

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/NK/015
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 16.02.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene" der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	25.02.2021	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Der anliegende Entwurf (Stand Februar 2021) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ der Peenestadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Es wird beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen. Außerdem sind bereits vorliegende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2 – 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Peenestadt Neukalen hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 gefasst und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet. Planungsziel ist die Festsetzung eines Ferien- und Wochenendhausgebietes gemäß § 10 BauNVO.

Der Vorentwurf wurde durch die Stadtvertretung am 07.05.2020 gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 10.07.2020. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Da das Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch den Landkreis abgelehnt wurde, weil ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet Peene liegt, waren zahlreiche Abstimmungen zur Überarbeitung der Planung notwendig.

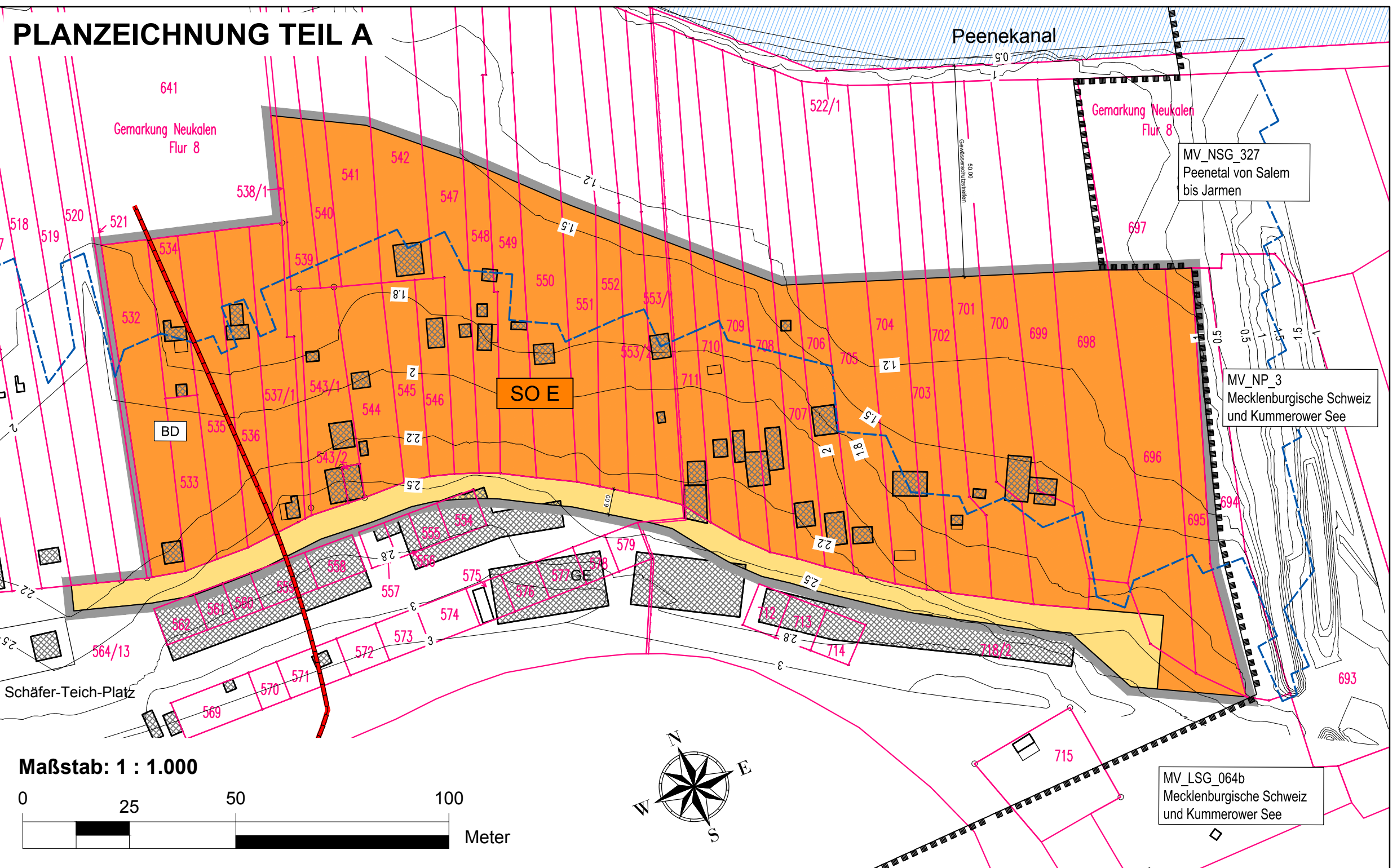
Finanzielle Auswirkungen:

Die Peenestadt Neukalen übernimmt die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten sind im Haushalt 2020/21 in dem Sachkonto 5.1.1.00.562510 eingestellt.

