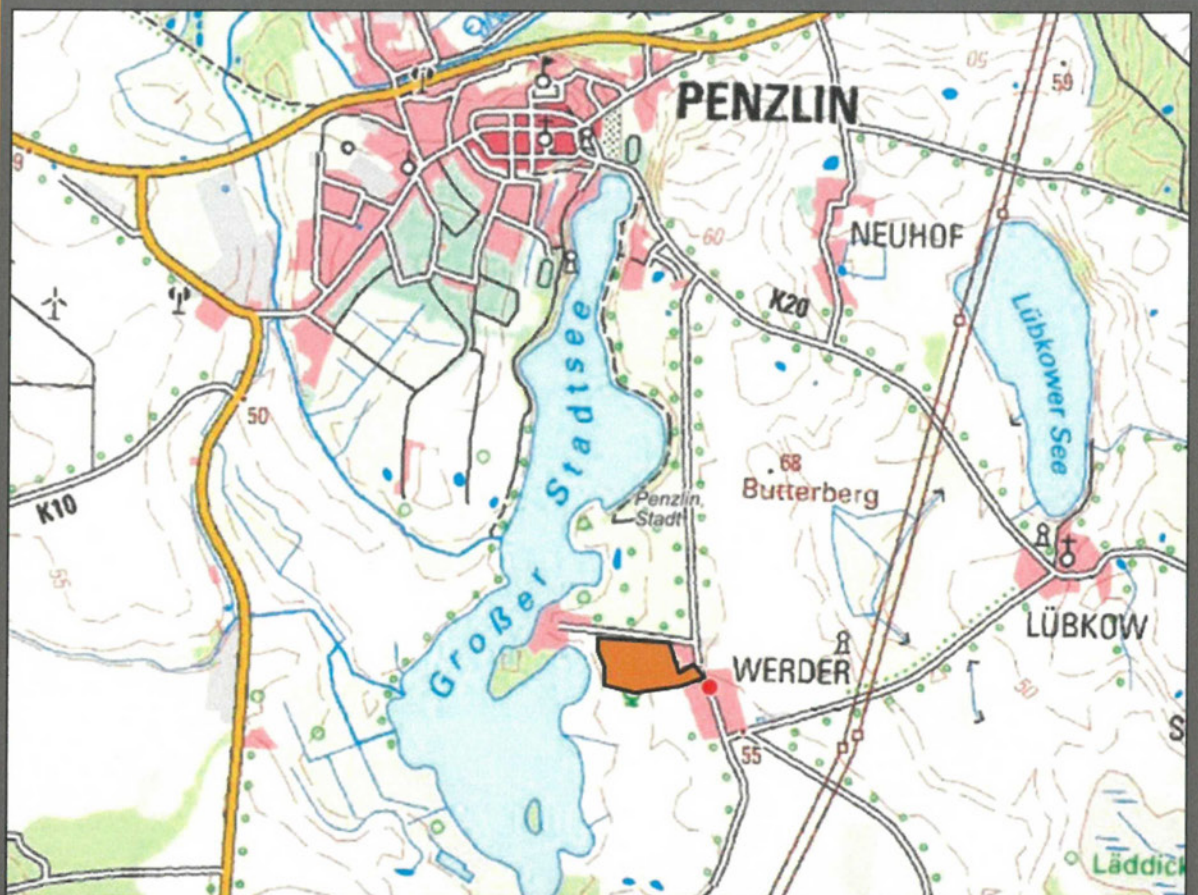


Stadt Penzlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.16 „SO Tourismus Werder“



Begründung
April 2017

Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	10
6.1 Städtebauliches Konzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.4 Örtliche Bauvorschriften	14
6.5 Verkehr	14
6.6 Umweltprüfung	15
7. IMMISSIONSSCHUTZ	15
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	17
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2 Gewässer	18
8.3 Telekommunikation	18
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5 Brandschutz	18
9. DENKMALSCHUTZ	19
9.1 Baudenkmale	20
9.2 Bodendenkmale	20
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	20
11. KOSTENÜBERSICHT	20
12. UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Antrag vom 21.07.2016 hat die *Seeweide GmbH Kohn* (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Stadt Penzlin gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt für den in Rede stehenden Planungsraum im Bereich der ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage am nordwestlichen Ortsrand des bewohnten Ortsteils Werder die Umsetzung eines touristischen Entwicklungskonzeptes mit drei wesentlichen Zielstellungen.

