Stadt Burg Stargard

Tagesordnung

Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard

Sitzungstermin:	Mittwoch, 26.05.2021, 19:00 Uhr
Ort, Raum:	Regionale Schule, Aula, Klüschenbergstraße 13, 17094 Burg Stargard

Wir bitten um Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln der geltenden Corona-Landesverordnung.

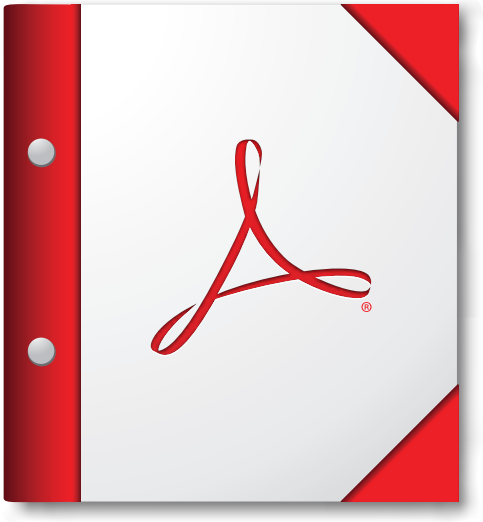
Öffentlicher Teil

1	Eröffnung und Begrüßung	
2	Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung	
3	Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit	
4	Einwohnerfragestunde	
5	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
6	Billigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung am 24.03.2021	
7	Bericht des Bürgermeisters über Beschlüsse des Hauptausschusses, der Stadtvertretung und wichtige Angelegenheiten der Stadt	
8	Anfragen zum Bericht des Bürgermeisters	
9	Beschlussvorlagen	
9.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard - Abwägung Entwurf	00SV/21/010
9.2	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard	00SV/21/011
9.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" - Satzungsbeschluss	00SV/21/012
9.4	Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 25 "Solarpark Kiesgrube Cammin" der Stadt Burg Stargard	00SV/20/055-1

9.5	Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 26 "Solarpark Bargensdorf" der Stadt Burg Stargard	00SV/20/067 -1
9.6	Prioritätenliste für den Ausbau- bzw. die Erneuerung von Straßen und Wegen im Stadtgebiet Burg Stargard	00SV/21/018
9.7	Grundsatzbeschluss zur Erneuerung der Werbebeschilderung im Stadtgebiet Burg Stargard	00SV/21/015 -1
9.8	Beschluss über die Neugestaltung des Spielplatzes an der Carl-Stolte-Straße	00SV/21/017 -1
9.9	Beschluss über die Durchführung der Sanierung / Neubau Marktstraße 5 und 7 (Bürgerhaus) sowie über die Einleitung und Art der Ausschreibung	00SV/21/008
9.10	Laufband in der Burgstraße zwischen Eisenbahnbrücke und Burg vervollständigen! *Antrag der AfD-Fraktion*	00SV/21/023
9.11	Sporthalle vor Verfall und Einsturz bewahren! *Antrag der AfD-Fraktion*	00SV/21/024
10	Verkehrstechnische Änderung Kurze Straße / Lange Straße – Verwaltungsvorlage und/oder (Änderungs-) Anträge *Antrag zur Tagesordnung der AfD-Fraktion vom 10.05.2021*	
11	Arbeitsweise der Stadtvertretung und des Stadtvertretervorstehers ohne Einbezug aller Fraktionen und deren Information *lt. e-mail der AfD-Fraktion vom 04.12.2020 und Herrn Rösler vom 16.02.2021*	
12	Sonstige Anfragen oder Informationen	

Nichtöffentlicher Teil

13	Billigung der Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 24.03.2021	
14	Beschlussvorlagen	
14.1	Grundstücksverkauf	00SV/21/019
15	Schließung der Sitzung	



Zur optimalen Anzeige dieses PDF-Portfolios sollte es in Acrobat oder Adobe Reader ab Version X geöffnet werden.

Adobe Reader jetzt herunterladen

Von:	AfD-Fraktion Stargard
An:	"Hartmut Rose"; "Daniel Schmerse"; "Dennis Grunewald"; stargard.lips@t-online.de; "Heinz Beisheim"; "Jens Bergmann"; "Katja Sievert"; "Maik Michalek"; "Manfred Holey"; "Steffen Mietzner"; "Sven Groneberg"; "Thomas Kasan"; "Ulf Gohrs"; w.pilke@t-online.de; "Andreas Rösler"
Cc:	Bürgermeister Burg Stargard; Carmen Jungerberg; Marion Franke; Janett Segeth
Betreff:	Einberufung einer Stadtvertretersitzung am 16.12.20
Datum:	Freitag, 4. Dezember 2020 12:06:44
Dringlichkeit:	Hoch

Einberufung einer Stadtvertretersitzung am 16.12.20

Sehr geehrter Stadtvertretervorsteher, sehr geehrte Stadtvertreterin und Stadtvertreter,

hiermit beantragt die AfD-Fraktion Stargard,
entsprechend §29 der KV M-V Absatz 2 Satz 3: „Die Gemeindevertretung muss unverzüglich einberufen werden, wenn es ein Viertel aller Mitglieder, eine Fraktion oder der Bürgermeister unter Angabe des Beratungsgegenstandes beantragt.“,
eine Sitzung der Stadtvertretung am Mittwoch, 16.12.20, um 19.00 Uhr zu folgenden Beratungsgegenständen:

- Erbbaupachtvertrag Kindertagesstätte Papiermühlenweg mit Beschlussfassung für den Notartermin am nächsten Tage
- Beschluss zur Vergabe des Einzelhandelskonzeptes
- Grundsatzbeschluss Hort und Essenversorgung
- Informationen zum Haushalt
- Arbeitsweise der Stadtvertretung und des Stadtvertretervorstehers ohne Einbezug aller Fraktionen und deren Information
- Bericht des Bürgermeisters
- Anfrage der Stadtvertreter
- Bereits eingebrachte Anträge von Stadtvertretern
- Sonstiges

Wir sind ausdrücklich damit einverstanden, dass weitere Beratungsgegenstände, auch die der ausgefallenen Termine, von den Fraktionen oder der Verwaltung auf die Tagesordnung gesetzt werden, ggf. auch kurzfristig und nach Ladung.

Da unsere Ladungsfrist 7 Tage beträgt, ist eine Sitzung am 16.12.20 möglich. Entsprechend den Corona-Bedingungen sind Räumlichkeiten, wie die Aula der Schule oder Turnhallen (Vereinssportverbot) vorhanden. Andere Gemeindevertretungen und Gremien tagen auch.
- In Sachen des gestern bekanntgegeben Erbbaupachtvertrages ist sogar eine Dringlichkeit gegeben. Wir sind mit der vorgeschlagenen Verfahrensweise nicht einverstanden! Es fehlt - trotz langer Vorlaufzeit - die Diskussion und Beschlussfassung, bzw. Aufzeigen alternativer Finanzierungswege.
- Mit der nun fehlenden und für Dezember vorgesehene Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept und daraus folgenden späteren Entscheidungen - gegen oder für weitere Ansiedlungen - wird die Entwicklung unserer Stadt gebremst.
- Aus dem Protokoll AG Schule: „Die Stadtvertretung sollte möglichst in der nächsten Sitzung am 02.12.2020 einen Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Hortes mit Essensversorgung fassen. In diesem Zusammenhang sind bauliche Prioritäten in der Stadt festzulegen.“
- Zur Information zum Haushalt gehören konkrete Information zur Einnahmen- und Ausgabenentwicklung durch Corona-Maßnahmen.

Mit Absage des Hauptausschusses, der am 1.12. tagen sollte, wurden hier zitierte Zusagen:
„Ursprünglich war es im Rahmen dieser Sitzung geplant, aktuell anliegende Themen zu besprechen, um diese dann in den nächsten Wochen weiter voranbringen zu können (z.B. Mensa Schulstandort, Erbbaupachtvertrag Kita).
Um diese nun trotzdem weiter bearbeiten zu können, beabsichtige ich, Ihnen die einzelnen Informationen zunächst per Mail zukommen zu lassen, so dass Sie mögliche Fragen bzw. Anmerkungen dann auch auf diesem Wege an mich weiterleiten können.“
gemacht, die nicht eingehalten wurden dort aber berichtet worden wären.

Wir wünschen einen schönes 2. Adventswochenende und stehen bei Fragen auch an diesem zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Andreas Rösler
-Fraktionsvorsitzender, AfD-Fraktion Stargard-

---
mobil: 0175 5662288

Von: Marion Franke
Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2020 16:08
An: 'Andreas Rösler' <andreas.roesler@afd-fraktion-mse.de>
Betreff: Antrag AfD Fraktion nach KV M-V § 29 Abs.2 Satz 3

Sehr geehrter Herr Rösler,

bezugnehmend auf Ihren schriftliche Antrag vom 04.12.2020 zur Einberufung einer Stadtvertretersitzung am 16.12.2020 teile ich Ihnen mit, dass durch den Stadtvertretervorsteher in Abstimmung mit seinen Stellvertretern und den Ausschussvorsitzenden der Fachausschüsse unter Abwägung der Dringlichkeit und des gegenwärtigen Pandemiegeschehens
entschieden wurde, auf eine öffentliche Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2020 zu verzichten.

Begründung:
Sie beantragten als AfD-Fraktion, entsprechend § 29 Abs. 2 Satz 3 der KV MV, die unverzügliche Einberufung der Stadtvertretung am 16.12.2020 unter Angabe der Beratungsgegenstände.
Eine Sitzung der Stadtvertretung muss einberufen werden, wenn es ein Viertel aller Mitglieder, eine Fraktion oder der Bürgermeister unter Angabe des Beratungsgegenstandes beantragt. Eine Frist, bis wann die Sitzung tatsächlich stattfinden muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Unter Berücksichtigung der Ladungsfristen ist diese so bald wie möglich durchzuführen.

In Bezug auf die besondere aktuelle Situation erfolgte vorsorglich eine Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises.
Danach wäre es rechtsaufsichtsbehördlich NICHT bedenklich, die Terminfestsetzung zu verschieben, zumal derzeit die Landesregierung über einem Gesetzentwurf zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Kommunen während der SARS-CoV-2-Pandemie berät und Änderungen des § 29 der KV M-V zu erwarten sind.

Folgende Terminkette wird angestrebt:
- Sitzungen der Fachausschüsse vom 18.01. – 21.01.2021
- Sitzung des Hauptausschusses am 26.01.2021
- Sitzung der Stadtvertretung am 03.02.2021

Die Einladungen zu den Sitzungen werden – vorbehaltlich der aktuellen Situation
- fristgerecht zugestellt.
Den Mitgliedern der Stadtvertretung wird dieses Schreiben zur Kenntnis gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Franke
Leiterin Hauptamt

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Fon:+ 49 (039603) 25311
Fax: + 49 (039603) 253711
m.franke@stargarder-land.de
http://www.burg-stargard.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

Von:	Andreas Rösler
An:	"Hartmut Rose"; Tilo Lorenz
Betreff:	Antwort zur Sitzungsrunde - 5 Monate Hinterzimmer ohne Demokratie - ein offener Brief!
Datum:	Dienstag, 16. Februar 2021 07:21:00
Dringlichkeit:	Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus einer kurzen E-Mail erfährt man, dass die CDU in Burg Stargard wiederholt über die Köpfe der ehrenamtlichen Stadtvertreter hinweg entscheidet, wie etwas abzulaufen hat. So erfährt man: „Mit den Ausschussvorsitzenden und dem Stadtvertretervorsteher (Anmerkung: und sicherlich auch dem Bürgermeister) sind jetzt folgende Sitzungstermine abgestimmt…“ Die Runde der Genannten besteht aber ausschließlich aus Mitgliedern der CDU-Fraktion Burg Stargard!
Zwar können Ausschussvorsitzende - ohne Rücksicht auf die Termine anderer Ausschussmitglieder oder Fraktionen - ihre Sitzungen ansetzen, aber mit gesundem Menschenverstand bezieht man bei der Terminierung von Hauptausschuss und Stadtvertretung, die Fraktionsvorsitzenden und auch die stellv. Stadtvertretervorsteher ein.
Dieses Gebaren der CDU Burg Stargard zeigt einmal mehr und deutlich auf: Demokratie nicht verstanden und sämtliche Bekundungen einer Zusammenarbeit mit allen Stadtvertretern sind reine Lippenbekenntnisse!
Dazu passt dann auch ins Bild, dass am 2. Dezember ein Sitzungsplan veröffentlicht wurde, an den sich jetzt nicht mehr gehalten wird und dieses auch nicht begründet wird. Zufälliger Weise wird der Hauptausschuss um eine Woche vorgezogen und damit meine Abwesenheit hergestellt, nachdem im Landkreis der Termin für den Wirtschaftsausschuss festgelegt wurde, der durch Wahlen meine Anwesenheit erfordert. Das weiß auch der Bürgermeister Lorenz als Vorsitzender der CDU-Kreistagsfraktion und Hauptausschussvorsitzender der Stadt.
Desweitern ist die Kommunikation zu den Stadtvertretern eine Katastrophe. So wird einmal im Monat, wenn überhaupt, vertröstet, versprochen - aber nicht gehandelt! Wie in diesem Fall in einer E-Mail vom 5.1.21: „In den kommenden Tagen werden wir noch mit einzelnen Stadtvertretern bzw. Fraktionsvorsitzenden Kontakt aufnehmen, um zu klären, inwiefern Beratungen zumindest in Form einer Videokonferenz stattfinden können.“ Das ist nicht passiert!

Zusätzlich verstößt der Stadtvertretervorsteher Rose und die sich selbst in Haftung nehmende Entscheiderrunde der CDU-Fraktion gegen Recht und Gesetz!
Wenn eine Fraktion verlangt, eine Stadtvertretersitzung einzuberufen, dann ist diese unverzüglich durchzuführen. Auch mit Blick auf die heiklen Themen, gab es anfänglich noch Verständnis für die Ausrede mit der Corona-Situation. Dabei hätten wir, wie andere tagende Gemeindevertretungen, auch Räumlichkeiten mit großen Abstandsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Turnhalle mit Leerstand durch die Corona-Beschränkungen.
Wenn Sie also Sitzungen wieder ansetzen, ist ganz klar zuerst die durch meine Fraktion verlangte Stadtvertretersitzung durchzuführen!

Deren Themen haben sich nicht erledigt und sollten teils in der regulären und ausgefallenen Dezembersitzung behandelt werden:
- Erbbaupachtvertrag Kindertagesstätte Papiermühlenweg
- Beschluss zur Vergabe des Einzelhandelskonzeptes
- Grundsatzbeschluss Hort und Essenversorgung
- Informationen zum Haushalt
- Arbeitsweise der Stadtvertretung und des Stadtvertretervorstehers ohne Einbezug aller Fraktionen und deren Information
- Bericht des Bürgermeisters
- Anfragen der Stadtvertreter
- Bereits eingebrachte Anträge von Stadtvertretern
- Sonstiges

Je später Beschlüsse getätigt werden, umso weniger besteht die Chance auf Fördermittel, die durch Corona zukünftig wegschmelzen!

Mich wundert jetzt auch nicht wirklich, dass unser in der Septembersitzung eingebrachter Antrag: „Laufband in der Burgstraße zwischen Eisenbahnbrücke und Burg vervollständigen!“, weder im Sitzungssystem noch in der Übersicht der aktuellen Beschlussvorlagen zu finden ist.

Einen Termin zu der verlangten Einberufung einer Stadtvertretersitzung besprechen Sie bitte mit ALLEN Fraktionsvorsitzenden!
Die Hauptausschusssitzung sollte ebenso am 9.3.21 stattfinden, wie ursprünglich geplant. Vorziehungsgründe wurden nicht benannt.

Für all das trägt die CDU die Verantwortung. Sie ist die Ursache, diese Reaktion hier ist nur deren Wirkung. Da können die Verantwortlichen wieder versuchen die Ursachen und Wirkungen zu verdrehen, an den genannten Tatsachen ändert sich nichts.
Mit C(hristlich) und D(emokratisch) hat diese Union der Eigeninteressen schon lange nichts mehr zu tun, geschweige denn, ehrlich das Wohl unserer Einwohner im Blickfeld.
Sie haben aus den Wahlergebnissen der letzten Stadtvertreter- und Kreistagswahlen nichts gelernt oder sind dazu auch nicht fähig.
Wie lange wollen noch Bürger und Stadtvertreter, die als Nichtmitglied auf der Liste der CDU kandidiert haben, ihren Namen oder ihr Gesicht dafür herhalten?

Somit bleibt mir keine andere Wahl, als diese demokratischen Missstände öffentlich zu machen. Auch auf die Gefahr hin, dass wieder irgendein Racheabwahlantrag der CDU gegen mich folgt.
Vielleicht öffnet es auch einigen Bürgern mehr die Augen, was hier wirklich abläuft. Einwohnern, denen man auch Bären über mich aufgebunden hat, ohne dass diese mich wirklich persönlich kennengelernt haben.
Herr Rose, treten Sie unverzüglich als Stadtvertretervorsteher zurück! Sie sind kein

neutraler Stadtvertretervorsteher! Sie tragen die Hauptverantwortung für diese Zustände!

Mit freundlichem Gruß
Andreas Rösler
-Stadtvertreter-

Verteiler:
- Empfänger der ursprünglichen E-Mail
- Presse
- Veröffentlichung im Internet

Von: Janett Segeth
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2021 13:57
Betreff: Sitzungsrunde Feb / Mrz 2021

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtvertreter,

hiermit möchte ich Sie kurz über die Termine für die 1. Sitzungsrunde 2021 informieren. Mit den Ausschussvorsitzenden und dem Stadtvertretervorsteher sind jetzt, vorbehaltlich einer sich nicht verschlechternde Corona-Situation, folgende Sitzungstermine abgestimmt:

Finanzausschuss	22.02.2021
WiFö-Ausschuss	23.02.2021
SEA	25.02.2021
HA	02.03.2021
Stadtvertretung	10.03.2021

Anbei erhalten Sie eine erste Übersicht über die geplanten Beschlüsse / Beratungspunkte. Die meisten Beschlussvorlagen sind bereits freigegeben und auch den jeweils zuständigen Ausschüsse zugewiesen. Die abschließende Vorstellung des Haushaltsplans 2021 erfolgt dieses Jahr im Rahmen der Sitzung des Finanzausschusses. Sollte es fraktionsseitig den Wunsch geben, den Haushalt im Rahmen einer Fraktionssitzung separat vorstellen zu lassen, dann würde das durch den Bürgermeister ermöglicht bzw. innerhalb der Verwaltung organisiert werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter 039603 – 25310 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Janett Segeth
Büro des Bürgermeisters

00SV/21/010
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard - Abwägung Entwurf

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Granzow	25.01.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung beschließt die in der Anlage beigefügte Abwägungsdokumentation für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

rechtliche Grundlagen
§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlage/n

1	2021-04-15 Cammin-Übersicht TÖB-Liste-für-Entwurf (öffentlich)
2	2021-04-15 Cammin-Abwägung (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“

Neubrandenburg, im April 2021

1.0 ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER

Die Beteiligung der TÖB zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2020 und der Landkreis Mecklenburgisch Seenplatte mit Schreiben vom 05.11.2020.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.11.2020 bis zum 10.12.2020.

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
0	Landesplanerische Stellungnahme- Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	14.01.2019		x			
1	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg Poststelle.arbsch.nb@lagus.mv-regierung.de	26.11.20		x			
2	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Postfach 229 14526 Stahnsdorf info@telekom.de	-					
3	E.DIS Netz GmbH Langewahler Straße 60 15517 Fürstenwalde/Spree Planauskunft_n@e-dis.de	03.11.20		x			
4	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg jens.urbanek@neu-sw.de	25.11.20	x		x		
5	Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg info@hwk-omv.de	-					
6	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig leitungsauskunft@gdmcom.de	03.11.2020		x			
7	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11	05.11.2020		x			

	10115 Berlin sylvia.franke@deutschebahn.com						
8	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg info@neubrandenburg.ihk.de	23.11.20		x			
9	Vodafon GmbH / Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com	17.11.2020		x			
10	Landesamt für Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@lakd-mv.de	-					
11	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Postfach 13 38 18263 Güstrow susann.foerster@lung.mv-regierung.de	-					
12	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen Postfach 120135 19059 Schwerin raumbezug@laiv-mv.de	30.10.2020		x			
13	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bauamt/Kreisplanung Bauleitplanung Zum Amtsbrink 2 17192 Waren/Müritz info@lk-seenplatte.de	03.02.2021 13.04.2021 02.03.2020 (Frühzeitige Stellungnahme	x x x		x x x		
14	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund info@bergamt-mv.de	-					
15	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenb. Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg poststelle@stalums.mv-regierung.de	18.11.2020		x			
16	Forstamt Neustrelitz Wilhelminenhof 6 17237 Blumenholz detlev.knoll@lfoa-mv.de	24.11.2020	x		x		
17	Straßenbauamt Neustrelitz An der Fasanerie 47 17253 Neustrelitz Sba-nz@sbv.mv-regierung.de	05.11.2020		x			

18	Wasser- und Bodenverband Obere Havel/ Obere Tollense Ihlenfelder Straße 119 17034 neubrandenburg wbv-nb@wbv-mv.de	-					
19	Tollenseufer Abwasser- beseitigungsgesellschaft mbH John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg info@neu-sw.de	-					
20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963, 53019 Bonn baiudbwtoeb@bundeswehr.org	30.10.2020		x			
21	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) Quitzerower Weg 13e 17109 Demmin vld@mvvg-bus.de	-					
22	Staatliche Bau- und Liegen- schaftsverwaltung M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg poststelleNB@bbl-mv.de	-					
23	Hauptzollamt Neubrandenburg Ihlenfelder Straße 112-114 17033 Neubrandenburg poststelle.za- neubrandenburg@zoll.bund.de	24.11.2020		x			
24	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel leitungsauskunft@gascade.de	12.11.2020		x			
25	Gemeinde Groß Nemerow über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard amt@stargarder-land.de	03.11.2020		x			
26	Gemeinde Holldorf über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			
27	Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			
28	Gemeinde Pragsdorf über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			

29	Stadt Nbdg. Stadtentwicklung Wirtschaft und Stadtentwicklungsplanung Postfach 1814 17033 Neubrandenburg julia.manthe@neubrandenburg.de	12.11.2020		x			
30	Amt Neustrelitz-Land Gemeinde Blankensee Marienstraße 5 17253 Neustrelitz	30.10.2020		x			
31	Amt Neustrelitz-Land Gemeinde Möllenbeck Marienstraße 5 17253 Neustrelitz	-					
32	Amt Woldegk Stadt Woldegk Karl-Liebknecht-Platz 1 17348 Woldegk stadt.woldegk@amt-woldegk.de	04.11.2020		x			
33	Bürger	09.12.2020	x		x		

24 Träger öffentlicher Belange (TöB) und die7 Nachbargemeinden sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurden mit Schreiben vom 29.10. 2020 und vom 11.12.2020 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten.
Es liegt eine positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vor.
8 TöB und 1 Nachbargemeinde haben keine Stellungnahme abgegeben.
Die Stadt geht davon aus, dass diese TöBs keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen haben.
14 TöB haben geantwortet, davon haben

- 11 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Gegebene Hinweise oder Anregungen betreffen nicht den Plan.
- 3 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Hinweise der Stellungnahmen

1. **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** zu einer textlichen Ergänzung bezüglich der Anbieter der telekommunikationstechnischen Erschließung
2. **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** mit Hinweisen

- zum Ort der Regelung (Durchführungsvertrag) der Unzulässigkeit von baulichen Veränderungen an den 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude in der Planung
- bezüglich des Verbotes von baulichen Maßnahmen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

Die bislang geplante Zulässigkeit von Terrassen in der Gewässerschutzzone wird neu ausgeschlossen.

- Bezüglich des Artenschutzes zur Festlegung der Unzulässigkeit von Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel.

3. **Forstamt Neustrelitz** - Hinweise redaktioneller Art

Hinweise aus der offenlegung:
1 Bürger- redaktioneller Hinweis

Alle Hinweise, die die Planung betreffen werden im Plan, in der Begründung und im Durchführungsvertrag berücksichtigt.
Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Stellungnahme Nr. 0.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung	Abwägung

Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte

EINGEGANGEN
16. Jan. 2019

Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard
Bau- und Ordnungsamt
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter: Manfred Sasse
Telefon: (0395) 777 551-107
e-mail: manfred.sasse@afrlms.mv-regierung.
Mein Zeichen: AfRL MS D1
ROK-Reg.-Nr.: 4_046/18
Datum: 14.01.2019

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetzes – BüGembeteilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPlG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:
- Kurzbeschreibung des Vorhabens
- Beschluss der Stadtvertretung vom 17.10.2018 zur Aufstellung des vorh. Bebauungsplanes
- Skizze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Planungsziel:

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung von bestehenden Gruppenhäusern zu Ferienhäusern

2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Hausanschrift:
Helmut-Just-Str. 4
17036 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 777 551-100
Telefax: (0395) 777 551-101
e-mail: poststelle@afrlms.mv-regierung.de

Landesplanerische Stellungnahme
Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 14.01.2019

Landesplanerische Zustimmung

Stellungnahme Nr. 0.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung	Abwägung

Das Plangebiet wird gemäß Programmsatz 3.1.3(1) bzw. 3.1.3(3) RREP MS i. V. m. d. Karte M 1:100.000 von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert.
In den festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.

Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Burg Stargard beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet Ferienhäuser an der Birkenallee im Ortsteil Cammin aufzustellen. Im Gegenzug soll der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ aufgehoben werden.
Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umnutzung von 5 bestehenden Gruppenhäusern zu Ferienhäusern. In diesem Zusammenhang sollen zwei Gruppenhäuser an die Straße verlagert und ein Gebäude als Nebengebäude genutzt werden.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt werden.

Unter Bezug auf die betroffenen raumordnerischen Belange gemäß Pkt. 2.1 ist festzustellen, dass das Vorhaben zur Profilierung des touristischen Angebots im Vorbehaltsraum für Tourismus am Camminer See beiträgt und hinsichtlich der Kapazität als räumlich angemessen zu betrachten ist.
Die Anlage befindet sich im direkten südlichen Anschluss zum Siedlungsgebiet von Cammin. Zudem soll ein bestehendes Gebiet überbaut werden. Insofern wird das Vorhaben den Belangen für eine raumverträgliche Siedlungsentwicklung gerecht.

3. Schlussbestimmung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

i. V.
Christoph von Kaufmann
Leiter

nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per e-mail)

Stellungnahme Nr. 1 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	Abwägung
Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern **Arbeitsschutz und technische Sicherheit** - Standort Neubrandenburg - Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg Amt Stargarder Land Bau- und Ordnungsamt z. Hd. Herrn Tilo Granzow Mühlenstr. 30 17094 Burg Stargard 30. Nov. 2020 bearbeitet von: Herrn Schiwek Telefon (0395) 380 - 59652 E-Mail: Paul.Schiwek@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS 503-1-10519-2-2020 Vg.Nr.: IFAS 2952/2020-NB Neubrandenburg, 26.11.2020 **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Sehr geehrter Herr Granzow, anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg, keine Bedenken zum eingereichten Bebauungsplan. Auf Folgendes möchte ich hinweisen: – Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Schiwek	**TÖB Nr. 1: Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V vom 26.11.2020** **Stellungnahme ohne Bedenken** Der Hinweis trifft auf das Vorhaben nicht zu.

Stellungnahme Nr. 3.1 E.DIS Netz GmbH	Abwägung

e.dis

POSTEINGANG
A & S GmbH Nbdg.
04. NOV. 2020
Erled. 20

E.DIS AG, Holländer Gang 1, 17087 Altentreptow

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
170333 Neubrandenburg

E.DIS AG
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

www.e-dis.de

Ihr Ansprechpartner
Carsten Borchert
Betrieb Verteilnetze Müritz-Oderhaff

T +49 39 76-28 07-34 45
F +49 39 61-22 91-30 30

carsten.borchert@e-dis.de
Unser Zeichen: NR-M-M-NA

Datum
3. November 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen: Alt. 1612-2020
(bei zukünftigen Schriftwechsel bitte stets angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben per Mail vom 29. Oktober 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Erschließung gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:
- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

Bankverbindung
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE21 1704
0000 0653 6304 00
BIC COBADEFFXXX

Gläubiger-ID DE97ZZZ00000121510

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
USt-IdNr. DE 812/729/567

Vorstand
Dr. Alexander Montebaur
(Vorsitzender)
Jürgen Schütt
Daniela Zieglmayer

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bernd Böddeling

TÖB Nr. 3: E.DIS Netz GmbH vom 03.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 3.2 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
e.dis Datum 3. November 2020 Für Rückfragen stehen(t) Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere(r) Mitarbeiter/in gern zur Verfügung. Freundliche Grüße E.DIS Netz GmbH i.A. Krüger Ingo Krüger i.A. Borchert Carsten Borchert Anlagen	

Stellungnahme Nr. 4.1 Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägung

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	29.10.2020	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	25. November 2020

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan 21 - Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard
Unser Auftrag Nr.: 2350/20

Sehr geehrter Herr Granzow,

die uns mit Schreiben vom 29.10.2020 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die Stellungnahme zum Auftrag 2666/19 vom 14.01.2020 behält grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung
Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Gasversorgung
Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.

Wasserversorgung
Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.

Abwasserentsorgung
Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.

Fernwärmeverteilung
Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

TÖB Nr. 4: Neubrandenburger Stadtwerke vom 25.11.2020

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Stellungnahme ist als nachfolgend als Anlage beigefügt.

Stellungnahme Nr. 4.2 Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägung
neu-medianet GmbH Zum Punkt 1.6, Seite 10, Absatz telekommunikationstechnische Erschließung, schlagen wir eine Änderung der Formulierung hinsichtlich der alleinigen Erwähnung der Deutschen Telekom AG vor. Auch die neu-medianet GmbH ist in der Lage, mit einer Erweiterung ihres Glasfasernetzes das Plangebiet mit hohen Internetbandbreiten, Telekommunikation und TV zu versorgen. Die neu-medianet GmbH bittet darüber hinaus um die Einbeziehung in die Detailplanungen. Formulierungsvorschlag für den Entwurf: Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG oder des Glasfasernetzes der neu-medianet GmbH erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau der betreffenden Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Telekommunikationsanbietern so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Zur Bestandsauskunft bestehender Medien: Entlang des Planungsbereichs und der gesamten Ortslage Cammin befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung unserer PoP-Standorte im Breitbandausbaugebiet, zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten. Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/Schachtschein einzuholen. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (0395 3500-694) zu informieren, die Leitung sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen. **Allgemeine Hinweise** Diesem Schreiben werden keine Bestandsunterlagen beigefügt. Sofern diese erforderlich sind, sind sie bei neu.sw/Abteilung Technische Dokumentation abzufordern. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i.A. Anke Schmidt i.A. Jens Urbanek	Der Punkt 1.6 der Begründung wird entsprechend des Formulierungsvorschlages geändert.

Anlage – frühzeitige Stellungnahme Nr. 4.1 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägung

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	11.12.2019	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	14. Januar 2020

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 „Birkenallee Cammin"
Unser Auftrag Nr.: 2666/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 11.12.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich des o. g. B-Plans, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Im gekennzeichneten B-Plan befinden sich keinerlei Bestandsanlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw oder der TAB mbH. Die Begründung zum B-Plan ist auf Seite 7 entsprechend zu ändern. Offenbar sind die bestehenden Gebäude durch die nördlich des Gebäudes Birkenallee 4 vorhandenen Hausanschlüsse über private Ver- und Entsorgungsanlagen an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es ist zu klären, ob es künftig ein Grundstück/Flurstück (FS 76) bleibt oder eine Trennung erfolgt.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die TAB mbH und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

TÖB Nr. 4: neu.sw GmbH vom 14.01.2020

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Seite 7 der Begründung wird folgendermaßen geändert.
Die stadttechnische Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet erfolgt über private Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Hausanschlüsse des Gebäudes Birkenallee 4, die wiederum an die öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Birkenweg angeschlossen sind.
Eine Neuordnung der Flurstücke ist nicht geplant.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Nachnutzung von drei Gebäuden zu Ferienhäusern. Durch die Festlegung von engen Baufeldern wird nur eine geringfügige bauliche Erweiterung für Küchen/Bäder ermöglicht. Drei Ferienhäuser können im Bestand nachgenutzt werden.
Im Zuge des Planverfahrens wird durch einen Antrag des Vorhabenträgers zu seinem Vorhaben bei neu.sw geprüft, ob die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind.

Stellungnahme Nr. 4.2 neu.sw GmbH	Abwägung
Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern. Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. **Stromversorgung/Straßenbeleuchtung** Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. **Gasversorgung** Es bestehen keine Einwände zum B-Plan. Im Nahbereich befinden sich keine Anlagen von neu.sw. Bei Bedarf ist die Möglichkeit einer Erschließung zu prüfen. **Wasserversorgung** Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen. Im Bereich des B-Plans befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Das Flurstück 76, welches unter anderem auch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 beinhaltet, ist trinkwasserseitig über einen Hausanschluss PE 63 x 5,8 erschlossen. Änderungen des Wasserbedarfs infolge von Kapazitätserhöhungen/-verringerungen müssen durch den Grundstückseigentümer/Kunden bei neu.sw/Abteilung Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende eventuelle Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Kunden zu finanzieren. Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. In Cammin unterhält neu.sw einen Hydranten in der Hauptstraße Bereich Hausnummer 21 zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall mit einer maximalen Entnahmemenge von 6,0 m³/h.	**Zu Wasserversorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Im Durchführungsvertrag wird vertraglich gesichert, dass Änderungen des Wasserbedarfes infolge von Kapazitätserhöhung durch den Vorhabenträger bei neu.sw/Abteilung Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Der Punkt 5.0 der Begründung wird entsprechend geändert. **Zu Löschwasserversorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Neben der im Plangebiet bestehenden vier Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort. Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.

Stellungnahme Nr. 4.3 neu.sw GmbH	Abwägung
Abwasserentsorgung Im durch den B-Plan gekennzeichneten Gebiet sind laut Bestandsunterlagen keine Abwasseranlagen der TAB vorhanden bzw. davon betroffen. Den Erläuterungen des B-Planes zufolge ist allerdings zu entnehmen, dass bei der vorherigen Nutzung der Gebäude Abwasser angefallen ist, welches über das Abwasserpumpwerk (APW) 8 entsorgt wurde. Bei den Zuleitungen zum APW handelt es sich offensichtlich um Grundstücksentwässerungsanlagen. Der Übergabepunkt vom privaten zum öffentlichen Teil der Entwässerungsanlagen ist unklar. Der Flurkarte ist zu entnehmen, dass sich sowohl das APW 8, das zz. bewohnte Gebäude Nr. 4 und die zukünftigen Ferienhäuser gemeinsam auf dem Flurstück 76 befinden. Die zukünftige Nutzung der bestehenden Gebäude soll durch den Einbau von Küchen und Bädern aufgewertet werden. Das zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Entsprechend ist der bestehende Entwässerungsantrag durch den Investor auf die neuen Einleitmengen anzupassen. Daraufhin werden die Kapazitäten der öffentlichen Anlagen geprüft. Sollten Erweiterungen/Neubauten erforderlich sein, werden die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung von Planungs- und Bauleistungen in einem Vertrag geregelt werden. **Fernwärmeverteilung** Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. **neu-medianet GmbH** Im B-Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und ggf. für eine gewünschte Erschließung erweitert werden müsste. **Allgemeine Hinweise** Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns. Freundliche Grüße Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH i.A. Schmidt Anke Schmidt i.A. Jens Urbanek	**Zu Abwasserentsorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: *Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich.* *Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen.* *Sollten Erweiterungen /Neubauten im Abwassernetz erforderlich sein, sind die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw zu regeln.* **Zu Fernwärmeverteilung - keine Hinweise** **Zu neu-medianet GmbH: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen ergänzt: *Im Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und die für eine Erschließung des Plangebietes erweitert werden kann.* **Zu Allgemeine Hinweise-** Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Sie sind für den Bauleitplan nicht relevant.

