Punkten in der freien Landschaft.

Maßnahme	Fläche	Wert der Kompensationsmaßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
Baumpflanzungen im WA 10 Stück x 25 m <sup>2</sup>	250	1,0	250
Baum- und Strauchpflanzungen (A-II), entspricht Anlage von Siedlungshecken (Nr. 6.31)	175	1,0	175
Feldhecken in der freien Landschaft (Nr. 2.21) (lineare Eingrünung in Fläche 1a)	3.000	2,5	7.500
<b>Gesamt</b>			<b>7.925</b>

Die kompensationsmindernden Maßnahmen gleichen den Bedarf aus.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Kompensationsmindernde Maßnahmen	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
7.349	7.925	+ 576

Der „Puffer“ von ca. 576 Flächenäquivalenten berücksichtigt, dass in wenigen Bereichen der Abstand zur Rohwasserleitung FLE-087-004 eingehalten werden muss und sich die Fläche geringfügig verringern kann. Der prinzipiell ausreichende Abstand zur eingemessenen Rohrleitung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Vor einer Pflanzung erfolgt eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Müritz.

**Ergebnis WA<sub>neu</sub>**

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Teilbaugebiets WA<sub>neu</sub> und der Maßnahmenflächen A-II, Fläche 1a (anteilig) kann der neue Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

**2.5.2.2 Eingriffsermittlung für das neue Teilbaugebiet WA<sub>Bestand</sub>**

Diese Teilbaufläche ist im Bestand bereits bebaut. Die Änderung führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsumfangs.

Nach geltendem Planungsrecht von 2007 Baugebiet B1.

Eingriffsrelevant ist eine mögliche zusätzliche Nutzbarkeit einer bisherigen Ackerfläche und die Erhöhung des möglichen Versiegelungsumfangs. Die Bestandsversiegelung wird berücksichtigt. Bei den Garten- und sonstigen Flächen sind keine Eingriffe zu erwarten.

Die folgende Auflistung zeigt die betroffenen Biotoptypen für den Änderungsbereich WA<sub>Bestand</sub>, die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe und einem Kompensationserfordernis zugeordnet sind.

Kürzel	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ACL	Lehmacker	1	1
	Bebaute Grundstücke mit Zier und Nutz-Gärten	-	-

Tabelle 5: Betroffene Biotoptypen mit Biotopwert

**Ermittlung des Lagefaktors**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Göhren-Lebbin sind Abstände zu vorhandenen Störquellen von < 100 m festzustellen. Demnach beläuft sich der Lagefaktor auf einen Wert von 0,75.

**Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (unmittelbare Wirkungen)**

Die gesamte Ackerfläche geht in die Bilanzierung ein. Die übrigen Flächen sind bebaut oder als Garten genutzt. Hier kommt es nicht eingriffsrelevanten Veränderungen.

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in qm		Durchschnittlicher Biotopwert		Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (qm EFÄ)
ACL	Lehmacker	1.000	x	1	x	0,75	750
	Gärten und sonstige Flächen	5.021		-		-	-
	<b>Gesamt</b>	<b>6.021</b>					<b>750</b>

Mittelbare Negativwirkungen im Umfeld werden nicht erwartet.

**Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Im Teilbaugebiet mit einer Flächengröße von insgesamt 6.021 m<sup>2</sup> wird eine GRZ 0,2 festgesetzt, die für Nebenanlagen nach BauNVO bis zu 100 % überschritten werden darf.

Auf den Grundstücken wurden auf Grundlage der Vermessung im Bestand ca. 900 m<sup>2</sup> Versiegelung<sup>30</sup> ermittelt, wobei eine Unterscheidung in Haupt- und Nebenanlagen nicht erfolgen kann.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		GRZ / (Versiegelung in %)		max. zulässige Überbauung inkl. Nebenanlagen, Stellpl. Erschließung (Überschreitung 100 %) in m <sup>2</sup>
WA <sub>Bestand</sub>	6.021	x	0,2 + 100% (0,4)	x	2.408
vorhandene Bestandsversiegelung					abzgl. 900
<b>Summe</b>					<b>1.508</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Neuversiegelung im Teilbaugebiet umfasst insgesamt 1.508 m<sup>2</sup>.

Für die zusätzliche Vollversiegelung ist gemäß Anrechnungsregelungen der HzE ein Zuschlag von 0,5 zu berechnen.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		Zuschlag für Vollversiegelung 0,5	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
WA <sub>neu</sub>	1.508	+	754	2.262
<b>Summe</b>				<b>2.262</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächenäquivalent für mittelbare Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
750	+	-	+	2.262	=	<b>3.012</b>

Als multifunktionaler Kompensationsbedarf für das WA<sub>Bestand</sub> ergeben sich insgesamt 3.012 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalente

### Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen bzw. Korrektur Kompensationsbedarf

Im Bebauungsplan werden Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfläche festgesetzt (je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum). Die Festsetzung ergibt rechnerisch 24 Baumpflanzungen.

<sup>30</sup> Ermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Vermessung und aktueller Luftbilder.

Außerdem wird ein neues zusammenhängendes, naturnahes Siedlungsgehölz zur Einrahmung und Abgrenzung als Fläche für Anpflanzung (A-I und A-III) aufgebaut. Da die Fläche dem Siedlungsbereich räumlich zugeordnet ist, kann keine höhere Aufwertung erfolgen.

Zusätzlich wird ein Anteil naturnahes Feldgehölz (C-I) angerechnet. Da die Maßnahme in der freien Landschaft erfolgt, kann ein höheres Aufwertungspotenzial von 2,5 angerechnet werden.