Das Entwicklungskonzept basiert auf der Idee, den wertvollen Natur- und Landschaftsraum in seiner Eigenart und Vielfalt erlebbar zu machen. Neben der Schaffung von Unterkünften gilt es also, die Freiflächen als Landschaftspark soweit aufzuwerten, dass den Gästen vielfältige Sichtachsen auf den See und seine Umgebung erhalten bleiben. In diesem Sinne erfolgte die geplante Funktionszuordnung in Abhängigkeit des zu erwartenden Störgrades. Bewusst wurde die unmittelbare Uferzone des Großen Stadtsees nicht einbezogen. Darüber hinaus sollen Pufferzonen innerhalb des Planungsraumes verbleiben, die gemäß der o. g. Idee z. B. durch ein naturnahes Kleingewässer und eine extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Tierhaltungsanlage im Nordosten des Planungsraumes ist baulich sehr stark überprägt und soll zukünftig für eine Ferienhaus-/Ferienwohnungsnutzung überplant werden. Sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen sind, wird der bauliche Bestand nahezu vollständig abgebrochen. Der Vorhabenträger plant hier die Errichtung von bis zu 25 ortstypischen Ferienhäusern und die damit in Verbindung stehenden Vermarktung und Bewirtschaftung.

Um den regionalen Wertschöpfungsgrad zu erhöhen, soll ein Teil der umliegenden intensiv genutzten Grünlandflächen zu einem Naturcampingplatz für bis zu 120 Campingplätze und Chalets entwickelt und ebenfalls über den Vorhabenträger bewirtschaftet werden. Den Gästen soll zukünftig ein umfangreiches Programm an Gastronomie und Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen.

Die Stadt Penzlin stimmte diesem Antrag des Vorhabenträgers zu und hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ gefasst.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren des Bebauungsplans nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, weil die Aufstellung vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden ist und auch die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB vor Inkraft-Treten dieser Novelle durchgeführt wurden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M- V S. 258)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung** der Stadt Penzlin in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Frank Sauder vom 06.08.2016, Lagebezug: ETRS89 (UTM), Höhenbezug DHHN92 (GPS)
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand Oktober 2016, Baukonzept Neubrandenburg GmbH

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 7,5 ha und überlagert sich mit dem Betriebsgelände einer ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage am nordwestlichen Ortsrand des bewohnten Ortsteils Werder.

Innerhalb des Planungsraumes liegen die Flurstücke 12 und 13 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Werder.

Die nördliche Grenze bildet ein asphaltierter Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 49, Flur 3, Gemarkung Werder. Im Osten grenzt die bewohnte Ortslage Werder mit den Flurstücken 6 bis 11 der Flur 3, Gemarkung Werder an den Geltungsbereich.

Südlich befinden sich vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen als Teilflächen des Flurstücks 13, Flur 3, Gemarkung Werder. Die westliche Grenze wird durch die Uferzone des Großen Stadtsees ausgebildet.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

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

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

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

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Penzlin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der MS-LVO M-V. Diese beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Der Zielstellung des im Regionalen Raumentwicklungsprogramm festgelegten Tourismusentwicklungsraumes [G 3.1.3 (3) RREP MS-LVO] entsprechend, sollen die bestehenden Potenziale des Großen Stadtsees und seiner reizvollen Landschaft in Wert gesetzt und um touristische Übernachtungsangebote in verschiedenen Preiskategorien ergänzt werden.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Neben dem maritimen Tourismus gewinnt die touristische Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung.

Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote unterstützen diese Entwicklung.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Penzlin wieder.

Vorliegend soll ein touristischer Beherbergungsstandort für maximal 25 Ferienhäuser und darüber hinaus für bis zu 120 Camping- und Wochenendplätze planungsrechtlich abgesichert werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen **Tourismusementwicklungsraum**. Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wandertourismus in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus [...] als Tourismusdestination profilieren (**G 3.1.3 (5) RREP MS-LVO**).

Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,

angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulichgestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,

- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,

zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Der Tourismusentwicklungsraum der Tollensesee-Region zieht im Gegensatz zu den Tourismusschwerpunkträumen derzeit noch wenige Urlauber an. Insbesondere im Hoheitsgebiet der Stadt Penzlin bestehen jedoch ausreichend Potenziale für die weitere touristische Erschließung der Region.