Stellungnahme Nr. 6.1 GDMcom GmbH	Abwägung

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

A & S GmbH Neubrandenburg
Peggy Gültzow
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg

Ansprechpartner	Frank Löbner
Telefon	0341/3504-422
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	Reg.-Nr.: 18868/19 PE-Nr.: 11333/20
	Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum	03.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Ihre Anfrage/n vom:	an:	Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 29.10.2020	GDMCOM	

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

TÖB Nr. 6: GDMcom GmbH vom 03.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 6.2 GDMcom GmbH	Abwägung
Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.434830, 13.300939 Freundliche Grüße GDMcom GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.- Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Anlagen: Anhang	

Stellungnahme Nr. 6.3 GDMcom GmbH	Abwägung

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard**

Reg.-Nr.: 18868/19
PE-Nr.: 11333/20

ONTRAS Gastransport GmbH
Fernqas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

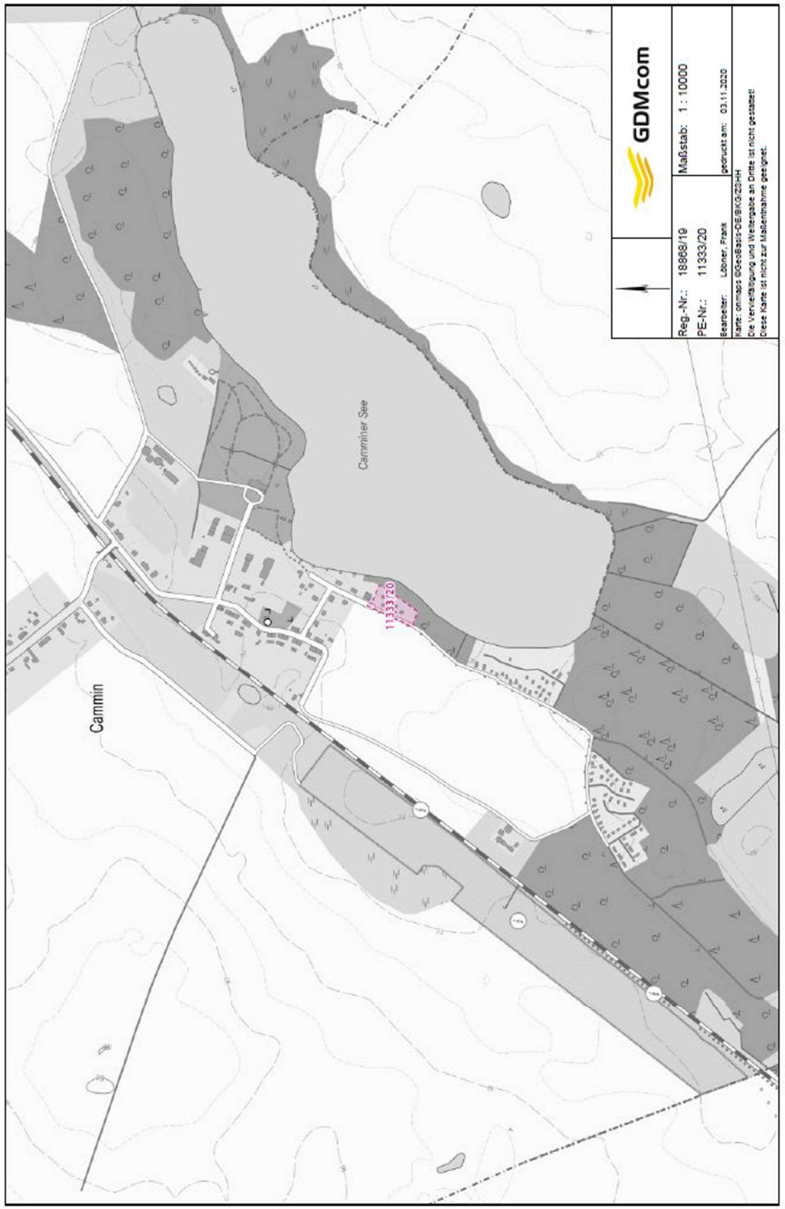
Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.
Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

Stellungnahme Nr. 6 - GDMcom GmbH (Anhang)	Abwägung
	

Stellungnahme Nr. 7 Deutsche Bahn AG	Abwägung
Deutsche Bahn AG • Caroline-Michaelis-Straße 5-11 • 10115 Berlin Stadt Burg Stargard z. Hd. Hr. Granzow Mühlenstraße 30 17091 Burg Stargard Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com S1, S2 bis Nordbahnhof U6 bis Zinnowitzer Straße M8 bis Nordbahnhof Sylvia Franke Tel.: 030-297-57280 sylvia.franke@deutschebahn.com Zeichen: CR.R-O4-O(E) Fr TÖB-BLN-20-90133 05.11.2020 Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: Herr Granzow/ 29.10.2020 **Stellungnahme** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** **Bauherr: Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17091 Burg Stargard** **Landkreis: Mecklenburgische Seenplatte** **Gemarkung: Cammin** **Bahnstrecke: (6088) Bln-Gesundbrunnen-Neubrandenburg-Stralsund/ km ca. 117,200-117,300/ bahnrechts** Sehr geehrter Herr Granzow, wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 06.02.2020. Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplan. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG i.V. Wiesner i. A. Franke	**TÖB Nr. 7: Deutsche Bahn AG vom 05.11.2020** **Stellungnahme ohne Bedenken** Siehe Anlage- frühzeitige Stellungnahme

Anlage- frühzeitige Stellungnahme Nr. 7.1 Deutsche Bahn AG	Abwägung
DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com Christian Zielzki Telefon: 030 297 57274 E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com Organisation: CR.R O4-O(E) Zi **Az: TÖB-BLN-20-71468** 06.02.2020 Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: **Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“** **Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren. Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Hinweis: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost i.V. Digital unterschrieben von Norbert Gäbel Datum: 2020.02.06 13:27:35 +01'00' i.A. Digital unterschrieben von Christian Zielzki Datum: 2020.02.06 11:46:29 +01'00'	**TÖB Nr. 7: Deutsche Bahn AG vom 06.02.2020** **Die Hinweise werden berücksichtigt.** Verweist auf die Nähe der Bahnanlagen der DB zu benachbarter Bebauung hin. Durch den Bahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können und auf die Prüfung aktive und passiver Schallschutzmaßnahmen. **Die Begründung Punkt 3 wird folgendermaßen ergänzt:** *Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO festgesetzt werden. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von **tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A)** einzuhalten. Die Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin sind 365 m vom Standort entfernt. Sie werden für den Nahverkehr (Regionalzüge) und für den Güterverkehr genutzt.* *Zur Beurteilung der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen wurden die Frequentierung der Bahnstrecke nach Zugarten bei der Deutschen Bahn Netz AG abgefragt siehe folgende Seite und anhand der Tabelle Din 18005 Tabellen A3 und A4 der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs folgendermaßen abgeschätzt*:

Anlage – frühzeitige Stellungnahme Nr. 7.2 Deutsche Bahn AG	Abwägung

Von: Andreas Schöne <Andreas.Schoene@deutschebahn.com> **Im Auftrag von** DBNETZ.OST
Gesendet: Mittwoch, 25. März 2020 07:27
An: Tilo Granzow <t.granzow@stargarder-land.de>
Betreff: AW: Frage - Strecke Burg Stargard - Neustrelitz

Sehr geehrter Herr Granzow,
anbei die gewünschten Angaben.
Die Höchstzulässige Geschwindigkeit in Höhe Haltepunkt Cammin beträgt **100 km/h**, eine Langsamfahrstelle gibt es aktuell nicht. Diese Höchstgeschwindigkeit kann durch die Zugcharakteristik unterschritten werden.
Folgende Zugzahlen wurden ausgewertet.

Zeitraum 01.01.19-22.03.20

absolut	Tag (6-22)	Nacht (22-6)
SPV	14211	2794
SGV	632	448
Sonstige	452	148
Gesamtergebnis	15295	3390

Zeitraum 01.01.19-22.03.20

Durchschnitt am Tag	Tag (6-22)	Nacht (22-6)
SPV	31,8	6,3
SGV	1,4	1,0
Sonstige	1,0	0,3
Gesamtergebnis	34,2	7,6

Quelle: Geschwindigkeit VzG 2020 und Zugzahlen LeiProA BZ Berlin Fernbahn
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Andreas Schöne
Vertrieb und Fahrplan (I.NM-O)

DB Netz AG
Granitzstr. 55-56, 13189 Berlin

Täglich fahren auf der Bahnstrecke durchschnittlich laut Angaben der DB vom 25.03.2020 tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 31,8 Personenzüge und 2,4 Güterzüge bzw. sonstige Züge. In der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr fahren durchschnittlich 6,3 Personenzüge und 1,3 Güter- und sonstige Züge mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h.
Stündlich fahren demnach 2,65 Züge /h am Tag und 0,52 Züge /h in der Nacht.
Laut Schätzung der Tabellen A 3 und A 4 der DIN 18005 entstehen dadurch Beurteilungspegel von tags 43 dB und nachts 38,5 dB.
Aufgrund der geringen Störwirkung durch den geringeren Anteil an Güterverkehr < 60 % vom Gesamtverkehr ist laut DIN 18005 ein Abschlag von 5 dB (A) zu berücksichtigen.
Somit treten folgende Beurteilungspegel auf:
Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)= 38 dB (A), Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)= 33,5 dB (A)
Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Lärms eingehalten.
Aufgrund des Verkehrs auf den Bahnanlagen und des Abstandes zwischen den Bahnanlagen und dem Ferienhausgebiet von 365 m entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung.

Stellungnahme Nr. 8 IHK Neubrandenburg	Abwägung
IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern 25 Nov. 2020 30 JAHRE 1990–2020 IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Stadt Burg Stargard Bau- und Ordnungsamt Herrn Granzow Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard Bereich Wirtschaft und Standortpolitik Ihr Ansprechpartner Marten Belling E-Mail marten.belling@neubrandenburg.ihk.de Tel. 0395 5597-213 Fax 0395 5597-513 23. November 2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange** Sehr geehrter Herr Granzow, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. Oktober 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten. Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Bedenken zum vorliegenden Planungsstand. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Marten Belling	**TÖB Nr. 8: IHK Neubrandenburg vom 23.11.2020** **Stellungnahme ohne Bedenken**

Stellungnahme Nr. 9 Vodafon GmbH / Kabel Deutschland GmbH	Abwägung
Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland [mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com] **Gesendet:** Dienstag, 17. November 2020 16:07 **An:** Peggy Gültzow <peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de> **Betreff:** Stellungnahme S00921425, VF und VFKD, Stadt Burg Stargard, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin A&S GmbH Neubrandenburg - Peggy Gültzow August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00921425 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 17.11.2020 Stadt Burg Stargard, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.10.2020. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	**TÖB Nr. 9: Vodafon GmbH / Kabel Deutschland GmbH vom 17.11.2020** **Stellungnahme ohne Bedenken**

Stellungnahme Nr. 12 Landesamt für innere Verwaltung	Abwägung
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Stadt Burg Stargard -Der Bürgermeister- Mühlenstraße 30 DE-17094 Burg Stargard bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB202000840 Schwerin, den 30.10.2020 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.21 Cammin Birkenallee - Sondergebiet Ferienhäuser Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	**TÖB Nr. 12 Landesamt für innere Verwaltung vom 30.10.2020** **Stellungnahme ohne planrelevante Hinweise.** Der Landkreis wurde am Verfahren beteiligt.

Stellungnahme Nr. 13.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte **Der Landrat** Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg **Stadt Burg Stargard über** **Amt Stargarder Land** **Mühlenstraße 30** **17094 Burg Stargard** Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung Auskunft erteilt: Cindy Schulz E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453 Fax:0395 57087 65965 Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom / Mein Zeichen 5106/2020-502 / Datum 3. Februar 2021 **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard** hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin" beschlossen. Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 02. März 2020 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen. Laut Schreiben der Stadt Burg Stargard wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 16. September 2020 der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	**TÖB Nr. 13.1: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 03.02.2021** **Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die frühzeitige Stellungnahme wird als Anlage beigefügt.

Stellungnahme Nr. 13.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
I. Allgemeines/ Grundsätzliches **1.** Die ehemalige Gemeinde Cammin (jetzt: Stadt Burg Stargard) hat für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ hat mit Ablauf des 08. Dezember 1998 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan). Die auf dieser Grundlage entstandenen Unterkunftsgebäude wurden ohne Küchen und Bäder errichtet, da diese Nutzung im Zentralgebäude vorgehalten wurde. Nach Nutzungsaufgaben im Jahr 2003 bedarf es auf Grund der zwischenzeitlichen Umnutzung dieses Zentralgebäudes zum Wohnhaus baulichen Änderungen an den Unterkunftsgebäuden. Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Burg Stargard sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes soll dieser den Ursprungsplan dann vollständig ersetzen. Dem folge ich vom Grundsatz her. Ein eindeutiger Hinweis zu diesem **„vollständigen Ersetzen“** auf der Planzeichnung ist auch im Sinne der Rechtsklarheit zu empfehlen. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. Januar 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Die ehemalige Gemeinde Cammin verfügte nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Burg Stargard, zu der die ehemalige Gemeinde Cammin jetzt gehört, hat diesen Bereich bisher auch nicht in ihre vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. Der o. g. Bebauungsplan soll entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Das heißt, die Stadt müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren. **Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.**	**Zu 1.:** **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Verfahrensvermerke im 13 werden folgendermaßen geändert: *Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 vollständig ersetzt.* **Zu 3.: Der Hinweis wurde bereits im Entwurf berücksichtigt** und die Begründung im Punkt 1.5 um die gemeindlichen Ziele folgendermaßen ergänzt: *Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. (Vorzeitiger Bebauungsplan)* *Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die im Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die in einem festgesetzten Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung für touristische Zwecke sichern.* *Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.* *Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für Ferienhäuser ist mit den angrenzenden Nutzungen verträglich und verhindert auch nicht deren Entwicklungspotentiale.* *Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht und es dringende Gründe für die Aufstellung des Planes gibt, wird er vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt .*

Stellungnahme Nr. 13.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
4. Auf die drei bekannte Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach **§ 12 BauGB** mache ich nochmals aufmerksam: -den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, -den Durchführungsvertrag und -als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daraus ergeben sich gemäß **§ 12 BauGB** bestimmte Voraussetzungen wie folgt: - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. **5.** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.	**Der Hinweis wird im Punkt 5 der Begründung Maßnahmen zur Verwirklichung /Kosten- Durchführungsvertrag berücksichtigt**.

Stellungnahme Nr. 13.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
IM vorliegenden Vorentwurf setzt die Stadt insoweit ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des **§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass `im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet`**. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. Die im Text (Teil B) als Nr. **5.0** getroffene Festsetzung ist hinsichtlich der Rechtsgrundlagen dahingehend zu **überarbeiten**. Im Übrigen sollte vor dem Hintergrund des oben Beschriebenen auch auf ein konkretes Datum verzichtet werden. **6.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. **6.1.** Bezogen auf die Aussagen in der Begründung zur ggf. erforderlichen ***Ausnahmegenehmigung zum 50m-Gewässerschutzstreifen*** mache ich darauf aufmerksam, dass grundsätzlich der Bebauungsplan nicht automatisch einen Stand § 33 BauGB erreicht. Dies ist in jedem Fall einer konkreten Vorhabenprüfung vorbehalten. Des Weiteren muss diese Ausnahmegenehmigung spätestens vor Satzungsbeschluss vorliegen, bei einer erforderlichen Prüfung im Sinne des § 33 BauGB jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt. **6.2.** Bezogen auf die Festsetzung zur ***Art der baulichen Nutzung*** sollte sich auf die zulässigen Nutzungsarten beschränkt werden. Die für unzulässig erklärten Veränderungen unter Punkt 1.4.1 sind gewöhnlich Bestimmungen, die im Durchführungsvertrag zu regeln sind. **II. Anregungen und Hinweise** **1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme. Das o. g. Plangebiet liegt innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle baulichen Maßnahmen, die dem § 29 NatSchAG M-V „Gewässerschutzstreifen“ widersprechen, unzulässig sind.	Zu 5.: **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlage im Textteil B Nr. 5 wird entsprechend geändert. Zu 6.1: Die drei Gebäude, die zum Teil innerhalb des Gewässerschutzstreifens stehen sind auf der Grundlage des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden und haben Bestandsschutz. In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Möglichkeit vorgesehen, innerhalb Gewässerschutzstreifens Terrassen auszubauen. Von dieser Planung sieht der Vorhabenträger ab. Somit sind innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen. Zum Schutz des Gewässers und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 NatSchAG MV, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass an den drei östlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion zulässig sind und dass innerhalb der Gewässerschutzzone keine weiteren baulichen Anlagen, auch keine Terrassen errichtet werden dürfen. Somit ist die Beantragung einer erneuten Ausnahmegenehmigung für die Zulassung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) nicht erforderlich. Die Begründung Punkte 1.5 und 5 werden entsprechend geändert. Zu 6.2 **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die unzulässigen Veränderungen, die die Identität der 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion werden als Festsetzung aus dem Plan herausgenommen. Dies wird als Hinweis Nr. 9 in den Plan übernommen und die Unzulässigkeit im Durchführungsvertrag geregelt. Zu II .1 2 **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens stehen teilweise 3 Bestandsgebäude. Die ursprüngliche Planung hier den Anbau von Terrassen vorzusehen, wird aus der Planung herausgenommen. Diese können außerhalb des Gewässerschutzstreifens errichtet werden. Es sind somit bis auf die bestehenden Gebäude keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Die Begründung Punkte 1.6 und 5 werden dementsprechend geändert.

Stellungnahme Nr. 13.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Eingriffsregelung Dem Umfang des eingereichten Umweltberichts unter dem Punkt 6. der Begründung zum Entwurf (vom September 2020) kann nur teilweise gefolgt werden. Die beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter 6.3 ist zu korrigieren. Nachfolgende Änderungen bzw. Überarbeitungen sind notwendig: Punkt 6.3.1.3 (vgl. hierzu Punkt 2.3 HzE 2018) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigungen): Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ) ergibt sich durch Multiplikation aus der Fläche(m²) des betroffenen Biotoptyps, dem Biotopwert des betroffenen Biotoptyps und dem Lagefaktor. In der vorliegenden Berechnung wurden falsche Werte für „den Biotopwert des betroffenen Biotoptyps“ eingesetzt. Die korrekten Biotopwerte sind der Tabelle unter Punkt 6.3.1.1 aus der Spalte „Biotopwert“ für den jeweils betroffenen Biotoptyp zu entnehmen. (z.B. artenarmer Zierrasen: Biotopwert 0,6; Ziergarten: Biotopwert 1; Pfad, Rad- und Gehweg: Biotopwert 0,5) Die richtigen Werte sind entsprechend einzusetzen und die Berechnung zu überarbeiten. Punkt 6.3.1.6 (vgl. hierzu Punkt 2.6 HzE 2018) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs: Es wird darauf hingewiesen, dass das geänderte „Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)“ an dieser Stelle aus dem vorgehenden Punkt zu 6.3.1.3 in die neue Berechnung zum „Multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)“ einzusetzen ist. Punkt 6.3.2.3 Gesamtbilanzierung: Der „Multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ)“ ist in der Gegenüberstellung anzupassen.	**Zu Eingriffsregelung: Der Hinweis wird berücksichtigt** und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung korrigiert. Die Gegenüberstellung vom neu ermittelten multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) von 355 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 512,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.
Artenschutz Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Ergebnisbericht wurden alle betreffenden Arten in Form einer Potentialanalyse bewertet. Diese Bewertung erscheint im Rahmen der Bebauungsplanung für ausreichend, wenn im Ergebnis der artenschutzfachlichen Betrachtungen folgen Festlegungen in die B-Planung mit aufgenommen werden: - Zum Schutz der im angrenzenden Erlenbruchwald am Camminer See ist das Gelände mit einer geeignete Abzäunung zu versehen. Diese Abzäunung muss geeignet sein, ein unbefugtes Betreten dieser Bruchwaldzone durch Nutzer der neuen touristischen Einrichtung, aber durch Hunde zu verhindern. - An den vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das evtl. Einfliegen von Fledermäusen oder Kleinvögel (z.B. Anbringen von Spikes) unzulässig. Vorhandene, nachträglich angebrachte Abwehrmaßnahmen sind wieder zu entfernen. Begründung: Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf vorkommende geschützte Tierarten wurde u.a. festgestellt, dass der angrenzende Erlenbruchwald zum Camminer See Lebensraum von zahlreichen geschützten Tierarten darstellt. Um deren Schutz auch nach Inbetriebnahme der Einrichtung zu gewährleisten, müssen soweit wie möglich alle Störungen menschlicher aber auch tierischer Art (z. B. Hunde) vermieden werden.	**Zu Artenschutz:** **Zum ersten Anstrich und zum Hinweis :** **Der Hinweis ist berücksichtigt.** Das Grundstück des Vorhabenplanes ist bereits zum Erlenbruchwald eingezäunt. Der Zaun hat dauerhaft Bestand. Ein Abbruch des Zaunes ist nicht vorgesehen. Die Begründung Punkt 1.6 wird entsprechend geändert. **Zum zweiten Anstrich:** **Der Hinweis wird unter 7. in den Plan folgendermaßen übernommen:** An vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.

Stellungnahme Nr. 13.6 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Weiterhin konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den derzeit vorhandenen Altgebäuden Lebensstätten geschützter Tierarten (hier Fledermäuse, evtl. Kleinvögel) befinden. Diese stellen daher ganzjährig geschützte Lebensstätten dar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten zu zerstören. Dieser Verbotstatbestand würde berührt werden, wenn diesen Tieren der bisherige Zugang zu ihren Lebensstätten verwehrt werden würde. Hinweis: Bezug nehmend auf Auflage 1 muss geklärt werden, in welchem Umfang der im Camminer See vorhandene Steg und deren Zugang durch den Erlenbruchwald von den künftigen touristischen Gästen der Anlage genutzt werden sollen. Dazu ist mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde eine gesonderte Vereinbarung auszuarbeiten. 2. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. 3. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen. Die Gemeinde sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung. Der geplante Bereich liegt im Löschbereich von 300 m von der Entnahme aus dem Camminer See. Der Einbau von Zisternen ist außerhalb des Löschbereiches der Ortslage Cammin sinnvoller. Die Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 4 LBauO M-V). Bei einer Teilung der Grundstücke müssen dann die private Verkehrsfläche öffentlich rechtlich gesichert sein. 4. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.	**Zum Hinweis : Der Hinweis betrifft nicht den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft nicht das Grundstück des Erlenwaldes. Somit setzt der Bebauungsplan keine Nutzungen außerhalb des Plangebietes fest. Der Hinweis wird zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Zu 2. Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: *Bodenschutz- und Abfallrecht* *Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht hat die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.* *Bei der weiteren Bauausführung und bei der Nutzung des Sondergebietes ist Folgendes zu berücksichtigen:* *Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Den Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist die Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.* *Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod SchV) und weitere diesbezügliche Vorschriften sind zu beachten.* **Zu 3 und 4.:** Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit falls zutreffend berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 13.7 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen. **5.** Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, das auf der Planzeichnung der Gemarkungsname fehlt, welcher noch zu ergänzen ist. **6.** Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan er Stadt Burg Stargard. **III. Sonstiges** ▪ Die ***Präambel*** sollte auch um die Rechtsgrundlage der Landesbauordnung M-V ergänzt werden. ▪ Bei den Waldflächen sowie dem Gewässerschutzstreifen handelt es sich um ***nachrichtliche Übernahmen*** im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB, nicht um städtebauliche Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB. Insofern sind die Rechtsgrundlagen hierzu in der Planzeichenerklärung anzupassen. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	**Zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Gemarkungsname wird in die Planzeichnung eingetragen. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Präambel und die Zeichenerklärung werden entsprechend ergänzt und geändert.

Stellungnahme Nr. 13.1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard über
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 | Vorwahl 0395 | Durchwahl 57087-2453
Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		5106/2020-502	13. April 2021

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

hier: erneut ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ beschlossen. Die Beteiligungen nach den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgten bereits.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 03. Februar 2021 wurde insbesondere seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf den durch den o. g. Bebauungsplan berührten Gewässerschutzstreifen sowie auf das Erfordernis der Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufmerksam gemacht.

Die daraufhin vorgelegten überarbeiteten Planunterlagen konnten derzeit noch nicht abschließend bewertet werden auf Grund der noch fehlenden überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Dieses wurde mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15. Februar 2021 mitgeteilt.

Nunmehr wurde diese Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

Hierzu wird seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, insbesondere unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde wie folgt Stellung genommen.

TÖB Nr. 13.1.1.1: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 13.04.2021

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 13.1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Eingriffsregelung Für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft. Als fachliche Grundlage dafür wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V angewendet. Der eingereichten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung **kann hiermit gefolgt werden**. Der Eingriff kann durch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Maßnahme 6.31 (HzE, Anlage 6) „Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken“ vollständig ausgeglichen werden. Als Kompensation sind innerhalb des Geltungsbereiches, im Süden des Plangebietes, eine rund 1.025 m² große Fläche mit freiwachsendem Gebüsch zu bepflanzen. Innerhalb der Maßnahmenfläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m² mit Bestand. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche, die durch die Bäume in Anspruch genommen wird, entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche. Zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche folgende einheimische Sträucher (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: - Hundsrose (Rosa canina) - Schneeball (Viburnum opulus) - Schlehe (Prunus spinosa) - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) - Hasel (Corylus avellana) Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen. ***Gewässerschutzstreifen*** Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorhandenen Gebäude, die in der Gewässerschutzzone stehen, kein erneuter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden muss. ***Biotopschutz*** Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zur Vorhabenfläche das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop befindet: - MST08041 - Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Flurstücksnr. 77/1, u.a.; Flur 2; Gemarkung Cammin)	Die Hinweise zur Schaffung der Wachstumsbedingungen, zu den Wachstumsbedingen und zum Nachweis der Pflanzung werden im Plan und in die Begründung übernommen.

Stellungnahme Nr. 13.1.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung (z. B. gegebenenfalls notwendige Baustelleneinrichtungen, Umfahrungen, Lager- und Stellplätze usw.) führen können, sind unzulässig. Im Auftrag gez. Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Der Hinweis wird im Punkt 6.2.1.2 des Umweltberichtes ergänzt.

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard über
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Verwahl 0395 Durchwahl 57087-2453
Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	11. Dezember 2019	5371/2019-502	2. März 2020

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin" beschlossen.

Die Stadt Burg Stargard führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: September 2019) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die ehemalige Gemeinde Cammin (jetzt: stadt Burg Stargard) hat für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzungüber den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin" hat mit Ablauf des 08. Dezember 1998 Rechtskraft erlangt.

TÖB Nr. 13: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 02.03.2020

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Die auf dieser Grundlage entstandenen Unterkunftsgebäude wurde ohne Küchen und Bäder errichtet, da diese Nutzung im Zentralgebäude vorgehalten wurde. Nach Nutzungsaufgaben im Jahr 2003 bedarf es auf Grund der zwischenzeitlichen Umnutzung dieses Zentralgebäudes zum Wohnhaus baulichen Änderungen an den Unterkunftsgebäuden. Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. Januar 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Die ehemalige Gemeinde Cammin verfügte nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Burg Stargard hat diesen Bereich bisher auch nicht in ihre vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. Der o. g. Bebauungsplan soll entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städte-baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren. **Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.** **4.** Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente: -den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, -den Durchführungsvertrag und -als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	**Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung Punkt 1.5 folgendermaßen ergänzt:** *Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan.* *Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude für touristische Zwecke sichern.* *Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten und wäre somit dem Verfall preisgegeben. Dieses möchte die Stadt verhindern.* *Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.* *Da das Plangebiet bereits bebaut ist und als Erweiterung nur Anbauten an den vorhandenen Gebäuden zulässig sind und die ursprüngliche Erholungsnutzung nicht geändert wird, steht der Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.* **Zu 4: Die Hinweise werden im Verfahren berücksichtigt.** Im Punkt 5 der Begründung wird auf den Durchführungsvertrag und die Verpflichtungen des Vorhabenträgers eingegangen.

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden: - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein.** Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. **5.** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. IM vorliegenden Vorentwurf setzt die Stadt insoweit ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.	**Zu 5: Der Hinweis wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.**

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass `**im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet** `. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. **II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB. 1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme. ***Eingriffsregelung*** Dem Umfang der eingereichten Umweltverträglichkeitsprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Birkenallee‘ unter 6.0 der Begründung zum Vorentwurf kann teilweise gefolgt werden. Die beigefügte Eingriffsausgleichsbilanzierung ist zu **überarbeiten**. Unter Punkt 6.3.1.2 ist der Biotopwert nicht im Durchschnitt anzugeben sondern die jeweilige betroffene Fläche des Biotoptypes dem jeweiligen Biotopwert zuzuordnen um ein entsprechendes Eingriffsflächenäquivalent errechnen zu können. Die Kompensationsmaßnahme unter 6.3.2.1 ist gemäß der HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern 2018) genau zu benennen. Sollte es sich bei der Kompensationsmaßnahme, wie im Vorfeld mit der UNB besprochen, um die Kompensationsmaßnahme 6.3.1 der HZE, Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken, handeln, so ist der Pflanzplan um 2 Baumarten zu ergänzen. Gemäß den Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme hat ein Flächenanteil von mindestens 10% der gesamten Kompensationsfläche, bei Flächen <0,5ha vorhanden zu sein. Da sich in dem Areal bereits Bäume befinden, können diese als Baumanteil angerechnet werden, müssen aber mindestens 10% der Fläche ausmachen und im Pflanzplan erscheinen. Sollten die vorhandenen Bäume weniger als 10% der Fläche ausmachen, sind entsprechend der Anforderungen der HZE Bäume zu ergänzen.	**Zu II Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung-Die Hinweise werden beachtet.** Zu 1.**:Dem Hinweis wird gefolgt** und die Eingriffsbilanzierung Punkt 6.3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) im Umweltbericht überarbeitet. **Der Hinweis wird berücksichtigt:** Laut Pflanzplan wird die Kompensationsmaßnahme 6.31 der HZE für den Ausgleich eingesetzt. Die Grenze der Maßnahmefläche wird im Plan soweit nach Norden verschoben, dass die nördlich stehenden Bäume in die Maßnahmefläche integriert sind. Innerhalb der Maßnahmefläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m². Dies entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche. Die Begründung, der Planteil A und der Pflanzplan werden entsprechend geändert**.**

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Artenschutz Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Unter-suchungen wurden als Maßnahmen für die möglicherweise beeinträchtigten Artengruppe Fledermäuse und der wildlebenden Vogelarten nur die Festlegung einer Bauzeitenregelung aufgeführt. Mögliche Vorkommen bspw. der Fledermäuse in den vorhandenen Gebäuden wurden jedoch nicht ausgeschlossen. Eine Bauzeitenregelung verhindert zwar die direkte Tötung von Tieren, jedoch können ggf. bei Umbauarbeiten bzw. Fällung von Bäumen ganzjährig geschützte Lebensstätten beseitigt werden. Somit wäre auch in diesem Fall der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, da Lebensstätten von Fledermäusen oder auch gebäude- und baumbewohnenden Vogelarten ganzjährig, also auch bei Abwesenheit der Tiere, geschützt sind. Aus diesen Gründen ist in den textlichen Festlegungen des Bebauungsplans folgende Festlegung aufzunehmen: „Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (0395/ 57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu“	**Zu Artenschutz:** **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Im Plan unter Punkt 5 wird folgender Hinweis aufgenommen: *Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.* Der Artenschutzfachbeitrag wird im Punkt 7.7 ergänzt.
2. Seites der unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes aufmerksam gemacht. ***Oberflächenwasser*** Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende allgemeine Bestimmungen zu beachten: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.	Zu 2.**: Oberflächenwasser:** **Die allgemeinen Hinweise werden berücksichtigt.** Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.6 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Mit dem Bebauungsplan sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. ***Grundwasser*** Den Unterlagen zufolge, die der unteren Wasserbehörde vorliegen, befindet sich das Vorhaben in einem **Gebiet mit artesischem Grundwasser**. Die Geländehöhen schwanken zwischen 63,49 m und 66 m. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Auch die Niederschlagswasserentsorgung ist – wie oben angeführt – unter dem Aspekt der Sickerfähigkeit des Bodens zu betrachten. Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen. Der Punkt 6.2.1.5 „Schutzgut Wasser“ der Satzungsbegründung ist dementsprechend anzupassen. **3.** Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. **III. Sonstige Hinweise** Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben: **1.** Aus Sicht desVon Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen.	**Zu Grundwasser: Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Begründung Punkt 6.2.1.5 Schutzgut Wasser wird folgendermaßen ergänzt: *Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen liegen bei 66,70 m ü NHN im Westen im Bereich der Birkenallee und bei 63,2 m ü NHN im Norden im Bereich des Seeufers.* *Der Bebauungsplan bereitet lediglich die planungsrechtliche Umnutzung vorhandener Gebäude und deren geringfügige Erweiterungen vor. Bevor die Anbauten errichtet werden ist der Baugrund hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.* *Grundwasserabsenkungen werden für die Errichtung der Anbauten bzw. bei Ersatzbauten nicht notwendig. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.* **Zu Bodenschutz und Abfallrecht:** **Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan.** Die Gesetze und Verordnungen hat der Vorhabenträger einzuhalten. **ZU III. Sonstige Hinweise** **Die Hinweise werden beachtet.**

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.7 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Das Fassungsvermögen der angebenen ***Zisterne*** ist **nicht ausreichend** zur Deckung des Löschbedarfes. Mit der Badestelle hat die Gemeinde eine geeignete Saugstelle im Löschbereich von 300 m, zur Entnahme ist eine Saugrohr oder Saugschacht vorteilhaft. Eine nachträgliche Teilung des Grundstücks darf nicht § 4 LBauO M-V widersprechen, in diesem Fall ist die private Verkehrsfläche z. B. mit Baulast zu sichern. **2.** Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf allen Verkehrsflächen, auch wenn diese in privatem Eigentum stehen, aber tatsächlich öffentlicher Verkehr auf Ihnen fließt, die ***Beschilderung*** verkehrsrechtliche angeordnet werden muss. Daher ist der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises, wie unten auch nochmal angegeben, ein Markierungs- und Beschilderungsplan in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. In diesem Zuge mach ich darauf aufmerksam, dass an die Errichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs strenge Anforderungen nach der StVO gestellt werden. So müssen Straßen in einem Verkehrsberuhigten Bereich durch ihre besondere bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Weitere Voraussetzung ist beispielweise, dass Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen werden muss. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in Verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen. Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen. **3.** Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden ***umweltbezogenen Stellungnahmen*** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden. Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden.	*Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.* *Neben den im Plangebiet bestehenden Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr.* Die Entnahmestelle befindet sich *innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.* *Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.* Eine Teilung des Grundstückes auf dem sich das Vorhaben befindet bzw. weiterentwickelt werden soll, ist nicht vorgesehen. Zu 2. **Die Hinweise der Unteren Verkehrsbehörde betreffen nicht die Belange des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.** Sie werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Zu 3.: **Die Hinweise für das weitere Verfahren werden berücksichtigt.**

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.8 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.** Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung. Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung **noch keine** wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist **dazu ebenfalls** eine entsprechende Aussage zu treffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt. ***ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!*** Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin. Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam. Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	

Stellungnahme Nr. 15.1 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 30 JAHRE Mecklenburg Vorpommern StALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg Stadt Burg Stargard Der Bürgermeister Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard EINGEGANGEN 20. Nov. 2020 Telefon: 0395 380 69-106 Telefax: 0395 380 69-160 E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de Bearbeitet von: Frau Herrmann Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5123 Reg.-Nr.: 233-20 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Neubrandenburg, den 18.11.2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten** Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise. **2. Integrierte Ländliche Entwicklung** Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS. Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.	**TÖB Nr. 15: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 18.11.2020** **Stellungnahme ohne Bedenken.**

Stellungnahme Nr. 15.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen  Christoph Linke Amtsleiter	

Stellungnahme Nr. 16.1 Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz	Abwägung

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neustrelitz • Wilhelminenhof 6 • 17237 Blumenholz

Stadt Burg Stargard
Bau- und Ordnungsamt
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Forstamt Neustrelitz

Bearbeitet von: Herrn Knoll
Telefon: 03 98 1 / 42 106 16
Fax: 03 994 / 235 406
E-Mail: detlev.knoll@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382Cam2..76
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Blumenholz, den 24.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“
- Ihr Schreiben vom 29.10.2020
Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf

Sehr geehrter Herr Granzow,

der Vorstand der Landesforstanstalt M/V hat mich zuständigkeitshalber mit einer Stellungnahme zu dem o.g. B-Planvorentwurf beauftragt. Bezugnehmend auf die Planungsunterlagen und einem Vor-Ort-Termin bereits am 11.04.2018 nehme ich wie folgt Stellung:

Das B-Plan-Satzungsgebiet befindet sich im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz. Die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern hat als untere Forstbehörde bei ihrer Stellungnahme die Einhaltung des Landeswaldgesetzes M/V und forstliche Belange zu prüfen.
Gemäß § 20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)[1] ist „…zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten…“.
Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808) geändert worden ist.

1. Südlich und südöstlich an das B-Plangebiet schließt sich eine Waldfläche an (Gemarkung Cammin, Flur 2, FS 77/1, Eigentümer: Stadt Burg Stargard, siehe Übersichtskarte). Es ist ein Erlenbruchwald mit wichtiger ökologischer Funktion für den Camminer See. Die Waldbrandgefahr ist als sehr gering einzuschätzen. Mit der Hauptwindrichtung um West stehen die Häuser auch nicht im Gefahrenbereich des Waldes. Die 30-m-Waldabstandsfläche ist in der Planzeichnung eingetragen.
   Im B-Plangebiet befinden sich bereits 6 Ferienhäuser, die Bestandesschutz genießen. Sie sind auch weiterhin für den zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen zugelassen, d.h. die Nutzungsintensität ändert sich nicht.

TÖB Nr. 16: Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz vom 24.11.2020

Die Hinweise und Auflagen der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Der Hinweis auf den Wald im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz wird im Punkt 1.6 der Begründung ergänzt.

Die Hinweise und Auflagen sind bereits im Entwurf der Planung berücksichtigt worden.

Stellungnahme Nr. 16.2 Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz	Abwägung

2. Für die 3 Ferienhäuser außerhalb der Waldabstandsfläche sind Baugrenzen eingetragen. Im Bereich der Baugrenzen unterliegen Instandsetzung, Ersatz- oder Neubau keiner forstrechtlichen Beschränkung.

3. Die 3 Ferienhäuser innerhalb der Waldabstandsfläche haben nach Ansicht der Forstbehörde Bestandesschutz, da in den letzten Jahren eine –wenn auch nicht durchgehende- Nutzung erfolgt ist. Der forstrechtliche Bestandesschutz gilt nur so lange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung.
   Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.

   Ob letztlich die 6 Ferienhäuser Bestandesschutz genießen, sowohl als Gebäude als auch für die Nutzungsart, liegt in der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

4. Zum Anbau von Terrassen an die Ferienhäuser: Terrassen sind unbedeutende Anlagen gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 15 e LBauO. Der Anbau in Richtung Wald wird nach 4 Nummer 1. WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über Geländeoberfläche). Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), dass sie später geschlossen werden kann oder soll. Das wäre de facto Anbau von Wohnraum im Waldabstand.