Anlagen:

Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
Entwurf Begründung mit Umweltbericht

SATZUNG DER PEENESTADT NEUKALEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "WOCHENEND- UND FERIEHAUSGEBIET AN DER PEENE"



- ### Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - **Landesbauordnung** (LBAuO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 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, 228)
 - **Hauptsatzung** der Peenestadt Neukalen in der aktuellen Fassung

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, 564/13 der Flur 2 sowie 695 - 711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

Plangrundlage

Katastrerausgug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 03.03.2020
- Fachbereich Geodatenbereitstellung DGM5 © GeoBasis-DE/M-V < 02/2018 >

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO E Sondergebiet Erholung	§ 10 Abs. 3 u. 4 BauNVO
Zweckbestimmung: Wochenend- und Ferienhäuser	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
— 1,2 —	vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unterer Höhenbezugspunkt
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
4. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
II. Darstellung ohne Normcharakter	
	Bemaßung in Meter
	Flurgrenze
	Kataster
	vorhandene bauliche Anlage
III. Nachrichtliche Übernahme	
	Grenze des Überschwemmungsgebietes Peene (ÜSGPeeneVO M-V, festgesetzt am 10. April 2019)
	Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene" der Peenestadt Neukalen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und öffentliche Auslegung am erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin sowie auf der auf der Homepage unter <http://www.malchin.de> über den Link „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Malchiner Generalanzeiger“ bekannt gemacht worden.

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

....., den

Siegel

Der Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

....., den

Siegel

Der Bürgermeister

6. Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ des Amtes Malchin am Kummerower See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

....., den

Siegel

Der Bürgermeister

....., den

Siegel

Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 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 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m². Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

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

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Erholung sind pro 100 m² Neuversiegelung 5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm STU 10 - 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften

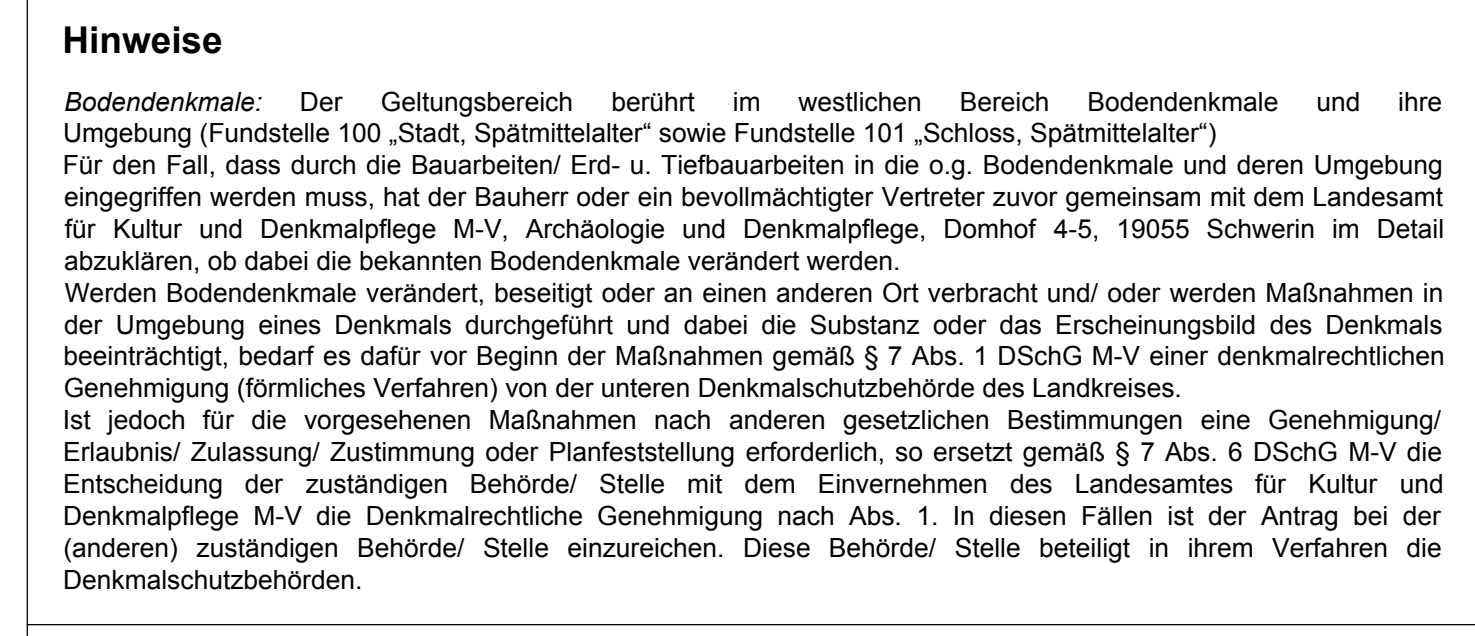
1.3.1 Dächer für Wochenend- und Ferienhäuser sind als Pult- oder Satteldach ausschließlich mit harte Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.