Maßnahme	Fläche	Wert der Kompensationsmaßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
Baumpflanzungen im WA 24 Stück x 25 m <sup>2</sup>	600	1,0	600
Baum- und Strauchpflanzungen (A- I und A-III), entspricht Anlage von Siedlungshecken (Nr. 6.31)	736	1,0	736
Feldgehölze C-I (Nr. 2.13)	671 (Anteil)	2,5	1.677
<b>Gesamt</b>			<b>3.013</b>

Die kompensationsmindernden Maßnahmen reduzieren den Bedarf.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Kompensationsmindernde Maßnahmen	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
3.012	3.013	+ 1

### Ergebnis WA<sub>Bestand</sub>

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Teilbaugebiets WA<sub>Bestand</sub> und der Maßnahmenflächen A-I, A-III und C-I (anteilig) kann der neue Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

### 2.5.2.3 Eingriffsrelevante Veränderungen mit Kompensationsbedarf im Sondergebiet

Für das Sondergebiet werden der Versiegelungsumfang und die Geschossigkeit in Fläche A 1 erhöht. Die Festsetzung für die Baumpflanzungsdichte wird reduziert.

Die folgende Auflistung zeigt die betroffenen Biotoptypen für den Änderungsbereich, die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe und einem Kompensationserfordernis zugeordnet sind.

Kürzel	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ACL	Lehmacker	1	1
		-	-

Tabelle 6: Betroffene Biotoptypen mit Biotopwert

### Ermittlung des Lagefaktors

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Göhren-Lebbin sind Abstände zu vorhandenen Störquellen von < 100 m festzustellen. Demnach beläuft sich der Lagefaktor auf einen Wert von 0,75.

### Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (unmittelbare Wirkungen)

Die Gesamtfläche des neuen Eingriffsbereichs geht in die Bilanzierung ein. Vom zu erwartenden Eingriff betroffen ist eine Ackerfläche.

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in qm		Durchschnittlicher Biotopwert		Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (qm EFÄ)
ACL	Lehmacker	17.921	x	1	x	0,75	13.440
	<b>Gesamt</b>						<b>13.440</b>

Mittelbare Negativwirkungen im Umfeld werden nicht erwartet.

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Im Teilbaugebiet mit einer Flächengröße von insgesamt 17.921 m<sup>2</sup> wird eine GRZ 0,2 festgesetzt, die ebenfalls für Nebenanlagen nach BauNVO bis zu 100 % überschritten werden darf.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		GRZ / (Versiegelung in %)		max. zulässige Überbauung inkl. Nebenanlagen, Stellpl. Erschließung (Überschreitung 100 %) in m <sup>2</sup>
SO	17.921	x	0,2 + 100% (0,4)	x	7.168
<b>Summe</b>					<b>7.168</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Neuversiegelung im Teilbaugebiet umfasst insgesamt 7.168 m<sup>2</sup>.

Für die zusätzliche Vollversiegelung ist gemäß Anrechnungsregelungen der HzE ein Zuschlag von 0,5 zu berechnen.

Baugebiet / Sonstige Flächennutzungen	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)		Zuschlag für Vollversiegelung 0,5	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
SO	7.168	+	3.584	10.752
<b>Summe</b>				<b>10.752</b>

Mit dem Zuschlag für Vollversiegelung ergeben sich 10.752 Flächenäquivalente.

**Landschaftsbildbeeinträchtigung**

Die Erhöhung der Geschossigkeit auf drei Geschosse im Baufeld A1 stellt eine eingriffsrelevante Veränderung dar. Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist das Untersuchungsgebiet bei den landschaftlichen Freiräumen (LFR 2001) zu Stufe 1 zuzuordnen. Daraus ergibt sich ein Abstand von 50 m (Wirkzone I), die aber nur in westliche Richtung von der Außenkante von A1 gezogen wird. In allen anderen Richtungen befinden sich Baugebiete und entlang der Penkower Straße eine sichtverschattende Allee, so dass hier nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Für den Acker (ACL) der die Wertstufe 0 hat wird die untere Kompensationswertzahl 0,1 angesetzt, da keine weiteren Belastungen vorhanden sind. Die Ruderalflur (RHU) der Wertstufe 2 geht mit der Kompensationswertzahl 3 ein.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad in Stufe 1 wird mit 0,75 berechnet.

In der Wirkzone I (50 m) werden ein unterer Intensitätsgrad mit unterem Wirkungsfaktor 0,4 angenommen, da bereits Störungen vorhanden sind.

Code	Fläche des beeinträchtigten Biotop typs in m <sup>2</sup>	x	Biotop wert des beeinträchtigten Biotop typs	entspricht Kompensationswertzahl	x	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	x	Wirkfaktor in Wirkzone I	=	Eingriffsflächenäquivalent für Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (m <sup>2</sup> EFÄ)
ACL	8.010	x	0	0,1	x	0,75	x	0,4	=	240
RHU	290	x	2	3	x	0,75	x	0,4	=	261
Gesamt	8.300									501

Für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind weitere 501 Flächenäquivalente zu berücksichtigen.

**Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)		Eingriffsflächenäquivalent für Landschaftsbild		Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
13.440	+	10.752	+	501	=	24.693

Der multifunktionale Kompensationsbedarf summiert sich auf insgesamt 24.693 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalente

## Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen bzw. Korrektur Kompensationsbedarf

Im Bebauungsplan werden Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfläche festgesetzt (je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum). Die Festsetzung ergibt rechnerisch 40 Baumpflanzungen.

Außerdem wird ein neues zusammenhängendes, naturnahes Gehölz zur Einrahmung und Abgrenzung als Fläche für Anpflanzung (A-IV) und B-I aufgebaut. Da die Fläche dem Siedlungsbereich räumlich zugeordnet ist, kann keine höhere Aufwertung erfolgen als 1,0.

In der Landschaft werden Feldgehölze (B-I und C-I) angelegt, die eine Aufwertung von 2,5 erreichen. Außerdem wird die Fläche 1 als Acker zu Mähwiese umgewandelt, was eine Aufwertung von 2,0 erbringt.