Unter den genannten Auflagen stimme ich dem B-Planentwurf Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin " zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

M. Puchta

Matthias Puchta
Forstamtsleiter

---

[1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Stellungnahme Nr. 17 Straßenbauamt Neustrelitz	Abwägung
Von: Sohrweide, Karsten [mailto:Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de] **Gesendet:** Donnerstag, 5. November 2020 13:32 **An:** Peggy Gültzow <peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de> **Betreff:** AW: TÖB Beteiligung - Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard [Auf Viren geprueft !] [Scanned] Sehr geehrte Damen und Herren, die Unterlagen zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21 der Stadt Burg Stargard habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße „Birkenallee“. Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz bestehen insofern keine Bedenken zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand September 2020. Mit freundlichen Grüßen **Karsten Sohrweide** Sachgebietsleiter Straßenverwaltung **Straßenbauamt Neustrelitz** Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz **Tel.:** 03981 460-318 **Fax:** 03981 460-190 **E-Mail:** Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de **Website:** www.strassenbauverwaltung.mvnet.de ***Zum Umgang mit Ihren personengebundenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie dem neu gefassten Landesdatenschutzgesetz M-V vom 25.05.2018 handelt.***	**TÖB Nr. 17: Straßenbauamt Neustrelitz vom 05.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 20 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Abwägung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Nur per E-Mail architekt@as-neubrandenburg.de Aktenzeichen: 45-60-00 / K-1-797-20 Ansprechperson: Herr Jelinek Telefon: 0228 5504-4573 E-Mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org Datum: 30.10.2020 Anforderung einer Stellungnahme; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stardard Beteiligung als Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 29.10.2020 - Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jelinek BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR REFERAT INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn Tel.+ 49 (0) 228 5504-4573 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763	**TÖB Nr. 20: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.10.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 23 Hauptzollamt	Abwägung
Hauptzollamt Stralsund Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17091 Burg Stargard t.granzow@stargarder-land.de amt@stargarder-land.de BEARBEITET VON Her Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM **24. November 2020** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Ihr Schreiben vom 29. Oktober 2020 Mein Schreiben vom 08. Januar 2020 GZ: Z 2316 B - BB 68/2019 - B 110001 **Z 2316 B – BB 83/2020 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 08. Januar 2020 GZ: Z 2316 B - BB 68/2019 - B 110001. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Obitz	**TÖB Nr. 23: Hauptzollamt vom 24.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken Frühzeitige Stellungnahme - siehe folgende Anlage.

Anlage- Frühzeitige Stellungnahme Nr. 23 Hauptzollamt	Abwägung
Hauptzollamt Stralsund Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard t.granzow@stargarder-land.de amt@stargarder-land.de BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM 08. Januar 2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard** Ihr Schreiben vom 11. Dezember 2019 **Z 2316 B – BB 68/2019 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erhebe ich aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning	**Frühzeitige TÖB Nr. 23: Hauptzollamt vom 08.01.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 24 Gascade	Abwägung
GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel A&S GmbH Neubrandenburg Sekretariat Frau Gültzow August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg **per E-Mail an: peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de** René Czech — Tel. +49 561 934-1077, Fax +49 561 934-2369 — GNL-Cze / 2020.06112 — Kassel, 12.11.2020 Leitungsrechte und -dokumentation — Leitungsauskunft@gascade.de — BIL Nr.: **Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard - Ihr Schreiben vom 29.10.2020 - Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.02229.19 Vorgangsnummer: 2020.06112** Sehr geehrte Frau Gültzow, wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: **https://portal.bil-leitungsauskunft.de** Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Mit freundlichen Grüßen GASCADE Gastransport GmbH Leitungsrechte und -dokumentation R. Czech Czech	**TÖB Nr. 24: GASCADE vom 12.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 25 Gemeinde Groß Nemerow	Abwägung
Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher Stargarder Land Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard www.stargarder-land.de Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard **Bearbeiter/in** Tilo Granzow **Telefon** 039603-25331 **E-Mail** t.granzow@stargarder-land.de **Datum** 3. November 2020 **Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu. Nachbarliche Belange werden nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Stegemann Bürgermeister Gemeinde Groß Nemerow	**TÖB Nr. 25: Gemeinde Groß Nemerow vom 03.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 26 Gemeinde Holldorf	Abwägung

Amt Stargarder Land
Der Amtsvorsteher

Stargarder Land

Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

www.stargarder-land.de

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020

Stellungnahme der Gemeinde Holldorf zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Holldorf stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Borchardt
Bürgermeister
Gemeinde Holldorf

TÖB Nr. 26: Gemeinde Holldorf vom 03.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 27 Gemeinde Lindetal	Abwägung

Amt Stargarder Land
Der Amtsvorsteher

Stargarder Land

Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

www.stargarder-land.de

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020

Stellungnahme der Gemeinde Lindetal zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lindetal stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Kroh
Bürgermeisterin
Gemeinde Lindetal

TÖB Nr. 27: Gemeinde Lindetal vom 03.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 28 Gemeinde Pragsdorf	Abwägung
Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher Stargarder Land Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard www.stargarder-land.de Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard **Bearbeiter/in** Tilo Granzow · **Telefon** 039603-25331 · **E-Mail** t.granzow@stargarder-land.de · **Datum** 3. November 2020 **Stellungnahme der Gemeinde Pragsdorf zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Pragsdorf stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu. Nachbarliche Belange werden nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Opitz Bürgermeister Gemeinde Pragsdorf	**TÖB Nr. 28: Gemeinde Pragsdorf vom 03.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 29 Stadt Neubrandenburg	Abwägung
NEUBRANDENBURG Stadt der vier Tore am Tollensesee Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen Sachbearbeitung: Julia Manthe A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg POSTEINGANG A & S GmbH Nbdg. 16. NOV. 2020 Erled. 53 Mail: julia.manthe@neubrandenburg.de Tel.: 0395 555-2129 Fax: 0395 555-2962 Dienstgebäude: Lindenstraße 63 Zimmer: 308 Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 29.10.2020 Unser Zeichen: 2.40-ma Datum: 12.11.2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard** hier: Stellungnahme der Stadt Neubrandenburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf mit Stand September 2020 Sehr geehrte Frau Klohs, mit oben genanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Burg Stargard die Festsetzung eines Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von bestehenden Unterkunftsgebäuden zu Ferienhäusern mit Erweiterungsmöglichkeiten in der Gemeinde Cammin. Hierbei handelt es sich aus Sicht der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg um eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Erweiterung der vormals errichteten Unterkunftsgebäude. Von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wahrzunehmende öffentliche Belange, hier insbesondere des Tourismus, werden durch dieses Vorhaben nicht im negativen Sinne berührt. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Janine Kriegler	**TÖB Nr. 29: Stadt Neubrandenburg vom 12.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 30 Gemeinde Blankensee	Abwägung

AMT NEUSTRELITZ-LAND
Der Bürgermeister
Gemeinde Blankensee

Amtsangehörige Gemeinden:
Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow

Amt Neustrelitz-Land, Marienstaße 05, 17235 Neustrelitz

Stadt Burg Stargard
Der Bürgermeister
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

EINGEGANGEN
19. Nov. 2020

Telefon	: 03981 / 457531
Telefax	: 03981 / 457512
Dienststelle	: FB II Bau und Ordnung
Zimmer	: 35
Auskunft erteilt	: Frau Hahn
Datum	: 30.10.2020
e-mail	: shahn@amtneustrelitz-land.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blankensee hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blankensee wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Mühlenberg
Bürgermeister

GEMEINDE BLANKENSEE
Siegel

TÖB Nr. 30: Gemeinde Blankensee vom 30.10.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 32 Windmühlenstadt Woldegk	Abwägung
Windmühlenstadt WOLDEGK Der Bürgermeister EINGETRAGEN 09. Nov. 2020 Amt Woldegk, K.-Liebknecht-Platz 1, 17348 Woldegk Ortsteile: Bredenfelde, Canzow, Carlslust, Georginenau, Göhren, Grauenhagen, Groß Daberkow, Helpt, Hildebrandshagen, Hinrichshagen, Hornshagen, Mildenitz, Oertzenhof, Oltschlott, Pasenow, Petersdorf, Rehberg, Vorheide, Woldegk Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard Ihr Ansprechpartner: Dirk Nebe Telefon: 03963/25 65 17 Fax: 03963/25 65 65 E-Mail: stadt.woldegk@amt-woldegk.de Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom / Unsere Zeichen / Datum 4. November 2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard** Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Woldegk hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard“ keine Anregungen vorzubringen. Öffentliche Belange der Stadt Woldegk werden von der Planung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Unterschrift, Dienstsiegel Bürgermeister Dr. Ernst-Jürgen Lode WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK	**TÖB Nr. 32: Windmühlenstadt Woldegk vom 04.11.2020** Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme aus der Offenlegung Nr. 33	Abwägung
[redacted] Burg Stargard, den 09. Dezember 2020 [redacted] **Stadtverwaltung der Stadt Burg Stargard** Mühlenstr. 30 **17094 Burg Stargard** EINGEGANGEN 09. Dez. 2020 **Betreff:** Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ vom September 2020 **Bezug:** Öffentliche Auslegung vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, leider wurde die Stellungnahme unseres Rechtsanwaltes zum Vorentwurf vom 30.März 2020 im Internet unscharf und nicht korrekt wiedergegeben (Seite 3 ist zwei Mal abgebildet). Wir halten dennoch diese Einwände aufrecht und ergänzen diese mit dem heutigen Schreiben. I. Zitat aus der Begründung des Entwurfes Ziffer **1.5 Ziele übergeordneter Planungen** (S. 8): *„Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.“* **Feststellungen:** 1. Das Jugendfreizeitzentrum Cammin wurde von der Stadt Neubrandenburg in den Jahren 1996 bis 1999 auf der Grundlage von zwei Baugenehmigungen (Baugenehmigung 1536/96 für das Zentralgebäude und Baugenehmigung 1559/98 für die 6 Gruppenhäuser) errichtet. *Schon damals wurde nicht beachtet, dass die Frage der Baugenehmigungspflicht nach dem Gesamtvorhaben zu beurteilen ist. Es ist nicht zulässig, ein einheitliches Vorhaben in mehrere Baugeschehen aufzuteilen, diese jeweils nach ihrer Genehmigungsfreiheit oder Genehmigungspflicht zu beurteilen, um einzelne Abschnitte des Baugeschehens als genehmigungsfrei zu beurteilen.* ***Maßgebend ist das Vorhaben insgesamt*** *(vgl. VGH München, B. v. 18.02.1998 - 20 ZB 98.121 – BRS 60 Nr. 143; OVG Münster, B. v. 22.08.2005 - 10 A 4694/03 - BauR 2006, 90 = BRS 69 Nr189).* 2. In der Begründung zum Entwurf von September 2020 wird darüber informiert, dass die Stadt Neubrandenburg die Nutzung des Jugendfreizeitzentrums im Jahr 2003 aufgegeben hat. Es wird aber nicht der wahre Grund gesagt: die Aufgabe der Nutzung dieses Objektes war Folge des Rechtsstreites, bei dem sich Kläger (Nachbar und jetziger Vorhabenträger) und Stadt Neubrandenburg außerhalb geeinigt hatten. 3. *Es liegt für den Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ keine Teilungsgenehmigung zum Grundstück Flur 2 Flurstück 76 der Gemarkung Cammin vor. Selbst die im Jahr 2017 vom Landkreis genehmigte Nutzung des Zentralgebäudes, das zum Jugendfreizeitzentrum Cammin gehörte, als Wohnhaus erfolgte ohne Zustimmung der Kommune und ohne Teilungsgenehmigung dieses Grundstücks.* 4. Nach Feststellung des Verwaltungsgerichtes Greifswald vom April 2012 war es Anliegen der Stadt, die baulichen Anlagen für soziale Zwecke zu nutzen. *„Die Stadt wollte auch die Anlage nicht für kommerzielle Zwecke durch Vermietung an Feriengäste nutzen.“* Die Nutzung für so-	**Stellungnahme aus der Offenlegung des Entwurfes** **Zu 1 und 2:** Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant. **Zu 3:** Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen eindeutig auch in räumlicher Lage im Planbereich getroffen werden. Für jeden Punkt im Plangebiet muss eindeutig erkennbar sein, welche Festsetzungen gelten. Die Übertragbarkeit einzelner Festsetzungen in die betroffene Örtlichkeit muss somit eindeutig und zweifelsfrei möglich sein. Häufig wird in diesem Zusammenhang davon gesprochen, dass die Festsetzungen parzellenscharf sein müssen; diese Ausdrucksweise ist insoweit ungenau, weil nicht nur für einzelne Parzellen, sondern auch für Flächen innerhalb von Parzellen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden können. Auf den kataster- oder grundbuchrechtlichen Begriff des Grundstücks kommt es bei den Festsetzungen nicht an. **Zu 4 bis 7:** Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant bzw. bezüglich der Notwendigkeit zur Aufstellung der Planung in der Begründung hinreichend dargelegt.

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
ziale und/oder gemeinnützige Zecke war beim Verkauf des JFZ mit einer Nutzungsbindung bis zum Jahr 2013 vereinbart. So wurde der Beschluss der Stadtvertretung von Neubrandenburg zum Verkauf des Jugendfreizeitzentrums am 07.09.2006 begründet. Das Verwaltungsgericht hat im April 2012 jedoch festgestellt, dass die Nutzung durch den neuen Eigentümer bzw. Betreiber diesem Anliegen der Stadt nicht entsprach. *„Die Nutzung...ist entweder Beherbergungsgewerbe oder Gewerbebetrieb.“* Deshalb wurde im Vergleich vom Gericht festgelegt, dass zur weiteren Nutzung des Objektes durch Überlassung an Feriengäste ein Bauantrag zu stellen ist. *„Eine Überlassung des Objektes an Dritte für Feierlichkeiten findet nicht mehr statt.“* Der Bauantrag wurde zwar zum 01.07.2012 gestellt, aber dann im Dezember 2013 zurückgenommen. Das nun als „Freizeitcamp Camminer See“ bezeichnete Objekt wurde von der M&M Medien und Marketing GmbH dennoch weiter - wie im Entwurf angeführt - bis 2016 genutzt. 5. Noch im Sommer 2015 wurde im Internet für Tourismus/Freizeit geworben: *„Die M&M Medien und Marketing GmbH vermarktet das **Freizeitcamp Cammin am See**. Wir bieten Ihnen Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 30 Personen.* *Im Freizeitcamp sind Tagungen, Veranstaltungen, Freizeitangebote und Urlaubsaufenthalte möglich.“* Erst im August 2015 wird diese Werbung geändert. 6. Am 25. November 2014 erteilte die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Nutzungsuntersagung der Gebäude und des Grundstücks als kommerzielle Freizeit- und Ferienanlage und forderte den Rückbau der Werbetafel für ein ***„Freizeitcamp Cammin am See“*** an der öffentlichen Straße. *Diese Ordnungsverfügung wurde zur Gewährleistung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und vorsorglich zum Schutz ggf. berechtigter nachbarrechtlicher Belange für verhältnismäßig, notwendig und angemessen gehalten.* Erneut wird aber im Juli 2016 eine Werbetafel an gleicher Stelle für ein **„Feriencamp Cammin am See“** aufgestellt. Somit wurde also das Baurecht nicht eingehalten und das Nachbarrecht ebenso nicht beachtet. Dennoch wurde dieses Freizeitzentrum - wie im Entwurf vom September 2020 unter 1.3.2 angeführt wird - vom Vorhabenträger bis zum Jahr 2016 im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus weiter für Freizeitaktivitäten betrieben. Das am 25.11.2014 angedrohte Zwangsgeld wurde nun vom Landkreis am 01.12.2016 festgesetzt! 7. Wenn also jetzt vom Vorhabenträger beschrieben wird, dass die Anlage dem Verfall preisgegeben und ein städtebaulicher Missstand entstehen würde, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes fehlen, dann hat er seit Jahren selbst dazu beigetragen. Und im Entwurf wird sogar betont, wenn es **dringende Gründe** erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da es keinen Flächennutzungsplan gibt (**1.5. Ziele übergeordneter Planungen**, S. 8). **Was sollten in diesem Fall dringende Gründe sein?** 8. Am 06.11.2014 wird mit einer Projektbeschreibung Freizeit- und Ferienobjekt **„Ferienhäuser Cammin am See“** die beabsichtigte Nutzung des Objektes vor dem Stadtentwicklungsausschuss Burg Stargard vom Antragsteller vorgestellt. Hierin wird die Nutzung seit 2008 beschrieben: *„Durch die fehlenden touristischen Möglichkeiten und die nichtvorhandene Infrastruktur in Cammin (keine Gastronomie, keine Einkaufsmöglichkeit, kein intakter Bauernhof, der zu besichtigen ist), wetterbedingt und durch die beschränkte Ausstattung und Nutzung des Objektes selbst, ist eine ganzjährige wirtschaftliche Betreibung in der bisherigen Form nicht möglich.“* Obwohl sich an dieser Lage seit 2014 nichts geändert hat, heißt es jetzt im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ unter **1.5 Ziele übergeordneter Planungen**: *„Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer*	**Zu 8:** Das hohe Maß der Eignung für eine touristische Nutzung ist begründet durch die Lage des Standortes am Camminer See und durch die ressourcenschonende Möglichkeit durch Revitalisierung der zur Zeit ungenutzten Fläche nach Ertüchtigung der Gebäude für das Ferienwohnen diese sofort nach zu nutzen. Durch die Planung wird das touristische Angebot im Stadtgebiet von Burg Stargard um maximal 6 Ferienhäuser ergänzt.

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard.“ Worin besteht ein **hohes Maß** als Beitrag zur Entwicklung des touristischen Angebots der Stadt Burg Stargard durch vielleicht 6 Ferienhäuser? 9. Mit dieser Projektbeschreibung vom 06.11.2014 wurde gleichzeitig ein Sanierungs- und Ausbaukonzept 2014 ff vorgestellt. Hierin wird u.a. sogar eine ***„dauerhafte Steigerung der Immobilienwerte im direkten Umfeld“*** angeführt. Als Maßnahme wird u.a. genannt: *„Umsetzung Emissionsschutz (Lärmschutzwand zur Verringerung der Lärmemission von der Strasse und Nachbarn)“*. Hiermit wird völlig ignoriert, dass im April 2012 vom Verwaltungsgericht Greifswald im Vergleich festgelegt wurde: *„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll auch ein Gutachten über die für die Kläger* (wir als Nachbarn) *entstehenden Lärmimmissionen beigebracht werden. Den Gutachter gibt die Bauaufsichtsbehörde vor. Der Beklagte* (Landrat des Landkreises MST) *wird die Kläger vom Ausgang des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis setzen.“* 10. Offensichtlich gab es dieses Gutachten nicht, denn wir sind nicht informiert worden als die Umnutzung des Haupthauses zur Wohnnutzung genehmigt wurde. Es wird auch im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 nicht auf ein solches Gutachten verwiesen. **Wird also der Gerichtsbeschluss ignoriert?** In der Begründung zum vorliegenden Entwurf heißt es z.B. unter **Ziffer 3. Immissionsschutz:** *„Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.“* (Es ist aber ein Unterschied zwischen Emissionen und Immissionen zu machen). **Wir merken an:** Störungen sind verhaltensbedingt zu erwarten. Wer garantiert bei einer touristischen Nutzung mit wechselnden Gästen, dass Regeln zur gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden? Hinlänglich sind Konflikte aus anderen Kommunen bekannt. Und wir haben zur Genüge in der Vergangenheit Erfahrungen gemacht. Auch bei den Ämtern des Landkreises und der Stadt sind diese Probleme (u.a. nächtliche Ruhestörungen, Verletzungen der Straßenverkehrsordnung) bekannt. **Jede Emission bewirkt eine Immission, die umso geringer ist, je weiter entfernt von der Emissionsquelle der Immissionspunkt liegt.** 11. Auf welcher Grundlage wird unter **Ziffer 3 Immissionsschutz** behauptet, dass der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage? Und deshalb seien die beiden Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich! Ist dies durch ein Gutachten für die entstehenden Lärmimmissionen für die Nachbarn bestätigt? **Dies ist seit 2012 vom Verwaltungsgericht gefordert und deshalb auch unser nachbarliches Recht.** 12. Bei dem vorliegenden Plan ist u. E. die Lage der Ferienhäuser mit einem Abstand von 10,70 m zum nächsten Wohnhaus noch enger als zu unserem Grundstück. In diesem Bereich sollen zudem noch sechs Stellflächen für Fahrzeuge für die Nutzer der Ferienhäuser eingerichtet werden! 13. Soll etwa die geplante Sauna nicht nur für die Nutzer der Ferienhäuser eingerichtet sondern auch kommerziell genutzt werden? Werden deshalb mehr Stellflächen vorgesehen als es für die zu nutzende Ferienhäuser nötig ist? Soll diese Sauna öffentlich genutzt werden? Wer bewirtschaftet diese Sauna und trägt die Verantwortung für die Hygiene? Müssen aus diesem Grund Teile des Wegeflurstücks 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin in das Plangebiet aufgenommen werden?	**Zu 9, 10 und 11:** Die Ausführungen betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Planung hinreichend auf der Grundlage aktueller Regelwerke und gesetzlicher Bestimmungen untersucht und dargelegt worden. **Zu 12:** Kein Hinweis **Zu 13:** Entsprechend des Bebauungsplanes sind Gewerbebetriebe (z. B eine öffentliche Sauna) ausgeschlossen. Es werden nur benötigte Stellplätze errichtet. Über das Wegeflurstück 88 der Flur 2 wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert.

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
14. Wegen der fehlenden Teilungsgenehmigung für das Grundstück Flur 2 Flurstück 76 in der Gemarkung Cammin ist außerdem der Verlauf der Grenze des Grundstücks unklar, auf dem sich das Wohnhaus befindet. Auf welcher Grundlage gibt es eine Abgrenzung zu diesem Wohngebäude? 15. Wir merken an: Im Rechtsstreit, den der unmittelbare Nachbar und bisherige Vermarkter des Objektes, mit der Stadt Neubrandenburg bis ins Jahr 2003 geführt hatte, verwies er darauf, dass nur 3 Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig sind und forderte deren Einhaltung. In diesem für die Stellplätze vorgesehenen Bereich befindet sich sogar die Einfahrt für die Feuerwehr. Wird diese dann verbaut und ist diese dann für dieses Privatgrundstück nicht mehr erforderlich? 16. In einem Offenen Brief an die Stadtvertreter Burg Stargard vom 08.10.2015 laden der Eigentümer und der Vermarkter (jetziger Vorhabenträger) *„alle interessierten Bürger demnächst zu einem Tag der offenen Tür ein. Dann können sie sich ansehen, was wir planen und künftig auch gemeinsam mit dem Objekt machen wollen.“* Wie die obigen Darstellungen erkennen lassen, scheint selbst dem Vorhabenträger offensichtlich das eigentliche Vorhaben nicht klar zu sein, denn bis heute hat dieser Tag der offenen Tür nicht stattgefunden.	**Zu 14:** Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist auf der Grundlage der aktuellen Vermessung eindeutig erkennbar und somit auch die Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen. Zu 15.: Die Ausführungen betreffen nicht den Geltungsbereich des Bauleitplanes.
II. Zitat aus der Begründung des Entwurfes Ziffer 1.1 **Anlass und Ziel der Planung** (S. 3): *“Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser ‘Birkenallee Cammin’ überlagert den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ‘Jugendfreizeitzentrum Cammin’ vollständig...Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Damit ersetzt der neue Plan den alten Plan vollständig.“*	**Zu II:**
1. Seit der Errichtung des Jugendfreizeitzentrums erfolgten Eingriffe bzw. Verletzungen der grünordnerischen Festsetzungen dieses VE-Planes Nr. 2 aus dem Jahr 1998. Hierin ist beispielsweise festgesetzt: *„Der Schutz des benachbarten Biotops Erlenbruchwald ist während der Bauphase und während der Nutzung dauerhaft durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun zu sichern. Ca. 10 cm Durchschlupf für Kleintiere bleibt zwischen Erde und Draht offen.* *In den zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist die gärtnerische Bodenpflege nach spätestens 3 Jahren einzustellen. Laub bleibt liegen, Krautwachstum ist zu dulden. Zusätzlich sind an wenig einsehbaren Stellen ca. 2m hohe Reisighaufen aufzupacken und ungestört durchwachsen zu lassen. (Brut- und Lebensraum für strauchbrütende Vögel)* *Als wintersichere Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (Igel, Spitzmaus, Amphibien, Reptilien) sind mindestens 2 unterirdische, mit Steinen und Altholz locker gefüllte Hohlräume von je 1/2m³ Rauminhalt in den Strauchflächen Nähe Erlenbruchwalde zu errichten. Diese sind dauerhaft mit Stammholz und Reisig abzudecken.“* Zu diesen Festsetzungen gibt es widersprechende Abweichungen (z.B. fehlender Maschendrahtzaun, Rasenmähen, Schaffung von Zierrasen, Zugang zum angeblichen privaten Bootssteg u.ä.), obwohl sie aktuell einzuhalten sind. Eine amtliche Überprüfung des Natur- und Artenschutzes durch Sach- und Fachkundige ist z.B. vor den Umbaumaßnahmen an den Gebäuden wohl angebrachter als während der Bauarbeiten.	**Zu 1.** Die Artenschutzrechtlichen Belange des Bauvorhabens sind im Plan berücksichtigt und die Maßnahmen zum Schutz der Arten mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die mit Sträuchern bewachsenen Flächen innerhalb des Plangebietes haben Bestand. Ihr dauerhafter Bestand ist festgesetzt.
2. Es wird bei der Beurteilung artenschutzrechtlicher Maßnahmen außer Acht gelassen, dass Wanderwege von Kleinsäugern und Kriechtieren über das Plangebiet laufen können. Es wird ein-	Auf die Untersuchung der betreffenden Gebäude vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) ist im Punkt 4 im Plan hingewiesen worden.

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
fach gesagt: *„Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.“* Mit Sicherheit ist es glaubhaft, dass hier keine Fische vorkommen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass sich die anderen Tiere in der Zeit seit 2016 an die ruhende Liegenschaft angepasst haben. War die Vorprüfung eine fachliche Prüfung? Sie sollte zum Schutz der Tiere erfolgen! 3. Festgesetzt ist seit 1998 in den „Textlichen Festsetzungen“ des VE-Planes Nr. 2: *„Die Giebel der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Holz zu verkleiden. An ca. 1/10 dieser Holzfassaden ist die Verkleidung doppelt, mit 5cm breitem Hohlraum dazwischen als Fledermausversteck, mit nach unten offenem Einflugschlitz, auszubilden. Diese Holzverkleidung ist nicht mit toxischen Holzschutzmitteln zu behandeln.“* Jetzt wird im Entwurf unter der Ziffer 7.6.2.2 **Fledermäuse** zur Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) beschrieben, dass Gebäude im Plangebiet vorkommen, die von den Fledermäusen während der Sommermonate genutzt werden. Die Umsetzung des Vorhabens soll im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Da ist jedoch sach- und fachkundig zu prüfen, wo sich denn die Fledermäuse in der Winterzeit aufhalten. Es ist bekannt, dass sie von Anfang November bis Ende März Winterschlaf halten. Da sind sie äußerst selten zu sehen. 4. Auf welcher Grundlage wird unter **Ziffer 3 Immissionsschutz** behauptet, dass der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage? **5.** Ebenso ist es erforderlich, die Nutzung des an dieses Grundstück angebundenen Bootssteges in die Beurteilung der Störungen des gesetzlich geschützten Biotops einzubeziehen. Oder sollte dieser nicht mehr von den Touristen genutzt werden? Anfangs war er sogar mit „Badespaß“ beworben worden. Im Gelände der Ferienhäuser sollten keine Hunde gehalten werden. Da der Schutz des benachbarten Biotops Erlenbruchwald während der bisherigen Nutzung nicht dauerhaft durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun gesichert war und ein offener Zugang zum Bootssteg vorhanden ist, können freilaufende Hunde ungehindert in den angrenzenden Erlenbruchwald laufen und dort für Unruhe sorgen. Zusammenfassend unterstreichen wir unsere Bedenken. Verletzungen von Baurecht, Vertragsrecht, Nachbarrecht und der naturschutzrechtlichen Vorschriften in der Vergangenheit begründen dieses Misstrauen. So ist auch aus dem letzten Satz der Begründung zum Entwurf von September 2020 auf Seite 52 eine Oberflächlichkeit zu entnehmen, weshalb diese Versprechen keine Garantie darstellen. *„Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden seitens der Gemeinde Cammin festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser ´Birkenallee Cammin´ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.“* Seit 2014 hat die **Gemeinde Cammin** für diesen Vorgang keine entscheidende Bedeutung. Das Planungsrecht hat die Stadt Burg Stargard. [redacted]	**Zu 2:** Wanderungen von Kleinsäugern und Kriechtieren über das Gebiet sind auch nach Vollzug der geplanten Maßnahmen möglich. Die Vorprüfung der geschützten Arten erfolgte durch einen Artenschutzfachbeitrag als Potenzialanalyse. (Siehe Punkt 7 der Begründung) **Zu 3:** kein Abwägungsbelang **Zu 4: Siehe Ausführungen im Punkt 3 der Begründung-** *Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht.* **Zu 5:** Der Bootssteg liegt nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und auch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diesbezüglich keine Festsetzungen zulässig. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen eingezäunt. Es ist nicht geplant, die Einzäunung abzubrechen. Dieser Hinweis wird beachtet und in der Begründung Punkt 7.8 Gemeinde Cammin durch *Stadt Burg Stargard* ersetzt.

00SV/21/011
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Granzow	25.01.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung Burg Stargard beauftragt den Bürgermeister den beigefügten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Burg Stargard und Herrn Sven Heller, Stargarder Straße 36 in 10437 Berlin zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ abzuschließen.

Sachverhalt
Die Stadt Burg Stargard kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 12 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

rechtliche Grundlagen
§ 12 BauGB
Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlage/n

2	2021-04-15 - Anlage 1 - Vorhabenplan und Erschließungsplan (öffentlich)
3	2021-04-15 - Anlage 2 - Lageplan (öffentlich)
4	2021-04-15 - Anlage 3 - Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte (öffentlich)

5	2021-04-15 - Anlage 4 - Ferienhaus Typ 2 Grundriss, Ansichten, Schnitte (öffentlich)
6	2021-04-15 - Anlage 5 - Entwurf zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser ''Birkenallee Cammin'' (öffentlich)
7	2021-04-15 Durchführungsvertrag (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- vorhandene Gebäude Ferienhäuser Nr.1 bis Nr. 6
- geplante bauliche Erweiterung
- Terrassen - Bestand
- Erschließungsstraße und Stellplatzflächen
- Erschließungsweg/Fußweg - Bestand
- Pflanzflächen - Bestand
- Maßnahmefläche - Strauchbepflanzung
- Wald
- Baum - Bestand
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan Cammin - Flur 2 Birkenallee des Vermessungsbüro Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395 / 7071361, 7076793, 7076797 Fax: 0395 / 7076798, e-mail: info@vermessung-seehase.de
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89 UTM33
Höhenbezug: DHHN 2016 vom 18.12.2018, im Maßstab: 1 : 500
Flur 2 der Gemarkung Cammin

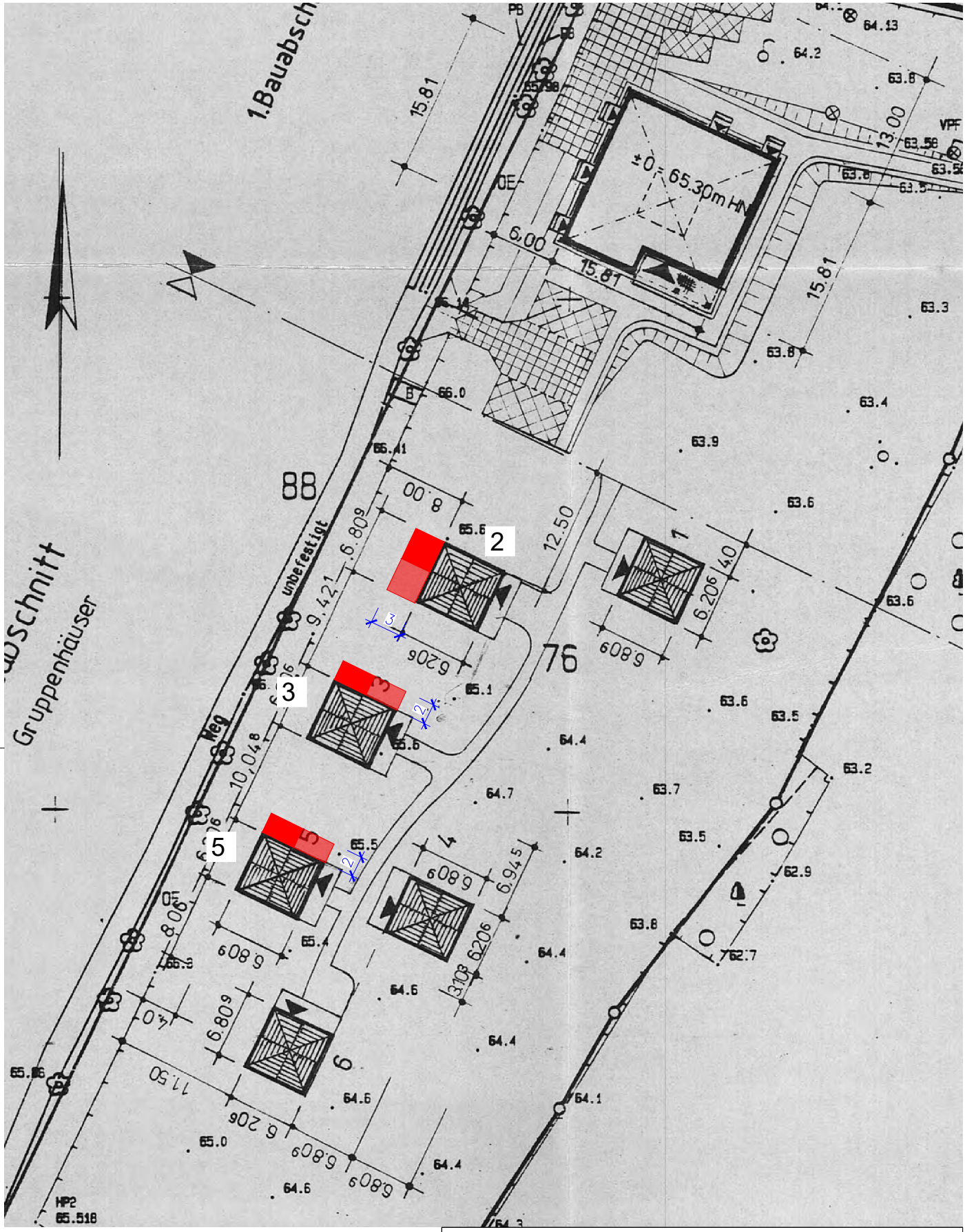
Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin

Datum: April 2021 **Maßstab: 1 : 1000**



Legende

geplante Erweiterung, Satteldach analog Bestand

Maßnahmenbeschreibung:

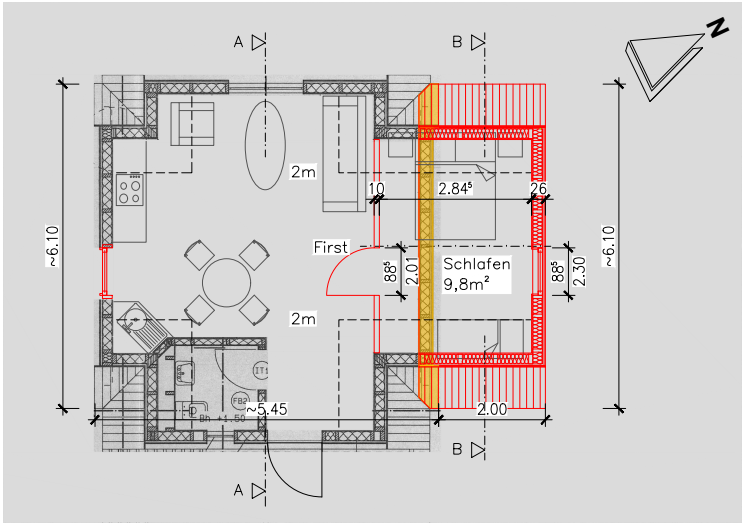
3 Ferienhäuser sollen baugleich erweitert werden, Ferienhaus 2 in westlicher Richtung, Ferienhäuser 3 und 5 in nördlicher Richtung. Die Grundflächen der Häuser haben eine identische Größe.
Ferienhaus 2 ist mit einem rollstuhlgerechten Bad ausgestattet, hat deshalb einen kleineren Wohnbereich und bedarf einer ausgleichenden, funktionsgerecht größeren Erweiterung.