Bereits 2007 hat sich die Stadt Penzlin im Rahmen einer Studie mit der Machbarkeit einer touristischen Ferienhaussiedlung am Großen Stadtsee bei Werder beschäftigt. Die Studie deckt auf, dass der Ortsteil Werder durch eine traditionelle Naherholungsfunktion gekennzeichnet ist. Historisch gestützt auf das Gasthaus am Englischen Garten und in jüngerer Vergangenheit bis heute durch Wochenendsiedlungsbereiche nordwestlich des Vorhabenstandortes.

Zur Festigung der Naherholungsfunktion hat die Stadt Penzlin unterschiedliche Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt. Unter anderem wurde westlich des Vorhabenstandortes ein Badestand mit Steganlage und Spielplatz geschaffen.

Durch Straßen- und Radwegebaumaßnahmen ist der Standort hervorragend geschlossen. Zukünftig soll ausgehend vom Englischen Garten durch einen Uferradwanderweg eine verbliebene Lücke mit Anschluss an den Planungsraum geschlossen werden.

Die besondere topographische Situation ist durch die Hanglage zum Seeufer und entsprechende Sichtbeziehungen auf das gesamte Einzugsgebiet des Großen Stadtsees geprägt.

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

Die Stadt Penzlin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Die o. g. Planungsabsichten stehen jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Vielmehr entsprechen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele des Vorhabenträgers der Studie aus 2007 zur Erschließung der bestehenden touristischen Potenziale.

Darüber hinaus steht dieses Vorhaben im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Penzlin, denn je nach Nutzungsgrad ist die Schaffung von bis zu 20 Arbeitsplätzen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bauleistungen durch lokale Handwerksunternehmen aus dem Bereich Penzlin erbracht werden. Daraus resultierend ist ein Sekundäreffekt aus zusätzlichen Gewerbesteuerentnahmen für die Stadt Penzlin zu erwarten.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Nordosten einer deutlichen Vorprägung durch das Betriebsgelände einer ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage.

Seit der Nutzungsaufgabe wurden einzelne Gebäudeteile zumindest oberflächlich abgebrochen. Dennoch ist dieses Areal durch einen hohen Vorversiegelungsgrad geprägt. Der ehemalige Bergeraum dominiert mit einer Länge von 90 m und einer Firsthöhe von etwa neun Meter über Grund das Orts- und Landschaftsbild auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Planungsraumes; www.gaia-mv.de

Das bestehende Geländenniveau bewegt sich innerhalb des Betriebsgeländes der Tierhaltungsanlage in einem Bereich zwischen 56 m und 52 m ü. DHHN92 und fällt in Richtung Südwesten auf bis zu 45 m ü. DHHN92 ab. Durch intensive Beweidung und Grünlandnutzung hat sich hier ein artenarmer Bestand aus Nutzgräsern ausgebildet.

Westlich des Geltungsbereiches besteht zum See eine Hangkante mit Reliefe-nergieunterschieden von bis zu fünf Metern. Diese ist durch einen heckenarti-gen Gehölzriegel mit Überhältern aus Eichen und Kastanien eingefasst.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine natur- und raumverträgliche touristische Nutzung des Plangeltungsbereiches zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des oben beschriebenen Natur- und Landschaftsraumes abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter des See-Umfeldes erlebbar zu machen.

Zielstellung muss es sein, die Feriengäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden. Die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert und ausgebaut werden, ohne dass die Belange des Natur-, Gewässer- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß von etwa 90 Betten für die Ferienhausnutzung sowie maximal 120 Standplätzen für die Campingplatznutzung als Naturcampingplatz ausgelegt wird.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass ein sanfter naturverträglicher Tourismus im Nahbereich des Großen Stadtsees keine erheblichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung, als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Die Nutzungen innerhalb des Planungsraumes wurden aus diesem Grund in Abhängigkeit ihres Störgrades gestaffelt zueinander geordnet.

Neuversiegelungen für die Ferienhausnutzung sollen sich dabei auf das vorgeprägte Betriebsgelände der ehemaligen Tierhaltungsanlage beschränken.

Für die Flächen außerhalb dieses Bereiches wurde das Nutzungskonzept sehr eng auf die Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze beschränkt.

Darüber hinaus wurden im Übergangsbereich zum Großen Stadtsee ausschließlich private Grünflächen und ein naturnahes Kleingewässer festgesetzt, denn störungsintensive Nutzungen des Tagestourismus erzeugen in der Regel einen Fahrzeugverkehrsanteil sowie einen Besucheraufkommen, dass für die Uferzone des Sees zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen könnte.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Stadt Penzlin beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen.

Die Ausdehnung des geplanten **Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO** wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche.

