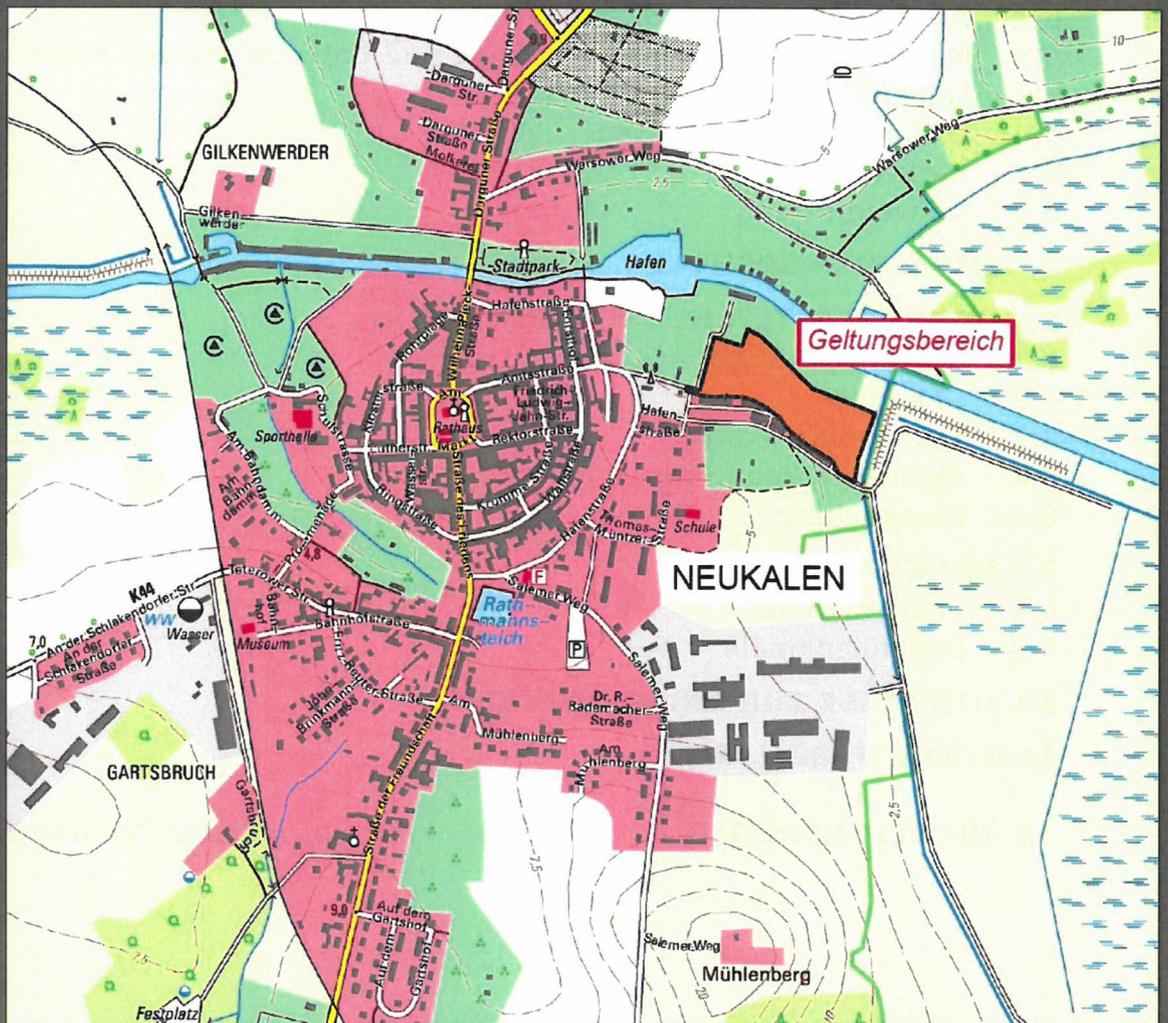


Peenestadt Neukalen

## Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“



Begründung

Redaktionelle Anpassung Oktober 2021  
nach Abstimmung mit dem LK Mecklenburgische Seenplatte

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	14
6.5 Verkehr	14
6.6 Umweltprüfung	14
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	17
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5 Brandschutz	17
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>18</b>
9.1 Baudenkmale	18
9.2 Bodendenkmale	18
<b>10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>19</b>
<b>11. EINGRIFFSBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>12. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Neukalen, nördlich eines Garagenkomplexes am Schäfer-Teich-Platz sowie rund 50 m südlich des Peenekanals wird seit Jahrzehnten durch Freizeitliche Nutzungen geprägt. Anfänglich überwog die kleingärtnerische Nutzung. Die Parzellierung und auch die bauliche Vorprägung sind entsprechend kleinteilig. Schleichend wurde die kleingärtnerische Nutzung durch Erholungsnutzungen verdrängt. Heute nehmen Nutzgärten einen unterordneten Flächenanteil ein.