Maßnahme	Fläche	Wert der Kompensationsmaßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
Baumpflanzungen im SO 40 Stück x 25 m <sup>2</sup>	1.000	1,0	1.000
frei wachsende Siedlungshecken (Nr. 6.31) (A-IV)	1.586	1,0	1.586
Feldgehölze in der freien Landschaft (Nr. 2.13) (B-I)	1.849	2,5	4.623
Feldgehölze in der freien Landschaft (Nr. 2.13) (C-I)	1.570	2,5	3.925
Fläche 1: Umwandlung Acker in Mähwiese (Nr. 2.33)	6.780	2,0	13.560
<b>Gesamt</b>			<b>24.694</b>

Die kompensationsmindernden Maßnahmen können den Bedarf ausgleichen.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Kompensationsmindernde Maßnahmen	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
24.693	24.694	+ 1

## Ergebnis SO

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen innerhalb des SO mit den Baumpflanzungen, den freiwachsenden Siedlungshecke (A-III), den Feldgehölzen in der freien Landschaft (B-I und C-I) sowie einem Anteil der Umwandlung einer Ackerfläche in eine Mähwiese (Fläche 1) kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Bei der Maßnahme in Fläche 1 (Umwandlung der Ackerfläche in Mähwiese) verbleibt nach Abzug des Bedarfs für das SO ein Umfang von 3.594 m<sup>2</sup> für andere Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

### 2.5.2.4 Fazit Eingriff

Die eingriffsrelevanten Veränderungen in der Bebauungsplanung ergeben sich aus der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes in nördliche Richtung sowie geänderter Regelungen im Sondergebiet.

Besonders die geänderte Anrechnungsregelung für Nebenanlagen führen zu einer Ausdehnung des Versiegelungsumfangs. Auch die Erhöhung der Geschossigkeit in einem Teilbaugewbiet wirkt sich auf die Eingriffsbilanz aus.

Für alle zusätzlichen Eingriffe wurden innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Maßnahmenflächen erweitert oder ergänzt, so dass auch die neuen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Mit Ausnahme einer neuen Maßnahmenfläche für das neue  $WA_{neu}$  waren die anderen kompensationsmindernden Maßnahmen bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplans von 2007. Sie waren mit Ausnahme der Fläche 1 bereits Eingriffen zugeordnet. Der höhere Maßnahmenbedarf ergibt sich u.a. aus der dem größeren Versiegelungsumfang und geänderten Anrechnungsregeln der HzE (2018).

Übersicht und Zuordnung der Maßnahmenflächen:

Baugebiet	Maßnahmen- beschreibung	Maßnahmen-Nr. nach B-Plan- Nummerierung	Maßnahmen- Nr. nach HzE 2018	Fläche in m <sup>2</sup>
$WA_{neu}$	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Siedlungsgehölz)	A-II	6.13	175
	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Feldhecke)	Fläche 1a	2.21	3.000
$WA_{Bestand}$	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Siedlungsgehölz)	A-I, A-III	6.31	736
	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Feldgehölz)	C-I	2.13	671 (anteilig)
SO	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Siedlungsgehölz)	A-IV	6.31	1.586
	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Feldgehölz)	B-I	2.13	1.849
	Naturnahe Baum- u. Strauchpflanzung (Feldgehölz)	C-I	2.13	1.570 (anteilig)
	Mähwiese	Fläche 1	2.33	6.780

In Fläche 1 verbleibt ein freies Potenzial von 3.594 m<sup>2</sup>.



## 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der bestehende Bebauungsplan stellt im Prinzip eine alternative Planung zum bestehenden Bebauungsplan, für den es keine Entwicklungsmöglichkeiten gab.

Zwischenzeitlich wurden auf der übergeordneten Ebene die Planungsziele gemeindeintern abgestimmt und parallel das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung begonnen. Eine abweichende Darstellung ist nicht sinnvoll.

## 2.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (touristische Infrastruktur und Wohnen) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 2.8 Zusätzliche Angaben

### 2.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Biotopkartierung
- Faunistische Untersuchung

### 2.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (keine technischen Lücken, keine fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustands zu erwarten.

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugebieten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung in diesem Rahmen überwacht wird.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## **2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### Anlass und Ziel

Planungsziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, da sich hier die festgesetzte Nutzung einer Wohnbebauung nicht realisieren ließen. Mit der Änderung sollen die Wohnbauflächen zugunsten der Entwicklung ergänzender touristischer Infrastruktur reduziert werden. Da sich der neue Entwicklungsschwerpunkt nicht aus dem bestehenden Planungsrecht entwickeln lässt, ist eine Änderung erforderlich.

### Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Göhren-Lebbin nördlich entlang der Penkower Straße. Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Nähe des bestehenden Siedlungsrandes gibt es bereits einzelne bebauten Grundstücke. Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Penkower Straße sowie den Poppentiner Graben und nördlich an den Golfplatz sowie an das bestehende Sondergebiet Hotel (Robinson-Club).

### Planung

Die Planung beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der Nutzungsarten in den Bauflächen. Die Abgrenzung der Flächen und Nutzungsmaße orientieren sich am bestehenden Planungsrecht. Auch die im Bebauungsplan 2007 festgesetzten Maßnahmenflächen werden weitgehend in der Änderung übernommen. An der nördlichen Grenze wird eine bisherige Baulücke geschlossen.

### Umweltprüfung

Die vorhandenen und bebauten Wohngrundstücke werden im Bestand gesichert.

Der Versiegelungsumfang wird erhöht. In einem kleinen Teilbereich des neuen Sondergebietes wird die Geschossigkeit um ein Geschoss auf drei Geschosse erhöht.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete.