Hinweise

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 (formliches 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.





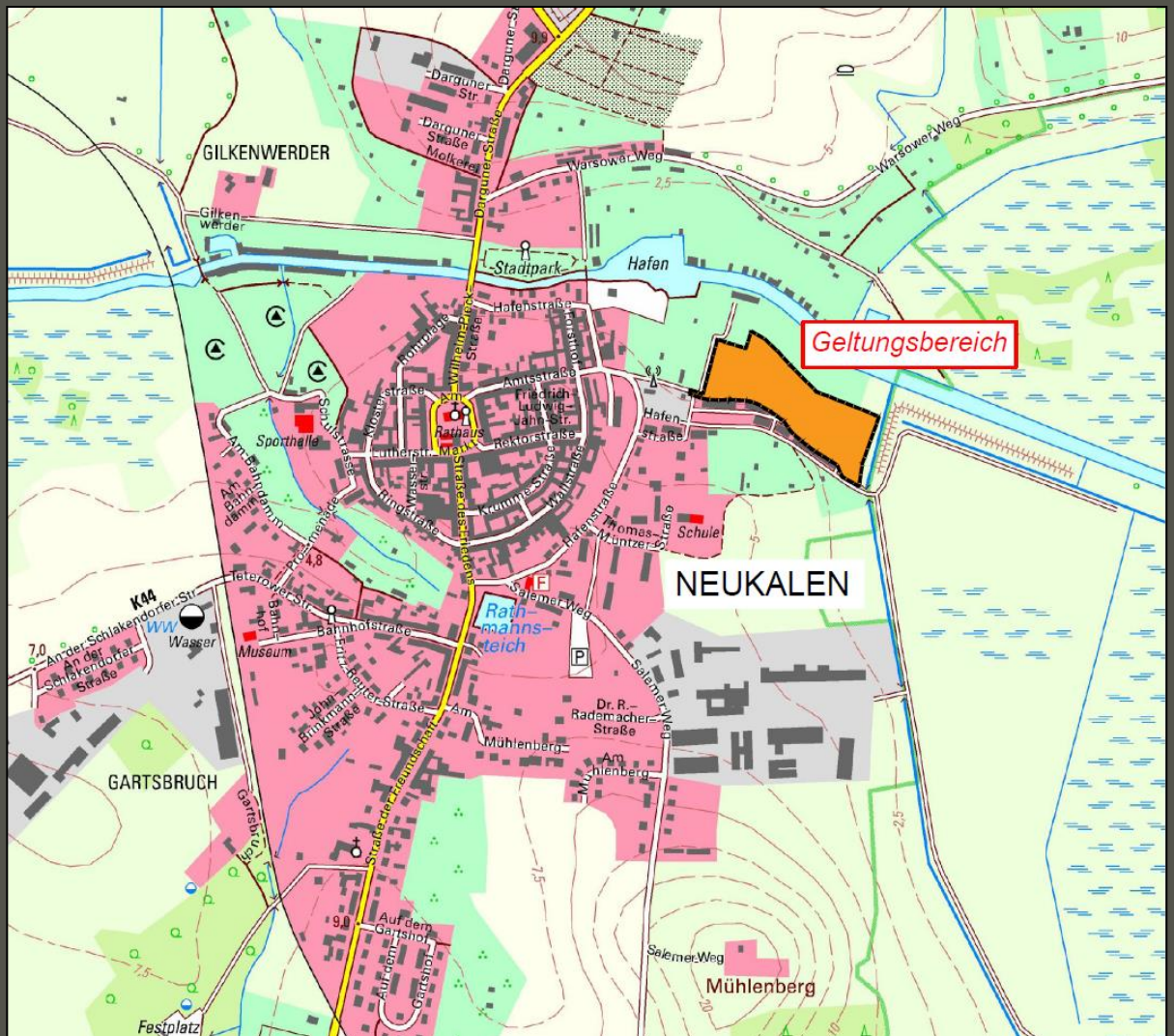
Bebauungsplan Nr. 11 der Peenestadt Neukalen

"Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene"

 <p>BAUKONZEPT architekten + ingenieure</p> <p>Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de</p>	<p>BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH</p> <p>Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg</p>	<p>Vorhabennummer: 30675</p> <p>Entwurf Februar 2021</p>
---	--	---

Peenestadt Neukalen

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



Begründung

Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	10
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
7. IMMISSIONSSCHUTZ	15
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	16
8.5 Brandschutz	17
9. DENKMALSCHUTZ	17
9.1 Baudenkmale	17
9.2 Bodendenkmale	17
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	18
11. EINGRIFFSBILANZ	18
12. UMWELTBERICHT	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 freizeitleiche 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 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **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 umfasst eine Fläche von etwa 2 ha. Innerhalb des Planungsraumes liegen die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/13 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 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 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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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 Wellness-tourismus 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 m². 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.

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.
2. Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m². Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.
3. 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.
4. 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 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 m² 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 sind pro 100 m² Neuversiegelung 5 heimische und standorttypische Obstbäume 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.

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.

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 m³/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 m³/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.

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 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

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

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m² Neuversiegelungen sind rund **75 m²** 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 m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

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

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

2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf je 100 m² Neuversiegelung.

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

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
6.22 Baumpflanzungen	25	1	1	0,5	25 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					25 m²

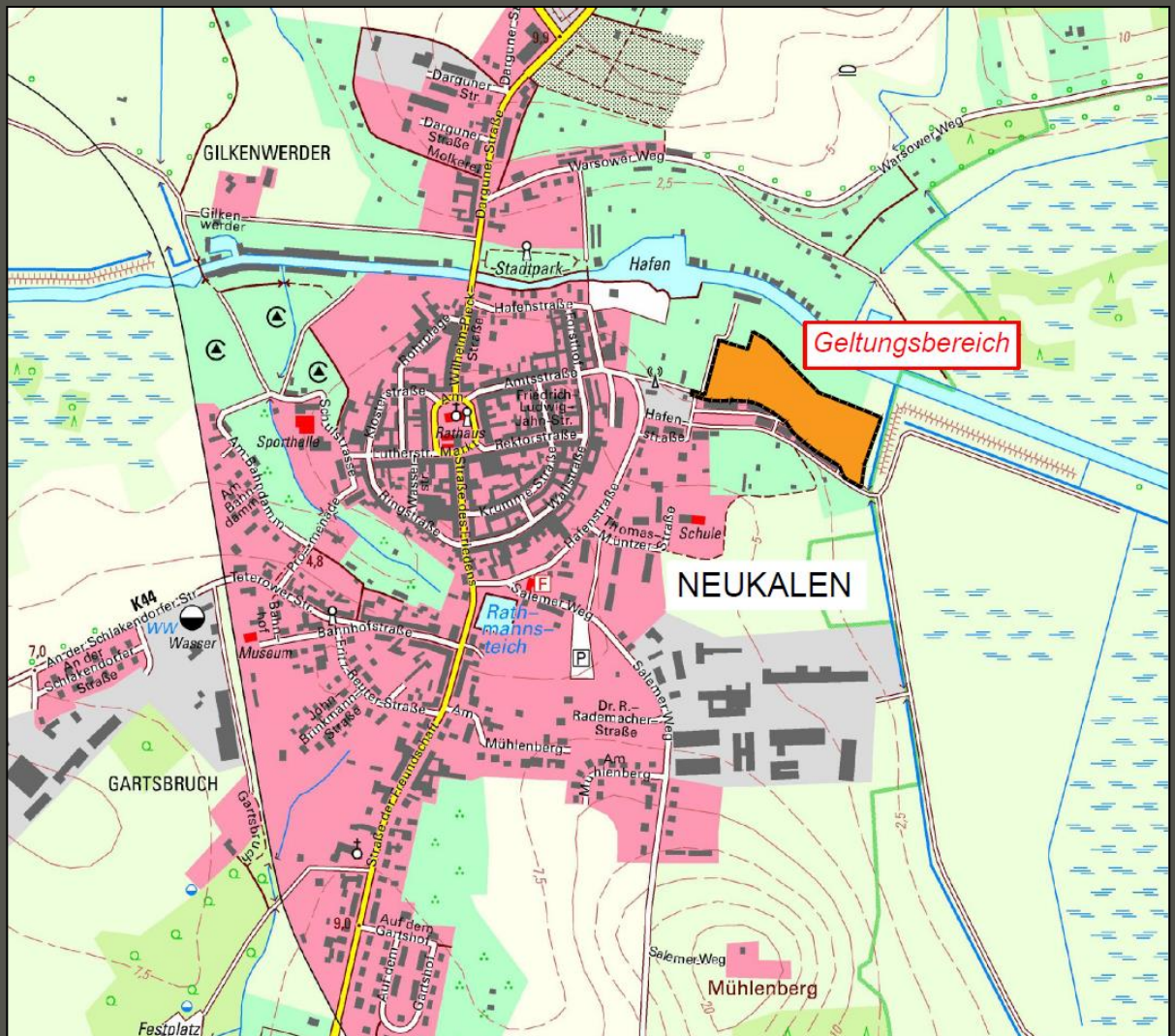
Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich 5 Obstbäume.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² 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.