Die bestehenden baulichen Anlagen sollen vollständig abgebrochen und einer Verwertung im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zugeführt werden.

Die sich dem Abbruch anschließende Errichtung von Ferienhäusern soll nach regionstypischem Vorbild erfolgen. Geplant sind Ferienhäuser mit einem Vollgeschoss und der Möglichkeit, das Dachgeschoss zumindest anteilig ebenfalls für Feriengäste nutzbar zu erschließen. Entsprechend wurde die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 25° und 50° beschränkt.

Zur Begrenzung ungewollter Eingriffe wird die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt. Weil das Rezeptionsgebäude auch Einrichtungen für die Versorgung und Verwaltung des Gebietes absichern soll, wurde hier abweichend eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Für die **Campingplatznutzung gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO** gelten grundlegend die Vorgaben der Verordnung über Camping und Wochenendplätze.

Innerhalb des Planungsraumes ist damit die Unterbringung und der Betrieb von mobilen Freizeitunterkünften, Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen usw. auf die als Standplätze gekennzeichneten Teilflächen beschränkt.

Die Festsetzungssystematik wurde so gewählt, dass gleichzeitig die erforderlichen Brandschutzstreifen mit einer Breite von mindestens fünf Metern freigehalten werden. Darüber hinaus sind je Standplatzabschnitt nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze zulässig.

Die jeweilige Standplatzgröße richtet sich nach einem naturnahen Nutzungskonzept mit hoher und individueller Aufenthaltsqualität und wurde aus diesem Grund und zulasten der Belegungsdichte mit durchschnittlich 150 m² je Stand- oder Aufstellplatz gewählt.

Die geplanten baulichen Anlagen der Sanitärversorgung werden durch die entsprechenden Baugrenzen festgelegt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur insoweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens bleiben dabei alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein können. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen der nach der Planung zulässigen Nutzungen werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und bewertet, und die Ergebnisse werden in die gemeindliche Abwägung einbezogen.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber,
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser

2. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO FH gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

3. Das Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO Camp) dient dem Betrieb von Camping- und Wochenendplätzen im Sinne der Verordnung über Camping und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.12.2010 (GVOBl. M-V S. 771) mit Standplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und Mobilheime.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
- Mobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 40 m²; zuzüglich eines bis zu 10 m² großen überdachten Freisitzes,
- Sanitärgebäude, Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen und Sozialräume für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
- Minigolfanlagen, Wellness- und Saunaeinrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung

4. Die festgesetzten Nutzungen sind insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).
5. Zaunanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Dabei sind die geplanten, parkartigen Gehölzflächen im Nordwesten und Osten des Planungsraumes als natürliche Eingrünung des Vorhabenstandortes von besonderer landschaftsästhetischer Bedeutung und sollen entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als parkartige Gehölzflächen aus heimischen und standortgerechten Bäumen zu entwickeln.
2. Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche aus heimischen und standorttypischen Gehölzen zu entwickeln.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, *örtliche Bauvorschriften* erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Zaunanlagen als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Zaunhöhe von drei Metern zulässig.

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Norden abgesichert.

Die interne Verkehrserschließung richtet sich nach den geplanten Wegeverläufen der Haupt- und Nebenwege. Wichtige Verkehrsflächen wurden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs sind zentral im Bereich des geplanten Rezeptionsgebäudes geplant.

Das Abstellen des Fahrzeugs erfolgt am jeweiligen Standplatz der Unterkünfte.

6.6 Umweltprüfung

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die Realisierung und der Betrieb einer Ferienhaussiedlung in Kombination mit einem Camping- und Wochenendplatzgebiet einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

Der Planungsraum ist stark anthropogen überprägt. Durch die vorangegangene Nutzung als Betriebsgelände einer Tierhaltungsanlage und dem daraus resultierenden Vorversiegelungsgrad sind zumindest auf Teilflächen viele wichtige Bodenfunktionen verloren gegangen.