Die Baumreihe entlang der Penkower Straße ist Bestandteil einer geschützten Allee. Die Erschließung nutzt Bestandslücken, so dass keine Beeinträchtigungen der Allee durch die Änderung hervorgerufen werden. Sonstige wichtige lineare Gehölzlebensräume werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch Einzelbaumfällungen werden nicht erforderlich.

## Naturschutzrechtlicher Eingriff

Für den geltenden Bebauungsplan von 2007 war eine Ermittlung der Eingriffe und eine Zuordnung von Maßnahmen erfolgt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ermittelt, dass es Verschiebungen innerhalb der Flächenkulisse gibt, sich der Umfang an Versiegelung erhöht und die ursprünglich festgesetzten Kompensations-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes teilweise neu definiert und zugeordnet werden müssen. Auch in der Änderung können alle neuen Eingriffe planintern ausgeglichen werden.

## Artenschutz

In der faunistischen Kartierung wurde festgestellt, dass für die untersuchten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Lurche und Kriechtiere) vorwiegend die Randbereiche mit naturnäheren Strukturen (Ruderalfluren und Gehölze) von Bedeutung sind. Die ackerbaulich genutzten Bereiche werden allenfalls von einigen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Einhaltung einer Bauzeitregelung (Geländeberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Durch Schaffung neuer naturnaher, ökologisch hochwertiger Gehölzflächen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen angelegt.

An der nördlichen Grenze befindet sich ein verrohrter Graben, der von Amphibien als Wanderkorridor genutzt wird. Durch Abrücken der Bebaubarkeit an der nördlichen Grenze zum Robinson-Club wird die Funktion erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden die Baustellen mit einem Schutzzaun umgeben.

## **2.10 Referenzen**

### **2.10.1 Rechtsgrundlagen**

Alleenerlass – AI Erl M-V) Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck.-Vorp. Gl. Nr. 791-16)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert d. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i. d. F. der Bek. v. 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 d. G. v. 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 d. G. v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 d. G. v. 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S.306).

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ vom 25. Oktober 1995 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-95).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert d. G. vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

### **2.10.2 Gutachten**

Iffert, D., Orni-bat GbR (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 6 – Göhren-Lebbin – Wohnen am Katerberg Göhren-Lebbin, Fünfseen/ Rogeez.

### **2.10.3 Sonstige Quellen**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, Erste Fortschreibung, Güstrow

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Amt Malchow, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung,

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

## **3 Inhalt des Bebauungsplans**

### **3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Tourismus hat die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin in ihrer Sitzung am 25.09.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ als Satzung beschlossen. Jedoch blieb eine Entwicklung des Plangebietes bisher aus. Aus diesem Grund wurde bereits in der Gemeindevertreterversammlung vom 05.07.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Katerberg“ beschlossen. Die damals geplante 1. Änderung sah die Änderung der Art der Nutzung von SO Hotel in SO Klinik für den östlichen Bereich der Penkower Straße vor. Darüber hinaus sollten die bestehenden Potenzialflächen für eine Wohnbebauung westlich der Penkower Straße zugunsten von touristischen Nutzungen (Caravanstellplätze und Fahrradhotel) nach Untergöhren verlagert werden. Das Bebauungsplanverfahren ruhte jedoch für einige Jahre.

Wie in Kapitel 1.1 Veranlassung und Ziel beschrieben, besteht eine Abhängigkeit zwischen den Bebauungsplänen Nr. 16 „Zum Fleesensee“ und Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ – 1. Änderung. Grundvoraussetzung für diese Ausweisung von Wohnbauflächen in Untergöhren (BP 16) ist die Reduzierung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 6. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde seitens der Raumordnung und Landesplanung auf diese Abhängigkeit verwiesen. Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde dadurch wieder aufgenommen. Mittlerweile wurde mit einer Entwicklung der Flächen östlich der Penkower Straße auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans mit geringfügigen Anpassungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 begonnen, sodass eine weitere Änderung in diesem Bereich hinfällig geworden ist. Auch die Verortung der Caravanstellplätze hat mit dem Bereich am Tannenweg eine neue Verortung erfahren. Die planungsrechtliche Sicherung durch ein Bebauungsplanverfahren läuft derzeit.

Als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine mögliche Bebauung des Plangebietes aufzeigt. Dabei wurden wesentliche Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans, wie Lage der zulässigen Bebauung oder die Freihaltung von Freibereichen, beibehalten.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine offene und kleinteilige Bebauungsstruktur mit ein bis zwei Vollgeschossen, die den umgebenden Landschaftsraum mit einbezieht. Zentraler Punkt im Konzept ist ein größerer Baukörper, der über zwei oder drei Vollgeschosse verfügen könnte. Als städtebauliche Ergänzung wird die bauliche Lücke zwischen der Bestandsbebauung in Richtung Norden geschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im städtebaulichen Konzept über Privatwege. Neben dem zentralen Baukörper könnten größere Platzflächen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem städtebaulichen Konzept um kein konkretes Bauvorhaben handelt, sondern lediglich eine mögliche Bebauung aufzeigt.

### **3.2 Planinhalt und Festsetzungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ sieht vorrangig Anpassungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Grünfestsetzungen vor.

Neben dem verkleinerten Geltungsbereich strebt die Gemeinde anstelle der bisherigen Wohnbauflächen nunmehr die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ westlich der Penkower Straße an. Daneben sollen die bereits bestehenden Wohnhäuser im Norden des Plangebietes mit einem angemessenen Entwicklungspotential dauerhaft erhalten bleiben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Göhren-Lebbin stellt den Bereich aktuell noch als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Landwirtschaft dar. Die ergänzende

Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgte im Rahmen der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (Vgl. Kapitel 1.4.3).