Projekt:	Erweiterung von 3 Ferienhäusern Birkenallee Ortsteil Cammin der Stadt Burg Stargard
Auftraggeber:	Herr Sven Heller Stargarder Straße 36 10437 Berlin
Plan:	Lageplan, Bestand und Planung

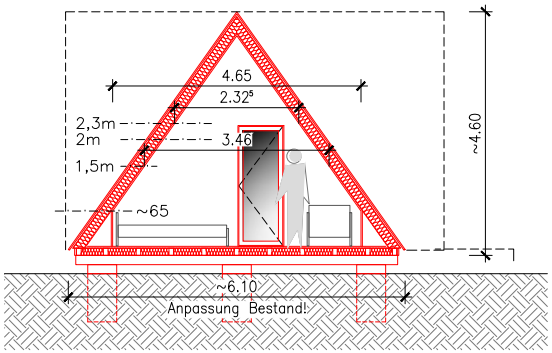
N:\2020A031_Umbau FH_Cammin\2\dwg\01_Lageplan.dwg — Dipl.-Arch. S. Flöting

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:	0-1-2
Datum:	18.12.2020
Maßstab:	1:500
Blatt-Nr.:	1

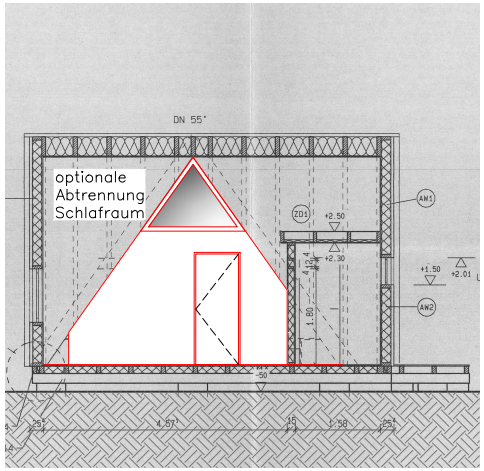


Grundriss (Möblierung exemplarisch / informell)

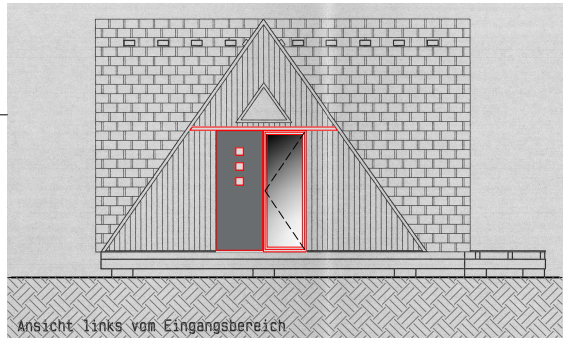


Schnitt B-B

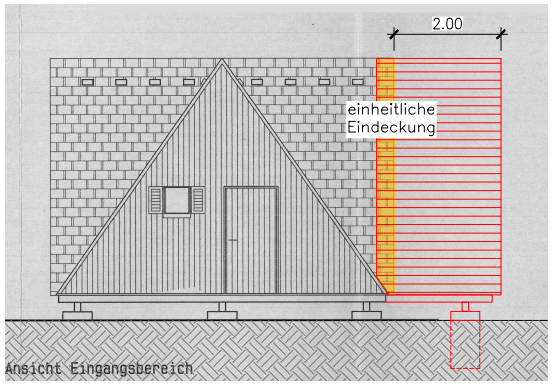
Fundamente gemäß Statik, frostfreie Tiefe



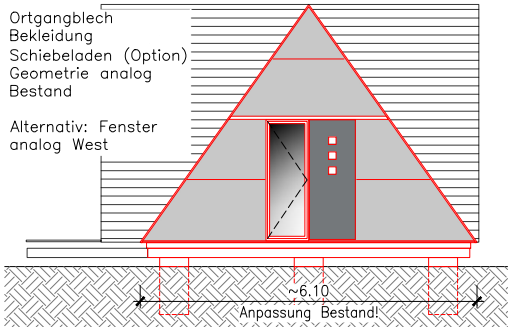
Schnitt A-A



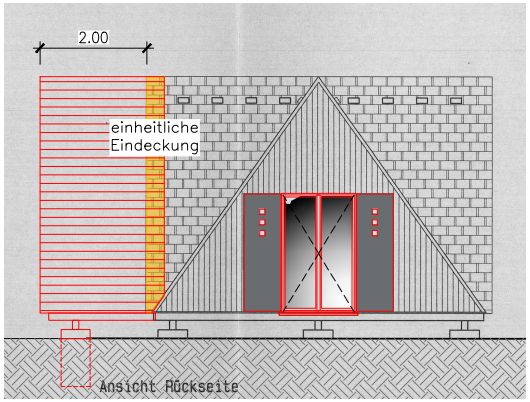
Südliche Ansicht



Östliche Ansicht



Nördliche Ansicht



Westliche Ansicht

Maßnahmenbeschreibung:

- Abbruch Giebelwand.
- Erweiterung der bestehenden Konstruktion um 2 m ab Dachkante in identischer Bauart (Fundamente, Tragprofile, Fußboden, Dachtragwerk, Eindeckung der Dachflächen, innenseitige Bekleidung). Konstruktion gemäß Statik.
- Neue Giebelwand, Wetterschale z.B. Fassadentafeln.
- Einheitliche Erneuerung der betroffenen Dachflächen.
- optionale Abtrennung eines Schlafraums.

Wohnfläche der Erweiterung (WoFlV):
2,1 x 3,46 **~ 7,3 m²**

Gesamtwohnfläche (WoFlV) nach Erweiterung:
~ 36 m²

Bruttorauminhalt der Erweiterung (DIN 277):
6,1 x 4,6 / 2 x 2,1 **~ 29,5 m³**

Alle Angaben gelten für 2 baugleiche Ferienhäuser (Haus 3 und Haus 5 gemäß Lageplan)

Zu beantragen ist die bauliche Erweiterung gemäß abgestimmter städtebaulicher Rahmenbedingungen. Umbauten sowie der Einbau von Fenstern und Türen sind verfahrensfrei gemäß LBauO M-V, § 61, Abs. (1), 11. a) bis e).

Legende

Bestand
Abbruch
Planung

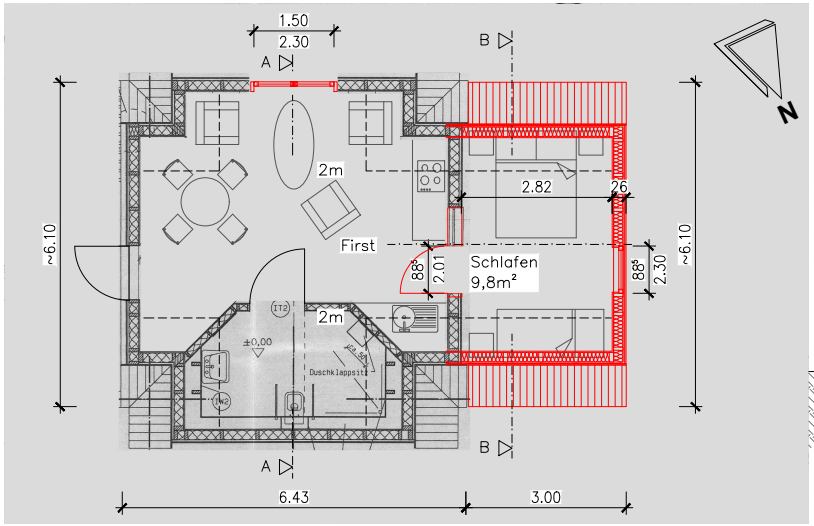
Für die Bestandsdarstellung verwendet:
Ausführungspläne vom 20.11.1998
Bauplan Consult GmbH Neubrandenburg

Projekt:	Erweiterung von 3 Ferienhäusern Birkenallee Ortsteil Cammin der Stadt Burg Stargard
Auftraggeber:	Herr Sven Heller Stargarder Straße 36 10437 Berlin
Plan:	2 Ferienhäuser Typ 1, Bestand und Planung

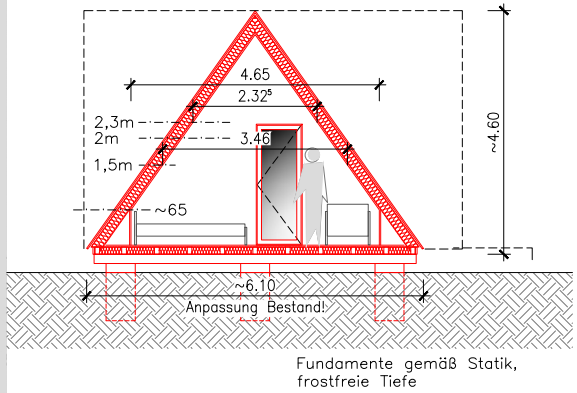
N:\2020A031_Umbau FH_Cammin\2\dwg\02_Bestand_Ferienhaus Typ1.dwg Dipl.-Arch. S. Flöting

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:	0-1-2
Datum:	18.12.2020
Maßstab:	1:100
Blatt-Nr.:	2

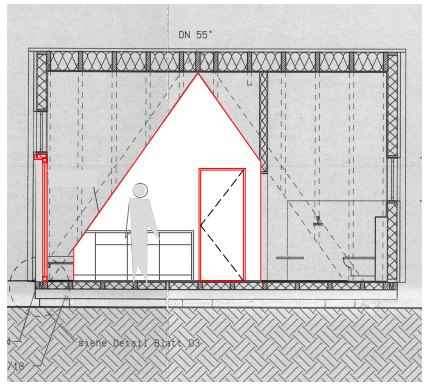


Grundriss (Möblierung exemplarisch / informell)

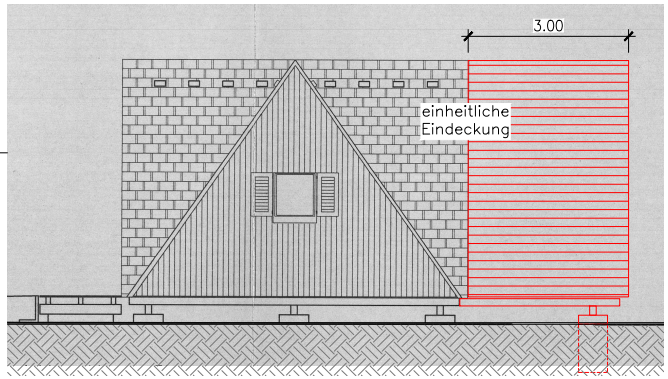


Fundamente gemäß Statik, frostfreie Tiefe

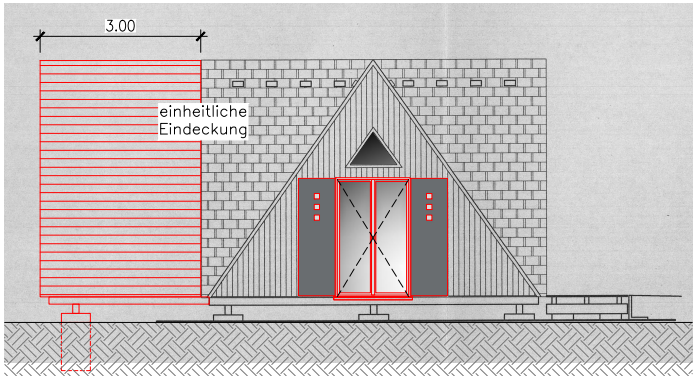
Schnitt B-B



Schnitt A-A



Nördliche Ansicht



Südliche Ansicht

Maßnahmenbeschreibung:

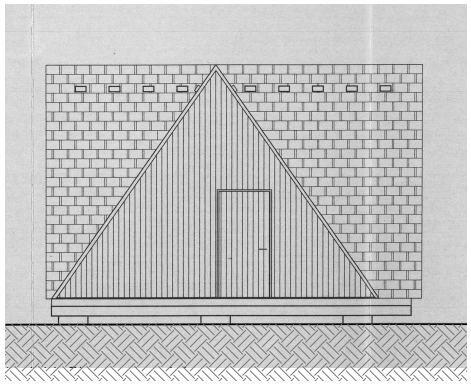
- Freilegung Giebelwand und Herrichtung als Innenwand zur Abtrennung eines Schlafraums.
- Erweiterung der bestehenden Konstruktion um 3 m ab Dachkante in identischer Bauart (Fundamente, Tragprofile, Fußboden, Dachtragwerk, Eindeckung der Dachflächen, innenseitige Bekleidung). Konstruktion gemäß Statik.
- Neue Giebelwand, Wetterschale z.B. Fassadentafeln.
- Einheitliche Erneuerung der betroffenen Dachflächen.

Wohnfläche der Erweiterung (WoFIV):
2,1 x 3,46 **~ 9,8 m²**

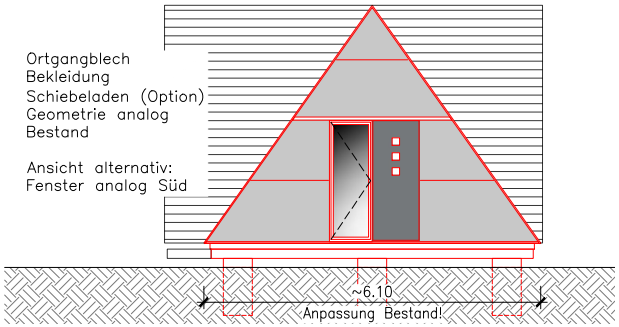
Gesamtwohnfläche (WoFIV) nach Erweiterung:
~ 38,5 m²

Bruttorauminhalt der Erweiterung (DIN 277):
6,1 x 4,6 / 2 x 3,1 **~ 43,5 m³**

Zu beantragen ist die bauliche Erweiterung gemäß abgestimmter städtebaulicher Rahmenbedingungen. Umbauten sowie der Einbau von Fenstern und Türen sind verfahrensfrei gemäß LBauO M-V, § 61, Abs. (1), 11. a) bis e).

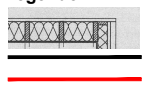


Östliche Ansicht



Westliche Ansicht

Legende



Bestand
Abbruch
Planung

Für die Bestandsdarstellung verwendet:
Ausführungspläne vom 20.11.1998
Bauplan Consult GmbH Neubrandenburg

Projekt:	Erweiterung von 3 Ferienhäusern Birkenallee Ortsteil Cammin der Stadt Burg Stargard
Auftraggeber:	Herr Sven Heller Stargarder Straße 36 10437 Berlin
Plan:	Ferienhaus Typ 2, Bestand und Planung

N:\2020A031_Umbau FH_Cammin\2\dwg\03_Bestand_Ferienhaus Typ2.dwg Dipl.-Arch. S. Flöting

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:	0-1-2
Datum:	18.12.2020
Maßstab:	1:100
Blatt-Nr.:	3

STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M_V 2017

Auftraggeber/Vorhabenträger:

Sven Heller
Stargarder Straße 36, 10437 Berlin über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der
Stadt Burg Stargard,

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Patrick Fröhlich, Student

Neubrandenburg, April 2021

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3
1.1 Anlass und Ziel der Planung 3
1.2 Geltungsbereich 5
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen 6
1.3.1 Verfahren 6
1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 6
1.3.3 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6
1.3.4 Durchführungsplan 7
1.3.5 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans BauGB 7
1.4 Kartengrundlage 8
1.5 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen 8
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen 10
2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 14
2.1 Art und Maß der Nutzung 14
2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
2.3 Verkehrsflächen 16
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB 16
2.5 Örtliche Bauvorschriften 16
3. IMMISSIONSSCHUTZ 17
4. FLÄCHENBILANZ 18
5. Massnahmen zur Verwirklichung /Kosten- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 19
6. UMWELTBERICHT 20
6.1 Einleitung 20
6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele 20
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung sowie weitere Datengrundlagen 21
6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen 23
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 23
6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 32
6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 33
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 33
6.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 34
6.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen 38
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
6.5 Zusätzliche Angaben 39
6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 39
6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 39
6.6 Zusammenfassung 40
7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG 41
7.1 Anlass und Aufgabenstellung 41
7.2 Rechtliche Grundlagen 41
7.2.1 Europarechtliche Vorgaben 41
7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 42
7.3 Methodisches Vorgehen 43
7.4 Datengrundlage 44

7.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen 45
7.5.1 Beschreibung des Vorhabens 45
7.5.2 Relevante Projektwirkungen 45
7.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände 45
7.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand) 46
7.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände 47
7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 52
7.8 Zusammenfassung und Fazit 53
ANLAGE 1: Biotoptypenkartierung 54
ANLAGE 2: Pflanzplan 56

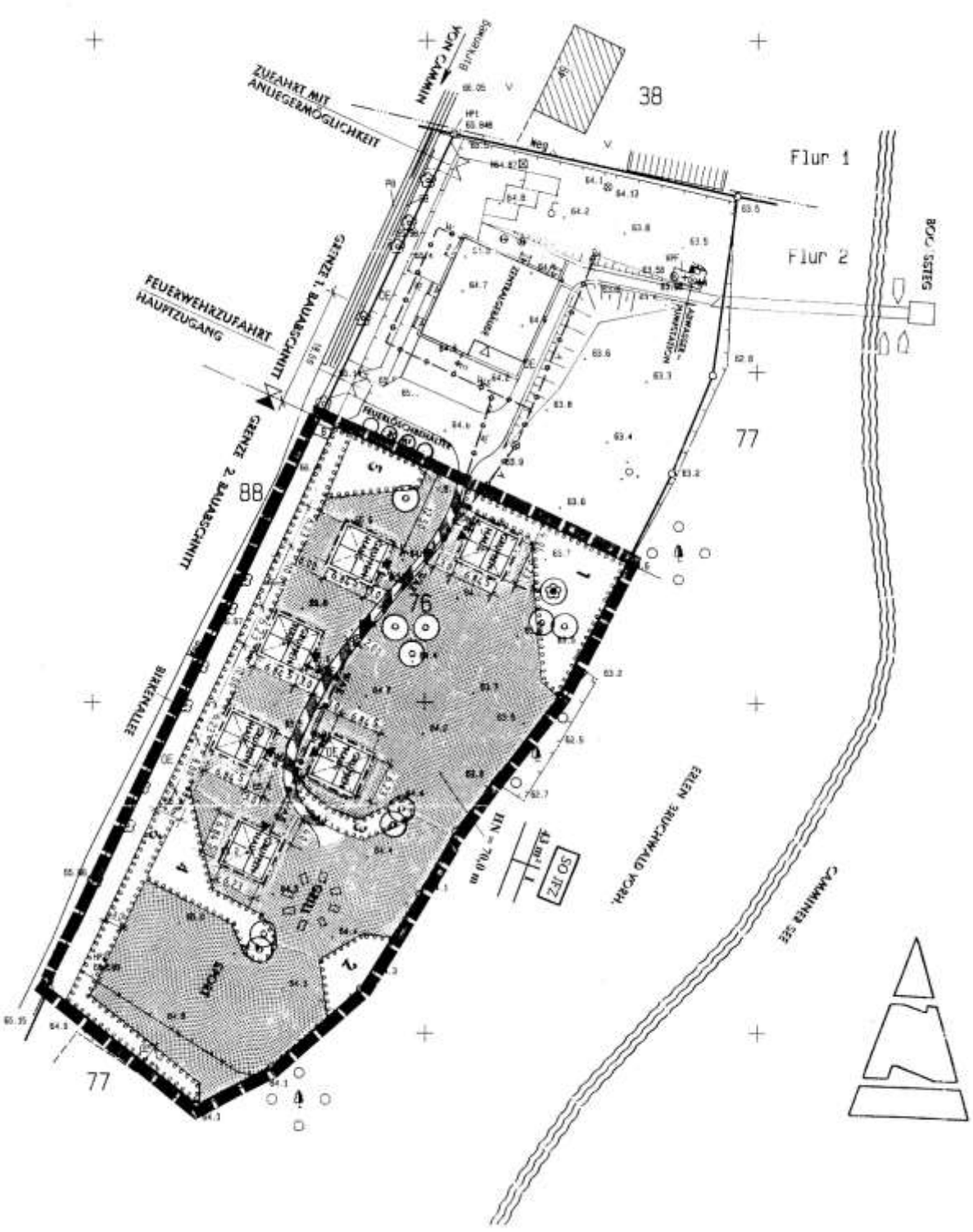
1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat auf der Grundlage eines Antrags des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ nach §12BauGB beschlossen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern.
Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient- Sondergebiet Ferienhäuser und durch die Vorgabe von Baufeldern planerisch vorbereitet werden. Die Erschließung wird über die Birkenallee und durch die vorhandene Zufahrt gesichert.

Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ überlagert den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ vollständig.
Mit dieser vollständigen Überlagerung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ mit dem Geltungsbereich des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ gelten nach Beendigung des Verfahrens zur Aufstellung dieser Satzung die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Damit ersetzt der neue Plan den alten Plan vollständig.



Planausschnitt der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ der Gemeinde Cammin vom 06.07.1998, rechtskräftig seit dem 24.12.1998

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin um den nördlichen Zufahrtsbereich und um Teile des städtischen Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin gegenüber den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ erweitert.
Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Normalverfahren mit einer Umweltprüfung in einem Umweltbericht.

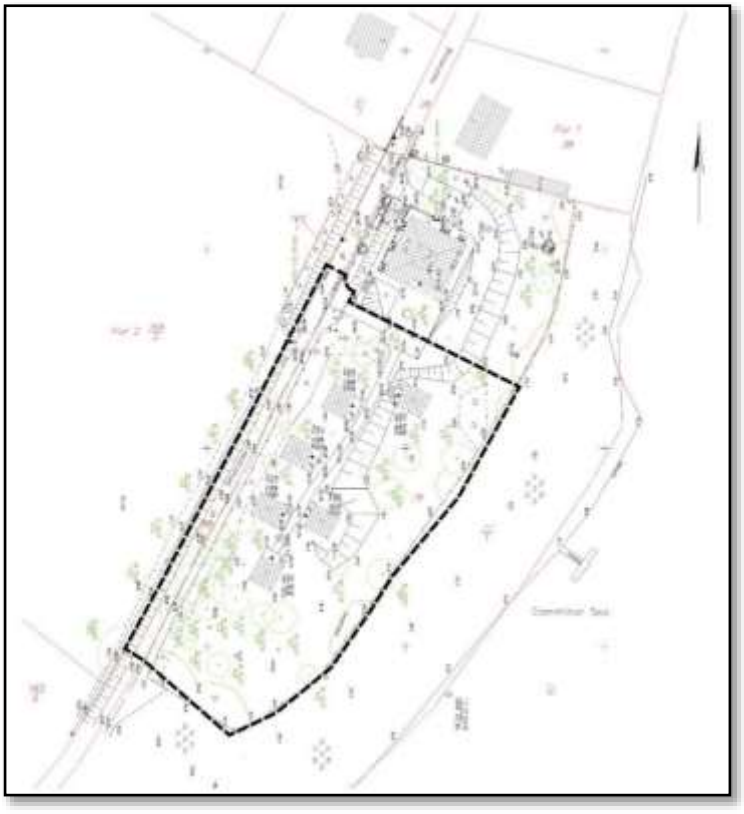
1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ umfasst Teile des Flurstückes 76 und Teile des Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin.
Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Cammin der Stadt Burg Stargard westlich des Camminer Sees.
Das Plangebiet hat eine Größe von 5.396 m².
Im Norden grenzt der Planbereich an das Wohnhaus Birkenallee 4 an.
Im Westen liegt eine Ackerfläche und im Süden und Osten grenzt eine Waldfläche an das Gebiet. Bei der östlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das geschützte Biotop Erlenbruchwald.
Östlich dieser Waldfläche liegt der Camminer See.

Der Standort ist über den befestigten Teil der Birkenallee erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: Die nördliche Grenze verläuft im Abstand von 10,70 m parallel zur südlichen Bauflucht des angrenzenden Wohnhauses über das Flurstück 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin
- im Westen: die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 165/1 und 165/3 der Flur 2 der Gemarkung Cammin – Straßenbegleitgrün und die Ackergrenze
- im Osten: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin – die Waldgrenze
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin - die Waldgrenze.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser “Birkenallee Cammin“

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

1.3.1 Verfahren

Die Gemeinde kann nach § 12 BauGB -Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines vorher mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Satzung) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vor dem Aufstellungsbeschluss erläuterte der Vorhabenträger seinen Vorhaben – und Erschließungsplan. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf seinem Grundstück, dem Flurstück 76, sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden.
Die Nutzung dieses Freizeitzentrums durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der Vorhabenträger die Ferienhäuser in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus, in dem sich die Küche und die sanitären Einrichtungen befanden, weiter für Freizeitaktivitäten.
Nach der Umnutzung des Gemeinschaftshauses zu einem Wohnhaus beabsichtigt nun der Vorhabenträger die bestehenden Unterkunftsgebäude durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen. Der Zufahrtsbereich wird zur Schaffung von 6 PKW Stellplätzen um 3 m verbreitert. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.
Um die gemeindlichen Ziele und die Ziele des Vorhabenträgers insbesondere in Bezug auf die Größe der Anbauten an die bestehenden Ferienhäuser frühzeitig in Übereinstimmung zu bringen wurde kooperativ entschieden, dies durch die Festsetzung von drei engen Baufeldern zu bestimmen. Dieser zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und stellte die Grundlage für das weitere Verfahren dar.
Vor dem Satzungsbeschluss wurde auf der Grundlage des Vorhaben – und Erschließungsplanes der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

1.3.3 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Verfahren für diesen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zweistufig durchgeführt und die Umweltbelange in einem Umweltbericht geprüft.
Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

1.3.4 Durchführungsplan

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und zu finanzieren. Weitere wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages ergeben sich aus dem Verfahren dieses Bauleitplanverfahrens und sind in Punkt 5 der Begründung aufgeführt.

1.3.5 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretersitzung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	17.10.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet“	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Landesplanerische Stellungnahme -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB	14.01.2019
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	03.02.2020 bis 06.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) Beteiligung der Nachbargemeinden	§ 4 Abs.1 BauGB	Schreiben vom 11.12.2019
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretersitzung	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2020
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet „“		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	29.10.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2020 bis 10.12.2020
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretersitzung -Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Durchführungsvertrag	§ 12 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Genehmigung		
Rechtswirksamkeit des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“		

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S.221, 228)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.17 S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert am 5. Juli 2018 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.07.18 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 22)
- Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M-V S.219)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395/7071361, 7076793, 7076797,
Fax: 0395/7076798, E-Mail: info@vermessung-seehase.de
vom 18.12.2018 Lagebezug: ETRS 89 UTM 33, Höhenbezug: NHN im DHHN 2016

1.5 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS)
Das Plangebiet wird gemäß Programmsatz 3.1.3(1) bzw. 3.1.3(3) RREP MS i. V. m. d. Karte M 1:100.000 von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert.

In den festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden.
Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.

Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren sich gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauten Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in der Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führte entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 14.01.2019 zu folgendem Ergebnis:
Unter Bezug auf die o. g. betroffenen raumordnerischen Belange wird festgestellt, dass das Vorhaben zur Profilierung des touristischen Angebots im Vorbehaltsraum für Tourismus am Camminer See beiträgt und hinsichtlich der Kapazität als räumlich angemessen betrachtet wird. Die Anlage befindet sich im direkten südlichen Anschluss zum Siedlungsgebiet von Cammin. Zudem soll ein bestehendes Gebiet überbaut werden. Insofern wird das Vorhaben den Belangen für eine raumverträgliche Siedlungsentwicklung gerecht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. (Vorzeitiger Bebauungsplan)
Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die im Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die in einem festgesetzten Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung für touristische Zwecke sichern.
Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.
Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für Ferienhäuser ist mit den angrenzenden Nutzungen verträglich und verhindert auch nicht deren Entwicklungspotentiale.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht und es dringende Gründe für die Aufstellung des Planes gibt, wird er vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt .

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Cammin liegt im Süden des Stadtgebietes von Burg Stargard im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist über die Kreisstraße 84 verkehrlich an das regionale Netz angebunden. Eine überregionale Anbindung des Ortes besteht über das Schienennetz der Strecke Berlin-Stralsund der Deutschen Bahn.
Der Ort liegt rund 6 km südlich von Burg Stargard entfernt.

Lage, Topografie und Baugrund
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Cammin, westlich des Camminer Sees auf Höhen von 63,2 m bis 66,38 m NHN.
Das Gelände parallel zur Birkenallee auf dem die Gebäude stehen, neigt sich leicht von Norden nach Süden. Von der Birkenallee bis zur östlichen Plangebietsgrenze am bewaldeten Seeufer bestehen Höhenunterschiede von bis zu 3 m, die teilweise über Böschungen abgefangen werden. Das Gelände wird zur Umsetzung des Planes nicht verändert.
Vor dem Beginn von Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung von Gebäuden festgelegt werden muss.

Nutzung
Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Es handelt sich um die örtliche teilweise unbefestigte Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaussiedlung am Eichenweg führt. Auf der weiteren Planfläche befinden sich eine befestigte Zuwegung auf das Grundstück, ein unbefestigter Weg und die sechs Unterkunftsgebäude. Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus Zierrasen und Bepflanzungen.

Verkehrliche Erschließung
Verkehrlich ist das Plangebiet über den öffentlichen teilweise unbefestigten Weg Birkenallee erschlossen.

Stadttechnische Erschließung
Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandenen Anlagen werden weiter genutzt. Die stadttechnische Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet erfolgt über private Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Hausanschlüsse des Gebäudes Birkenallee 4, die wiederum an die öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen in der Birkenallee angeschlossen sind.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen über ein Abwasserpumpwerk (AWP 8), das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebietes steht zentral in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt.
Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen.
Sollten Erweiterungen /Neubauten erforderlich sein, sind die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Birkenallee.

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG oder des Glasfasernetzes der neu-medianet GmbH erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau der betreffenden Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Telekommunikationsanbietern so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebietes schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

neu-medianet GmbH
Im Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und die für eine Erschließung des Plangebietes erweitert werden kann.

Löschwasserversorgung
Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.
Neben den im Plangebiet bestehenden vier Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.
Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischer Fundstätten gerechnet werden.
Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

50 m Gewässerschutzstreifen
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Binnengewässers Camminer See.

Laut § 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es ist ein Abstand von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Nach § 29 Abs.2 Satz 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden.
Alle sechs bestehenden Gebäude sind auf der Grundlage des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden. Davon stehen drei dieser Unterkunftsgebäude teilweise innerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens und haben Bestandsschutz. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen an den drei innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegenden Gebäuden sind auch aufgrund der Lage innerhalb der Waldabstandsfläche nicht geplant. Von der noch im Entwurf geplanten Möglichkeit innerhalb Gewässerschutzstreifens Terrassen auszubauen, sieht der Vorhabenträger ab.
Somit sind innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen.
Zum Schutz des Gewässers und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 NatSchAG MV, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass an den drei westlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion zulässig sind und dass innerhalb der Gewässerschutzzone keine weiteren baulichen Anlagen, auch keine Terrassen errichtet werden dürfen.
Somit ist die Beantragung einer erneuten Ausnahmegenehmigung für die Zulassung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) nicht erforderlich.

Die Fläche, welche innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Geschützte Bäume, Allee

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes stehen sechs nach § 18 NatSchG M-V geschützte Bäume, die nachrichtlich in den Plan übernommen sind und die Bestand haben.

Wald

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz.
Südlich und südöstlich an das Plangebiet schließt sich eine im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) Waldfläche an (Cammin, Flur 2 Flurstück 77/1, Eigentümer: Stadt Burg Stargard). Eine schmale Fläche mit 69 m² liegt im Geltungsbereich des Planes.
Es handelt sich um Erlenbruchwald mit wichtiger ökologischer Funktion für den Camminer See, der durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Ein bestehender dauerhafter Zaun grenzt das Sondergebiet vom Erlenbruchwald ab.
Die Waldbrandgefahr ist laut der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Neustrelitz vom 24.11.2020 als gering einzustufen.
Mit der Hauptwindrichtung um West stehen die Häuser auch nicht im Gefahrenbereich des Waldes.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V)).
Die Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
Bei der Festlegung der Baufelder für die Ferienhäuser ist dieser Waldabstand berücksichtigt.
Für die 3 Ferienhäuser, die innerhalb der Baufelder stehen, ist der Waldabstand berücksichtigt.
Instandsetzungen, Ersatz- oder Neubauten unterliegen keiner forstrechtlichen Beschränkung.
Die 3 Ferienhäuser innerhalb der Waldabstandsfläche auf der nicht überbaubaren Fläche haben laut o.g. Stellungnahme forstrechtlichen Bestandsschutz.
Die Nutzung, wie bisher als Unterkunftsgebäude (Ferienhaus) und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, ist gestattet.
Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz forstrechtliche Bestandsschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen , die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.
Die Errichtung von Terrassen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Waldabstandsfläche ist laut o.g. Stellungnahme des Forstamt Neustrelitz zulässig. Der Anbau von Terrassen an allen Ferienhäusern in Richtung Wald wird nach § 4 Nummer 1 WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über der Geländeoberfläche) errichtet wird. Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), so dass sie später geschlossen werden kann oder soll.
Diese Terrassen dürfen jedoch nicht innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens liegen.
Mit dem geplanten Bauvorhaben erhöhen sich die Gefährdung infolge umstürzender Bäume sowie gleichermaßen die Brandgefährdung für den Wald nicht erheblich. Es handelt sich um eine vorhandene Bebauung, die nachgenutzt werden soll.
Der Waldbesitzer trägt bereits für die bestehende Bebauung, die Verkehrssicherungspflicht. Es ergibt sich aus der Planung keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer des angrenzenden Waldes.

Altlasten
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bodenschutz- und Abfallrecht - Hinweise für die weitere Planung , Bauausführung und geplante Nutzung
Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht hat die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.
Bei der weiteren Bauausführung und bei der Nutzung des Sondergebietes ist Folgendes zu berücksichtigen:
Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Den Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist die Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen,

Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod SchV) und weitere diesbezügliche Vorschriften sind zu beachten.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von bestehenden Unterkunftsgebäuden zu Ferienhäusern mit Erweiterungsmöglichkeiten auf einem Teil des erschlossenen Flurstückes 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO und der Ausweisung von drei Baufeldern.
Mit der Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Erhalts der bestehenden Struktur des Plangebietes, der Gestaltung der Gebäude, des Waldabstandes und des Gewässerschutzstreifens die Umnutzung und Erweiterung von maximal drei Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser vorbereitet.
Um die kleinen bestehenden Häuser mit einer maximalen Grundfläche von 43 m² als Ferienhäuser zeitgemäß nutzen zu können, ist es notwendig, diese mit Bädern und Küchen auszustatten.
Auf Grund der geringen Grundflächen der vorhandenen Gebäude sind bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden geplant, deren Umsetzung und gleichzeitig bauliche Begrenzung durch die Vorgabe von drei Baufelder planerisch berücksichtigt wird.
Die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes liegen, können nach wie vor im Bestand als Ferienhäuser genutzt werden.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt auf die Birkenallee. Die notwendigen Stellplätze werden im Norden des Plangebietes untergebracht. Frei von Fahrzeugverkehr verbindet ein unbefestigter Weg die einzelnen Gebäude.
Zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden die bestehenden Sträucher und Bäume erhalten und im Süden um eine größere Strauchpflanzung ergänzt.

2.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung
Für die Nachnutzung und Entwicklung der vorhandenen Unterkunftsgebäude als Ferienhäuser wird das Plangebiet als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauGB als Ferienhausgebiet festgesetzt.
Das Sondergebiet Ferienhäuser dient somit zum Zwecke der Erholung dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Entsprechend § 10 Absatz 4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Innerhalb des Ferienhausgebietes sind Ferienhäuser zulässig. Stellplätze, Nebengebäude und eine Sauna sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung einer lockeren Bebauung, die dem Bestand und einem Ferienhausgebiet in der Landschaft entspricht, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein reines und für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4.
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Obergrenze darf nicht überschritten werden.
Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung im Ort über über die Zahl der Vollgeschosse und über die maximale Firsthöhe bestimmt.
Um den Charakter des Gebietes zu erhalten wird pro Ferienhaus nur eine Ferienwohnung zugelassen.
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal eins festgesetzt.
Damit die maximale Höhe der bestehenden Firste von 70,85 m über NHN der Gebäude im Gebiet bei eventuellen Umbauten/ Neubauten nicht überschritten wird, wird diese Höhe als maximale Firsthöhe bestimmt.

2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m werden drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Nur die drei Ferienhäuser, die sich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden können baulich u.a. durch Anbauten für Bäder und Küchen erweitert werden. Sie könnten aber auch nach einem Abbruch wieder ersetzt werden. So werden die notwendigen baulichen Erweiterungen an den Gebäuden ermöglicht und gleichzeitig die bestehende kleingliedrige Struktur des Gebietes erhalten. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.
Für die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen ist eine Nutzung, wie als Ferienhäuser und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, gestattet.
Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz vom 29.01.2020 forstrechtliche Bestandsschutz gilt wie bereits im Punkt 1.6 ausgeführt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen , die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.

Die Errichtung von Terrassen ist laut Stellungnahme des Forstamt Neustrelitz vom 29.01.2020 zulässig. Der Anbau von Terrassen an allen Ferienhäusern in Richtung Wald wird nach § 4 Nummer 1 WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über der Geländeoberfläche) errichtet wird. Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), so dass sie später geschlossen werden kann oder soll.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden die Flächen für die Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. Nr. 22 BauGB, die für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind. Zur Erhaltung der Freiräume im Gebiet sind außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Garagen, Stellflächen und Carports nicht zulässig.
In diesem Sinn zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur sind auch Nebengebäude des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig. Die Errichtung von Terrassen

auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der nicht überbaubaren Fläche, die im Gewässerschutzstreifen liegt, zulässig.
Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zur Erhaltung der bestehenden Struktur des Gebietes werden eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt, in denen jeweils nur eine Ferienwohnung zulässig ist.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Birkenallee, einem nach der Einfahrt ins Plangebiet unbefestigtem Weg, der als Mischfläche von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt wird. Die Fläche bleibt im Bestand erhalten.
Die innere Erschließung des Ferienhausgebietes übernimmt eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Über diese Fläche sind die Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fußweg, der die einzelnen Häuser erschließt, erreichbar.
Die Verkehrsflächen bleiben, wie vorhanden bestehen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB

Damit sich das Plangebiet nach wie vor gut in die Landschaft einfügt und zum Schutz der Arten, werden die bereits mit Gehölzen bepflanzten Flächen und die einzelnen nicht geschützten Bäume mit einem Pflanzbindungsgebot festgesetzt.
Die innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung stehenden Gehölze und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und beim Ausfall gleichwertig nach zu pflanzen.
Die im Plangebiet stehenden geschützten Bäume entlang der Birkenallee sind nachrichtlich in den Plan übernommen und bleiben ebenfalls erhalten.
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsmaßnahme und zur Steigerung der Biodiversität wird der jetzige kleine Bolzplatz im Süden des Plangebietes aufgegeben und die Fläche mit Sträuchern bepflanzt, wobei die bestehenden Bäume in die Fläche einbezogen werden.
Auf einer Fläche von mindestens 1025 m² wird eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern angelegt und dauerhaft erhalten.
(Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gestaltungsqualität werden wenige örtliche Bauvorschriften erlassen.
Sie betreffen die Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Die Festsetzungen orientieren sich hierbei am Bestand der vorhandenen Gebäude, berücksich-

Die Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin sind 365 m vom Standort entfernt. Sie werden für den Nahverkehr (Regionalzüge) und für den Güterverkehr genutzt.
tigen aber auch eventuelle Erweiterungen.
Zulässig sind nur Holz, Glas und Putz. Um die vorherrschende Gestaltung der Gebäude mit Holz zu sichern, ist Putz nur untergeordnet anteilig mit 20% zulässig.
Wie bisher im Bestand üblich sind nur steile Dächer mit 55° Dachneigung und in der Farbe Grau zulässig.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.
Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.
Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.
Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.
Bei dem Verkehrsaufkommen auf der an das Sondergebiet angrenzenden teilweise unbefestigten Gemeindestraße Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern. Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetagen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen durch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.
Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.
Die Deutsche Bahn AG wies in ihrer frühzeitigen Stellungnahme vom 06.02.2020 auf den eventuell von den Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin ausgehenden Verkehrslärm hin. Die Bahnanlagen sind 365 m vom Standort entfernt. Zur Beurteilung der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen wurden die Frequentierung der Bahnstrecke nach Zugarten bei der Deutschen Bahn Netz AG abgefragt und anhand der Tabelle DIN 18005 Tabellen A3 und A4 der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs folgendermaßen abgeschätzt:
Täglich fahren auf der Bahnstrecke durchschnittlich laut Angaben der DB vom 25.03.2020 tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 31,8 Personenzüge und 2,4 Güterzüge bzw. sonstige Züge. In der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr fahren durchschnittlich 6,3 Personenzüge und 1,3 Güter- und sonstige Züge mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h.
Stündlich fahren demnach 2,65 Züge /h am Tag und 0,52 Züge /h in der Nacht.