Peenestadt Neukalen

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



Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	9
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	9
2.2.3 Schutzgut Fläche	12
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	13
2.2.5 Schutzgut Wasser	13
2.2.6 Schutzgut Landschaft	14
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	14
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	15
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	15
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	15
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	15
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	15
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	18
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	18
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	19
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	19
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	20
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	20
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	21
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	23
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	23
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	23
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23
5. ANHANG	24

1. Einleitung

Der Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Neukalen, nördlich eines Garagenkomplexes am Schäfer-Teich-Platz sowie rund 50 m südlich des Peenekanal 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.

Ziel des Bebauungsplans ist somit die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit der Auswirkungen der Planung mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Insbesondere im Süden des Planungsraums ist die deutliche Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbaren angrenzenden Garagen zu verzeichnen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über einen aufgeschotterten Wirtschaftsweg.

Die Ausdehnung des geplanten Wochenend- und Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO beschränkt sich im Wesentlichen auf anthropogen überprägte Bereiche. Die vorhandenen Gebäude sind eingeschossig mit Grundflächen zwischen 30 und 70 m². Es sind Pult- und Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen im Gebiet vertreten.

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.

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 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.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen **nach** § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Aufgrund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Das **Denkmalschutzgesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) formuliert Grundsätze, die bei Vorhaben in der Nähe von Denkmalen zu beachten sind.

Weitere überörtliche Planungen:

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 den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2010

Örtliche Planungen:

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 Peenestadt Neukalen dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten der Ortslage Neukalen. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Süden abgesichert.

Der Planungsraum ist durch die Jahrzehnte 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.

Der Untersuchungsraum beschreibt entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen den Geltungsbereich sowie einen Zusatzkorridor von 50 Metern.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Ferienhaustourismus auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte durch die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ zu berücksichtigen:

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

Folgende Konfliktschwerpunkte sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

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.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich ca. 120 m südlich von dem Planungsraum entfernt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Bebauungen, die der Erholung dienen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 25 (Biosphärenreservate), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 27 (Naturpark) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Biotope

Innerhalb des Untersuchungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Der Geltungsbereich grenzt an das Naturschutzgebiet „Peenetal von Salem bis Jarmen“ und an den Naturpark Mecklenburgische Schweiß und Kummerower See.

Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Süden einer deutlichen Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbar angrenzenden Garagen. Es handelt sich um eine ehemalige strukturarme Kleingartenanlage (PKA).

Der Planungsraum wird durch einen kommunalen Wirtschaftsweg erschlossen.

Fauna

Methodik

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, herangezogen und durch eigene Erhebungen präzisiert. Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum vorhandenen Biotoptypen.

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 artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatsansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Reptilien

Vorzugslebensräume und Biotopstrukturen von *Kriechtieren* (*Reptilia*) wie der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen am Vorhabenstandort vollständig. Auch ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die ein breites Spektrum von Biotopen (Magerrasen, trockene Waldränder) besiedelt konnte nicht nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf. Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstubben, selbstgegrabene Röhren oder verlassene Nagerbauten dienen als Überwinterungsquartiere.

Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets sind solche Habitate nicht vorhanden. Es gibt keine vegetationsfreien Bereiche mit grabfähigem Substrat und große Flächen innerhalb des Plangebietes sind versiegelt. Durch die vorangegangene Nutzung ist der Boden stark verdichtet.

Ein Vorkommen sowie eine Beeinträchtigung von Zauneidechsen kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Nördlich grenzt der Peenekanal als Gewässer I Ordnung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Ein Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*), der Kreuzkröte (*Bufo calamita*), der Wechselkröte (*Bufo viridis*), des Laubfrosches (*Hyla arborea*), der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), des Moorfrosches (*Rana arvalis*), des Springfrosches (*Rana dalmatina*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) ist grundsätzlich möglich. Deren potenzielle Laichgewässer und Vorzugshabitate sind sonnenexponiertes Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierten Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz].

Käfer

Vorkommen streng geschützter Käfer (*Coleoptera*) ist im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentré's Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Arten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) sowie Säugtiere wie den Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) auszuschließen.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere, wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Ein Vorhandensein von Tagesquartieren, insbesondere als Schlafplatz für Männchen, ist möglich. Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt.

Aufgrund geeigneter Eigenschaften als Sommerquartier der Gebäude sind Fledermäuse näher zu untersuchen.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie Grauwammer (*Emberiza calandra*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Blaukelchen (*Luscinia svecica*) und Wachtelkönig (*Crex crex*) ist im Untersuchungsraum im Bereich der Frischwiese möglich.

Relevante Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in Gehölzen kann angenommen werden.

Für diese potenziell vorkommenden Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfollower. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich.

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch das von der Obergrenze abweichende Maß der baulichen Nutzung und die Beanspruchung eines vorgeprägten und größtenteils bereits versiegelten Bereichs entsprochen werden.

2.2.4 Schutzgut Boden

Boden

Das Relief des Untersuchungsraumes ist eben.

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Flächen sind teilweise bereits versiegelt.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

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

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist anthropogen geprägt. Teilweise ist der Bereich versiegelt.

Der Natürlichkeitsgrad ist durch die Versiegelung und Nutzung gering. Der vorhandene Oberbodenhorizont unterliegt auf Grund der Beeinflussung einer geringen Funktionsausprägung.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Nördlich grenzt der Peenekanal als Gewässer 1. Ordnung an den Planungsraum.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Vorhaben befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehende Bebauung, Grünlandstrukturen und der Nähe zum Neukalenden Peenekanal bestimmt. Der Gehölzbestand wird überwiegend durch Obstgehölze geprägt.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner **Eigenart** typisch für den Bereich der Naherholung.

Die Erlebbarkeit wird durch die weiten Sichtbeziehungen geprägt.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen.

Die **Naturnähe** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf die Biotopstrukturen.

Die bereits bebauten Bereiche mindern die Erlebbarkeit und Wahrnehmung der Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die landschaftliche **Vielfalt** des Untersuchungsraumes setzt sich aus den Wohnbauungen bzw. Ferienhäuser der Peenestadt Neukalen, Grünlandstrukturen und der Nähe zum Peenekanal zusammen.

Aufgrund dieser bestehenden Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes und der zurückhaltenden touristischen Erschließung des Vorhabenstandortes passt sich das Plangebiet unter dem Aspekt der **Schönheit** gut in das Landschaftsbild ein.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum gilt das Klima als wärm und gemäßigt. Im gesamten Jahr sind deutliche Niederschlagsmengen zu verzeichnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 9 °C.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

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

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Östlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht während der Bauphase der Gebäude für die Erholungsnutzung baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Negative vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch lassen sich unter Berücksichtigung der geplanten Auslastung der Anlage nicht ableiten und können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Fauna

Eine Beunruhigung der Fauna ist lediglich während der Bauphase zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme im Kapitel 2.2.2 werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Arten untersucht.