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ vorgesehen. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von ergänzender touristischer Infrastruktur zur Sicherung und Qualifizierung des Tourismusschwerpunktraums Göhren-Lebbin. Das Sondergebiet deckt dafür ein breiteres Nutzungsspektrum ab, bspw. Unterbringung des touristischen Personals, Aus- und Fortbildung sowie ergänzender Beherbergung oder Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

TF 1: Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ sind allgemein zulässig:

- Personalwohnungen für Angestellte von touristischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Göhren-Lebbin,
- Fort- und Ausbildungseinrichtungen, sowie Tagungsräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

TF 2: Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ sind ausnahmsweise zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auch in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

TF 3: Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ sind ausgeschlossen:

- Wohngebäude (ausgenommen Personalwohnungen).

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Im Norden des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dementsprechend sind Wohngebäude allgemein zulässig, sodass der gewünschte Charakter des Plangebietes gesichert werden kann. Einerseits wird damit die

Bestandsbebauung weiterhin planungsrechtlich gesichert und andererseits ein Lückenschluss in Richtung Norden ermöglicht.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls allgemein zulässig. Damit ist eine verträgliche und sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung möglich.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da innerhalb der Gemeinde bereits ein sehr hohes Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten besteht. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese durch eine große Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet sind. Weiterhin werden Tankstellen ausgeschlossen, da von ihnen eine störende Wirkung ausgeht. Die drei Nutzungen wären in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundfläche (GRZ)**

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche (GR) der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit der Festsetzung der GRZ wird zusätzlich die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden begrenzt. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden soll auf ein vertretbares Minimum reduziert werden. Der Ortseingangsbereich soll keine Überformung durch ausladende Baukörper erfahren. Vielmehr soll eine dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild angepasste Bebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 für das sonstige Sondergebiet und das allgemeine Wohngebiet beschränkt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 ergäbe sich mit der in 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumten „Regelüberschreitung“ der zulässigen Grundfläche von 50 % eine enge Beschränkung für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden darf.

Um eine städtebauliche angemessene Entwicklung der Baugebiete zu ermöglichen und die Umsetzbarkeit der erforderlichen Flächen für die innere Erschließung, Zuwegungen, Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen in ausreichendem Maße zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen.

TF 5: Im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ darf die zulässige Grundfläche von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 100 % überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)*

### **Geschossfläche (GFZ)**

Für das sonstige Sondergebiet wird zusätzlich zur Grundfläche die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Gemäß der Zielstellung einer dem bestehenden Ortsbild angepassten Bebauung wird die GFZ auf 0,3 beschränkt.

Die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das sonstige Sondergebiet (GRZ 0,8/GFZ 2,4) deutlich unterschritten.

Eine Festsetzung einer Geschossfläche für das allgemeine Wohngebiet erfolgt nicht. Der in § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert der GFZ von 1,2 wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen nicht überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild der umgebenden Bebauung werden sowohl für das sonstige Sondergebiet als auch für das allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO getroffen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zwei bzw. drei Geschosse zulässig. Die Unterteilung wird durch eine sogenannte Knotenlinie vorgenommen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung.

Mit dieser Höhenbeschränkung wird ebenfalls dem sensiblen Landschaftsbild Rechnung getragen. Darüber hinaus kann somit eine architektonische Vielfalt gewährleistet und einer architektonischen Monotonie vorgebeugt werden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Wahrung des sensiblen Landschaftsbildes wird im allgemeinen Wohngebiet, sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ eine höchstzulässige Oberkante baulicher Anlagen über NHN festgesetzt. Neben der Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dadurch wird dem sensiblen Orts- und Landschaftsbild im Ortseingangsbereich besonderen Maße Rechnung getragen.

Ausgehend von den bestehenden Geländehöhen über NHN ergeben sich für die Bereiche mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von etwa 9,0 m oberhalb der Geländeoberkante und für den dreigeschossigen Bereich ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von etwa 12,0 m.

Die sogenannte Knotenlinie dient auch der Abgrenzung der unterschiedlich möglichen Höhen.

### **3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mittels Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt im Bereich des südlichen Teils des allgemeinen Wohngebietes den vorhandenen Bestand.

Im sonstigen Sondergebiet und dem nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes bieten die Baufenster eine entsprechende Flexibilität für eine spätere Bebauung.



Innerhalb der Baufenster kann in offener Bauweise gebaut werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit wird erneut die Zielstellung einer der Umgebung angepassten Bebauung verfolgt.

### 3.2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des sonstigen Sondergebiets und des allgemeinen Wohngebietes ist über die bestehende Penkower Straße gesichert. Die Straßenverkehrsfläche der Penkower Straße wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird der im Bestand bestehende Radweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplans.

TF 6: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11)*

Eine Festsetzung der inneren Erschließung erfolgt nicht, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

Zum Schutz der Allee werden entlang des sonstigen Sondergebiets zusätzlich zur öffentlichen Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. Zudem werden Bereiche mit Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### 3.2.5 Private Grünflächen

Zum Schutz der vorhandenen Regenwasserleitung samt Schutzstreifen im Nordosten sowie zur Sicherstellung eines Grünkorridders für Amphibienwanderungen entlang der Regenwasserleitung von Ost nach West wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### 3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Schaffung einer internen Gliederung der Baugebiete, eines verträglichen Überganges des Siedlungsgebietes in die freie Landschaft sowie zur Minimierung und zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Baugebiete. Die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Baugebiete kann gemäß HzE (Nr. 6.22) angerechnet werden.

TF 7: Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ sind Stellplatzanlagen für Pkw mit Bäumen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

TF 8: Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein Obstbaum zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Im Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ ist je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein Obstbaum zu pflanzen. Es wird die Verwendung von

Arten der Pflanzenliste empfohlen. Die Baumpflanzungen gemäß TF 7 und TF 10 können angerechnet werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

TF 9: Die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **3.2.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Den Übergang zum Landschaftsraum bilden verschiedene Maßnahmenflächen. Diese Flächen dienen der Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft. Sie liegen in der freien Landschaft und umgeben die Baugebiete.