Laut Schätzung der Tabellen A 3 und A 4 der DIN 18005 entstehen dadurch Beurteilungspegel von tags 43 dB und nachts 38,5 dB.
Aufgrund der geringen Störwirkung durch den geringeren Anteil an Güterverkehr < 60 % vom Gesamtverkehr ist laut DIN 18005 ein Abschlag von 5 dB (A) zu berücksichtigen.
Somit treten folgende Beurteilungspegel auf:
Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)= 38 dB (A), nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)= 33,5 dB (A)
Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Lärms eingehalten.
Aufgrund des Verkehrs auf den Bahnanlagen und des Abstandes zwischen den Bahnanlagen und dem Ferienhausgebiet von 365 m entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht somit erwartet.
Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Ferienhausgebiet nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und die Nutzung des Ferienhausgebietes auch nicht die Nachbarschaft stört.
Es wird eine hohe Erholungsqualität besitzen.

4. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard umfasst eine Fläche von 5.396 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet		5.396 m²	100 %
Sondergebiet-Ferienhausgebiet		3.531 m²	66 %
- *davon Fläche mit Pflanzbindung*	*603 m²*		
Verkehrsfläche insgesamt		771 m²	14 %
- *davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- verkehrsberuhigter Bereich*	*521 m²*		
- *davon private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*			
Parkplatz	*134 m²*		
und Fußweg	*116 m²*		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1.025 m²	19 %
Wald		69 m²	1 %

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG /KOSTEN- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben – und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet hat.
Dieser Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ zwischen der Stadt Burg Stargard und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
Die Durchführung des Vorhabens ist zur Nachnutzung der bestehenden Unterkunftsgebäude zu Ferienhäuser erforderlich.
Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen wird, werden folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers vereinbart:

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umnutzung der Unterkunftsgebäude zu Ferienhäuser.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ferienhäuser nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen, entsprechend dem beiliegenden Vorhabenplan zu erweitern.
3. Er verpflichtet sich, an den drei westlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion durchzuführen.
4. Er verpflichtet sich innerhalb der Gewässerschutzzone keine baulichen Anlagen, auch keine Terrassen zu errichten.
5. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist.
6. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Erschließungskosten verkehrlich und stadttechnisch, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.
7. Er verpflichtet sich die bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von 1025 m² mit einheimischen fruchttragenden Sträuchern. (siehe Anlage Pflanzplan) innerhalb einer bestimmten Frist.
8. Er verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten des Vertrages und der Kosten seiner Durchführung

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung von sechs bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäuser, Nebengebäuden bzw. einer Sauna südlich der Ortslage Cammin wird der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ aufgestellt. Das Sondergebiet dient insbesondere dem Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Wohnhaus Birkenallee 4 begrenzt.

Östlich tangiert die Waldfläche und das Flurstück 77/1 der Flur 2 das Plangebiet. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die nördliche Waldgrenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin. Im Westen wird das Vorhabengebiet durch die Flurstücke 165/1 und 165/3 der Flur 2, mit dem sich darauf befindenden Straßenbegleitgrün und einer Landwirtschaftsfläche begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft im Abstand von 10,70 m parallel zur südlichen Bauflucht des angrenzenden Wohnhauses über das Flurstück 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5.396 m², welche das Flurstück 76 und Teile des Wegflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin einschließt. Die Fläche des Plangebietes gliedert sich in:

Sondergebiet Ferienhäuser:	3.531 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m²
Verkehrsfläche (771 m²) davon: öffentliche Straße:	521 m²
Parkplätze mit privater Verkehrsfläche:	134 m²
Weg:	116 m²
Wald:	69 m²
	5.396 m²

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet.
Es handelt sich um eine mit sechs Unterkunftsgebäuden bebaute Fläche, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten. Sie entstanden auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“, dessen Nutzung aufgegeben wurde.
Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.
Weiterhin liegt im Geltungsbereich die teilweise unbefestigte öffentliche Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaussiedlung am Eichenweg führt. Auf der weiteren Planfläche befinden sich eine befestigte Zuwegung auf das Grundstück und ein unbefestigter Fußweg, welcher die sechs Unterkunftsgebäude erschließt. Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus Zierrasen und Bepflanzungen.
Um eine straßenbegleitende ortsübliche Bebauung zu erhalten, werden unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich die Ferienhäuser, bzw. hier können die baulichen Erweiterungen der Ferienhäuser realisiert werden. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind.
Außerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports nicht zulässig.
Nebengebäude sind zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig.

Das geplante Vorhaben beinhaltet die Sicherung der Nutzung der sechs bestehenden Unterkunftsgebäude zu Ferienhäusern bzw. zu Nebengebäuden/Sauna. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder erfolgt durch den bis zum Eingang des Plangebietes befestigten öffentlichen Weg Birkenallee aus nördlicher Richtung.

Für die baulichen Anlagen gilt eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Summe der versiegelten Flächen. Im Plangebiet sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf 70,85 m NHN über dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Baugrenze festgesetzt, in der die Umnutzung und Erweiterung der Gruppenhäuser (Unterkunftsgebäude) zu Ferienhäuser zulässig ist.

Für alle anderen Gruppenhäuser, die innerhalb des Waldabstandes liegen, wird durch einen erweiterten Bestandsschutz die weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude/Sauna ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten und nicht innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung sowie weitere Datengrundlagen

Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Inanspruchnahme des Bodens auf das notwendige Maß beschränkt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Lage am Ortsrand der bebauten Siedlung, die vom Charakter her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.
Für die Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes liegen, wird durch einen erweiterten Bestandsschutz die weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können innerhalb des Waldabstandes, jedoch außerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).
Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude wird sich der Abstand zum Camminer See nicht verringern. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.
Der Camminer See wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende, deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde, geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Fachplanungen:

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm M-V orientiert in Punkt III.4.6 (Anforderungen und Empfehlungen an den Tourismus) darauf, die intakte Natur, die attraktive Landschaften sowie die Ruhe und Ungestörtheit langfristig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte enthält in Punkt III.4.6 als naturschutzrechtliche Anforderung die Lösung von Konflikten zwischen der Erholungsnutzung und Arten- und Biotopschutz auf lokaler Ebene.

Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard existiert nicht.

Ein Landschaftsplan für den Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard existiert nicht

Weitere Datengrundlagen:

Die hier aufgeführte Auflistung der Quellen dient als Nachweis für die Heranziehung der Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Schutzgüter:

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

- Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinde

- Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern Neufassung 2018

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

- Geoportal MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat ungefähr 150 Einwohner (Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinden. Stand: 04.07.2017).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ befindet sich südlich der Ortslage Cammin. Damit grenzt die Ortschaft Cammin unmittelbar an das Vorhabengebiet an.
Die nächstgelegene Wohnbebauung „Birkenallee 3“ liegt nördlich vom Plangebiet. Der nächstgelegene Ortsteil ist Riepke mit einer Entfernung von ca. 2,5 km.
Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche.
Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.
Bei dem Verkehrsaufkommen auf der Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern.
Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetagen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschendurch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.
Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.
Von den Bauflächen können temporär schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, die Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen verbunden. Der Standort ist durch die periphere und der teilweise Wald umsäumten Lage vor Lärmimmissionen geschützt. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Gleiches gilt für die Ortslage Cammin im Norden des Vorhabengebietes.
Bei der Realisierung des Vorhabens, der Umnutzung und Erweiterung der Unterkunftsgebäude, ist bei den Bauarbeiten auf eine möglichst immissionsarme Arbeitsweise zu achten.
Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen verbunden.

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.
Das Gebiet um Cammin liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas. Hier überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.
Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei dem Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.
Im Raum Cammin kämen Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald sowie Traubenkirschen- Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten vor.
Die Untersuchung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1).
Das Plangebiet ist geprägt durch die bauliche Nutzung der Bestandsgebäude und einzelnen Baumbeständen der Nadel-, Laub- und Obstgehölze. Innerhalb des Baumbestandes ergeben sich aus der Vermessung sechs gesetzlich geschützte Bäume. Diese Laubgehölze sind gemäß § 18 NatSchAG M-V unter Schutz gestellt.
Die bauliche Nutzung ist geprägt durch sechs ehemalige Unterkunftsgebäuden (Finnhütten), die über einen durch das Plangebiet verlaufenden teilversiegelten Weg erschlossen werden. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch einen Erlenbruchwald tangiert, der einen Saum an dem östlich angrenzenden Camminer See bildet und geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhabens hineinragt. Am Rande des Sondergebietes verläuft ein Zaun, der dauerhaft Bestand hat und beide Nutzungen abgrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 schließt östlich einen Teil des Biotoptyps Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) ein. Eine Großfläche des Plangebietes ist vor allem, durch die intensive Pflege der Rasenflächen, dem Biotoptyp artenarmer Zierrasen (PER) zu zuordnen. Durch den hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen und der intensiven Pflege der Rasenfläche entspricht der überwiegende Teil des Plangebietes dem Biotoptyp Ziergarten (PGZ). Zwischen den Häusern liegt ein teilversiegelter Weg aus Schotter (eine wassergebundene Decke) (Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)). Im Norden des Plangebietes befinden sich die Biotoptypen versiegelter Rad- und Fußweg (OVF) und Straße (OVL). Des Weiteren befinden sich sechs Bestandsgebäude verteilt im Plangebiet.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.
Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.
Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:
- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial
- 6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)

2. Mittleres Biotoppotential:
- keines vorhanden

3. Geringes Biotoppotenzial
- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PGZ)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.1 Pfad-, Rad und Fußweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Zusätzlich wurden Nadelgehölze, Obstgehölze und Laubgehölze ermittelt. Im Westen wird das Plangebiet von der Birkenallee tangiert.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Das Umweltkartenportal M-V und der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte stellen keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes dar.
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.
Das nächstgelegene „NATURA 2000“ Gebiet liegt ungefähr 2,2 km westlich vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich hierbei um das europäische Schutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2645-402). Ungefähr 5 km östlich vom Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ (DE 2547-471). Der Abstand zu den Schutzgebieten liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann,

dass ein Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes führt.
Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.
Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 5 km entfernt. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet „Schlavenkensee“ und das Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“ in östlicher Richtung sowie das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ im Westen. Die aufgeführten Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Ungefähr 80 m nordöstlich entfernt vom Vorhabengebiet erstreckt sich das gesetzlich geschützte Biotop MST 08055 “Verlandungsbereiche stehender Gewässer“. Dieses Biotop ist geprägt durch Schwimmblattdecken und Unterwasservegetationen.
Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop MST 08041 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (Flurstücksnr. 77/1, u.a.; Flur 2; Gemarkung Cammin)
Das Biotop stellt eine natürlich, räumlich Grenze zwischen Plangebiet und dem Camminer See dar. Das Biotop wird durch die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude auch mit baulichen Erweiterungen nicht beeinträchtigt. Durch eine bauliche Abgrenzung des Plangebietes durch einen bestehenden Zaun bzw. im Norden durch bestehende und festgesetzte Baum und Strauchflächen ist das Biotop geschützt.
Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung (z. B. gegebenenfalls notwendige Baustelleneinrichtungen, Umfahrungen, Lager- und Stellplätze usw.) führen können, sind unzulässig.

Aus dem Kartierungsjahr 2005 wurde nach Umweltkartenportal M-V eine Strauchgruppe aus naturnahen Feldgehölzen ca. 320 m nordwestlich des Plangebietes festgestellt. Ebenfalls nordwestlich befindet sich ein temporäres Kleingewässer mit Flutrasen, Großseggenrieden und Staudenfluren. Dieses Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 08032 liegt ungefähr 410 m vom Vorhabengebiet entfernt.
Im Plangebiet stehen an der Birkenallee sechs Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.
Die aufgeführten geschützten Biotope und Schutzobjekte werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

<u>Artenschutz</u>
Nach Daten des Kartenportals Umwelt M-V (Lebensraumfunktion für rastende und brütende Avifauna) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs-, Brut- und Ruhegebieten verschiedener Klassen der Avifauna.
Die landesweite Untersuchung auf Amphibien Fundpunkte stellte im Jahr 2012 einen Positivbefund bei der Amphibienart Bufo bufo (Erdkröte) fest. Diese Art ist gemäß Roter Liste M-V als Stufe 3-gefährdet und nach dem Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte heimische Art eingestuft. Eine Gefährdung dieser Art ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.
Das Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern im Untersuchungsraster eine sehr geringe Brutplatzanzahl der Kraniche dar. Die Untersuchungen fanden zwischen den Jahren 2008 und 2016 statt. Das Plangebiet selbst hat als Brutplatz für den Kranich keine Bedeutung.
Ebenfalls wird das Gebiet als potenzielles Brutplatzgebiet für den Weißstorch dargestellt, in dessen Raster nach Untersuchungen im Jahr 2014 zwei besetzte Horste dokumentiert wurden. Nistmöglichkeiten für den Weißstorch sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse und weitere Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem Artenschutzfachbeitrag (siehe Punkt 7) zu entnehmen.

Waldflächen

Der Geltungsbereich des Planes liegt zum Teil im gesetzlichen Waldabstand. Für alle Waldflächen ist der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß § 2 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) einzuhalten. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V).

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ sind einige Solitärbäume vorhanden, welche nicht gesetzlich geschützt sind.
Entlang der Birkenallee, welche Teil des Geltungsbereiches ist, befinden sich 4 Eichen, ein Ahorn sowie eine Birke, die gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Umnutzung der Unterkunftsgebäude, deren Erweiterung und die Erweiterung der Stellflächen werden sich die Standortbedingungen geringfügig verändern.
Die Biotope artenarmer Zierrasen (PER), Ziergarten (PGZ) und Pfad, Rad und Fußweg (OVD) sind teilweise durch Vollversiegelungen durch bauliche Maßnahmen betroffen und werden durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet naturschutzfachlich ausgeglichen.
Die Wanderbewegungen von Lurchen und Kriechtieren werden durch das geplante Vorhaben nicht unterbrochen.
Die Fläche innerhalb des Abstandsschutzstreifens zum Wald wird nachrichtlich in den Plan übernommen, sodass bei der Festlegung des Baufeldes für die Ferienhäuser der Waldabstand berücksichtigt wird. Um die Nutzung dieser Gebäude abschließend durch das Planverfahren zu ermöglichen, werden für die Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen, ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Für die Nutzung der Unterkunftsgebäude als Ferienwohnung oder als Nebengebäude / Sauna ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde zu beantragen.
Mit der Umsetzung in Verbindung stehender Lärmimmissionen wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur temporär beeinträchtigt, so dass nach den Umsetzungsprozessen keine nachhaltigen Restriktionen verbleiben. Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Veränderungen haben keine Auswirkung auf die geschützten Bäume. Um dies zu gewährleisten, sollen mögliche Beeinträchtigungen durch präventive Schutzmaßnahmen verhindert werden. Insbesondere gilt dem Wurzelwerk besondere Aufmerksamkeit zu geben, um nachteilige Auswirkungen auf die Vitalität zu unterbinden.
Geschützte Bäume werden mit der Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen sowie die nicht geschützten Bäume werden als Erhalt festgesetzt.
Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden, vielmehr wird durch eine rund 1.000 m² große Maßnahmefläche die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen.

6.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren drei Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.396 m². Gegenwärtig ist die baulich genutzte Sondergebietsfläche durch eine dauerhafte Voll- und Teilversiegelung vorbelastet. Im Plangebiet befinden sich ein dauerhaft teilversiegelter Fußweg aus Pflaster und Schotter. Weiter gelten die Gebäude, deren Vorplatz und die privaten Verkehrsfläche als vollversiegelt. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der teilversiegelte Erschließungsweg Birkenallee.
Innerhalb des 5.396 m² großen Plangebietes gliedert sich die Fläche in 69 m² Wald, 3.531 m² Sondergebietsfläche, 771 m² Verkehrsfläche und 1.025 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die derzeitige Versiegelung des Sondergebietes wird gebildet durch die sechs Bestandsgebäude mit Vorplätzen (334,4 m²) und dem Schotterweg (116 m²).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 weist Höhenunterschiede bis zu 3 m zwischen der Birkenallee und dem bewaldeten Seeufer auf, die teilweise über Böschungen abgefangen werden.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können maximal 20 % der gesamten baulich geprägten Sondergebietsfläche versiegelt werden. (durch vorhandenen Ferienhäuser+ Anbauten+ Terrassen+ Wege/Sitzplätze). Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtig wird.
Die Versiegelung der Fläche im Sondergebiet beträgt durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 maximal 706,20 m².
Aufgrund der vorhandenen Versiegelung (334,4 m² Gebäude und Vorplätze, 116 m² Schotterweg- 50 % teilversiegelt=392,4 m²) ist eine zusätzliche Versiegelung von 313,6 m² möglich.
Für die Erschließungsstraße werden 49 m² Ziergarten für eine Versiegelung in Anspruch genommen. Insgesamt ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 362,6 m² möglich.
Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und die unversiegelte Fläche nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

6.2.1.4 Schutzgut Boden

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt der Geltungsbereich im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark. Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Geltungsbereich „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus.
Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: „Tieflehm-/ Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig“.
Durch das Vorhaben werden bereits als Bauland ausgewiesene Flächen beansprucht. Das Gelände wird nicht wesentlich verändert.
Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmter Lehme/Tieflehme mit einer sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>

Durch das Vorhaben wird Boden beansprucht, der bereits Bauland ist. Gegenwärtig ist das Plangebiet teilweise unversiegelt. Die vorhandenen Erschließungswege und Gebäude bleiben bestehen und werden geringfügig ergänzt. Der Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge können zu einer Bodenverdichtung und zur Änderung des Bodengefüges führen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung werden durch eine festgelegte GRZ von 0,2 begrenzt und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Die zu erwartenden Eingriffe in den Boden sind insgesamt als gering einzustufen.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Textkarte des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als gering bis mittel bewertet.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert gemäß Umweltkarten M-V eine Deckschicht mit der Schutzwürdigkeit mittel.
Als Grundwasserleiter werden im Plangebiet glazifluviatile Sande zwischen Elster- und Saalekomplex nachgewiesen. Das Grundwasser ist hier angesichts der bindigen 5-10 m mächtigen Deckschicht und dem quasi bedeckenden Grundwasserleiter in die Geschütztheit mittel gegenüber die flächenhaft eindringenden Schadstoffe der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einzuordnen.
Die Grundwasserneubildung im Plangebiet gliedert sich in zwei Typen gemäß des Umweltkartenportals M-V. Ein kleinerer westlicher Teil des Plangebiets wird mit einer Grundwasserneubildung von >150 – 200 mm/a dargestellt, wobei der Großteil des Vorhabengebietes mit <= 0 mm/a gekennzeichnet ist.
Der Grundwasserstand liegt bei 61,76 m NHN nach Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Dieser Wert stammt aus der letzten Messung des Oberpegels des Jahres 2015 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen liegen bei 66,70 m ü NHN im Westen im Bereich der Birkenallee und bei 63,2 m ü NHN im Norden im Bereich des Seeufers.
Der Bebauungsplan bereitet lediglich die planungsrechtliche Umnutzung vorhandener Gebäude und deren geringfügige Erweiterungen vor. Bevor die Anbauten errichtet werden ist der Baugrund hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.
Grundwasserabsenkungen werden für die Errichtung der Anbauten bzw. bei Ersatzbauten nicht notwendig. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet existieren nicht. Im Umkreis von 3 km befindet sich im Westen ein Trinkwasserschutzgebiet IIIB GW. Die Schutzzone III soll vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.
In östlicher Richtung befindet sich der Camminer See (WRRL: 2704200), dessen Flächengröße mit 57,9 ha mehr als 1 ha aufweist. Unter dieser Voraussetzung dürfen gemäß § 29 NatSchG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach § 29

Abs. 2 Nr. 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Das geplante Vorhaben verursacht geringe zusätzliche Versiegelungen und keine erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben gehen keine gravierenden zusätzlichen Versiegelungen aus, die das Schutzgut Wasser gefährden.
Die entstehenden Abwässer werden zentral über ein Pumpwerk, das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebiets steht, in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt. Die entstehenden Abwässer durch Niederschläge werden zur Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken freigegeben oder schadlos aufgefangen.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Birkenallee.
Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.
Beeinträchtigungen durch erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes (Änderung des Grundwasserstandes) durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Die Fläche, die innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden in diesem Bereich keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und gehört zur Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.
Die Umweltkarten des LUNG enthalten Analysen und Bewertungen der landesweiten Landschaftspotenziale für Landschaftsbildräume. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Camminer Seental“ zugeordnet.
Dieser zählt zum Landschaftsbildtypengruppe der Talungen und Niederungen. Charakteristisch sind große Talungen und Niederungen mit einem oder weiträumigen Grabensystem im Zentrum unter dominanter Grünlandnutzung.
Charakteristisch sind:

- Camminer See mit seinen sehr naturnahen Uferbereichen
- kleine Bruchwälder als wertvolle Biotope
- landwirtschaftliche Nutzung z.T. Großflächenwirtschaft
- Alleen und Solitärbäume prägen die Eigenart

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Camminer Seental“ wird unter der Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe als hoch bis sehr hoch bewertet.
Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan sieht für das Schutzgut Landschaftsbild den Schutz der Uferbereiche der Seen in dem stark bewegten Gelände vor Bebauung und Überformung

durch technische Bauwerke vor. Zudem soll der Reichtum an Landschaftsstrukturelementen, wie Hecken, Alleen o. ä. erhalten bleiben.
Infolge der baulichen Erweiterung der drei Unterkunftsgebäuden und der Errichtung von Terrassen und Stellplätzen kommt es zu einer geringen Veränderung der Natürlichkeit der Landschaft durch bauliche Anlagen.
Nördlich des Plangebietes befindet sich ein angrenzendes Siedlungsgebiet der Ortschaft Cammin. Im Osten tangiert der Bruchwald mit dem daran angrenzenden Camminer See das Plangebiet. Im Süden befindet sich weiterhin der Bruchwald. In westlicher Richtung grenzt die Birkenallee an die unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.
Eine optische Störwirkung zum Landschaftsbild, zur angrenzenden Waldfläche und dem benachbartem Camminer See entsteht nicht, da eine bestehende straßenbegleitende Bebauung mit der Planung gesichert wird und geringfügig erweitert werden kann.
Der mit dem Vorhaben zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung.

6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.
Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.
Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.
Die Region befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.
Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische-Seenplatte ordnet dem Gebiet eine stärkere kontinentale Beeinflussung zu, die in südöstlicher Richtung zunimmt, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.
Das Gebiet der Mecklenburgischen Kleinseenplatte liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas, d.h. es überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.
Der mittlere Jahresniederschlag liegt nach einer kartographischen Darstellung 6 des gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern bei ungefähr > 575 – 600 mm.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.
Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Cammin, östlich liegen Waldflächen und der Camminer See, südlich tangiert eine Waldfläche und westlich grenzt die Birkenallee mit der daran anschließenden Ackerfläche an.

Auswirkungen des Vorhabens

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu.
Hinsichtlich der Luftschadstoffe im Bereich Cammin dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf. Die knapp 4,33 km entfernte Schweinemastanlage als Staubanlage beeinträchtigt das Vorhaben nicht.
Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Versiegelung unerheblich.
Das Lokalklima profitiert durch die Anpflanzungen im Plangebiet. Die klimarelevanten Funktionen des Camminer Sees und den vorhandenen Forstbeständen werden nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale.
Das Umweltkartenprotal M-V stellt keine Bodendenkmäler für das Plangebiet dar. Ebenfalls sind keine Baudenkmäler im Vorhabengebiet lokalisiert.

Auswirkungen des Vorhabens
Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in Boden- und Baudenkmälern dar. Bodenfunde während der Baumaßnahmen sind dennoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die bei Erdarbeiten zufällig neuentdeckten Bodenfunde von öffentlichem Interesse anzuzeigen. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende, deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde, geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 5.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:
Ein Teil der Gesamtfläche des Plangebietes wird durch die Anbaumaßnahmen und mögliche Terrassenerrichtungen sowie der Erweiterung der privaten Verkehrsfläche zusätzlich versiegelt. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,2, so dass die maximale Versiegelung auf 706 m² begrenzt wird.

Gegenwärtig sind im Sondergebiet 334,4 m² durch Bebauungen, Vorplätze und Schotterweg versiegelt. Demnach können 313,6 m² auf Zierrasenflächen zusätzlich versiegelt werden. Darüber hinaus werden 49 m² Ziergartenfläche als private Verkehrsfläche zusätzlich festgesetzt. Dadurch können insgesamt rund 362,6 m² Fläche nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden.
Durch die Änderung der Standortbedingungen wird sich das Artenspektrum der Tier- und Pflanzenwelt geringfügig verändern. Damit ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion verbunden.
Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nur temporär durch die Lärmimmission während der Bauphase zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung geht von dem Vorhaben nicht aus.
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter, Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.
Durch die Kompensationsanpflanzungen von Gehölzen werden das lokale Klima und die Biodiversität aufgewertet.

6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Versiegelung einer Teilfläche des Plangebietes entfällt
- langfristige Nutzung der Gruppenhäuser entfällt
- keine Neuanpflanzung von Gehölzen

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Nutzungsänderung wird eine anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen.
Die vorgefundenen Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die Überdeckung von Flächen, insbesondere während den Bauarbeiten, lässt sich ohne die Aufgabe des Planungsziels nicht vermeiden. Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, werden die zusätzlich angelegten Wege für Bauarbeiten nicht versiegelt.
Um das Schutzgut Fläche und den Boden so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten wird die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt.
Die zusätzliche Versiegelung und der damit verbundene Eingriff werden durch die Pflanzung von Sträuchern ausgeglichen.
Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, ist die Baufeldfreimachung und ggf. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01.Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bo-

denschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.
Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung nach der Neufassung (gültig ab dem 01.06.2018 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern).

6.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf einer Fläche von 5.396 m² die folgenden Biotoptypen

- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)

Hiervon werden durch den B-Plan folgende Flächen festgesetzt:

• Sondergebietsfläche:	3.531 m²
max. Versiegelung im SO :	706 m²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m²
• Verkehrsflächen	
privater Weg:	116 m²
Gemeinschaftliche Parkplätze:	134 m²
öffentliche Straße:	521 m²

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Überbauung ein Totalverlust der Biotope. Die Differenz aus aktueller Versiegelung und festgesetzter Grundfläche, ergibt eine zusätzliche Versieglung um insgesamt 362,6 m², die ausgeglichen werden muss.

Weitere Parameter der HzE 2018 wie floristische u. faunistische Kartierungen sind nicht notwendig, da innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Rote Listen Arten oder geschützte Biotope vorhanden sind.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird.

6.3.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

Der Biotopwert richtet sich nach der Wertstufe der betroffenen Biotoptypen und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE)	*Durchschnittlicher Biotopwert*
0	*1 – Versiegelungsgrad**
1	*1,5*
2	*3*
3	*6*
4	*10*

- ** Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)*

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Versieglungsgrad	**Biotopwert** (1 – Versiegelungsgrad)
6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	2	2	2	-	**3**
13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	0	0	0	0,4	**0,6**
13.8.4 Ziergarten (PGZ)	0	0	0	0	**1**
14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)	0	0	0	0,5	**0,5**
14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0	1	**0**
14.7.5 Straße (OVL)	0	0	0	1	**0**

Von der zusätzlichen Versiegelung in der Planung betroffen sind die Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m², 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 49 m² und 58 m² 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) bei Vollversiegelung.
Das gemäß nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop Standorttyp. Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX), die Biotoptypen 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD), 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg und 14.7.5 Straße (OVL) werden durch das Vorhaben nicht berührt, bzw. nicht verändert. weshalb es keiner gesonderten Kompensation bedarf.

6.3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche. B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke

Der Abstand der betroffenen Biotope Artenarmer Zierrasen und Pfad, Rad- und Fußweg zur Störquelle Straße beträgt weniger als 100 m, weshalb ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird.

6.3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden. Dabei handelt es sich um die durch die Planung neu zusätzlich versiegelten Flächen der Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m² und 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 46 m². Die teilversiegelte Fläche des Biotoptyps 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) ist hier mit einer Vollversiegelung berücksichtigt.

Fläche (m²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
256 m² 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	x	0,6	x	0,75	=	115,2
49 m² 13.8.4 Ziergarten (PGZ)		1	x	0,75	=	36,75
58 m² 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)		0,5		0,75		21,75
gesamt						173,7

6.3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- MST08041: See; Gehölz; Erle; Weide; Esche; Großröhricht
- MST08055: See; Schwimmblattdecken; Unterwasservegetation

Da die Biotope in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.
Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

6.3.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 362,6 m² zusätzlich versiegelt werden.

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m²	X	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
362,6	x	0,5	=	181,3

6.3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung und dem Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)
173,7	+	0	+	181,3	=	355

6.3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Es sind keine Maßnahmen geplant, die die Qualität von Kompensationsminderungsmaßnahmen besitzen.

6.3.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Es ist kein additiver Kompensationsbedarf zu ermitteln, da einzelne Schutzgüter und die Funktionen von besonderer Bedeutung nicht betroffen sind.

6.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

Es sind keine befristeten Eingriffe vorgesehen. Demnach erfolgt hierfür keine Bewertung.

6.3.2.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Nach § 1a werden die Festsetzungen des Ausgleichs durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.
Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Süden des Plangebietes ein rund 1.025 m² große Fläche mit freiwachsendem Gebüsch bepflanzt.
Innerhalb der Maßnahmenfläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m² mit Bestand. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche, die durch die Bäume in Anspruch genommen wird, entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche.
Zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche folgende einheimische Sträucher (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m) zu pflanzen (siehe Pflanzplan - Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*

Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen.
Bei mehr als 10 % Ausfälle sind Sträucher gleichwertig entsprechend nach zu pflanzen

Die Maßnahme nach 6.31 der HZE Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken kompensiert den Eingriff in Natur- und Landschaft und sichert und erhöht darüber hinaus die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich gem. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Fläche der Maßnahme	x	Kompensations-wert der Maß-nahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)
1.025 m²	x	1	=	1.025

Durch die Anlage einer Strauchbepflanzung wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 1025 m² KFÄ ohne Störquelle ermittelt.

6.3.2.2 Berücksichtigung von Störquellen

Da die Kompensationsmaßnahme durch einen Abstand von unter 50 m zum Ferienhausgebiet beziehungsweise zur öffentlichen Straße geplant ist, reduziert sich der Kompensationswert um den Leistungsfaktor 0,5. Damit ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 512,5 m² KFÄ.

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m² KFÄ)
1.025 m²	x	1	x	0,5	=	512,5

6.3.2.3 Gesamtbilanzierung

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) 355 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 512,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)	Kompensationsüberschuss
355	512,5	+ 157,5

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Vorbelastung sind jegliche Alternativflächen auf anderen Standorten mit stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft und höheren Investitionskosten verbunden. Alternativstandorte sind somit nicht vorhanden.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018).

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der § 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigungen überprüft.

6.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ war eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen, um die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen darzulegen. Hierfür wurden die Festsetzungen des Sondergebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2 a) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verminderung bzw. zum Ausgleich.
Alternativstandorte sind nicht vorhanden.
Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.
Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am südlichen Rand des Ortes Cammin weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird das Plangebiet durchgrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden.
Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind angesichts der geringen Veränderungsmaßnahmen auf die flächensparende Lager- und Baustellenflächen sowie die bodenschonende Nutzung beschränkt.
Durch die Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft naturschutzrechtlich ausgeglichen.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ beschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes stehen sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden. Die Nutzung dieses Freizeitzentrums wurde im Jahr 2003 aufgegeben.
Der neue Eigentümer (Vorhabenträger) beabsichtigt die bestehenden Unterkunftsgebäude weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäuden.
Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

7.2 Rechtliche Grundlagen

7.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie
Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.
Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtszeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

7.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:
„*1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

7.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

7.2.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.
Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

7.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.
Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.
Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

7.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard (Stand: April 2019)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten (https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)

7.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

7.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Ziel ist die Umnutzung von 6 bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäusern, Nebengebäuden und Sauna südlich der Ortslage Cammin wird der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ aufgestellt. Das Sondergebiet dient insbesondere dem Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze und Carports bestimmt.
Im Süden wird eine rund 1.025 m² große Fläche zur Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgelegt (siehe Punkt 6.7).

7.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.
Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:
- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- Zusätzliche Flächenversiegelung
- Anpflanzung von Gehölzen

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- keine

7.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Für die Bestandsdarstellung wurden die Lebensraumansprüche der durch die Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

7.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Lebensraum**	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	ja
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis brandtii**	**Große Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Gewässer**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis dasycneme**	**Teichfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis daubentonii**	**Wasserfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	**Myotis**	**Großes Mausohr**	**Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**	**Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus nathusii**	**Rauhhautfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus**	**Zwergfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	**Lutra**	**Fischotter**	**Gewässer/ Land**	**ja**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

****** aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Unter-suchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand:2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.
Auf Grund der Lebensraumansprüche können innerhalb des Plangebietes diverse Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

7.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-; Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

7.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.
Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche und gehört somit nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.
Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung außerhalb der Brutzeit erfolgen.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn hier die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchgeführt wird.
Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Da die Gehölze erhalten bleiben, erfolgt kein Eingriff in die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter.
Sollten dennoch Eingriffe, Rückschnitte o. ä. an den vorhandenen Gehölzen durchgeführt werden, ist dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.
Durch die) werden potentielle neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen.
Somit erfolgt kein Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.
Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und dem Erhalt beziehungsweise der Möglichkeit weitere Brutplätze durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besteht keine Störungstatbestand.

7.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.
Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plangebiet vor und werden u. U. von Fledermäusen während der Sommermonate genutzt. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die als potentielle Fledermausquartiere dienen können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plangebiet vor und werden u. U. von Fledermäusen während der Sommermonate genutzt. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen. Das Plangebiet dient den vorkommenden Fledermäusen als Jagdhabitat und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiter als Solches genutzt werden. Demnach entsteht kein Störungstatbestand.

7.6.2.3 Fischotter

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten, in dem sich das Plangebiet befindet 2445-3 liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.
Der Fischotter führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.
Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.
Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten. Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Der Lebensraum des Fischotters kommt auf Grund der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht vor. Sein Vorkommen ist im angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop möglich. Es wird durch das Vorhaben jedoch in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Abprüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.

7.6.2.4 Abprüfung weiterer Arten auf Grund von Hinweisen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Offenlegung auf die Betroffenheit folgender streng geschützten Arten in dem an die Uferzone angrenzendem Plangebiet

- Laubfrosch Hyla arborea
- Springfrosch rana dalmatina
- Moorfrosch rana arvakis
- Rotbauchunke Bombina
- Kammmolch Triturus cristatus
- Wechselkröte Bufo viridis
- Zauneidechse Lacerta Agitis
- Biber Castor fiber

und der nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“ Art Erdkröte (Bufo bufo) wird auf diese Arten gesondert eingegangen und zunächst abgeprüft, ob die Lebensräume dieser Arten im Plangebiet vorhanden sind und ob durch die Planung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

<u>Laubfrosch Hyla arborea</u>
Als Fortpflanzungsgewässer nutzen Laubfrösche häufig fischfreie, besonnte und vegetationsfreie Kleingewässer. Wichtig ist das Vorhandensein strukturreicher Hochstaudenfluren und Gehölzen in der Nähe, welche als Landlebensraum außerhalb der Fortpflanzungszeit genutzt werden.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Laubfrosches.

<u>Springfrosch rana dalmatina</u>
Der Springfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender Gewässer. Er bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Wenn Offenland über Gebüschreihen mit dem Wald verbunden sind, vermag er auch dieses zu besiedeln. Als Laichgewässer dienen dem Springfrosch Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben.
Die bekannten Vorkommen in Deutschland befinden sich dabei im Süden und in der Mitte des Landes. Weiter nördlich sind nur isolierte Vorkommen in der Lüneburger Heide, auf Rügen und dem Darß bekannt.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Springfrosches.