Amphibien

Bei einer Bauzeit während der Wanderzeiten von Amphibien ist ein Amphibienschutzzaun entlang des Grabens aufzustellen, der ein Einwandern für diesen Zeitraum in die Baufelder unterbindet. Das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit verhindert werden.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Sommerquartieren oder Wochenstuben der Fledermäuse ist durchaus möglich. Auf Grund der Bauzeitenregulierung ist eine Betroffenheit der Fledermäuse auszuschließen. Im Fall von Abbrucharbeiten zwischen dem 01. September und dem 01. März und außerhalb der Wochenstubenzeit und des Aufsuchens der Sommerquartiere ist das Eintreffen von Verbotstatbeständen ausgeschlossen. Bei einer Verschiebung der Bauzeit ist eine Kartierung vor Beginn des Abbruchs durchzuführen, um sicher zu gehen, dass keine Tiere betroffen sind. Um den Erhaltungszustand der Population im Gebiet zu sichern, sind insgesamt fünf Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen oder Gebäuden innerhalb des Gebietes anzubringen. Die Maßnahmen sind in Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Avifauna

Unter 2.2.2 dieser Unterlage konnte in Bezug auf die Avifauna bereits generell festgestellt werden, dass wassergebundene Brutvogelarten von der Planung nicht betroffen sind, da entsprechende Habitatstrukturen im Planungsraum gänzlich fehlen.

Für *Boden-, Gehölz- und Gebäudebrüter* hingegen lässt sich eine Betroffenheit nicht ausschließen.

Dennoch können sekundäre Störungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase durch den Bau der Ferienhäuser für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Rodung der Gehölze** zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar
- **Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit** zwischen dem 01. September und dem 01. März
- **Errichtung der Gebäude außerhalb der Brutzeit** zwischen dem 01. August und dem 01. März
- **Schaffung und Erhalt von hochwertigen Gehölzstrukturen** (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der o. g. Artengruppen können artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermieden werden. Es wird im Sinne des besonderen Artenschutzes Bauzeitenregelungen vorgesehen, um die im § 44 des BNatSchG genannten Verbotstatbestände auszuschließen.

Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Für Boden- und Gebäude- und Gehölzbrüter lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Errichtungsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die vorgesehenen Bauzeitenregulierungen sind damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitats führt.

Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung **nicht erzeugt**.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Generell bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Mit den getroffenen Bauzeitenregulierungen kann das Eintreffen von Verbotstatbeständen jedoch gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht aus.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichskonzepts kompensiert. Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Unbeeinträchtigte Flächen können so zum Schutz von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Land- oder Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut **Geologie**.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen.

Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Er liegt allerdings teilweise im Überschwemmungsgebiet Peene (ÜSGPeeneVO M-V, festgesetzt am 10. April 2019). Rund 50 m südlich des Untersuchungsraumes befindet sich der Peenekanal.

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf der Vorhabenfläche verwertet bzw. einer naturnahen Versickerung zugeführt.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Ausweisung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser und Ferienhäuser. Daraus ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe der baulichen Anlagen. Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung, dass die Wochenend- und Ferienhäuser ausschließlich als Pult- oder Satteldach mit harter Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zu decken sind, passt sich die geplante Bebauung gut in die Ortslage ein.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen **nicht ableiten**.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Es sind keine Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsgebiet ableitbar.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich des Bebauungsplans berührt im westlichen Bereich Bodendenkmale und ihre Umgebung (Fundstelle 100 „Stadt, Spätmittelalter“ sowie Fundstelle 101 „Schloss, Spätmittelalter“).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts im Planungsraum keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Untersuchungsgebiets durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fügen sich die geplanten Erweiterungen gut in den Bestand ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Neuersiegelungen wurden auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert. Betroffen ist ein anthropogen vorbelasteter Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die komplette Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen treten mit dem Schutzgut Boden auf. Versiegelungen von Böden bedeuten einen Verlust an Lebensraum, der im Rahmen der Kompensationsplanung ausgeglichen werden muss (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Schutzgut Fläche

Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ermittelt werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Geologie

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt.

Allerdings ist aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Erweiterung eines anthropogen vorgeprägten Geländes als äußerst gering zu bewerten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP MS innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Dementsprechend sollen die bestehenden Potenziale des Peene-Einzugsgebietes und seiner reizvollen Landschaft in Wert gesetzt und um touristische Übernachtungsangebote ergänzt werden.

Dabei liegt die Attraktivität der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Für den Gesundheits- und Wellnesstourismus sowie für Kultur- und Erlebnistourismus bieten sich hierbei gute Voraussetzungen. Die aufgeführten Punkte werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Peenestadt Neukalen plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Sondergebietes „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

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.

5. Anhang

Anhang 01

Biotoptypenkartierung (BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)