Die Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen. Planungsziel ist bei den Gehölzpflanzungen die Entwicklung von Feldhecken und Feldgehölzen. Eine Entwicklung von Wald ist nicht erwünscht und soll durch die unterschiedlich geringe Dichte an Bäumen und regelmäßige Entnahme von Bäumen gewährleistet werden.

Die Fläche 1 kann in eine Brache umgewandelt werden, wobei die Nutzungsoption als Dauergrünland mit einschüriger Mähwiese oder einem zwei- bis dreijährigem Mahdrhythmus umgesetzt werden soll.

Die folgenden Flächen entsprechen den Maßnahmennummern der HzE 2018

- Anlage von Feldhecken (Nr. 2.13) und Feldgehölzen (Nr. 2.21) in der Landschaft,
- Anlage von Siedlungshecken (Nr. 6.31) im Siedlungsraum,
- Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese (Nr. 2.33).

TF 10: Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen (Flächen A-I bis A-IV) ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen; je 1 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen gemäß TF 8 und TF 9 sind anrechenbar.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

TF 11: Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen (Fläche B-I) ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen; je 1 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Öffentliche Fuß- und Radwege sind zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

TF 12: Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen (Flächen C-1) ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen; je 1 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

TF 13: Die Fläche für Maßnahmen (Fläche 1) ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Einzelbaumpflanzungen sind möglich. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Öffentliche Fuß- und Radwege sind zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Regenwasserleitung. Der Schutzstreifen der Leitung ragt im Norden und Westen punktuell geringfügig in den Geltungsbereich. In diesem Bereich wird eine Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Pflanzmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband vorzunehmen.

TF 14: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen (Fläche 1a) ist entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ein 5 m breiter Streifen so zu bepflanzen, dass je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm angepflanzt wird. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen; je 1 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Öffentliche Fuß- und Radwege sind zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

## **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Alleebäume

Die Penkower Straße wird nahezu vollständig ab der B 192 von Alleebäumen gesäumt. Im Bereich des Plangebiets gibt es jedoch Lücken in der Baumreihe. Der Bebauungsplan setzt hier die Pflanzung von Einzelbäumen zum Lückenschuss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch fest.

### Fassadenbegrünung

Zur Reduzierung der mit einer späteren Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Fassadenbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

TF 15: Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 25 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

## **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Alleebäume

Die Penkower Straße wird nahezu vollständig ab der B 192 von Alleebäumen gesäumt.

Diese stehen nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) unter gesetzlichem Schutz. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Im Bebauungsplan wird für die Alleebäume eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dadurch wird das prägende Orts- und Landschaftsbild für den Eingangsbereich des Hauptortes Göhren-Lebbins und in Verlängerung der Achse zum Schloss Fleesensee erhalten und gewahrt.

## **3.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **3.2.7.1 Flächen für Geh- und Fahrrechte**

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes wird im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für die Landwirtschaft festgesetzt.

TF 16: Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 36/1 zu belasten.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

### **3.2.7.2 Leitungsrechte**

Entlang der Penkower Straße verlaufen verschiedene Leitungen, wie bspw. eine Abwasserdruckrohrleitung, innerhalb des Plangebietes. Zur Sicherung der Leitungsbestände wird eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt.

TF 17: Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

### **3.2.7.3 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und zur Sicherung der vorhandenen Leitung entlang der Penkower Straße wird im nordöstlichen Bereich eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

TF 18: Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 36/1 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

Das Flurstück 55 der Flur 2 der Gemarkung Göhren befindet sich im Eigentum der Gemeinde Göhren-Lebbin. Zur Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden bestehenden und geplanten privaten Bauflächen ist die Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anrainer sowie eines Leitungsrechtes für die zuständigen Versorgungsträger erforderlich. Ohne diese Festsetzung wäre die verkehrliche und technische Erschließung nicht gegeben.

TF 19: Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 31/1, 31/4, 31/5 und 31/6 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

Entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Westen verläuft ein verrohrter Graben bzw. eine Regenwasserleitung außerhalb des Geltungsbereichs. Im äußersten nordöstlichen Bereich quert die Leitung das Plangebiet in einem kleinen Bereich des Flurstücks 31/6 der Flur 1 der Gemarkung Göhren. Bei dem verrohrten Graben handelt es sich um das Gewässer II. Ordnung Fle-087-004. Dieses wurde im Zuge des Golfplatzneubaus um 2000 verrohrt. Zur Sicherung der Leitung samt Schutzstreifen wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt.

TF 20: Die Fläche H ist mit einem Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

### **3.2.8 Sonstige Festsetzungen**

#### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Gemäß § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB gehört zu den Aufgaben der Bauleitplanung auch der allgemeine Klimaschutz. Belange des allgemeinen Klimaschutzes können sich als städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB darstellen.

Als eine mögliche Maßnahme zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und damit zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Um dem nachzukommen, soll für das Plangebiet eine Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen getroffen werden.

TF 22: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt nicht für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23b)*

In Kombination mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform mit entsprechenden Dachneigung kann die Umsetzung gewährleistet werden.

### 3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachform

Die Lage des Plangebietes am Ortseingang Göhren-Lebbin erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die zur Integration der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild beitragen. Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

1. In den Baugebieten sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach mit 25° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

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

Damit wird zum einen eine architektonische Vielfalt der zukünftigen Gebäude ermöglicht und zum anderen das Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur erreicht.

Die Dachneigung ermöglicht die Errichtung von Solaranlagen.

### 3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen

#### Bodendenkmal

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, welches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

### 3.2.11 Hinweise

#### Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen geplant.