<u>Moorfrosch rana arvakis</u>
Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand, wie Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzauen größerer Flüsse.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Moorfrosches.

<u>Rotbauchunke Bombina</u>
Rotbauchunken leben in besonnten Gewässern des Flachlandes mit einer reichen Vegetation, bevorzugt Überschwemmungsbereiche in Talauen und Kleingewässer auf Äckern und Wiesen (Sölle). Die Art kommt aber auch in Flachwasserbereichen von Seen, verlandenden Kiesgruben und Wiesengräben vor.
Das Plangebiet ist kein Habitat der Rotbauchunke.

Kammmolch Triturus cristatus

Der Kammmolch lebt bevorzugt in dauerhaft wasserführenden Weihern und Teichen, die sich durch eine reich verkrautete Unterwasservegetation auszeichnen. Da diese Strukturierung auch von anderen Amphibienarten bevorzugt wird, zeichnen sich Gewässer mit Vorkommen des Kammmolches häufig durch eine besonders artenreiche Amphibiengesellschaft aus.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Kammmolches.

Wechselkröte Bufo viridis

Die Wechselkröte benötigt als Lebensraum ähnlich wie die Kreuzkröte trockenwarme Gebiete mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum, sowie weitgehend vegetationsarme Gewässer, sind Voraussetzung für die Existenz der Art.
Das Plangebiet ist kein Habitat der Wechselkröte.

Zauneidechse Lacerta agitis

Zauneidechsen sind relativ anpassungsfähige Reptilien, die eigentlich keine hohen Ansprüche an ihre Lebensräume stellen. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Das Vorhandensein vegetationsfreier, offener Stellen ist für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.
Im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Übergangs der unbefestigten Birkenallee/Zaun kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von vegetationsfreien offenen Stellen und Lebensräumen mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen Gehölzen oder Gebäuden, die die Zauneidechsen sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Struktur des Plangebietes bleibt bis auf die geringfügige Versiegelungen durch die Erweiterungen der Gebäude und der Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von Rasen- und Gehölzflächen und der Gehölzpflanzung im Süden bestehen. Lesesteinhaufen sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Reisighaufen bleibt bestehen.
Vor der Umsetzung des Planverfahrens sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenlandschaft Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen abzustimmen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine vegetationsfreien offenen Stellen beseitigt. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Zauneidechse führen. Innerhalb des Plangebietes bleiben die Strukturen weitestgehend erhalten. Aufgrund der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Erhalts der Vegetationsstrukturen und dem Bestand der umliegenden Baum- und Buschstrukturen entsteht kein Störungstatbestand.

Biber Castor fiber

Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind im Bereich Cammin keine Biber und besetzten Reviere kartiert.
Außerdem entspricht das Plangebiet mit den Gebäuden und der Wiese nicht den Lebensraumansprüchen eines Bibers. Diese bestehen vorzugsweise aus langsam fließenden Gewässern oder stehenden im Winter ausreichend frostfreie Gewässer und Uferbereichen mit strukturreicher Vegetation und gutem Regenerationsvermögen.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Bibers.

Erdkröte Bufo bufo

Die Erdkröte (Bufo bufo) ist keine „streng geschützte Tierart. Sie ist eine der häufigsten Amphibienarten Europas und fast auf dem gesamten Kontinent verbreitet. Die große Zahl an Erdkröten resultiert vornehmlich aus ihrer Anspruchslosigkeit.
Ihr Schutzstatus ist nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“. Besonders geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Erdkröten besiedeln ein breites Spektrum an Lebensräumen und sind an einer Vielzahl von Gewässern zu finden. Gefährdet sind sie durch die Zerstörung oder Beeinträchtigung von Gewässern durch Zuschüttung oder Eintrag von Müll, Dünger und Umweltgiften.
Durch den Bebauungsplan werden derartige Beeinträchtigungen nicht ausgelöst.

7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um dem artenschutzrechtlichen Grundgedanken Rechnung zu tragen, werden zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität innerhalb der ausgewiesenen 1.025 m² großen Fläche verschiedene Sträucher gepflanzt, welche insbesondere Vögeln, Fledermäusen, Insekten und Reptilien als Nahrungs- und/oder Bruthabitat dienen soll.
Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur- und Landschaft und sichern und erhöhen darüber hinaus die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes.

Durch die Regelung zur Baufeldfreimachung (ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.
Gegenwärtig sind keine Eingriffe in den vorhanden Strauch- und Baumbestand geplant.
Sollten dennoch Eingriffe, Rückschnitte o. ä. an den vorhandenen Gehölzen durchgeführt werden, ist dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Weiterhin sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor Beginn von Umbaumaßnahmen das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.
An den vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen oder Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.

7.8 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.
Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.
Das Vorkommen der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden, wenn die vor der Umsetzung des Planverfahrens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenlandschaft abgestimmten Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen durchgeführt werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Gartenfläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgt.
Durch die Anpflanzung von Sträuchern wird ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität geleistet. Nach Umsetzung des Vorhabens und den durchgeführten Maßnahmen wird zusätzlicher Lebensraum geschaffen und dauerhaft der Natur zur Verfügung gestellt.
Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.
Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Abbruch von Gebäuden
- Beseitigung von Buschwerk, Hecken und Bäumen
- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Burg Stargard festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

ANLAGE 1: BIOTOPTYPENKARTIERUNG

ANLAGE 2: PFLANZPLAN

Pflanzplan im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"



Legende

Gesamtgröße ca. 1.002 m²

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*
Baumbestand	

Ausschnitt Planzeichnung

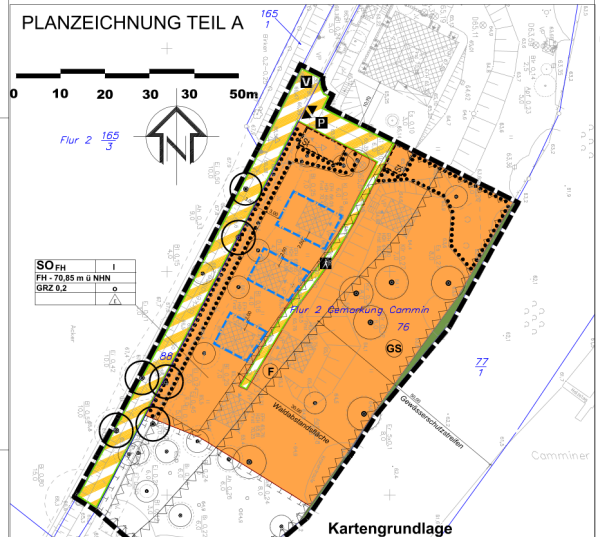


Maßnahme 6.31 Anpflanzung von Gebüschen im Siedlungsbereich: Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften / Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften / Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten / Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V) / Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 % / Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha / Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm / Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen / Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung / Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m / Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich / Jungwuchspflege / Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle / Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen

STADT BURG STARGARD Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Burg Stargard vom .....2021 folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text -Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan Cammin, Flur 2 Birkenallee des Vermessungsbüro Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395 / 7071361 , 7076793, 7076797 Fax: 0395 / 7076798, e-mail: info@vermessung-seehase.de
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89 UTM33
Höhenbezug:.DHHN 2016 vom 18.12.2018, im Maßstab: 1 : 500
Flur 2 der Gemarkung Cammin

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)

N:\2018\18VA0ZVN\Git\Cammin_Plan-Satzung_04.2021.dwg

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO FH — Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser — § 10 BauNVO

Bestandsgebäude ohne Baufeld: Nutzung zulässig als FH- Ferienhaus/Unterkunftsgebäude NG- Nebengebäude/Sauna — § 2 PlanZV, § 12 Abs. 3 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse

FH 70,85 m ü NHN — maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN — § 16 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Baufeld für Erweiterungen und Ersatzbauten — § 23 BauNVO

3. Verkehrsfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P Parkplatz — V Mischverkehrsflächen
4 Fußweg — ö - öffentlich — p - privat

Ein- und Ausfahrten

4. Flächen für Wald **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB**

Flächen für Wald

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet zur Hauptnutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

7. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen bedingt durch den Waldabstand und die Uferschutzzone — § 9 Abs. 6 BauGB

GS — Gewässerschutzzone §29 NatSchAG M-V — F — Waldabstandsfläche §20 LWaldG M-V

geschützte Bäume (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG M-V

8. Darstellung ohne Normcharakter

76 — Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

5,00 — Bemassung — 62,2 — Höhenpunkt

Zaun — Nutzungsschablone

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Zweckbestimmung und Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 , § 12 Abs. 3 BauGB, § 10 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet Ferienhäuser dient zum Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Ferienhäuser
- Stellplätze, Nebengebäude, eine Sauna für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf

1.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3 Nebenanlagen sind nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig.

1.4 Für die drei außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude ist eine Nutzung als Ferienhaus/Unterkunftsgebäude und / oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von nicht überdachten Terrassen mit einer maximalen Höhe von bis zu 1 m unter der Oberkante des Erdgeschosses des dazugehörigen Hauses zulässig.

3. Beschränkte Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Ferienhäuser ist maximal 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig.

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von mindestens 1025 m² eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen. (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen.

4.2 Zur Pflege der Natur und Landschaft sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bei Ausfall von Gehölzen sind die Sträucher und Bäume gleichwertig zu ersetzen.

5.0 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs.2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Zulässig sind nach § 9 Abs. 2 i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V

6.1 Gestaltung von Fassaden

Zulässig sind nur Holz, Glas und anteilig 20% Putz und Mischformen dieser Materialien.

6.2 Gestaltung von Dächern

Es sind nur steile Dächer von 55° und in der Farbe grau zulässig.

6.3 Ordnungswidrigkeit (84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

6.3.1 Die Fassaden nicht wie in Punkt 7.1 in Putz, Holz, Glas und Mischformen diese ausbildet.

6.3.2 Die Dächer nicht gemäß Punkt 7.2 als steile Dächer mit 55° und in der Farbe grau ausbildet.

6.3.3 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

1.Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

3. Gebäudeabbrüche und Rodungen- sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken ist nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

4. Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.

5. Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03 des Folgejahres zulässig.

6. Vor der Umsetzung des Planverfahrens sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen abzustimmen.

7. An vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.

8. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" überlagert den Geltungsbereich der noch rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" der Gemeinde Cammin vollständig. Mit Satzungsbeschluss über den neuen Plan verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht.

9. Veränderungen, die die Identität der 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am **17.10.2018** den Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im am Amtsblatt "Stargarder Zeitung" und in Internet.

Burg Stargard, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **03.02.2020 bis 06.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020** durchgeführt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange un ddie Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom **11.12.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am **16.09.2020** den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" mit Begründung, den örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21,mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom vom **09.11.2020 bis 10.12.2020** nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet unter www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Burg Stargard, den Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am ..... 2021 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

9. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... 2021 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom .....2021 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.

Burg Stargard, den Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg , den Siegel Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2021, AZ: ..... erteilt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

12. Die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ..... 2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf dieRechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des ..... 2021 in Kraft getreten.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 vollständig ersetzt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stadt Burg Stargard

Übersichtsskizze



Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Ferienhäuser " Birkenallee Cammin" Satzung

Datum Planstand : April 2021 **Maßstab im Original 1:500**

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Die Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

- nachfolgend Stadt genannt -

vertreten durch: den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz
und die 1. stellv. Bürgermeisterin Frau J. Linscheidt

und Herrn Sven Heller
Stargarder Straße 36
10437 Berlin

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

schließen folgenden Vertrag:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Einbau von Küchen und Bädern und dem Ausbau der Häuser entsprechend den abgestimmten Planungen.
Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Sondergebiet Ferienhäuser- und durch die Vorgabe von Baufeldern planerisch vorbereitet werden. Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt auf die Birkenallee gesichert.
(2) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ (Anlage 1).

§ 2
Bestandteil des Vertrages

Zusätzliche Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Vorhabenplan und Erschließungsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 4: Ferienhaus Typ 2 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 5: Entwurf zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ (Stand: April 2021)

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf dem Grundstück sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden.
Die Nutzung dieses Freizeitzentrums durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der Vorhabenträger die Ferienhäuser in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus, in dem sich die Küche und die sanitären Einrichtungen befanden, weiter für Freizeitaktivitäten.
Nach der Umnutzung des Gemeinschaftshauses zu einem Wohnhaus beabsichtigt nun der Vorhabenträger die bestehenden Unterkunftsgebäude durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen.
Es werden 6 Parkplätze laut der Planung eingerichtet, diese sind über die bestehende Zuwegung angebunden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.

Um die gemeindlichen Ziele und die Ziele des Vorhabenträgers insbesondere in Bezug auf die Größe der Anbauten an die bestehenden Ferienhäuser frühzeitig in Übereinstimmung zu bringen wurde kooperativ entschieden, dies durch die Festsetzung von drei engen Baufeldern zu bestimmen.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Stadt verpflichtet sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur folgende Vorhaben zu errichten, die entsprechend der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard unter Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung -festgeschrieben sind.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Ferienhäuser innerhalb der festgelegten Baugrenze, entsprechend dem beiliegenden Vorhabenplan zu erweitern.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge für sein Vorhaben einzureichen.
Er wird spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Genehmigung mit seinem Vorhaben beginnen und innerhalb von 3 Jahren die Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser durch den Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern fertig stellen. Sollten triftige Gründe dem entgegenstehen, kann die Frist nach Absprache mit der Stadt verändert werden.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Nachweis über die notwendige Füllmenge der Zisterne auf dem Flurstück 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin zu erbringen und der Stadt Burg Stargard vorzulegen. Die Zisternen müssen jederzeit durch die Feuerwehr zugänglich und nutzbar sein. Der Vorhabenträger sichert die dauerhafte Befüllung zu und kontrolliert regelmäßig die Füllmenge.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Nachweis über die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme Anpflanzung von 1.025 m² Strauchpflanzung zu erbringen.

§ 5
Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller Erschließungsanlagen und Umbauarbeiten im Vertragsgebiet für sein Vorhaben und trägt die damit in Zusammenhang stehenden Kosten. Soweit Erweiterungen oder Neubauten im Abwasser- bzw. Trinkwassernetz auch außerhalb des Gebietes für sein Vorhaben erforderlich werden, trägt er die damit in Zusammenhang stehenden Kosten.
Ferner sind durch den Vorhabenträger Änderungen des Wasserbedarfes infolge von Kapazitätserhöhungen bei neu.sw / Abteilung Netzservice anzuzeigen und die Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen.

§ 6
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
a) mögliche Veränderungen an der zentralen Abwasserentsorgung durch Änderung der Nutzungsbedingungen

b) mögliche Veränderungen am Wasseranschluss durch Änderung der Nutzungsbedingungen

c) Abstimmung mit Versorgungsträgern zur Verlegung von Telefonkabel, Strom- und Gasleitung

d) die Bereitstellung von 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

§ 7
Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für den Bebauungsplan sowie die Kosten für die Durchführung seines eigenen Vorhabens einschl. Erschließung nach § 6 dieses Vertrages.

§ 8
Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen bei Versagung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Beschluss der Stadtvertretersitzung und Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam.

Anlage 1: Vorhabenplan und Erschließungsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 4: Ferienhaus Typ 2 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 5: Entwurf zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ (Stand: April 2021)

Burg Stargard, den …….....

T. Lorenz
Bürgermeister

Berlin, den……...

S. Heller
Vorhabenträger

J. Linscheidt
1. stellv. Bürgermeisterin

00SV/21/012
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" - Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Granzow	25.01.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 26.05.2021 der Stadtvertretung Burg Stargard und aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) - alle in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Stadtvertretung Burg Stargard den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“, der Stadt Burg Stargard,

bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Textteil B und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Durchführungsvertrag wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes
Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ bestehend aus der Planzeichnung mit der Begründung und Umweltbericht beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bekannt zu machen; dabei

ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Sachverhalt
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ schafft die planerischen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Einbau von Küchen und Bädern und dem Ausbau der Häuser entsprechend den abgestimmten Planungen.
rechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlage/n

1	2021-04-15 Cammin-Satzung-Begründung-VBB-Plan-21-Cammin (öffentlich)
2	2021-04-15 Cammin-Plan-Satzung (öffentlich)
3	2021-04-15 Cammin-Vorhabenplan VE-PLan (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M_V 2017

Auftraggeber/Vorhabenträger:

Sven Heller
Stargarder Straße 36, 10437 Berlin über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der
Stadt Burg Stargard,

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Patrick Fröhlich, Student

Neubrandenburg, April 2021

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3
1.1 Anlass und Ziel der Planung 3
1.2 Geltungsbereich 5
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen 6
1.3.1 Verfahren 6
1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 6
1.3.3 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6
1.3.4 Durchführungsplan 7
1.3.5 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans BauGB 7
1.4 Kartengrundlage 8
1.5 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen 8
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen 10
2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 14
2.1 Art und Maß der Nutzung 14
2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
2.3 Verkehrsflächen 16
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB 16
2.5 Örtliche Bauvorschriften 16
3. IMMISSIONSSCHUTZ 17
4. FLÄCHENBILANZ 18
5. Massnahmen zur Verwirklichung /Kosten- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 19
6. UMWELTBERICHT 20
6.1 Einleitung 20
6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele 20
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung sowie weitere Datengrundlagen 21
6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen 23
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 23
6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 32
6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 33
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 33
6.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 34
6.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen 38
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
6.5 Zusätzliche Angaben 39
6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 39
6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 39
6.6 Zusammenfassung 40
7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG 41
7.1 Anlass und Aufgabenstellung 41
7.2 Rechtliche Grundlagen 41
7.2.1 Europarechtliche Vorgaben 41
7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 42
7.3 Methodisches Vorgehen 43
7.4 Datengrundlage 44

7.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen 45
7.5.1 Beschreibung des Vorhabens 45
7.5.2 Relevante Projektwirkungen 45
7.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände 45
7.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand) 46
7.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände 47
7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 52
7.8 Zusammenfassung und Fazit 53
ANLAGE 1: Biotoptypenkartierung 54
ANLAGE 2: Pflanzplan 56

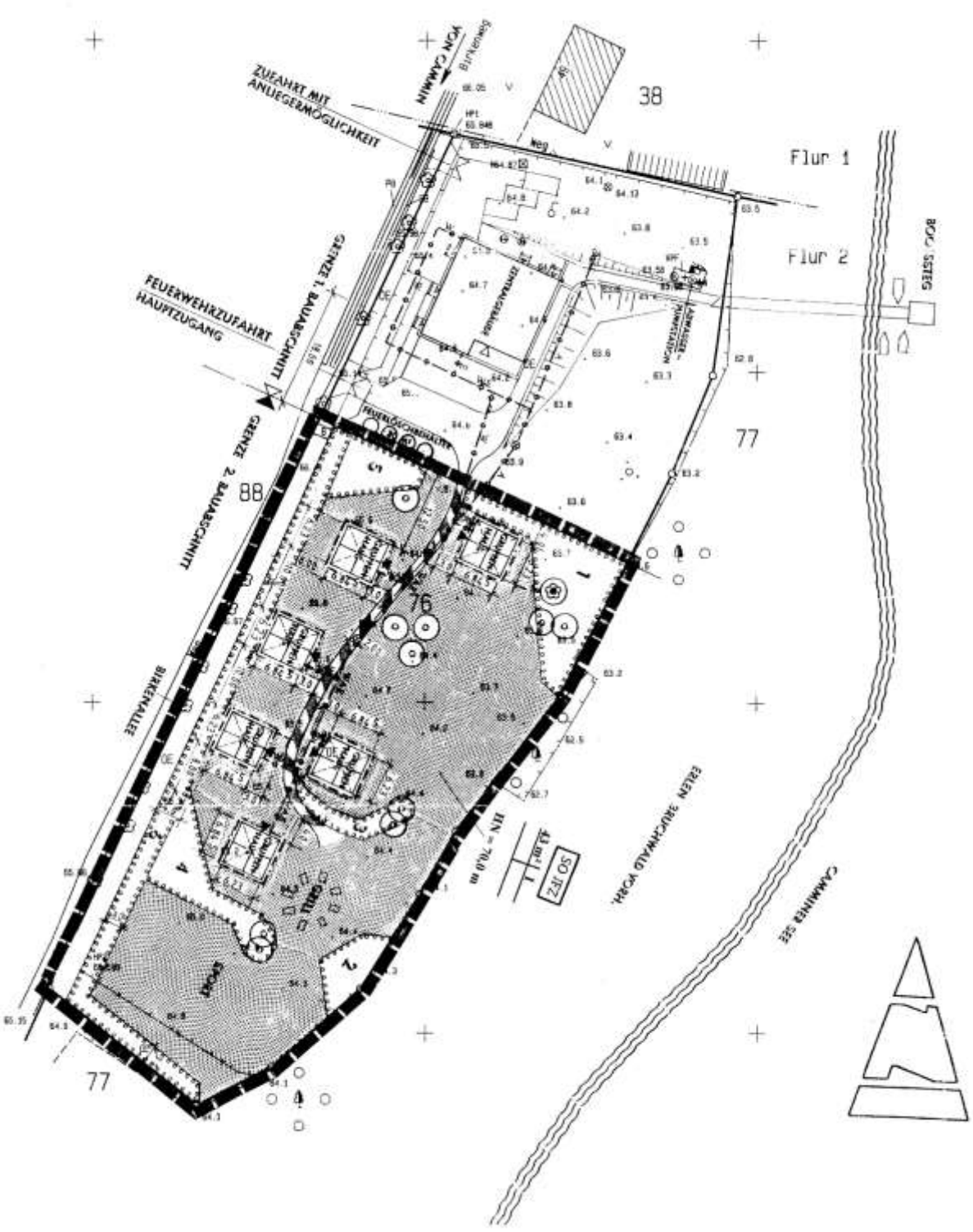
1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat auf der Grundlage eines Antrags des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ nach §12BauGB beschlossen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern.
Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient- Sondergebiet Ferienhäuser und durch die Vorgabe von Baufeldern planerisch vorbereitet werden. Die Erschließung wird über die Birkenallee und durch die vorhandene Zufahrt gesichert.

Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ überlagert den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ vollständig.
Mit dieser vollständigen Überlagerung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ mit dem Geltungsbereich des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ gelten nach Beendigung des Verfahrens zur Aufstellung dieser Satzung die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Damit ersetzt der neue Plan den alten Plan vollständig.



Planausschnitt der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ der Gemeinde Cammin vom 06.07.1998, rechtskräftig seit dem 24.12.1998

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin um den nördlichen Zufahrtsbereich und um Teile des städtischen Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin gegenüber den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ erweitert.
Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Normalverfahren mit einer Umweltprüfung in einem Umweltbericht.

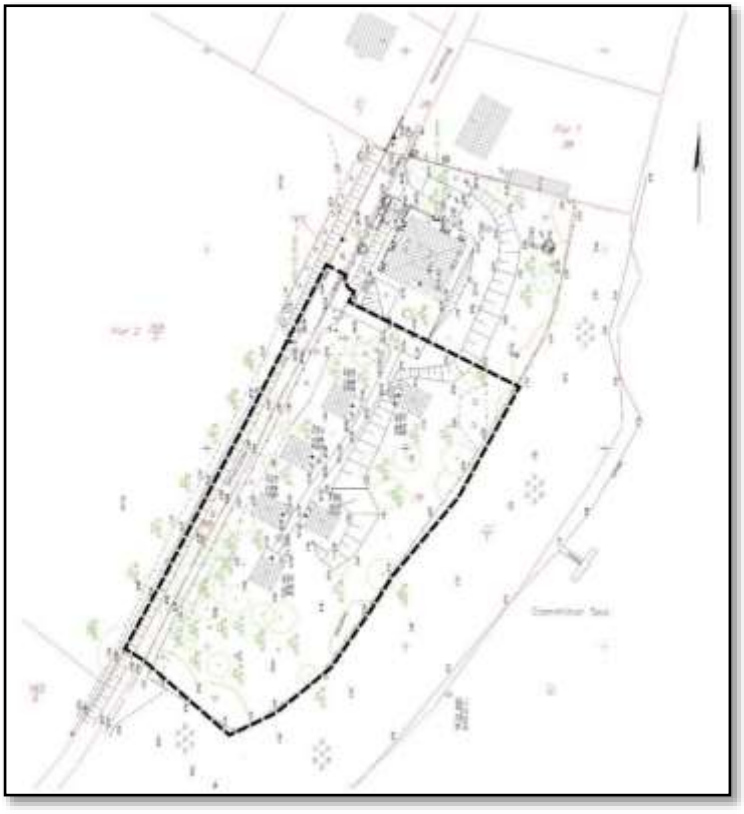
1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ umfasst Teile des Flurstückes 76 und Teile des Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin.
Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Cammin der Stadt Burg Stargard westlich des Camminer Sees.
Das Plangebiet hat eine Größe von 5.396 m².
Im Norden grenzt der Planbereich an das Wohnhaus Birkenallee 4 an.
Im Westen liegt eine Ackerfläche und im Süden und Osten grenzt eine Waldfläche an das Gebiet. Bei der östlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das geschützte Biotop Erlenbruchwald.
Östlich dieser Waldfläche liegt der Camminer See.

Der Standort ist über den befestigten Teil der Birkenallee erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: Die nördliche Grenze verläuft im Abstand von 10,70 m parallel zur südlichen Bauflucht des angrenzenden Wohnhauses über das Flurstück 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin
- im Westen: die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 165/1 und 165/3 der Flur 2 der Gemarkung Cammin – Straßenbegleitgrün und die Ackergrenze
- im Osten: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin – die Waldgrenze
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin - die Waldgrenze.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser “Birkenallee Cammin“

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

1.3.1 Verfahren

Die Gemeinde kann nach § 12 BauGB -Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines vorher mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Satzung) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vor dem Aufstellungsbeschluss erläuterte der Vorhabenträger seinen Vorhaben – und Erschließungsplan. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf seinem Grundstück, dem Flurstück 76, sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden.
Die Nutzung dieses Freizeitzentrums durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der Vorhabenträger die Ferienhäuser in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus, in dem sich die Küche und die sanitären Einrichtungen befanden, weiter für Freizeitaktivitäten.
Nach der Umnutzung des Gemeinschaftshauses zu einem Wohnhaus beabsichtigt nun der Vorhabenträger die bestehenden Unterkunftsgebäude durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen. Der Zufahrtsbereich wird zur Schaffung von 6 PKW Stellplätzen um 3 m verbreitert. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.
Um die gemeindlichen Ziele und die Ziele des Vorhabenträgers insbesondere in Bezug auf die Größe der Anbauten an die bestehenden Ferienhäuser frühzeitig in Übereinstimmung zu bringen wurde kooperativ entschieden, dies durch die Festsetzung von drei engen Baufeldern zu bestimmen. Dieser zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und stellte die Grundlage für das weitere Verfahren dar.
Vor dem Satzungsbeschluss wurde auf der Grundlage des Vorhaben – und Erschließungsplanes der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

1.3.3 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Verfahren für diesen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zweistufig durchgeführt und die Umweltbelange in einem Umweltbericht geprüft.
Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

1.3.4 Durchführungsplan

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und zu finanzieren. Weitere wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages ergeben sich aus dem Verfahren dieses Bauleitplanverfahrens und sind in Punkt 5 der Begründung aufgeführt.

1.3.5 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretersitzung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	17.10.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet“	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Landesplanerische Stellungnahme -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB	14.01.2019
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	03.02.2020 bis 06.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) Beteiligung der Nachbargemeinden	§ 4 Abs.1 BauGB	Schreiben vom 11.12.2019
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretersitzung	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2020
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet „“		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	29.10.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2020 bis 10.12.2020
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretersitzung -Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Durchführungsvertrag	§ 12 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Genehmigung		
Rechtswirksamkeit des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“		

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S.221, 228)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.17 S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert am 5. Juli 2018 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.07.18 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 22)
- Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M-V S.219)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395/7071361, 7076793, 7076797,
Fax: 0395/7076798, E-Mail: info@vermessung-seehase.de
vom 18.12.2018 Lagebezug: ETRS 89 UTM 33, Höhenbezug: NHN im DHHN 2016

1.5 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS)
Das Plangebiet wird gemäß Programmsatz 3.1.3(1) bzw. 3.1.3(3) RREP MS i. V. m. d. Karte M 1:100.000 von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert.

In den festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden.
Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.

Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren sich gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauten Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in der Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führte entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 14.01.2019 zu folgendem Ergebnis:
Unter Bezug auf die o. g. betroffenen raumordnerischen Belange wird festgestellt, dass das Vorhaben zur Profilierung des touristischen Angebots im Vorbehaltsraum für Tourismus am Camminer See beiträgt und hinsichtlich der Kapazität als räumlich angemessen betrachtet wird. Die Anlage befindet sich im direkten südlichen Anschluss zum Siedlungsgebiet von Cammin. Zudem soll ein bestehendes Gebiet überbaut werden. Insofern wird das Vorhaben den Belangen für eine raumverträgliche Siedlungsentwicklung gerecht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. (Vorzeitiger Bebauungsplan)
Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die im Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die in einem festgesetzten Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung für touristische Zwecke sichern.
Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.
Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für Ferienhäuser ist mit den angrenzenden Nutzungen verträglich und verhindert auch nicht deren Entwicklungspotentiale.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht und es dringende Gründe für die Aufstellung des Planes gibt, wird er vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt .

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Cammin liegt im Süden des Stadtgebietes von Burg Stargard im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist über die Kreisstraße 84 verkehrlich an das regionale Netz angebunden. Eine überregionale Anbindung des Ortes besteht über das Schienennetz der Strecke Berlin-Stralsund der Deutschen Bahn.
Der Ort liegt rund 6 km südlich von Burg Stargard entfernt.

Lage, Topografie und Baugrund
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Cammin, westlich des Camminer Sees auf Höhen von 63,2 m bis 66,38 m NHN.
Das Gelände parallel zur Birkenallee auf dem die Gebäude stehen, neigt sich leicht von Norden nach Süden. Von der Birkenallee bis zur östlichen Plangebietsgrenze am bewaldeten Seeufer bestehen Höhenunterschiede von bis zu 3 m, die teilweise über Böschungen abgefangen werden. Das Gelände wird zur Umsetzung des Planes nicht verändert.
Vor dem Beginn von Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung von Gebäuden festgelegt werden muss.

Nutzung
Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Es handelt sich um die örtliche teilweise unbefestigte Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaussiedlung am Eichenweg führt. Auf der weiteren Planfläche befinden sich eine befestigte Zuwegung auf das Grundstück, ein unbefestigter Weg und die sechs Unterkunftsgebäude. Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus Zierrasen und Bepflanzungen.

Verkehrliche Erschließung
Verkehrlich ist das Plangebiet über den öffentlichen teilweise unbefestigten Weg Birkenallee erschlossen.

Stadttechnische Erschließung
Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandenen Anlagen werden weiter genutzt. Die stadttechnische Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet erfolgt über private Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Hausanschlüsse des Gebäudes Birkenallee 4, die wiederum an die öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen in der Birkenallee angeschlossen sind.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen über ein Abwasserpumpwerk (AWP 8), das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebietes steht zentral in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt.
Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen.
Sollten Erweiterungen /Neubauten erforderlich sein, sind die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Birkenallee.

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG oder des Glasfasernetzes der neu-medianet GmbH erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau der betreffenden Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Telekommunikationsanbietern so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebietes schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

neu-medianet GmbH
Im Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und die für eine Erschließung des Plangebietes erweitert werden kann.

Löschwasserversorgung
Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.
Neben den im Plangebiet bestehenden vier Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.
Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischer Fundstätten gerechnet werden.
Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

50 m Gewässerschutzstreifen
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Binnengewässers Camminer See.

Laut § 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es ist ein Abstand von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Nach § 29 Abs.2 Satz 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden.
Alle sechs bestehenden Gebäude sind auf der Grundlage des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden. Davon stehen drei dieser Unterkunftsgebäude teilweise innerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens und haben Bestandsschutz. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen an den drei innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegenden Gebäuden sind auch aufgrund der Lage innerhalb der Waldabstandsfläche nicht geplant. Von der noch im Entwurf geplanten Möglichkeit innerhalb Gewässerschutzstreifens Terrassen auszubauen, sieht der Vorhabenträger ab.
Somit sind innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen.
Zum Schutz des Gewässers und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 NatSchAG MV, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass an den drei westlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion zulässig sind und dass innerhalb der Gewässerschutzzone keine weiteren baulichen Anlagen, auch keine Terrassen errichtet werden dürfen.
Somit ist die Beantragung einer erneuten Ausnahmegenehmigung für die Zulassung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) nicht erforderlich.

Die Fläche, welche innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Geschützte Bäume, Allee

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes stehen sechs nach § 18 NatSchG M-V geschützte Bäume, die nachrichtlich in den Plan übernommen sind und die Bestand haben.

Wald

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz.
Südlich und südöstlich an das Plangebiet schließt sich eine im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) Waldfläche an (Cammin, Flur 2 Flurstück 77/1, Eigentümer: Stadt Burg Stargard). Eine schmale Fläche mit 69 m² liegt im Geltungsbereich des Planes.
Es handelt sich um Erlenbruchwald mit wichtiger ökologischer Funktion für den Camminer See, der durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Ein bestehender dauerhafter Zaun grenzt das Sondergebiet vom Erlenbruchwald ab.
Die Waldbrandgefahr ist laut der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Neustrelitz vom 24.11.2020 als gering einzustufen.
Mit der Hauptwindrichtung um West stehen die Häuser auch nicht im Gefahrenbereich des Waldes.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V)).
Die Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
Bei der Festlegung der Baufelder für die Ferienhäuser ist dieser Waldabstand berücksichtigt.
Für die 3 Ferienhäuser, die innerhalb der Baufelder stehen, ist der Waldabstand berücksichtigt.
Instandsetzungen, Ersatz- oder Neubauten unterliegen keiner forstrechtlichen Beschränkung.
Die 3 Ferienhäuser innerhalb der Waldabstandsfläche auf der nicht überbaubaren Fläche haben laut o.g. Stellungnahme forstrechtlichen Bestandsschutz.
Die Nutzung, wie bisher als Unterkunftsgebäude (Ferienhaus) und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, ist gestattet.
Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz forstrechtliche Bestandsschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen , die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.
Die Errichtung von Terrassen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Waldabstandsfläche ist laut o.g. Stellungnahme des Forstamt Neustrelitz zulässig. Der Anbau von Terrassen an allen Ferienhäusern in Richtung Wald wird nach § 4 Nummer 1 WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über der Geländeoberfläche) errichtet wird. Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), so dass sie später geschlossen werden kann oder soll.
Diese Terrassen dürfen jedoch nicht innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens liegen.
Mit dem geplanten Bauvorhaben erhöhen sich die Gefährdung infolge umstürzender Bäume sowie gleichermaßen die Brandgefährdung für den Wald nicht erheblich. Es handelt sich um eine vorhandene Bebauung, die nachgenutzt werden soll.
Der Waldbesitzer trägt bereits für die bestehende Bebauung, die Verkehrssicherungspflicht. Es ergibt sich aus der Planung keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer des angrenzenden Waldes.

Altlasten
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bodenschutz- und Abfallrecht - Hinweise für die weitere Planung , Bauausführung und geplante Nutzung
Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht hat die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.
Bei der weiteren Bauausführung und bei der Nutzung des Sondergebietes ist Folgendes zu berücksichtigen:
Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Den Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist die Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen,

Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod SchV) und weitere diesbezügliche Vorschriften sind zu beachten.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von bestehenden Unterkunftsgebäuden zu Ferienhäusern mit Erweiterungsmöglichkeiten auf einem Teil des erschlossenen Flurstückes 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO und der Ausweisung von drei Baufeldern.
Mit der Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Erhalts der bestehenden Struktur des Plangebietes, der Gestaltung der Gebäude, des Waldabstandes und des Gewässerschutzstreifens die Umnutzung und Erweiterung von maximal drei Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser vorbereitet.
Um die kleinen bestehenden Häuser mit einer maximalen Grundfläche von 43 m² als Ferienhäuser zeitgemäß nutzen zu können, ist es notwendig, diese mit Bädern und Küchen auszustatten.
Auf Grund der geringen Grundflächen der vorhandenen Gebäude sind bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden geplant, deren Umsetzung und gleichzeitig bauliche Begrenzung durch die Vorgabe von drei Baufelder planerisch berücksichtigt wird.
Die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes liegen, können nach wie vor im Bestand als Ferienhäuser genutzt werden.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt auf die Birkenallee. Die notwendigen Stellplätze werden im Norden des Plangebietes untergebracht. Frei von Fahrzeugverkehr verbindet ein unbefestigter Weg die einzelnen Gebäude.
Zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden die bestehenden Sträucher und Bäume erhalten und im Süden um eine größere Strauchpflanzung ergänzt.

2.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung
Für die Nachnutzung und Entwicklung der vorhandenen Unterkunftsgebäude als Ferienhäuser wird das Plangebiet als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauGB als Ferienhausgebiet festgesetzt.
Das Sondergebiet Ferienhäuser dient somit zum Zwecke der Erholung dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Entsprechend § 10 Absatz 4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Innerhalb des Ferienhausgebietes sind Ferienhäuser zulässig. Stellplätze, Nebengebäude und eine Sauna sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung einer lockeren Bebauung, die dem Bestand und einem Ferienhausgebiet in der Landschaft entspricht, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein reines und für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4.
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Obergrenze darf nicht überschritten werden.
Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung im Ort über über die Zahl der Vollgeschosse und über die maximale Firsthöhe bestimmt.
Um den Charakter des Gebietes zu erhalten wird pro Ferienhaus nur eine Ferienwohnung zugelassen.
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal eins festgesetzt.
Damit die maximale Höhe der bestehenden Firste von 70,85 m über NHN der Gebäude im Gebiet bei eventuellen Umbauten/ Neubauten nicht überschritten wird, wird diese Höhe als maximale Firsthöhe bestimmt.