Der verbleibende Anteil des Planungsraumes ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung durch ein verhältnismäßig geringes Arteninventar gekennzeichnet.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Für die Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Amphibien werden auf den absehbar eingriffsrelevanten Flächen entsprechende Kartier- und Erfassungsarbeiten durchgeführt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Ferienhaus- und Campingplatznutzung ist bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Sondergebietes „SO Tourismus Werder“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der Standort ist durch die vorangegangene Nutzung anthropogen vorgeprägt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Zwischen dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband und dem Vorhabenträger wurde am 25.10.2017 eine Erschließungsvereinbarung über die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung abgeschlossen. Der Erschließungsträger (Vorhabenträger) verpflichtet sich die erforderlichen äußeren Erschließungsanlagen für die Schmutzwasserableitung zu planen und herzustellen und für die Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen durch den Zweckverband dinglich gesicherte Leitungstrassen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Es ist die Herstellung einer Schmutzwasserdruckrohrleitung vom Einbinderpunkt in Penzlin, Einfahrt zum B-Plan Nr. 10 „Am großen Stadtsee“ bis zur geplanten Anschlussstelle für den Grundstücksanschluss des B-Plan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ geplant. Von der Hauptleitung wird über eine Grundstücksanschlussleitung der Grundstücksanschluss an den B-Plan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ geschaffen.

Um das anfallende Schmutzwasser über den Grundstücksanschluss des Campingplatzes in die öffentliche zentrale Anlage des Zweckverbands einleiten zu können, baut und betreibt der Erschließungsträger auf seinem Grundstück ein Schmutzwasserpumpwerk.

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten. Darüber hinaus ist die Einleitung in das neu herzustellende, naturnahe Kleingewässer möglich.

Der Zweckverband erstellt im Zusammenhang mit der Herstellung der Schmutzwasserdruckrohrleitung durch den Erschließungsträger eine Trinkwasserversorgungsleitung von der Stadt Penzlin bis zum Ortsteil Werder. Auch hierfür beschafft der Erschließungsträger auf Privatgrundstücken entschädigungslos dinglich gesicherte Leitungstrassen.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.

Im Südwesten des Planungsraumes verläuft eine Vorflut als Gewässer II. Ordnung, die in das Planungskonzept integriert wird. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen, Befestigungen oder Zäune vorgesehen.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

Gemäß CWVO-MV müssen Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zu Standplätzen oder Aufstellplätzen mindestens sechs Meter Abstand haben und gegen die übrige Platzanlage abgeschirmt sein.

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

8.5 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes fordert § 4 Abs. 1 der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung Mecklenburg-Vorpommern (CWVO-MV) fünf Meter breite Brandschutzstreifen oder innere Fahrwege in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Mobilheime sollten aus brandschutztechnischen Gründen einen Abstand von 6,00 m zueinander nicht unterschreiten.

Es kann aus Gründen des Brandschutzes verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Der Nachbarschaftsschutz ist entsprechend durch einen Brandschutzstreifen rund um den Campingplatz zu realisieren. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

Die Entfernung von der Verkehrsfläche bis zum Brandobjekt (Zelt/Gebäude) überschreitet die Obergrenze von 80 m nicht. Bei Stichstraßen von mehr als 50 m Länge muss ein sicheres Wenden für den Feuerwehreinsatz möglich sein.

Die Verkehrsflächen müssen der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen (wie Befestigung für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht mit 16 t und Kurvenbreiten bis 5 m bei einem Außenradius von 12 m mit 11 m Übergangsbereich).

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend der CWVO M-V/DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 24 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 200 m nicht überschreiten. Ein konkretisiertes Löschwasserkonzept befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung und wird noch vor dem Satzungsbeschluss abschließend und verbindlich über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Die notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen für die Bekämpfung und Verhinderung von Entstehungsbränden werden gemäß CWVO-MV in das Betriebs- und Anlagenkonzept des Campingplatzes integriert.

Demnach darf die Entfernung vom Standplatz zum Handfeuerlöscher 40 m nicht überschritten werden. Die brandschutzrechtlichen Sicherungseinrichtungen sind durch entsprechende Kennzeichnungen auf dem jedermann zugänglichen Lageplan der Anlage ersichtlich. Weiterhin wird durch den Betreiber abgesichert, dass maximal 20 Standflächen in einem Block/Brandschutzabschnitt mit einem Brandschutzstreifen zu trennen sind.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten oder Erdarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/Erlaubnis/Zulassung/Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

10. Hinweise zur Bauausführung

Die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geo-VermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 713) sind zu beachten.

11. Kostenübersicht

Im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB wird auf den Durchführungsvertrag mit Stand April 2017 verwiesen. Diesem Vertragsentwurf geht voraus, dass die Verwaltung die Voraussetzungen nach § 12 Abs. 1 BauGB geprüft hat. Demnach liegen sowohl die materiellen und dinglichen Voraussetzungen (Verfügbarkeit des Vorhabengrundstücks) als auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen (Finanzierungszusage Bank) vor. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Penzlin damit nicht vorhersehbar.