Es können jedoch jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

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

#### Altlasten

Altlasten gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in der Fassung vom 9. Dezember 2004, die dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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

## **Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze**

Eine Bepflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenze innerhalb der Maßnahmenfläche 1a ist aufgrund des Gewässerschutzstreifens des verrohrten Gewässers II. Ordnung FLE-087-004 in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Müritz vorzunehmen.

### **Pflanzenliste**

#### Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Süß-Kirsche (Wildart)
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Obstbäume

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Hecken- und Strauchpflanzen

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose

Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 3.2.12 Flächenbilanz

Fläche	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	%
Sondergebiet			
Touristische Infrastruktur	17.921		22,1
<i>davon Fläche für Anpflanzungen A-IV</i>		1.586	
<i>davon Fläche für Anpflanzungen B-I</i>		1.849	
Allgemeines Wohngebiet	8.494		10,5
<i>davon Fläche für Anpflanzungen A-I</i>		309	
<i>davon Fläche für Anpflanzungen A-II</i>		175	
<i>davon Fläche für Anpflanzungen A-III</i>		427	
Private Grünfläche	620		0,8
Öffentliche Verkehrsfläche	3.642		4,5
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47.296		58,3
<i>davon Fläche 1</i>		10.375	
<i>davon Fläche 1a</i>		36.921	
Fläche für Anpflanzungen C-I	2.240		2,8
Fläche mit Leitungsrecht D (Teilfläche)	962		1,2
<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg</i>		57	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>81.175</b>		<b>100,0</b>

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird von keinen nennenswerten und äußerst geringen Auswirkungen auf den Verkehr ausgegangen. Durch die Bestandsbebauung bestehen bereits Verkehrsbewegungen, die grundsätzlich verträglich sind. Durch die zusätzliche Fläche als Lückenschluss wird ebenfalls kein nennenswerter Verkehr generiert. Es handelt sich ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr.

Die zukünftige Nutzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ ist noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass ein gewisses Maß an Verkehr dadurch generiert wird. Durch die Lage direkt am Ortseingang des Hauptortes der



Gemeinde wird dieser nicht durch die Gemeinde geführt, sodass davon ausgegangen wird, dass ein Anstieg der Verkehre verträglich ist.

## **4.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt werden umfänglich im Kapitel 3 Umweltbericht der Begründung dargestellt.

### **4.2.1 Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Der konkrete Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sowie die Erstellung eines Bodengutachtens ist im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung zu klären und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. In diesem Rahmen erfolgt auch die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, falls diese erforderlich wird.

## **4.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Der Gemeinde Göhren-Lebbin sind Kosten für die Erstellung der Vermessungsgrundlage entstanden.

Darüber hinaus trägt die Gemeinde die Kosten für das Planverfahren.

# **5 Verfahren**

## **5.1 Aufstellungsbeschluss**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Tourismus hat die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin in ihrer Sitzung am 25.09.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Ablauf des 26.11.2007 rechtsverbindlich.

Die ausbleibende Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass sich eine Wohnbebauung entlang der Penkower Straße sowie ein Hotelbetrieb zwischen Penkower Straße und der Straße Am Katerberg nicht realisieren ließen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung Göhren-Lebbin bereits am 29. September 2011 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss beinhaltete, neben zwei anderen Teilbereichen in der Gemeinde, die Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Katerberg“ von einem Sondergebiet Hotel (SO Hotel) zu einem Sondergebiet Klinik (SO Klinik).

Da die beabsichtigten Entwicklungen ebenfalls ausblieben, wurde das Änderungsverfahren entsprechend dem Beschluss vom 29.09.2011 nicht durchgeführt. In der Gemeindevertreterversammlung vom 05.07.2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Katerberg“ beschlossen. Die bestehenden Potenzialflächen für eine Wohnbebauung westlich der Penkower Straße sollten zugunsten von touristischen Nutzungen (Caravanstellplätze und Fahrradhotel) nach Untergöhren verlagert werden.

Die Gemeinde Göhren-Lebbin plant im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 nunmehr die Reduzierung der Wohnbauflächen im Plangebiet zu Gunsten von touristischer Infrastruktur. Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung vom 11.07.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

## 5.2 Planungsanzeige

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“ wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wurde mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### Zusammenfassung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung verweist in ihrem Schreiben vom 26.10.2022 auf die landesplanerische Stellungnahme von 13.09.2021. In deren Ergebnis wurde hier festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Bezogen auf den vorliegenden Vorentwurf ergeben sich keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, sodass die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens aus der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme weiterhin gültig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Übereinstimmung von Begründung und Planzeichnung in Bezug auf die verkehrliche Erschließung (verkehrsberuhigte Straße) nicht gegeben und auch im städtebaulichen Konzept nicht ersichtlich ist.

### Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 – 1. Änderung keine Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung betreffen und der Vorentwurf somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich der inneren Erschließung überprüft. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Konzept eine mögliche Bebauung sowie innere Erschließung zeigt. Der Bebauungsplan setzt daher keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. In der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht wird nur das bestehende und zu überplanende Planungsrecht skizziert. Die Begründung wird zur inneren Erschließung klargestellt. Für die innere Erschließung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet.

## 5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Dazu lag der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 in der Zeit vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 im Amt für Bürgerservice, Stadt- und Gemeindeentwicklung der Stadtverwaltung Malchow, ansässig im ehemaligen Amtsgerichtsgebäude (Zimmer 0.17) in 17213 Malchow, Kurze Straße 28, während folgender Zeiten: Montag bis Mittwoch 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auf die teilweise noch bestehenden Einschränkungen bei der Einsichtnahme in die Unterlagen in Folge der Corona-Pandemie wurde hingewiesen.