2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m werden drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Nur die drei Ferienhäuser, die sich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden können baulich u.a. durch Anbauten für Bäder und Küchen erweitert werden. Sie könnten aber auch nach einem Abbruch wieder ersetzt werden. So werden die notwendigen baulichen Erweiterungen an den Gebäuden ermöglicht und gleichzeitig die bestehende kleingliedrige Struktur des Gebietes erhalten. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.
Für die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen ist eine Nutzung, wie als Ferienhäuser und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, gestattet.
Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz vom 29.01.2020 forstrechtliche Bestandsschutz gilt wie bereits im Punkt 1.6 ausgeführt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen , die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.

Die Errichtung von Terrassen ist laut Stellungnahme des Forstamt Neustrelitz vom 29.01.2020 zulässig. Der Anbau von Terrassen an allen Ferienhäusern in Richtung Wald wird nach § 4 Nummer 1 WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über der Geländeoberfläche) errichtet wird. Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), so dass sie später geschlossen werden kann oder soll.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden die Flächen für die Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. Nr. 22 BauGB, die für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind. Zur Erhaltung der Freiräume im Gebiet sind außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Garagen, Stellflächen und Carports nicht zulässig.
In diesem Sinn zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur sind auch Nebengebäude des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig. Die Errichtung von Terrassen

auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der nicht überbaubaren Fläche, die im Gewässerschutzstreifen liegt, zulässig.
Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zur Erhaltung der bestehenden Struktur des Gebietes werden eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt, in denen jeweils nur eine Ferienwohnung zulässig ist.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Birkenallee, einem nach der Einfahrt ins Plangebiet unbefestigtem Weg, der als Mischfläche von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt wird. Die Fläche bleibt im Bestand erhalten.
Die innere Erschließung des Ferienhausgebietes übernimmt eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Über diese Fläche sind die Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fußweg, der die einzelnen Häuser erschließt, erreichbar.
Die Verkehrsflächen bleiben, wie vorhanden bestehen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB

Damit sich das Plangebiet nach wie vor gut in die Landschaft einfügt und zum Schutz der Arten, werden die bereits mit Gehölzen bepflanzten Flächen und die einzelnen nicht geschützten Bäume mit einem Pflanzbindungsgebot festgesetzt.
Die innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung stehenden Gehölze und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und beim Ausfall gleichwertig nach zu pflanzen.
Die im Plangebiet stehenden geschützten Bäume entlang der Birkenallee sind nachrichtlich in den Plan übernommen und bleiben ebenfalls erhalten.
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsmaßnahme und zur Steigerung der Biodiversität wird der jetzige kleine Bolzplatz im Süden des Plangebietes aufgegeben und die Fläche mit Sträuchern bepflanzt, wobei die bestehenden Bäume in die Fläche einbezogen werden.
Auf einer Fläche von mindestens 1025 m² wird eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern angelegt und dauerhaft erhalten.
(Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gestaltungsqualität werden wenige örtliche Bauvorschriften erlassen.
Sie betreffen die Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Die Festsetzungen orientieren sich hierbei am Bestand der vorhandenen Gebäude, berücksich-

Die Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin sind 365 m vom Standort entfernt. Sie werden für den Nahverkehr (Regionalzüge) und für den Güterverkehr genutzt.
tigen aber auch eventuelle Erweiterungen.
Zulässig sind nur Holz, Glas und Putz. Um die vorherrschende Gestaltung der Gebäude mit Holz zu sichern, ist Putz nur untergeordnet anteilig mit 20% zulässig.
Wie bisher im Bestand üblich sind nur steile Dächer mit 55° Dachneigung und in der Farbe Grau zulässig.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.
Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.
Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.
Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.
Bei dem Verkehrsaufkommen auf der an das Sondergebiet angrenzenden teilweise unbefestigten Gemeindestraße Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern. Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetagen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen durch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.
Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.
Die Deutsche Bahn AG wies in ihrer frühzeitigen Stellungnahme vom 06.02.2020 auf den eventuell von den Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin ausgehenden Verkehrslärm hin. Die Bahnanlagen sind 365 m vom Standort entfernt. Zur Beurteilung der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen wurden die Frequentierung der Bahnstrecke nach Zugarten bei der Deutschen Bahn Netz AG abgefragt und anhand der Tabelle DIN 18005 Tabellen A3 und A4 der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs folgendermaßen abgeschätzt:
Täglich fahren auf der Bahnstrecke durchschnittlich laut Angaben der DB vom 25.03.2020 tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 31,8 Personenzüge und 2,4 Güterzüge bzw. sonstige Züge. In der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr fahren durchschnittlich 6,3 Personenzüge und 1,3 Güter- und sonstige Züge mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h.
Stündlich fahren demnach 2,65 Züge /h am Tag und 0,52 Züge /h in der Nacht.

Laut Schätzung der Tabellen A 3 und A 4 der DIN 18005 entstehen dadurch Beurteilungspegel von tags 43 dB und nachts 38,5 dB.
Aufgrund der geringen Störwirkung durch den geringeren Anteil an Güterverkehr < 60 % vom Gesamtverkehr ist laut DIN 18005 ein Abschlag von 5 dB (A) zu berücksichtigen.
Somit treten folgende Beurteilungspegel auf:
Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)= 38 dB (A), nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)= 33,5 dB (A)
Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Lärms eingehalten.
Aufgrund des Verkehrs auf den Bahnanlagen und des Abstandes zwischen den Bahnanlagen und dem Ferienhausgebiet von 365 m entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht somit erwartet.
Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Ferienhausgebiet nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und die Nutzung des Ferienhausgebietes auch nicht die Nachbarschaft stört.
Es wird eine hohe Erholungsqualität besitzen.

4. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard umfasst eine Fläche von 5.396 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet		5.396 m²	100 %
Sondergebiet-Ferienhausgebiet		3.531 m²	66 %
- *davon Fläche mit Pflanzbindung*	*603 m²*		
Verkehrsfläche insgesamt		771 m²	14 %
- *davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- verkehrsberuhigter Bereich*	*521 m²*		
- *davon private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*			
Parkplatz	*134 m²*		
und Fußweg	*116 m²*		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1.025 m²	19 %
Wald		69 m²	1 %

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG /KOSTEN- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben – und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet hat.
Dieser Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ zwischen der Stadt Burg Stargard und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
Die Durchführung des Vorhabens ist zur Nachnutzung der bestehenden Unterkunftsgebäude zu Ferienhäuser erforderlich.
Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen wird, werden folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers vereinbart:

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umnutzung der Unterkunftsgebäude zu Ferienhäuser.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ferienhäuser nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen, entsprechend dem beiliegenden Vorhabenplan zu erweitern.
3. Er verpflichtet sich, an den drei westlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion durchzuführen.
4. Er verpflichtet sich innerhalb der Gewässerschutzzone keine baulichen Anlagen, auch keine Terrassen zu errichten.
5. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist.
6. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Erschließungskosten verkehrlich und stadttechnisch, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.
7. Er verpflichtet sich die bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von 1025 m² mit einheimischen fruchttragenden Sträuchern. (siehe Anlage Pflanzplan) innerhalb einer bestimmten Frist.
8. Er verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten des Vertrages und der Kosten seiner Durchführung

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung von sechs bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäuser, Nebengebäuden bzw. einer Sauna südlich der Ortslage Cammin wird der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ aufgestellt. Das Sondergebiet dient insbesondere dem Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Wohnhaus Birkenallee 4 begrenzt.

Östlich tangiert die Waldfläche und das Flurstück 77/1 der Flur 2 das Plangebiet. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die nördliche Waldgrenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin. Im Westen wird das Vorhabengebiet durch die Flurstücke 165/1 und 165/3 der Flur 2, mit dem sich darauf befindenden Straßenbegleitgrün und einer Landwirtschaftsfläche begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft im Abstand von 10,70 m parallel zur südlichen Bauflucht des angrenzenden Wohnhauses über das Flurstück 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5.396 m², welche das Flurstück 76 und Teile des Wegflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin einschließt. Die Fläche des Plangebietes gliedert sich in:

Sondergebiet Ferienhäuser:	3.531 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m²
Verkehrsfläche (771 m²) davon: öffentliche Straße:	521 m²
Parkplätze mit privater Verkehrsfläche:	134 m²
Weg:	116 m²
Wald:	69 m²
	5.396 m²

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet.
Es handelt sich um eine mit sechs Unterkunftsgebäuden bebaute Fläche, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten. Sie entstanden auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“, dessen Nutzung aufgegeben wurde.
Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.
Weiterhin liegt im Geltungsbereich die teilweise unbefestigte öffentliche Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaussiedlung am Eichenweg führt. Auf der weiteren Planfläche befinden sich eine befestigte Zuwegung auf das Grundstück und ein unbefestigter Fußweg, welcher die sechs Unterkunftsgebäude erschließt. Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus Zierrasen und Bepflanzungen.
Um eine straßenbegleitende ortsübliche Bebauung zu erhalten, werden unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich die Ferienhäuser, bzw. hier können die baulichen Erweiterungen der Ferienhäuser realisiert werden. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind.
Außerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports nicht zulässig.
Nebengebäude sind zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig.

Das geplante Vorhaben beinhaltet die Sicherung der Nutzung der sechs bestehenden Unterkunftsgebäude zu Ferienhäusern bzw. zu Nebengebäuden/Sauna. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder erfolgt durch den bis zum Eingang des Plangebietes befestigten öffentlichen Weg Birkenallee aus nördlicher Richtung.

Für die baulichen Anlagen gilt eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Summe der versiegelten Flächen. Im Plangebiet sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf 70,85 m NHN über dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Baugrenze festgesetzt, in der die Umnutzung und Erweiterung der Gruppenhäuser (Unterkunftsgebäude) zu Ferienhäuser zulässig ist.

Für alle anderen Gruppenhäuser, die innerhalb des Waldabstandes liegen, wird durch einen erweiterten Bestandsschutz die weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude/Sauna ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten und nicht innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung sowie weitere Datengrundlagen

Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Inanspruchnahme des Bodens auf das notwendige Maß beschränkt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Lage am Ortsrand der bebauten Siedlung, die vom Charakter her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.
Für die Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes liegen, wird durch einen erweiterten Bestandsschutz die weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können innerhalb des Waldabstandes, jedoch außerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).
Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude wird sich der Abstand zum Camminer See nicht verringern. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.
Der Camminer See wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende, deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde, geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Fachplanungen:

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm M-V orientiert in Punkt III.4.6 (Anforderungen und Empfehlungen an den Tourismus) darauf, die intakte Natur, die attraktive Landschaften sowie die Ruhe und Ungestörtheit langfristig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte enthält in Punkt III.4.6 als naturschutzrechtliche Anforderung die Lösung von Konflikten zwischen der Erholungsnutzung und Arten- und Biotopschutz auf lokaler Ebene.

Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard existiert nicht.

Ein Landschaftsplan für den Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard existiert nicht

Weitere Datengrundlagen:

Die hier aufgeführte Auflistung der Quellen dient als Nachweis für die Heranziehung der Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Schutzgüter:

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

- Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinde

- Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern Neufassung 2018

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

- Geoportal MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat ungefähr 150 Einwohner (Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinden. Stand: 04.07.2017).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ befindet sich südlich der Ortslage Cammin. Damit grenzt die Ortschaft Cammin unmittelbar an das Vorhabengebiet an.
Die nächstgelegene Wohnbebauung „Birkenallee 3“ liegt nördlich vom Plangebiet. Der nächstgelegene Ortsteil ist Riepke mit einer Entfernung von ca. 2,5 km.
Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche.
Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.
Bei dem Verkehrsaufkommen auf der Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern.
Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetagen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschendurch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.
Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.
Von den Bauflächen können temporär schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, die Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen verbunden. Der Standort ist durch die periphere und der teilweise Wald umsäumten Lage vor Lärmimmissionen geschützt. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Gleiches gilt für die Ortslage Cammin im Norden des Vorhabengebietes.
Bei der Realisierung des Vorhabens, der Umnutzung und Erweiterung der Unterkunftsgebäude, ist bei den Bauarbeiten auf eine möglichst immissionsarme Arbeitsweise zu achten.
Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen verbunden.

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.
Das Gebiet um Cammin liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas. Hier überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.
Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei dem Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.
Im Raum Cammin kämen Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald sowie Traubenkirschen- Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten vor.
Die Untersuchung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1).
Das Plangebiet ist geprägt durch die bauliche Nutzung der Bestandsgebäude und einzelnen Baumbeständen der Nadel-, Laub- und Obstgehölze. Innerhalb des Baumbestandes ergeben sich aus der Vermessung sechs gesetzlich geschützte Bäume. Diese Laubgehölze sind gemäß § 18 NatSchAG M-V unter Schutz gestellt.
Die bauliche Nutzung ist geprägt durch sechs ehemalige Unterkunftsgebäuden (Finnhütten), die über einen durch das Plangebiet verlaufenden teilversiegelten Weg erschlossen werden. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch einen Erlenbruchwald tangiert, der einen Saum an dem östlich angrenzenden Camminer See bildet und geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhabens hineinragt. Am Rande des Sondergebietes verläuft ein Zaun, der dauerhaft Bestand hat und beide Nutzungen abgrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 schließt östlich einen Teil des Biotoptyps Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) ein. Eine Großfläche des Plangebietes ist vor allem, durch die intensive Pflege der Rasenflächen, dem Biotoptyp artenarmer Zierrasen (PER) zu zuordnen. Durch den hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen und der intensiven Pflege der Rasenfläche entspricht der überwiegende Teil des Plangebietes dem Biotoptyp Ziergarten (PGZ). Zwischen den Häusern liegt ein teilversiegelter Weg aus Schotter (eine wassergebundene Decke) (Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)). Im Norden des Plangebietes befinden sich die Biotoptypen versiegelter Rad- und Fußweg (OVF) und Straße (OVL). Des Weiteren befinden sich sechs Bestandsgebäude verteilt im Plangebiet.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.
Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.
Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:
- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial
- 6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)

2. Mittleres Biotoppotential:
- keines vorhanden

3. Geringes Biotoppotenzial
- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PGZ)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.1 Pfad-, Rad und Fußweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Zusätzlich wurden Nadelgehölze, Obstgehölze und Laubgehölze ermittelt. Im Westen wird das Plangebiet von der Birkenallee tangiert.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Das Umweltkartenportal M-V und der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte stellen keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes dar.
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.
Das nächstgelegene „NATURA 2000“ Gebiet liegt ungefähr 2,2 km westlich vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich hierbei um das europäische Schutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2645-402). Ungefähr 5 km östlich vom Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ (DE 2547-471). Der Abstand zu den Schutzgebieten liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann,

dass ein Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes führt.
Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.
Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 5 km entfernt. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet „Schlavenkensee“ und das Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“ in östlicher Richtung sowie das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ im Westen. Die aufgeführten Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Ungefähr 80 m nordöstlich entfernt vom Vorhabengebiet erstreckt sich das gesetzlich geschützte Biotop MST 08055 “Verlandungsbereiche stehender Gewässer“. Dieses Biotop ist geprägt durch Schwimmblattdecken und Unterwasservegetationen.
Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop MST 08041 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (Flurstücksnr. 77/1, u.a.; Flur 2; Gemarkung Cammin)
Das Biotop stellt eine natürlich, räumlich Grenze zwischen Plangebiet und dem Camminer See dar. Das Biotop wird durch die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude auch mit baulichen Erweiterungen nicht beeinträchtigt. Durch eine bauliche Abgrenzung des Plangebietes durch einen bestehenden Zaun bzw. im Norden durch bestehende und festgesetzte Baum und Strauchflächen ist das Biotop geschützt.
Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung (z. B. gegebenenfalls notwendige Baustelleneinrichtungen, Umfahrungen, Lager- und Stellplätze usw.) führen können, sind unzulässig.

Aus dem Kartierungsjahr 2005 wurde nach Umweltkartenportal M-V eine Strauchgruppe aus naturnahen Feldgehölzen ca. 320 m nordwestlich des Plangebietes festgestellt. Ebenfalls nordwestlich befindet sich ein temporäres Kleingewässer mit Flutrasen, Großseggenrieden und Staudenfluren. Dieses Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 08032 liegt ungefähr 410 m vom Vorhabengebiet entfernt.
Im Plangebiet stehen an der Birkenallee sechs Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.
Die aufgeführten geschützten Biotope und Schutzobjekte werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

<u>Artenschutz</u>
Nach Daten des Kartenportals Umwelt M-V (Lebensraumfunktion für rastende und brütende Avifauna) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs-, Brut- und Ruhegebieten verschiedener Klassen der Avifauna.
Die landesweite Untersuchung auf Amphibien Fundpunkte stellte im Jahr 2012 einen Positivbefund bei der Amphibienart Bufo bufo (Erdkröte) fest. Diese Art ist gemäß Roter Liste M-V als Stufe 3-gefährdet und nach dem Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte heimische Art eingestuft. Eine Gefährdung dieser Art ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.
Das Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern im Untersuchungsraster eine sehr geringe Brutplatzanzahl der Kraniche dar. Die Untersuchungen fanden zwischen den Jahren 2008 und 2016 statt. Das Plangebiet selbst hat als Brutplatz für den Kranich keine Bedeutung.
Ebenfalls wird das Gebiet als potenzielles Brutplatzgebiet für den Weißstorch dargestellt, in dessen Raster nach Untersuchungen im Jahr 2014 zwei besetzte Horste dokumentiert wurden. Nistmöglichkeiten für den Weißstorch sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse und weitere Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem Artenschutzfachbeitrag (siehe Punkt 7) zu entnehmen.

Waldflächen

Der Geltungsbereich des Planes liegt zum Teil im gesetzlichen Waldabstand. Für alle Waldflächen ist der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß § 2 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) einzuhalten. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V).

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ sind einige Solitärbäume vorhanden, welche nicht gesetzlich geschützt sind.
Entlang der Birkenallee, welche Teil des Geltungsbereiches ist, befinden sich 4 Eichen, ein Ahorn sowie eine Birke, die gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Umnutzung der Unterkunftsgebäude, deren Erweiterung und die Erweiterung der Stellflächen werden sich die Standortbedingungen geringfügig verändern.
Die Biotope artenarmer Zierrasen (PER), Ziergarten (PGZ) und Pfad, Rad und Fußweg (OVD) sind teilweise durch Vollversiegelungen durch bauliche Maßnahmen betroffen und werden durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet naturschutzfachlich ausgeglichen.
Die Wanderbewegungen von Lurchen und Kriechtieren werden durch das geplante Vorhaben nicht unterbrochen.
Die Fläche innerhalb des Abstandsschutzstreifens zum Wald wird nachrichtlich in den Plan übernommen, sodass bei der Festlegung des Baufeldes für die Ferienhäuser der Waldabstand berücksichtigt wird. Um die Nutzung dieser Gebäude abschließend durch das Planverfahren zu ermöglichen, werden für die Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen, ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Für die Nutzung der Unterkunftsgebäude als Ferienwohnung oder als Nebengebäude / Sauna ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde zu beantragen.
Mit der Umsetzung in Verbindung stehender Lärmimmissionen wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur temporär beeinträchtigt, so dass nach den Umsetzungsprozessen keine nachhaltigen Restriktionen verbleiben. Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Veränderungen haben keine Auswirkung auf die geschützten Bäume. Um dies zu gewährleisten, sollen mögliche Beeinträchtigungen durch präventive Schutzmaßnahmen verhindert werden. Insbesondere gilt dem Wurzelwerk besondere Aufmerksamkeit zu geben, um nachteilige Auswirkungen auf die Vitalität zu unterbinden.
Geschützte Bäume werden mit der Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen sowie die nicht geschützten Bäume werden als Erhalt festgesetzt.
Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden, vielmehr wird durch eine rund 1.000 m² große Maßnahmefläche die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen.

6.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren drei Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.396 m². Gegenwärtig ist die baulich genutzte Sondergebietsfläche durch eine dauerhafte Voll- und Teilversiegelung vorbelastet. Im Plangebiet befinden sich ein dauerhaft teilversiegelter Fußweg aus Pflaster und Schotter. Weiter gelten die Gebäude, deren Vorplatz und die privaten Verkehrsfläche als vollversiegelt. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der teilversiegelte Erschließungsweg Birkenallee.
Innerhalb des 5.396 m² großen Plangebietes gliedert sich die Fläche in 69 m² Wald, 3.531 m² Sondergebietsfläche, 771 m² Verkehrsfläche und 1.025 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die derzeitige Versiegelung des Sondergebietes wird gebildet durch die sechs Bestandsgebäude mit Vorplätzen (334,4 m²) und dem Schotterweg (116 m²).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 weist Höhenunterschiede bis zu 3 m zwischen der Birkenallee und dem bewaldeten Seeufer auf, die teilweise über Böschungen abgefangen werden.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können maximal 20 % der gesamten baulich geprägten Sondergebietsfläche versiegelt werden. (durch vorhandenen Ferienhäuser+ Anbauten+ Terrassen+ Wege/Sitzplätze). Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtig wird.
Die Versiegelung der Fläche im Sondergebiet beträgt durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 maximal 706,20 m².
Aufgrund der vorhandenen Versiegelung (334,4 m² Gebäude und Vorplätze, 116 m² Schotterweg- 50 % teilversiegelt=392,4 m²) ist eine zusätzliche Versiegelung von 313,6 m² möglich.
Für die Erschließungsstraße werden 49 m² Ziergarten für eine Versiegelung in Anspruch genommen. Insgesamt ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 362,6 m² möglich.
Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und die unversiegelte Fläche nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

6.2.1.4 Schutzgut Boden

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt der Geltungsbereich im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark. Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Geltungsbereich „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus.
Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: „Tieflehm-/ Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig“.
Durch das Vorhaben werden bereits als Bauland ausgewiesene Flächen beansprucht. Das Gelände wird nicht wesentlich verändert.
Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmter Lehme/Tieflehme mit einer sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>

Durch das Vorhaben wird Boden beansprucht, der bereits Bauland ist. Gegenwärtig ist das Plangebiet teilweise unversiegelt. Die vorhandenen Erschließungswege und Gebäude bleiben bestehen und werden geringfügig ergänzt. Der Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge können zu einer Bodenverdichtung und zur Änderung des Bodengefüges führen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung werden durch eine festgelegte GRZ von 0,2 begrenzt und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Die zu erwartenden Eingriffe in den Boden sind insgesamt als gering einzustufen.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Textkarte des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als gering bis mittel bewertet.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert gemäß Umweltkarten M-V eine Deckschicht mit der Schutzwürdigkeit mittel.
Als Grundwasserleiter werden im Plangebiet glazifluviatile Sande zwischen Elster- und Saalekomplex nachgewiesen. Das Grundwasser ist hier angesichts der bindigen 5-10 m mächtigen Deckschicht und dem quasi bedeckenden Grundwasserleiter in die Geschütztheit mittel gegenüber die flächenhaft eindringenden Schadstoffe der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einzuordnen.
Die Grundwasserneubildung im Plangebiet gliedert sich in zwei Typen gemäß des Umweltkartenportals M-V. Ein kleinerer westlicher Teil des Plangebiets wird mit einer Grundwasserneubildung von >150 – 200 mm/a dargestellt, wobei der Großteil des Vorhabengebietes mit <= 0 mm/a gekennzeichnet ist.
Der Grundwasserstand liegt bei 61,76 m NHN nach Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Dieser Wert stammt aus der letzten Messung des Oberpegels des Jahres 2015 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen liegen bei 66,70 m ü NHN im Westen im Bereich der Birkenallee und bei 63,2 m ü NHN im Norden im Bereich des Seeufers.
Der Bebauungsplan bereitet lediglich die planungsrechtliche Umnutzung vorhandener Gebäude und deren geringfügige Erweiterungen vor. Bevor die Anbauten errichtet werden ist der Baugrund hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.
Grundwasserabsenkungen werden für die Errichtung der Anbauten bzw. bei Ersatzbauten nicht notwendig. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet existieren nicht. Im Umkreis von 3 km befindet sich im Westen ein Trinkwasserschutzgebiet IIIB GW. Die Schutzzone III soll vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.
In östlicher Richtung befindet sich der Camminer See (WRRL: 2704200), dessen Flächengröße mit 57,9 ha mehr als 1 ha aufweist. Unter dieser Voraussetzung dürfen gemäß § 29 NatSchG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach § 29

Abs. 2 Nr. 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Das geplante Vorhaben verursacht geringe zusätzliche Versiegelungen und keine erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben gehen keine gravierenden zusätzlichen Versiegelungen aus, die das Schutzgut Wasser gefährden.
Die entstehenden Abwässer werden zentral über ein Pumpwerk, das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebiets steht, in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt. Die entstehenden Abwässer durch Niederschläge werden zur Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken freigegeben oder schadlos aufgefangen.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Birkenallee.
Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.
Beeinträchtigungen durch erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes (Änderung des Grundwasserstandes) durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Die Fläche, die innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden in diesem Bereich keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und gehört zur Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.
Die Umweltkarten des LUNG enthalten Analysen und Bewertungen der landesweiten Landschaftspotenziale für Landschaftsbildräume. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Camminer Seental“ zugeordnet.
Dieser zählt zum Landschaftsbildtypengruppe der Talungen und Niederungen. Charakteristisch sind große Talungen und Niederungen mit einem oder weiträumigen Grabensystem im Zentrum unter dominanter Grünlandnutzung.
Charakteristisch sind:

- Camminer See mit seinen sehr naturnahen Uferbereichen
- kleine Bruchwälder als wertvolle Biotope
- landwirtschaftliche Nutzung z.T. Großflächenwirtschaft
- Alleen und Solitärbäume prägen die Eigenart

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Camminer Seental“ wird unter der Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe als hoch bis sehr hoch bewertet.
Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan sieht für das Schutzgut Landschaftsbild den Schutz der Uferbereiche der Seen in dem stark bewegten Gelände vor Bebauung und Überformung

durch technische Bauwerke vor. Zudem soll der Reichtum an Landschaftsstrukturelementen, wie Hecken, Alleen o. ä. erhalten bleiben.
Infolge der baulichen Erweiterung der drei Unterkunftsgebäuden und der Errichtung von Terrassen und Stellplätzen kommt es zu einer geringen Veränderung der Natürlichkeit der Landschaft durch bauliche Anlagen.
Nördlich des Plangebietes befindet sich ein angrenzendes Siedlungsgebiet der Ortschaft Cammin. Im Osten tangiert der Bruchwald mit dem daran angrenzenden Camminer See das Plangebiet. Im Süden befindet sich weiterhin der Bruchwald. In westlicher Richtung grenzt die Birkenallee an die unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.
Eine optische Störwirkung zum Landschaftsbild, zur angrenzenden Waldfläche und dem benachbartem Camminer See entsteht nicht, da eine bestehende straßenbegleitende Bebauung mit der Planung gesichert wird und geringfügig erweitert werden kann.
Der mit dem Vorhaben zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung.

6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.
Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.
Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.
Die Region befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.
Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische-Seenplatte ordnet dem Gebiet eine stärkere kontinentale Beeinflussung zu, die in südöstlicher Richtung zunimmt, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.
Das Gebiet der Mecklenburgischen Kleinseenplatte liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas, d.h. es überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.
Der mittlere Jahresniederschlag liegt nach einer kartographischen Darstellung 6 des gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern bei ungefähr > 575 – 600 mm.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.
Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Cammin, östlich liegen Waldflächen und der Camminer See, südlich tangiert eine Waldfläche und westlich grenzt die Birkenallee mit der daran anschließenden Ackerfläche an.

Auswirkungen des Vorhabens

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu.
Hinsichtlich der Luftschadstoffe im Bereich Cammin dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf. Die knapp 4,33 km entfernte Schweinemastanlage als Staubanlage beeinträchtigt das Vorhaben nicht.
Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Versiegelung unerheblich.
Das Lokalklima profitiert durch die Anpflanzungen im Plangebiet. Die klimarelevanten Funktionen des Camminer Sees und den vorhandenen Forstbeständen werden nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale.
Das Umweltkartenprotal M-V stellt keine Bodendenkmäler für das Plangebiet dar. Ebenfalls sind keine Baudenkmäler im Vorhabengebiet lokalisiert.

Auswirkungen des Vorhabens
Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in Boden- und Baudenkmälern dar. Bodenfunde während der Baumaßnahmen sind dennoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die bei Erdarbeiten zufällig neuentdeckten Bodenfunde von öffentlichem Interesse anzuzeigen. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende, deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde, geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 5.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:
Ein Teil der Gesamtfläche des Plangebietes wird durch die Anbaumaßnahmen und mögliche Terrassenerrichtungen sowie der Erweiterung der privaten Verkehrsfläche zusätzlich versiegelt. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,2, so dass die maximale Versiegelung auf 706 m² begrenzt wird.

Gegenwärtig sind im Sondergebiet 334,4 m² durch Bebauungen, Vorplätze und Schotterweg versiegelt. Demnach können 313,6 m² auf Zierrasenflächen zusätzlich versiegelt werden. Darüber hinaus werden 49 m² Ziergartenfläche als private Verkehrsfläche zusätzlich festgesetzt. Dadurch können insgesamt rund 362,6 m² Fläche nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden.
Durch die Änderung der Standortbedingungen wird sich das Artenspektrum der Tier- und Pflanzenwelt geringfügig verändern. Damit ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion verbunden.
Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nur temporär durch die Lärmimmission während der Bauphase zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung geht von dem Vorhaben nicht aus.
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter, Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.
Durch die Kompensationsanpflanzungen von Gehölzen werden das lokale Klima und die Biodiversität aufgewertet.

6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Versiegelung einer Teilfläche des Plangebietes entfällt
- langfristige Nutzung der Gruppenhäuser entfällt
- keine Neuanpflanzung von Gehölzen

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Nutzungsänderung wird eine anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen.
Die vorgefundenen Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die Überdeckung von Flächen, insbesondere während den Bauarbeiten, lässt sich ohne die Aufgabe des Planungsziels nicht vermeiden. Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, werden die zusätzlich angelegten Wege für Bauarbeiten nicht versiegelt.
Um das Schutzgut Fläche und den Boden so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten wird die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt.
Die zusätzliche Versiegelung und der damit verbundene Eingriff werden durch die Pflanzung von Sträuchern ausgeglichen.
Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, ist die Baufeldfreimachung und ggf. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01.Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bo-

denschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.
Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung nach der Neufassung (gültig ab dem 01.06.2018 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern).

6.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf einer Fläche von 5.396 m² die folgenden Biotoptypen

- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)

Hiervon werden durch den B-Plan folgende Flächen festgesetzt:

• Sondergebietsfläche:	3.531 m²
max. Versiegelung im SO :	706 m²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m²
• Verkehrsflächen	
privater Weg:	116 m²
Gemeinschaftliche Parkplätze:	134 m²
öffentliche Straße:	521 m²

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Überbauung ein Totalverlust der Biotope. Die Differenz aus aktueller Versiegelung und festgesetzter Grundfläche, ergibt eine zusätzliche Versieglung um insgesamt 362,6 m², die ausgeglichen werden muss.

Weitere Parameter der HzE 2018 wie floristische u. faunistische Kartierungen sind nicht notwendig, da innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Rote Listen Arten oder geschützte Biotope vorhanden sind.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird.

6.3.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

Der Biotopwert richtet sich nach der Wertstufe der betroffenen Biotoptypen und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE)	*Durchschnittlicher Biotopwert*
0	*1 – Versiegelungsgrad**
1	*1,5*
2	*3*
3	*6*
4	*10*

- ** Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)*

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Versieglungsgrad	**Biotopwert** (1 – Versiegelungsgrad)
6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	2	2	2	-	**3**
13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	0	0	0	0,4	**0,6**
13.8.4 Ziergarten (PGZ)	0	0	0	0	**1**
14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)	0	0	0	0,5	**0,5**
14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0	1	**0**
14.7.5 Straße (OVL)	0	0	0	1	**0**

Von der zusätzlichen Versiegelung in der Planung betroffen sind die Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m², 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 49 m² und 58 m² 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) bei Vollversiegelung.
Das gemäß nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop Standorttyp. Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX), die Biotoptypen 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD), 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg und 14.7.5 Straße (OVL) werden durch das Vorhaben nicht berührt, bzw. nicht verändert. weshalb es keiner gesonderten Kompensation bedarf.

6.3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche. B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke

Der Abstand der betroffenen Biotope Artenarmer Zierrasen und Pfad, Rad- und Fußweg zur Störquelle Straße beträgt weniger als 100 m, weshalb ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird.

6.3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden. Dabei handelt es sich um die durch die Planung neu zusätzlich versiegelten Flächen der Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m² und 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 46 m². Die teilversiegelte Fläche des Biotoptyps 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) ist hier mit einer Vollversiegelung berücksichtigt.

Fläche (m²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
256 m² 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	x	0,6	x	0,75	=	115,2
49 m² 13.8.4 Ziergarten (PGZ)		1	x	0,75	=	36,75
58 m² 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)		0,5		0,75		21,75
gesamt						173,7

6.3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- MST08041: See; Gehölz; Erle; Weide; Esche; Großröhricht
- MST08055: See; Schwimmblattdecken; Unterwasservegetation

Da die Biotope in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.
Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

6.3.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 362,6 m² zusätzlich versiegelt werden.

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m²	X	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
362,6	x	0,5	=	181,3

6.3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung und dem Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)
173,7	+	0	+	181,3	=	355

6.3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Es sind keine Maßnahmen geplant, die die Qualität von Kompensationsminderungsmaßnahmen besitzen.

6.3.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Es ist kein additiver Kompensationsbedarf zu ermitteln, da einzelne Schutzgüter und die Funktionen von besonderer Bedeutung nicht betroffen sind.

6.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

Es sind keine befristeten Eingriffe vorgesehen. Demnach erfolgt hierfür keine Bewertung.

6.3.2.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Nach § 1a werden die Festsetzungen des Ausgleichs durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.
Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Süden des Plangebietes ein rund 1.025 m² große Fläche mit freiwachsendem Gebüsch bepflanzt.
Innerhalb der Maßnahmenfläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m² mit Bestand. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche, die durch die Bäume in Anspruch genommen wird, entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche.
Zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche folgende einheimische Sträucher (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m) zu pflanzen (siehe Pflanzplan - Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*

Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen.
Bei mehr als 10 % Ausfälle sind Sträucher gleichwertig entsprechend nach zu pflanzen

Die Maßnahme nach 6.31 der HZE Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken kompensiert den Eingriff in Natur- und Landschaft und sichert und erhöht darüber hinaus die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich gem. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Fläche der Maßnahme	x	Kompensations-wert der Maß-nahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)
1.025 m²	x	1	=	1.025

Durch die Anlage einer Strauchbepflanzung wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 1025 m² KFÄ ohne Störquelle ermittelt.

6.3.2.2 Berücksichtigung von Störquellen

Da die Kompensationsmaßnahme durch einen Abstand von unter 50 m zum Ferienhausgebiet beziehungsweise zur öffentlichen Straße geplant ist, reduziert sich der Kompensationswert um den Leistungsfaktor 0,5. Damit ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 512,5 m² KFÄ.

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m² KFÄ)
1.025 m²	x	1	x	0,5	=	512,5

6.3.2.3 Gesamtbilanzierung

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) 355 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 512,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)	Kompensationsüberschuss
355	512,5	+ 157,5

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Vorbelastung sind jegliche Alternativflächen auf anderen Standorten mit stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft und höheren Investitionskosten verbunden. Alternativstandorte sind somit nicht vorhanden.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018).

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der § 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigungen überprüft.

6.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ war eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen, um die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen darzulegen. Hierfür wurden die Festsetzungen des Sondergebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2 a) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verminderung bzw. zum Ausgleich.
Alternativstandorte sind nicht vorhanden.
Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.
Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am südlichen Rand des Ortes Cammin weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird das Plangebiet durchgrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden.
Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind angesichts der geringen Veränderungsmaßnahmen auf die flächensparende Lager- und Baustellenflächen sowie die bodenschonende Nutzung beschränkt.
Durch die Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft naturschutzrechtlich ausgeglichen.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ beschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes stehen sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden. Die Nutzung dieses Freizeitzentrums wurde im Jahr 2003 aufgegeben.
Der neue Eigentümer (Vorhabenträger) beabsichtigt die bestehenden Unterkunftsgebäude weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäuden.
Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

7.2 Rechtliche Grundlagen

7.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie
Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.
Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtszeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

7.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:
„*1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

7.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

7.2.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.
Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

7.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.
Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.
Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

7.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard (Stand: April 2019)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten (https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)

7.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

7.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Ziel ist die Umnutzung von 6 bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäusern, Nebengebäuden und Sauna südlich der Ortslage Cammin wird der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ aufgestellt. Das Sondergebiet dient insbesondere dem Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze und Carports bestimmt.
Im Süden wird eine rund 1.025 m² große Fläche zur Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgelegt (siehe Punkt 6.7).

7.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.
Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:
- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- Zusätzliche Flächenversiegelung
- Anpflanzung von Gehölzen

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- keine

7.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Für die Bestandsdarstellung wurden die Lebensraumansprüche der durch die Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

7.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Lebensraum**	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	ja
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis brandtii**	**Große Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Gewässer**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis dasycneme**	**Teichfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis daubentonii**	**Wasserfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	**Myotis**	**Großes Mausohr**	**Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**	**Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus nathusii**	**Rauhhautfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus**	**Zwergfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	**Lutra**	**Fischotter**	**Gewässer/ Land**	**ja**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

****** aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Unter-suchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand:2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.
Auf Grund der Lebensraumansprüche können innerhalb des Plangebietes diverse Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

7.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-; Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

7.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.
Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche und gehört somit nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.
Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung außerhalb der Brutzeit erfolgen.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn hier die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchgeführt wird.
Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Da die Gehölze erhalten bleiben, erfolgt kein Eingriff in die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter.
Sollten dennoch Eingriffe, Rückschnitte o. ä. an den vorhandenen Gehölzen durchgeführt werden, ist dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.
Durch die) werden potentielle neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen.
Somit erfolgt kein Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.
Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und dem Erhalt beziehungsweise der Möglichkeit weitere Brutplätze durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besteht keine Störungstatbestand.