Die Peenestadt Neukalen hat das Erholungspotenzial des Geltungsbereiches erkannt und hat sich mit Ihrem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2020 dazu bekannt, den Wandel hin zu einem Wochenend- und Ferienhausgebiet planerisch zu steuern.

Maßgebend für das Planverfahren sind Fragen der verkehrlichen und medialen Erschließung des Planungsraumes, die Verträglichkeit mit den östlich angrenzenden Schutzgebieten, die Freihaltung des 50 Meter umfassenden Gewässerschutzstreifens und insbesondere eine umgebungsverträgliche Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Gebäude maßstabsbildend sein. Über die planungsrechtliche Bestandsicherung dieser Gebäude für die Erholungsnutzung hinaus sollen Neubauten möglich sein, die sich als Wochenendhaus oder Ferienhaus entsprechend einfügen müssen. In diesem Zusammenhang soll die zukünftige Nutzung für Feriengäste als Touristen und einheimische Erholungssuchende gleichermaßen möglich sein.

Die Vorhaltung von weiterer touristischer Infrastruktur ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.

## 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung** der Peenestadt Neukalen in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Lagebezug: ETRS89 (UTM)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/14 der Flur 2 sowie 695 - 711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

### 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 bestimmbar, 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 Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- 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 Tourismusedwicklungsraumes [G 3.1.3 (3) RREP MS-LVO] entsprechend, sollen die bestehenden Potenziale des Peene-Einzugsgebietes und seiner reizvollen Landschaft in Wert gesetzt und um touristische Übernachtungsangebote ergänzt werden.

Dabei liegt die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte 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.

Östlich grenzt ein ausgedehntes Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an den Planungsraum.

In den **Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege** ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen [(Z) **5.1(4) RREP MS-LVO**].

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 Bebauungsplans Nr. 11 der Peenestadt Neukalen wieder, denn der Planungsraum wurde so gewählt, dass Schutzgebiete und der Gewässerschutzstreifen des Peenekanals nicht einbezogen werden. Unbebaute Freiflächen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden nicht einbezogen.

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**).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 12. Mai 2020 liegt hierzu vor. Danach entspricht der o.g. Bebauungsplan im Ergebnis den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen ist mit der 4. Änderung neu bekannt gemacht worden und hat mit Ablauf des 16. November 2019 Rechtswirksamkeit erlangt.

Darin wird der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Sonderbaufläche Erholung mit der Zweckbestimmung 'Wochenendhäuser/Ferienhäuser zulässig' dargestellt, so dass festzustellen ist, dass mit o.g. Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neukalen dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen wird.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Süden einer deutlichen Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbar angrenzenden Garagen.

Die Erschließung erfolgt über einen aufgeschotterten Wirtschaftsweg. 50 m nördlich erstreckt sich der Peenekanal, dessen Uferbereich teilweise durch Bootsschuppen gesäumt wird. Westlich verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg zur Erschließung der am Peenekanal-Ufer befindlichen Bootshäuser.

Die östliche Planungsraumgrenze bildet ein Entwässerungsgraben im Übergang zu sich anschließenden Grünlandstrukturen.

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Obstgehölze geprägt. Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant. Gleichzeitig wird mit der Planung sichergestellt, dass keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete überplant werden.



**Abbildung 1:** baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, April 2020

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

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

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des hochwertigen Natur- und Landschaftsraumes entlang des Peenekanals abgestellt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Maß der baulichen Nutzung ein für die Erholungsnutzung notwendiges, aber dennoch naturverträgliches Maß nicht überschreitet.

Neben der Sicherung des baulichen Bestandes sind der Zubau weiterer Gebäude und auch der zukünftige Nutzungsgrad sowie alle daraus resultierenden Auswirkungen so zu steuern, dass insbesondere für die östlich angrenzenden Schutzgebiete keine erheblichen Störreize geschaffen werden. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen müssen daran ausgerichtet werden.

Neuversiegelungen für die Wochenendhaus- und Ferienhausnutzung sollen sich dabei auf das vorgeprägte in einem etwa 50 Meter breiten Streifen parallel zum erschließenden Wirtschaftsweg beschränken.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Peenestadt Neukalen beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen.