Weiterhin waren der Planentwurf und die Begründung (inkl. Umweltbericht und Anlagen) online auf der Homepage des Amtes Malchow unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen> einzusehen.

Die Bekanntmachung erfolgte am 12.11.2022 im Malchower Tageblatt.

Aufgrund formaler Mängel war die Bekanntmachung vom 24. Oktober 2022, bekanntgemacht am 12. November 2022, zu wiederholen.

Dazu lag der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 erneut im Amt für Bürgerservice, Stadt- und Gemeindeentwicklung der Stadtverwaltung Malchow, ansässig im ehemaligen Amtsgerichtsgebäude (Zimmer 0.17) in 17213 Malchow, Kurze Straße 28, während folgender Zeiten: Montag bis Mittwoch 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auf die teilweise noch bestehenden Einschränkungen bei der Einsichtnahme in die Unterlagen in Folge der Corona-Pandemie wurde ebenfalls erneut hingewiesen.

Weiterhin waren der Planentwurf und die Begründung (inkl. Umweltbericht und Anlagen) online auf der Homepage des Amtes Malchow unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen> einzusehen.

Es erging ein Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

## **Bürger 1**

Seitens des Einwendenden wurde angeregt, dass Baufenster des Baufeldes B1 in südwestlicher Richtung auf die bestehende Baumreihe um etwa 12 – 15 m zu erweitern.

### Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt und die Baugrenze des Baufeldes B1 erweitert.

Das Planverfahren wurde fortgesetzt.

## **5.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 wurden 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (inkl. Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern, siehe Kapitel 5.2).

Sieben Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein.

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen samt Abwägung zusammenfassend wiedergegeben.

## **Zusammenfassung**

### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Schreiben vom 24.11.2022

Es wurde darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und dass Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu

entwickeln sind. Es wurden Hinweise zum Immissionsschutz, zur Eingriffsregelung und zum Alleenschutz gegeben. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise zum Verfahren und zur Beteiligung gemacht. Es wurde angeregt, den räumlichen Geltungsbereich durch weitere Teile der Penkower Straße zu ergänzen. Es wurde die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen. Weiterhin wurde auf zwei Gewässer II. Ordnung hingewiesen. Ergänzend wurden Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

Abwägung:

Die landesplanerische Stellungnahme liegt vor und besagt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen, indem parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Hinweise zum Immissionsschutz wurden geprüft, es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Hinweise zur Eingriffsregelung wurden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes und der Konkretisierung der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Dem Alleenschutz wird durch Festsetzungen Rechnung getragen. Die allgemeinen Hinweise zum Verfahren und zur Beteiligung werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Bereich der Penkower Straße angepasst. Die Gewässer II. Ordnung werden berücksichtigt und zum Schutz des verrohrten Grabens Festsetzungen zur Gewährleistung des Schutzbereiches getroffen. Die Empfehlung zur Erstellung des Bodengutachten und die Hinweise zum Bodenschutz werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Wasser- und Bodenverband "Müritz", Schreiben vom 07.11.2022

Es wurde darauf hingewiesen, dass angrenzend zum Planungsgebiet Gewässer II. Ordnung Fle-087-000 und Fle-08-004 verlaufen und entsprechende Handlungs- und Nutzungsvorgaben gemacht.

Abwägung:

Im 5m-Schutzstreifen sind keine baulichen Anlagen vorgesehen. Es werden Festsetzungen aufgenommen, um den Schutzbereich des verrohrten Grabens zu gewährleisten. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass eine Bepflanzung in einem Abstand von 5 m mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen ist.

Forstamt Wredenhagen, Landesforst M-V (13.10.2022)

Von Seiten der Forstbehörde wird dem Entwurf zugestimmt. Entsprechend des Änderungsentwurfes werden keine forstrechtlichen Belange berührt. Ergänzend ergingen Hinweise zu geplanten Baumpflanzungen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forstbehörde dem Vorentwurf des Bebauungsplans zustimmt. Ausgehend von den Hinweisen zu den Baumpflanzungen wird eine Anpassung der Festsetzung und Ergänzung der Begründung vorgenommen.

BUND - Freunde der Erde, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern (18.11.2022)

Seitens des BUND wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Solarpflicht gefordert. Weiterhin wurden Festlegungen für überdachte Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle, Roller und Rollatoren sowie Sitzbänke vorgeschlagen.

Darüber hinaus wurde die angemessene Berücksichtigung der geschützten Allee sowie des Poppentiner Grabens gefordert.

Abwägung:

Es wird eine Festsetzung für einen Anteil an Solaranlagen aufgenommen. Auf eine verbindliche Vorgabe zur Dachbegrünung wird aufgrund der gestalterischen Vorgabe zur Dachneigung verzichtet. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird für größere geschlossene Wandabschnitte aufgenommen. Auf zusätzliche Regelungen zu den Nebenanlagen wird verzichtet. Der Allee und den Gewässern wird durch Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Landesvermessungsamt M-V (27.09.2022)

Es wird auf gesetzlich geschützte Festpunkte im Plangebiet und entsprechende Handlungsanweisungen hingewiesen.

Abwägung:

Aus übermittelten Unterlagen wird ersichtlich, dass die genannten Festpunkte durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Jabel, Klink, Penkow, Silz und Walow sowie die Inselstadt Malchow äußerten keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Nachbargemeinden keine Bedenken bestehen.

Das Planverfahren wurde mit Änderungen, bspw. Anpassung Geltungsbereich, Schutz von Alleebäumen, Anpassung von Festsetzungen fortgeführt.

## **5.5 Formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5.6 Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **6 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Julie 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V. S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V. S. 546).

## **7 Anhang**

Anhang 1: Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnen am Katerberg“, 1. Änderung (DIN A3)

Anhang 3: Biotoptypenplan

Anhang 4: Artenschutzrechtliches Fachgutachten