Die Ausdehnung des geplanten **Wochenend- und Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO** beschränkt sich im Wesentlichen auf anthropogen überprägte Bereiche.

Den Bestand prägende Gebäude sind eingeschossig mit Grundflächen zwischen 30 und 70 m<sup>2</sup>. Die Dachausbildung erfolgte unterschiedlich. Sowohl Pultdächer als auch Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind vorhanden.

Neben der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und der Regelung der Zulässigkeit der dazu angedachten Erholungsnutzungen soll auch ein Zubau an Wochenend- und Ferienhäusern möglich sein. In diesem Zusammenhang ist eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als auch eine Vorgabe für die Geschossigkeit vorgesehen, um den ortsbildprägenden Charakter des Gebietes mit seiner kleinteiligen Bebauung zu wahren. Dementsprechend sollen auch mögliche Ferienhaussnutzungen sich in ihrer Einzelgröße den bewusst gewählten Beschränkungen der Wochenendhausnutzung gemäß §10 Abs. 3 und 4 BauNVO unterordnen.

Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich aus den Vorgaben des Hochwasserschutzes für die Unterkante von Gebäuden bzw. eine mögliche Unterkellerung. In diesem Zusammenhang geht die Stadt Neukalen davon aus, dass oberhalb einer Höhenlage von 1,80 Meter NHN keine Gefährdungslage durch Hochwasserereignisse zu erwarten ist.

Die Ausdehnung des festgesetzten Sondergebietes orientiert sich am städtebaulichen Entwicklungsziel für den Planungsraum. Demnach sollen kleinflächige Abrundungen und Ergänzungen der vorhandenen Gebäude eine raumbedeutsame Ausdehnung des baulichen Bestands über den Entwicklungsschutz hinaus verhindern. Die Planung zum Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an der vorhandenen Bebauung orientieren und wird sich entsprechend in den Charakter der hochbaulichen Vorprägung einfügen. Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe der geplanten Ferienhäuser auf 6,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Aufgrund der Weitläufigkeit des der Erholung dienenden Sondergebietes wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,1 begrenzt.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Sondergebiet Erholung (SO E) dient gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO der Unterbringung von Wochenendhäusern sowie Ferienhäusern. Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.
2. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist mit einer Höhe von mindestens 1,80 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet Erholung auf 0,1 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet Peene (ÜSGPeeneVO M-V, festgesetzt am 10. April 2019).

Im festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Weil vorliegend die Grenze des Überschwemmungsgebietes teilweise durch Bestandsgebäude verläuft, wird auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksteile vollständig verzichtet. Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB werden damit nicht erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit auch nach In-Kraft-Treten der Satzung nach § 35 BauGB im Vernehmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entsprechend kann die zuständige Behörde jeweils auf der Vorhabenzulassungsebene abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder, die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

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

Die gemeindliche Planung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

#### *Berücksichtigung der Eingriffsregelung*

Der Gesetzgeber hat die Eingriffsregelung für die Anwendung in behördlichen Zulassungsverfahren für Einzelvorhaben konzipiert.

Für die Bauleitplanung gelten hingegen Sonderregelungen des Baugesetzbuches. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Aus dem Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans lässt sich kein unmittelbarer und endgültiger Eingriffsumfang für jeden der betroffenen Anlieger und Grundstückseigentümer abgrenzen.

Dennoch soll bei Eingriffen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes je nach Eingriffsumfang vorhabenspezifisch der notwendige Ausgleich jeweils durch den Verursacher erbracht werden. Hierzu wurde ein Kompensationsbedarf je 100 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ermittelt, der dann nach dem Verursacherprinzip bedarfsgerecht zugeordnet werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechende textliche Festsetzung verwiesen. Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist also durch die Festsetzung sichergestellt.

Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

- 1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Erholung ist auf dem Eingriffsgrundstück pro angefangene 25 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein heimischer und standorttypischer Obstbaum mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 - 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.*

Der konkrete Umfang des Eingriffs sowie der Umfang des resultierend notwendigen Ausgleichs wird dann auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung auf Grundlage der getroffenen Festsetzung durch die Zulassungsbehörde abschließend bestimmt.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht erfasst.

1. Dächer für Wochenend- und Ferienhäuser sind als ausschließlich als Pult- oder Satteldach mit harter Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.

#### **6.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Süden abgesichert.

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs werden außerhalb des Geltungsbereiches zentral im Bereich des Schäfer-Teich-Platzes vorgehalten.

Das Abstellen des Fahrzeugs innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nur bedingt möglich.

#### **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 bestehende Nutzung und dem daraus resultierenden Vorversiegelungsgrad sind zumindest auf Teilflächen viele wichtige Bodenfunktionen verloren gegangen.

Der verbleibende Anteil des Planungsraumes ist 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.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Untersuchungsrelevant sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Brutvögel und Amphibien.

Vorliegend wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu art-spezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

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 Sondergebietes ist bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

## **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**

Derzeit ist der Geltungsbereich nicht ausreichend mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen. Die Stadt plant entsprechend die Ergänzung der bestehenden medialen Erschließung.

Zwischen dem *WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen* und der Stadt Neukalen ist eine Erschließungsvereinbarung über die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung abzuschließen, die eine Umsetzung der konkreten Anschlusssituation auch für den baulichen Bestand in einer angemessenen Frist ermöglicht.

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

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

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Niederspannungskabel und im südöstlichen Teil befindet sich eine Gasleitung sowie ein Fernmeldekabel der E.DIS AG. Diese Anlagen müssen in der weiteren nachgelagerten Planung berücksichtigt werden. Zudem sind die Anlagen inklusive Schutzstreifen zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die Anlagen inklusive Schutzstreifen nicht unzulässig überbaut werden und jederzeit frei zugänglich sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbittet die E.DIS AG einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung dieser Anlagen unterbreitet.

### **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.

### **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.

### **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

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

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage (Hydrant im Bereich Amtsstraße / Hafenstraße) können im Falle eines Brandes 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden. Einschränkungen im Falle einer Havarie (und bei

Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten können durch den zuständigen Wasserversorger jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## **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**

Der Geltungsbereich berührt im westlichen Bereich Bodendenkmale und ihre Umgebung (Fundstelle 100 „Stadt, Spätmittelalter“ sowie Fundstelle 101 „Schloss, Spätmittelalter“)

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erd- u. Tiefbauarbeiten in die o.g. Bodendenkmale und deren Umgebung eingegriffen werden muss, hat der Bauherr oder ein bevollmächtigter Vertreter zuvor gemeinsam mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4-5, 19055 Schwerin im Detail abzuklären, ob dabei die bekannten Bodendenkmale verändert werden.

Werden Bodendenkmale verändert, beseitigt oder an einen anderen Ort verbracht und/ oder werden Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals durchgeführt und dabei die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt, bedarf es dafür vor Beginn der Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung (förmliches Verfahren) von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung erforderlich, so ersetzt gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die Entscheidung der zuständigen Behörde/ Stelle mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1. In diesen Fällen ist der Antrag bei der (anderen) zuständigen Behörde/Stelle einzureichen. Diese Behörde/Stelle beteiligt in ihrem Verfahren die Denkmalschutzbehörden.

## **10. Hinweise zur Bauausführung**

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

### ***gesetzlicher Gehölzschutz***

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gegebenenfalls gesetzlich geschützte Bäume.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

### ***Umsetzung bauordnungsrechtlicher Anträge***

Nach erfolgter Abstimmung mit der unteren Bauordnungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der jeweiligen Bauantragstellungen der Nachweis der Einhaltung der Festsetzung Nr. 1-3 (siehe Nr. 6.2 der Begründung) durch aussagefähige Antragsunterlagen zu erbringen ist.

## 11. Eingriffsbilanz

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Neubau von Wochenend- und Ferienhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die vom Eingriff betroffenen Grünflächen werden regelmäßig gemäht. Entsprechend ist diese Fläche dem **Biototyp 13.3.2 – Artenarmer Zierrasen** zuzuordnen (**Wertstufe 0, Biotopwert 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Gebäude im Geltungsbereich) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Planung sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

### 1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m<sup>2</sup>, die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m <sup>2</sup>
13.3.2	100	1	0,75	100 * 1 * 0,75 =	75
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):</b>					<b>75</b>

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen sind rund **75 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen  
Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

### 1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b>			<b>50</b>

## 2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
75		0		50	125
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>125</b>

### Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
6.22 Baumpflanzungen	25	1	1	0,5	<b>25 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>25 m<sup>2</sup></b>

### **Je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ergeben sich 5 Obstbäume.**

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am: 21.10.2021

ausgefertigt am: *02.02.2022*

Der Bürgermeister  
Willi VöB



Rechtskraft seit: mit Ablauf des 12.02.2022