7.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.
Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plangebiet vor und werden u. U. von Fledermäusen während der Sommermonate genutzt. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die als potentielle Fledermausquartiere dienen können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plangebiet vor und werden u. U. von Fledermäusen während der Sommermonate genutzt. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen. Das Plangebiet dient den vorkommenden Fledermäusen als Jagdhabitat und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiter als Solches genutzt werden. Demnach entsteht kein Störungstatbestand.

7.6.2.3 Fischotter

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten, in dem sich das Plangebiet befindet 2445-3 liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.
Der Fischotter führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.
Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.
Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten. Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Der Lebensraum des Fischotters kommt auf Grund der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht vor. Sein Vorkommen ist im angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop möglich. Es wird durch das Vorhaben jedoch in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Abprüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.

7.6.2.4 Abprüfung weiterer Arten auf Grund von Hinweisen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Offenlegung auf die Betroffenheit folgender streng geschützten Arten in dem an die Uferzone angrenzendem Plangebiet

- Laubfrosch Hyla arborea
- Springfrosch rana dalmatina
- Moorfrosch rana arvakis
- Rotbauchunke Bombina
- Kammmolch Triturus cristatus
- Wechselkröte Bufo viridis
- Zauneidechse Lacerta Agitis
- Biber Castor fiber

und der nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“ Art Erdkröte (Bufo bufo) wird auf diese Arten gesondert eingegangen und zunächst abgeprüft, ob die Lebensräume dieser Arten im Plangebiet vorhanden sind und ob durch die Planung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

<u>Laubfrosch Hyla arborea</u>
Als Fortpflanzungsgewässer nutzen Laubfrösche häufig fischfreie, besonnte und vegetationsfreie Kleingewässer. Wichtig ist das Vorhandensein strukturreicher Hochstaudenfluren und Gehölzen in der Nähe, welche als Landlebensraum außerhalb der Fortpflanzungszeit genutzt werden.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Laubfrosches.

<u>Springfrosch rana dalmatina</u>
Der Springfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender Gewässer. Er bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Wenn Offenland über Gebüschreihen mit dem Wald verbunden sind, vermag er auch dieses zu besiedeln. Als Laichgewässer dienen dem Springfrosch Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben.
Die bekannten Vorkommen in Deutschland befinden sich dabei im Süden und in der Mitte des Landes. Weiter nördlich sind nur isolierte Vorkommen in der Lüneburger Heide, auf Rügen und dem Darß bekannt.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Springfrosches.

<u>Moorfrosch rana arvakis</u>
Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand, wie Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzauen größerer Flüsse.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Moorfrosches.

<u>Rotbauchunke Bombina</u>
Rotbauchunken leben in besonnten Gewässern des Flachlandes mit einer reichen Vegetation, bevorzugt Überschwemmungsbereiche in Talauen und Kleingewässer auf Äckern und Wiesen (Sölle). Die Art kommt aber auch in Flachwasserbereichen von Seen, verlandenden Kiesgruben und Wiesengräben vor.
Das Plangebiet ist kein Habitat der Rotbauchunke.

Kammmolch Triturus cristatus

Der Kammmolch lebt bevorzugt in dauerhaft wasserführenden Weihern und Teichen, die sich durch eine reich verkrautete Unterwasservegetation auszeichnen. Da diese Strukturierung auch von anderen Amphibienarten bevorzugt wird, zeichnen sich Gewässer mit Vorkommen des Kammmolches häufig durch eine besonders artenreiche Amphibiengesellschaft aus.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Kammmolches.

Wechselkröte Bufo viridis

Die Wechselkröte benötigt als Lebensraum ähnlich wie die Kreuzkröte trockenwarme Gebiete mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum, sowie weitgehend vegetationsarme Gewässer, sind Voraussetzung für die Existenz der Art.
Das Plangebiet ist kein Habitat der Wechselkröte.

Zauneidechse Lacerta agitis

Zauneidechsen sind relativ anpassungsfähige Reptilien, die eigentlich keine hohen Ansprüche an ihre Lebensräume stellen. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Das Vorhandensein vegetationsfreier, offener Stellen ist für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.
Im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Übergangs der unbefestigten Birkenallee/Zaun kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von vegetationsfreien offenen Stellen und Lebensräumen mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen Gehölzen oder Gebäuden, die die Zauneidechsen sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Struktur des Plangebietes bleibt bis auf die geringfügige Versiegelungen durch die Erweiterungen der Gebäude und der Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von Rasen- und Gehölzflächen und der Gehölzpflanzung im Süden bestehen. Lesesteinhaufen sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Reisighaufen bleibt bestehen.
Vor der Umsetzung des Planverfahrens sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenlandschaft Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen abzustimmen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine vegetationsfreien offenen Stellen beseitigt. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Zauneidechse führen. Innerhalb des Plangebietes bleiben die Strukturen weitestgehend erhalten. Aufgrund der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Erhalts der Vegetationsstrukturen und dem Bestand der umliegenden Baum- und Buschstrukturen entsteht kein Störungstatbestand.

Biber Castor fiber

Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind im Bereich Cammin keine Biber und besetzten Reviere kartiert.
Außerdem entspricht das Plangebiet mit den Gebäuden und der Wiese nicht den Lebensraumansprüchen eines Bibers. Diese bestehen vorzugsweise aus langsam fließenden Gewässern oder stehenden im Winter ausreichend frostfreie Gewässer und Uferbereichen mit strukturreicher Vegetation und gutem Regenerationsvermögen.
Das Plangebiet ist kein Habitat des Bibers.

Erdkröte Bufo bufo

Die Erdkröte (Bufo bufo) ist keine „streng geschützte Tierart. Sie ist eine der häufigsten Amphibienarten Europas und fast auf dem gesamten Kontinent verbreitet. Die große Zahl an Erdkröten resultiert vornehmlich aus ihrer Anspruchslosigkeit.
Ihr Schutzstatus ist nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“. Besonders geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Erdkröten besiedeln ein breites Spektrum an Lebensräumen und sind an einer Vielzahl von Gewässern zu finden. Gefährdet sind sie durch die Zerstörung oder Beeinträchtigung von Gewässern durch Zuschüttung oder Eintrag von Müll, Dünger und Umweltgiften.
Durch den Bebauungsplan werden derartige Beeinträchtigungen nicht ausgelöst.

7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um dem artenschutzrechtlichen Grundgedanken Rechnung zu tragen, werden zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität innerhalb der ausgewiesenen 1.025 m² großen Fläche verschiedene Sträucher gepflanzt, welche insbesondere Vögeln, Fledermäusen, Insekten und Reptilien als Nahrungs- und/oder Bruthabitat dienen soll.
Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur- und Landschaft und sichern und erhöhen darüber hinaus die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes.

Durch die Regelung zur Baufeldfreimachung (ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.
Gegenwärtig sind keine Eingriffe in den vorhanden Strauch- und Baumbestand geplant.
Sollten dennoch Eingriffe, Rückschnitte o. ä. an den vorhandenen Gehölzen durchgeführt werden, ist dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Weiterhin sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor Beginn von Umbaumaßnahmen das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.
An den vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen oder Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.

7.8 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.
Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.
Das Vorkommen der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden, wenn die vor der Umsetzung des Planverfahrens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenlandschaft abgestimmten Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen durchgeführt werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Die Gartenfläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgt.
Durch die Anpflanzung von Sträuchern wird ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität geleistet. Nach Umsetzung des Vorhabens und den durchgeführten Maßnahmen wird zusätzlicher Lebensraum geschaffen und dauerhaft der Natur zur Verfügung gestellt.
Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.
Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Abbruch von Gebäuden
- Beseitigung von Buschwerk, Hecken und Bäumen
- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Burg Stargard festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

ANLAGE 1: BIOTOPTYPENKARTIERUNG

Stadt Burg Stargard

OT Cammin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
Sondergebiet Ferienhäuser
"Birkenallee Cammin"

laufende Nummer Biotoptypenbezeichnung (Abkürzung)

- 6.6.6 Standorttyp.Gehölzsaum a. stehenden Gewässern (VSX)
- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.1 Pfad Rad und Fußweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad und Fußweg (OVF)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- Bestandsgebäude
- Nadelgehölz
- Obstgehölz
- Laubgehölz
- Laubgehölz, hier nach § 18 NatSchAG M-V geschützt



Biotoptypenkarte auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes v. 18.12.2018

Anlage 1

Felix Milbrandt
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf

Datum: März 2019

Maßstab: 1:500

ANLAGE 2: PFLANZPLAN

Pflanzplan im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"



Legende

Gesamtgröße ca. 1.002 m²

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*
Baumbestand	

Ausschnitt Planzeichnung

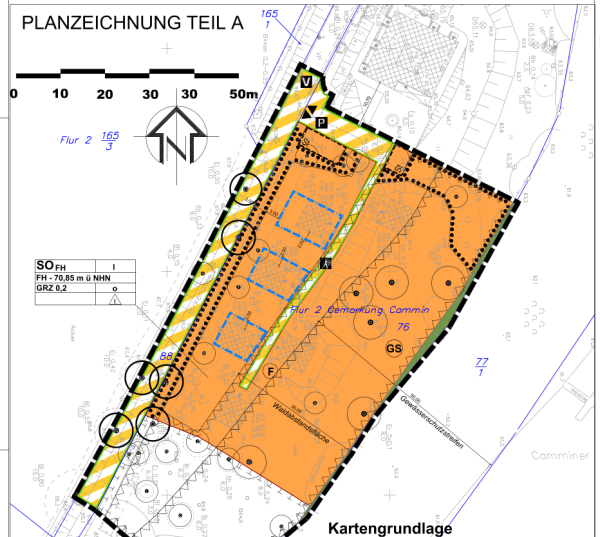


Maßnahme 6.31 Anpflanzung von Gebüschen im Siedlungsbereich: Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften / Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften / Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten / Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V) / Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 % / Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha / Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm / Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen / Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung / Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m / Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich / Jungwuchspflege / Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle / Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen

STADT BURG STARGARD Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Burg Stargard vom .....2021 folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text -Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan Cammin, Flur 2 Birkenallee des Vermessungsbüro Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395 / 7071361 , 7076793, 7076797 Fax: 0395 / 7076798, e-mail: info@vermessung-seehase.de
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89 UTM33
Höhenbezug:.DHHN 2016 vom 18.12.2018, im Maßstab: 1 : 500
Flur 2 der Gemarkung Cammin

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)

N:\2018\18VA0ZVN\Git\Cammin_Plan-Satzung_04.2021.dwg

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO FH — Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser — § 10 BauNVO

Bestandsgebäude ohne Baufeld: Nutzung zulässig als FH- Ferienhaus/Unterkunftsgebäude NG- Nebengebäude/Sauna — § 2 PlanZV, § 12 Abs. 3 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse

FH 70,85 m ü NHN — maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN — § 16 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Baufeld für Erweiterungen und Ersatzbauten — § 23 BauNVO

3. Verkehrsfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P Parkplatz — V Mischverkehrsflächen
4 Fußweg — ö - öffentlich — p - privat

Ein- und Ausfahrten

4. Flächen für Wald **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB**

Flächen für Wald

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet zur Hauptnutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

7. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen bedingt durch den Waldabstand und die Uferschutzzone — § 9 Abs. 6 BauGB

GS — Gewässerschutzzone §29 NatSchAG M-V — F — Waldabstandsfläche §20 LWaldG M-V

geschützte Bäume (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG M-V

8. Darstellung ohne Normcharakter

76 — Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

5,00 — Bemassung — 62,2 — Höhenpunkt

Zaun — Nutzungsschablone

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Zweckbestimmung und Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 , § 12 Abs. 3 BauGB, § 10 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet Ferienhäuser dient zum Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Ferienhäuser
- Stellplätze, Nebengebäude, eine Sauna für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf

1.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3 Nebenanlagen sind nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig.

1.4 Für die drei außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude ist eine Nutzung als Ferienhaus/Unterkunftsgebäude und / oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von nicht überdachten Terrassen mit einer maximalen Höhe von bis zu 1 m unter der Oberkante des Erdgeschosses des dazugehörigen Hauses zulässig.

3. Beschränkte Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Ferienhäuser ist maximal 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig.

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von mindestens 1025 m² eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen. (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen.

4.2 Zur Pflege der Natur und Landschaft sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bei Ausfall von Gehölzen sind die Sträucher und Bäume gleichwertig zu ersetzen.

5.0 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs.2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Zulässig sind nach § 9 Abs. 2 i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V

6.1 Gestaltung von Fassaden

Zulässig sind nur Holz, Glas und anteilig 20% Putz und Mischformen dieser Materialien.

6.2 Gestaltung von Dächern

Es sind nur steile Dächer von 55° und in der Farbe grau zulässig.

6.3 Ordnungswidrigkeit (84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

6.3.1 Die Fassaden nicht wie in Punkt 7.1 in Putz, Holz, Glas und Mischformen diese ausbildet.

6.3.2 Die Dächer nicht gemäß Punkt 7.2 als steile Dächer mit 55° und in der Farbe grau ausbildet.

6.3.3 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

1.Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

3. Gebäudeabbrüche und Rodungen- sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken ist nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

4. Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut -, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.

5. Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03 des Folgejahres zulässig.

6. Vor der Umsetzung des Planverfahrens sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen abzustimmen.

7. An vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.

8. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" überlagert den Geltungsbereich der noch rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" der Gemeinde Cammin vollständig. Mit Satzungsbeschluss über den neuen Plan verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht.

9. Veränderungen, die die Identität der 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am **17.10.2018** den Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im am Amtsblatt "Stargarder Zeitung" und in Internet.

Burg Stargard, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **03.02.2020 bis 06.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020** durchgeführt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange un ddie Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom **11.12.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am **16.09.2020** den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" mit Begründung, den örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21,mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom vom **09.11.2020 bis 10.12.2020** nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet unter www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Burg Stargard, den Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am ..... 2021 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

9. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... 2021 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom .....2021 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.

Burg Stargard, den Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg , den Siegel Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2021, AZ: ..... erteilt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

12. Die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ..... 2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf dieRechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des ..... 2021 in Kraft getreten.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 vollständig ersetzt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stadt Burg Stargard

Übersichtsskizze



Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Ferienhäuser " Birkenallee Cammin" Satzung

Datum Planstand : April 2021 **Maßstab im Original 1:500**



Planzeichenerklärung

- vorhandene Gebäude Ferienhäuser Nr.1 bis Nr. 6
- geplante bauliche Erweiterung
- Terrassen - Bestand
- Erschließungsstraße und Stellplatzflächen
- Erschließungsweg/Fußweg - Bestand
- Pflanzflächen - Bestand
- Maßnahmefläche - Strauchbepflanzung
- Wald
- Baum - Bestand
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan Cammin - Flur 2 Birkenallee des Vermessungsbüro Seehase, 17036 Neubrandenburg, Wiesenstraße 15, Telefon: 0395 / 7071361, 7076793, 7076797 Fax: 0395 / 7076798, e-mail: info@vermessung-seehase.de
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89 UTM33
Höhenbezug: DHHN 2016 vom 18.12.2018, im Maßstab: 1 : 500
Flur 2 der Gemarkung Cammin

Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin

Datum: April 2021 **Maßstab: 1 : 1000**

00SV/20/055-1
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 25 "Solarpark Kiesgrube Cammin" der Stadt Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Granzow	07.04.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung Burg Stargard beauftragt den Bürgermeister einen Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung abzuschließen.

Sachverhalt
Die Stadt Burg Stargard kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:
Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä. .
Der Vorhabenträger die ENERPARC AG, Spittelmarkt 11 in 10117 Berlin beauftragt auf seine Kosten zur Durchführung und Erarbeitung des B-Planes Nr. 25 „Solarpark Cammin-Riepke“ das Büro stadtbau.architekten neubrandenburg, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg.

Gegenüber der ursprünglichen Beschlussvorlage 00SV/20/055 wurde die Rückbaubürgschaft mit einer festen Summe festgeschrieben. Der Rückbaubetrag wurde von 15 € pro kWp auf 30 € pro kWp erhöht.

rechtliche Grundlagen
§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlage/n

1	2021-04-13 Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 25 ''Solarpark Kiesgrube Cammin'' (öffentlich)
2	2021-05-05 Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 25 ''Solarpark Kiesgrube Cammin'' (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Städtebaulicher Vertrag
Bebauungsplan Nr. 25
„Solarpark Kiesgrube Cammin"

zwischen

der Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz

und

dem 1. stellv. Bürgermeisterin Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

ENERPARC Solar Invest 160GmbH
Zirkusweg 2
20359 Hamburg

vertreten durch den Geschäftsführer Christoph Koeppen

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

Die Stadt Burg Stargard ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in der Gemarkung Cammin. Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise auf den Flurstücken 4/2, 9/2 und 25/2 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin.

B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.

2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.

3. Die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2
Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Der Bebauungsplan Nr. 25 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO sowie den entsprechenden landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.

2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Stadt, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der

Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:

a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Stadt die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.

b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:

Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 25.

Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 25.

Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Breitbandversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung der Stadt. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen. Für das gesamte Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.

e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt – , verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.

g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetreibung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Burg Stargard zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.

3. Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Stadt anerkannt.

4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
Die Stadt Burg Stargard gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

§ 3
Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem

Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.

2. Die Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

§ 4
Kündigung und Nachbesserung

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann.

2. Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.

3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – auch dann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

4. Eine Nachbesserung des Vertrages muss erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht berühren.

5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 5
Haftungsausschluss/Kostenregelung

1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den

Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 6
Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die von der Firma stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 7
Sicherheitsleistungen zur Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger bei Herstellungsbeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt Burg Stargard in Höhe der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt erst nach fünfjähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, beginnend ab Abnahme nach erstmaliger Fertigstellung und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Stadt, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

   Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten des Vertrages. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der grünordnerischen Maßnahmen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens ersetzt werden.

2. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schluss-rechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Herstellungskosten für

die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8
Baudurchführung

1. Schäden, die der Stadt bei der Nutzung von Gemeindestraßen durch den Vorhabenträger entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.

2. Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird („Erstes Wegezustandsprotokoll“). An der Bestandsaufnahme ist neben dem Vorhabenträger u. a. ein Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Burg Stargard zu beteiligen. Die Kosten der Bestandsaufnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird. Sollte es durch die Schadensbeseitigung zu einer Behinderung kommen, wird die Beseitigung der Schäden nach Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Straßen und Wege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege dem in dem Ersten Wegezustandsprotokoll dokumentierten Anfangszustand entspricht.

4. Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Stadt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit Fristsetzung und nach Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

5. Die Haftung der Stadt für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihrem Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.

6. Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 9
Rückbau

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geschlossenen Pacht-/Gestattungsvertrages, spätestens bei Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Rammpfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger bzw. nach Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 152.900 € (für 5.095 installierte kWp Solarleistung) für den Rückbau der Anlage nachzuweisen. Die Vorlage der Bürgschaft soll spätestens 1 Woche vor dem Satzungsbeschluss an die Stadt erfolgen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft. Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte es nicht zum Satzungsbeschluss kommen ist die Bürgschaft umgehend von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte sich die Anzahl der installierbaren kWp Solarleistung vor dem Satzungsbeschluss reduzieren oder erhöhen, ist die Bürgschaftssumme entsprechend des Schlüssels mit je 30 € pro kWp anzupassen.

§ 10
Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt Burg Stargard und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Stadt einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben.
   Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt Burg Stargard alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“

Burg Stargard, den .....

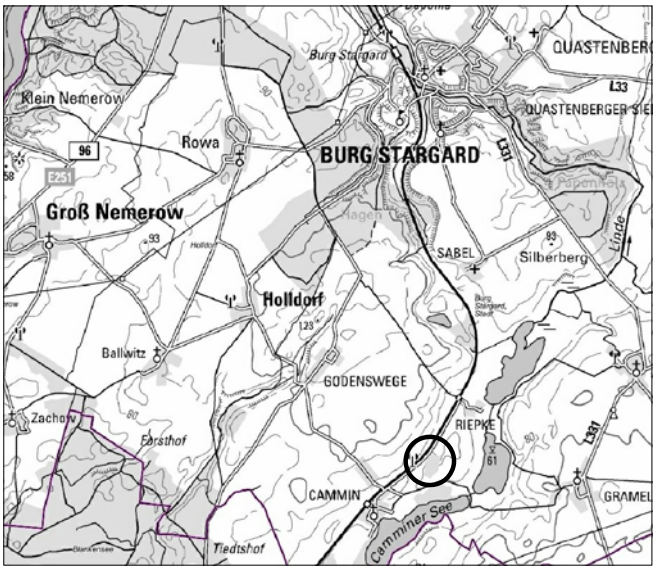
Für die Stadt: .....
Tilo Lorenz
Bürgermeister

.....
Jana Linscheidt
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

Hamburg, den .....

Für den Vorhabenträger: .....
Christoph Koeppen
Geschäftsführer





Quelle: GAIA M-V, 02.12.2019

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 25
"Solarpark Kiesgrube Cammin"
der Stadt Bug Stargard

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Lage der Fläche im Stadtgebiet

Gemarkung Cammin, Flur2, Flurstücke teilweise: 4/2, 9/2, 25/2

Flächengröße: ca. 52.300 m² (ca. 5,3 ha)

Maßstab: 1:4.000
Datum: 14.10.2020

Städtebaulicher Vertrag
Bebauungsplan Nr. 25
„Solarpark Kiesgrube Cammin"

zwischen

der Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz

und

dem 1. stellv. Bürgermeisterin Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

ENERPARC Solar Invest 160GmbH
Zirkusweg 2
20359 Hamburg

vertreten durch den Geschäftsführer Christoph Koeppen

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

Die Stadt Burg Stargard ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in der Gemarkung Cammin. Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise auf den Flurstücken 4/2, 9/2 und 25/2 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin.

B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.

2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“.

3. Die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2
Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Der Bebauungsplan Nr. 25 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO sowie den entsprechenden landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.

2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Stadt, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der

Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:

a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Stadt die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.

b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:

Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 25.

Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 25.

Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Breitbandversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung der Stadt. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen. Für das gesamte Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.

e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt – , verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.

g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetreibung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Burg Stargard zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.

3. Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Stadt anerkannt.

4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
   Die Stadt Burg Stargard gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

§ 3
Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem

Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.

2. Die Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

§ 4
Kündigung und Nachbesserung

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann.

2. Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.

3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – auch dann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

4. Eine Nachbesserung des Vertrages muss erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht berühren.

5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

6. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, sobald die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben analog zum § 36k EEG für die Photovoltaikbranche festgesetzt wurden, diese verbindlich, wie es dann das aktualisierte EEG zur Beteiligung der Standortgemeinde es vorsieht der Stadt zu gewähren. Die Gewährung der finanziellen Beteiligung erfolgt dann ab der Verkündung der entsprechenden rechtlichen Grundlagen.

§ 5
Haftungsausschluss/Kostenregelung

1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 6
Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die von der Firma stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 7
Sicherheitsleistungen zur Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger bei Herstellungsbeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt Burg Stargard in Höhe der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt erst nach fünfjähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, beginnend ab Abnahme nach erstmaliger Fertigstellung und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Stadt, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

   Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach der sich aus dem zu

erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten des Vertrages. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der grünordnerischen Maßnahmen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens ersetzt werden.

2. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Herstellungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8
Baudurchführung

1. Schäden, die der Stadt bei der Nutzung von Gemeindestraßen durch den Vorhabenträger entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.

2. Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird („Erstes Wegezustandsprotokoll“). An der Bestandsaufnahme ist neben dem Vorhabenträger u. a. ein Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Burg Stargard zu beteiligen. Die Kosten der Bestandsaufnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird. Sollte es durch die Schadensbeseitigung zu einer Behinderung kommen, wird die Beseitigung der Schäden nach Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Straßen und Wege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege dem in dem Ersten Wegezustandsprotokoll dokumentierten Anfangszustand entspricht.

4. Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Stadt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit Fristsetzung und nach Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

5. Die Haftung der Stadt für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihrem Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.

6. Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 9
Rückbau

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geschlossenen Pacht-/Gestattungsvertrages, spätestens bei Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Rammpfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger bzw. nach Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 152.900 € (für 5.095 installierte kWp Solarleistung) für den Rückbau der Anlage nachzuweisen. Die Vorlage der Bürgschaft soll spätestens 1 Woche vor dem Satzungsbeschluss an die Stadt erfolgen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft. Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte es nicht zum Satzungsbeschluss kommen ist die Bürgschaft umgehend von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte sich die Anzahl der installierbaren kWp Solarleistung vor dem Satzungsbeschluss reduzieren oder erhöhen, ist die Bürgschaftssumme entsprechend des Schlüssels mit je 30 € pro kWp anzupassen.

§ 10
Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt Burg Stargard und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Stadt einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben.
   Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt Burg Stargard alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Solarpark Kiesgrube Cammin“

Burg Stargard, den ……..

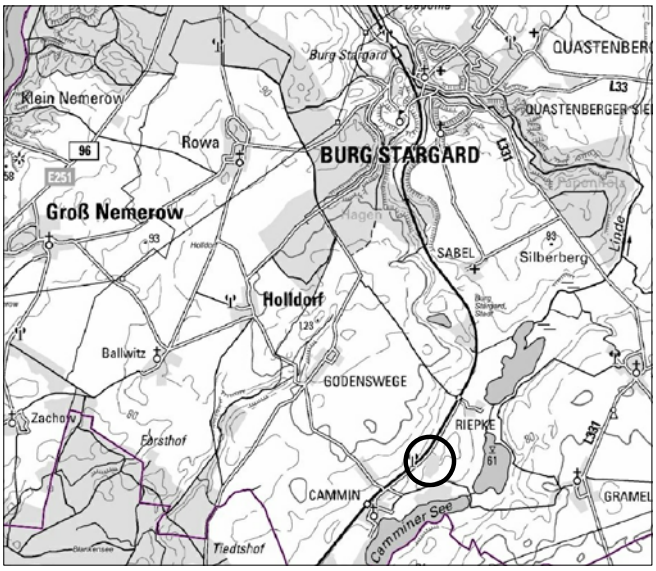
Für die Stadt: ……
Tilo Lorenz
Bürgermeister

……..
Jana Linscheidt
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

Hamburg, den ……..

Für den Vorhabenträger: ……..
Christoph Koeppen
Geschäftsführer





Quelle: GAIA M-V, 02.12.2019

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 25
"Solarpark Kiesgrube Cammin"
der Stadt Bug Stargard

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Lage der Fläche im Stadtgebiet

Gemarkung Cammin, Flur2, Flurstücke teilweise: 4/2, 9/2, 25/2

Flächengröße: ca. 52.300 m² (ca. 5,3 ha)

Maßstab: 1:4.000
Datum: 14.10.2020

00SV/20/067-1
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 26 "Solarpark Bargensdorf" der Stadt Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Granzow	07.04.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung Burg Stargard beauftragt den Bürgermeister einen Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung abzuschließen.
Sachverhalt
Die Stadt Burg Stargard kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:
Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä. .
Der Vorhabenträger die Photovoltaikgesellschaft Halle UG, Grenzstraße 26 B in 06112 Halle / Saale beauftragt auf seine Kosten zur Durchführung und Erarbeitung des B-Planes Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“ das Büro stadtbau.architekten neubrandenburg, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg.

Gegenüber der ursprünglichen Beschlussvorlage 00SV/20/067 wurde die Rückbaubürgschaft mit einer festen Summe festgeschrieben. Der Rückbaubetrag wurde von 15 € pro kWp auf 30 € pro kWp erhöht.
rechtliche Grundlagen
§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)
Finanzielle Auswirkungen
keine
Anlage/n

1	2021-04-13 Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 26 ''Solarpark Bargensdorf'' (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Städtebaulicher Vertrag
Bebauungsplan
Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“

zwischen

der Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz

und

dem 1. stellv. Bürgermeisterin Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

Photovoltaikgesellschaft Halle UG
Grenzstraße 26 B
06112 Halle / Saale

vertreten durch den Geschäftsführer Frank Bogisch

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

Die Stadt Burg Stargard ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in der Gemarkung Bargensdorf. Das Bebauungsplangebiet befindet sich

auf den Flurstücken 28/6 und 28/11 (teilweise) in der Gemarkung Bargendorf.

B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“.

2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“.

3. Die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2
Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO sowie den entsprechenden

landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.

2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Stadt, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum Bebauungsplan Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:

a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Stadt die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.

b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:

   Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 26.

   Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 26.

   Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Breitbandversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung der Stadt. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen. Für das gesamte

Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.

e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt – , verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.

g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetreibung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Burg Stargard zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.

3. Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 26 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Stadt anerkannt.

4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
Die Stadt Burg Stargard gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den gesamten Müll auf der zukünftigen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 fachgerecht zu entsorgen und diese Arbeiten spätestens 12 Monate nach der

Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 26 fertigzustellen aber mindestens vor der Errichtung der PV-Anlagen auf dem B-Plangelände.

§ 3
Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.

2. Der Vorhabenträger wird mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 26 „Solarpark Bargensdorf“ an die Stadt Burg Stargard eine einmalige Zahlung in Höhe von 100.000 € leisten.
   Die Stadt Burg Stargard wird dem Vorhabenträger nach dem die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 von der Stadtvertretung beschlossen worden ist, dieses schriftlich mitteilen. Der Vorhabenträger muss den o. g. Betrag innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Eingang des Schreibens der Stadt auf das angegebene Konto der Stadt Burg Stargard überweisen.

3. Die Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

§ 4
Kündigung und Nachbesserung

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann.

2. Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.

3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – auch dann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

4. Eine Nachbesserung des Vertrages muss erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht berühren.

5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 5
Haftungsausschluss/Kostenregelung

1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 6
Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die von der Firma stadtbau.architekten^{nb}, Architekt Lutz Braun, Johannesstraße 1 in 17034 Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 7
Sicherheitsleistungen zur Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger bei Herstellungsbeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Stadt Burg Stargard in Höhe der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag

beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt erst nach fünfjähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, beginnend ab Abnahme nach erstmaliger Fertigstellung und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Stadt, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten des Vertrages. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der grünordnerischen Maßnahmen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens ersetzt werden.

2. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Herstellungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8
Baudurchführung

1. Schäden, die der Stadt bei der Nutzung von Gemeindestraßen durch den Vorhabenträger entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.

2. Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird („Erstes Wegezustandsprotokoll“). An der Bestandsaufnahme ist neben dem Vorhabenträger u. a. ein Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Burg Stargard zu beteiligen. Die Kosten der Bestandsaufnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu

beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird. Sollte es durch die Schadensbeseitigung zu einer Behinderung kommen, wird die Beseitigung der Schäden nach Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Straßen und Wege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege dem in dem Ersten Wegezustandsprotokoll dokumentierten Anfangszustand entspricht.

4. Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Stadt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit Fristsetzung und nach Ablauf der gesetzten Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

5. Die Haftung der Stadt für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihrem Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.

6. Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 9
Rückbau

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geschlossenen Pacht-/Gestattungsvertrages, spätestens bei Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Rammpfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger bzw. nach Beendigung der Nutzung der Photovoltaikanlage.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 228.900 € (für 7.627 installierte kWp Solarleistung) für den Rückbau der Anlage nachzuweisen. Die Vorlage der Bürgschaft soll spätestens 1 Woche vor

dem Satzungsbeschluss an die Stadt erfolgen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft. Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben. Sollte es nicht zum Satzungsbeschluss kommen ist die Bürgschaft umgehend von der Stadt an den Vorhabenträger zurückzugeben.
Sollte sich die Anzahl der installierbaren kWp Solarleistung vor dem Satzungsbeschluss reduzieren oder erhöhen, ist die Bürgschaftssumme entsprechend des Schlüssels mit je 30 € pro kWp anzupassen.

§ 10
Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt Burg Stargard und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Stadt einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben.
Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt Burg Stargard alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“

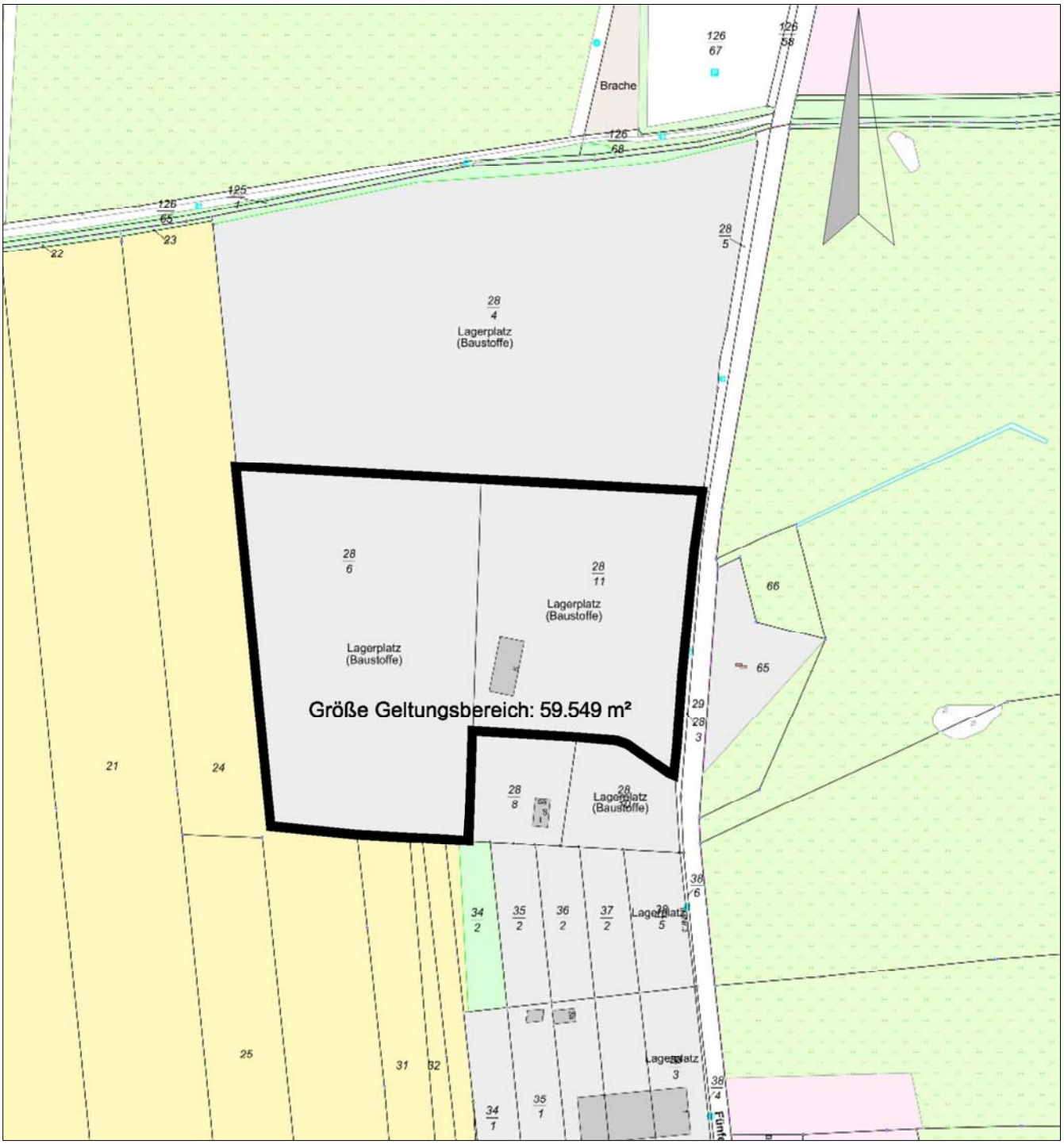
Burg Stargard, den .....

Für die Stadt: .....
Tilo Lorenz
Bürgermeister

.....
Jana Linscheidt
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

Halle/Saale, den .....

Für den Vorhabenträger: .....
Frank Bogisch
Geschäftsführer





Quelle: GAIA M-V, 28.09.2020

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Burg Stargard, OT Bargensdorf
Bebauungsplan "Solarpark Bargensdorf"

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Lage der Fläche im Stadtgebiet

Gemarkung:	Bargensdorf
Flur:	3
Flurstücke:	28/6, 28/11
Flächengröße:	ca. 59.550 m² (ca. 6 ha)

Maßstab: 1 : 4.000

Datum: 14.10.2020

00SV/21/018
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Prioritätenliste für den Ausbau- bzw. die Erneuerung von Straßen und Wegen im Stadtgebiet Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Bürgermeister *Bearbeitung:* Tilo Lorenz	14.04.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung beschließt zur grundsätzlichen Festlegung von Planungs- und Umsetzungszielen die anliegende Prioritätenliste für den Ausbau von Straßen und Wegen (Anlage 1) für die Stadt Burg Stargard.

Sachverhalt
Insbesondere auf Grund der seit 2018 weggefallenen Ausbaubeiträge gibt es mittlerweile vermehrt Anfragen, wann einzelne Straßen oder Wege ausgebaut oder zumindest instandgesetzt werden können.
Hierzu ist verwaltungsseitig oft keine Aussage möglich, da bei der Anzahl der noch auszubauenden Straßen und Wege, vor allen Dingen aber auf Grund der meist unklaren Finanzierungslage, einigermaßen verlässliche Vorhersagen nur schlecht möglich sind.

Um diesen Umstand zu beheben, wird vorgeschlagen, einen Grundsatzbeschluss über die beigefügte Prioritätenliste zu fassen.
Die Reihefolge der darin aufgeführten Straßen bzw. Wege ist in verschiedene Kategorien dargestellt. Diese unterteilen sich in bereits laufende Vorhaben bzw. kurz, mittel oder langfristig zu planende Vorhaben.
In der Kategorie 2 sind demnach z.B. die möglichst kurzfristig, also innerhalb der kommenden 3 Jahren, zu planenden Maßnahmen dargestellt. In der Spalte „Bemerkungen“ sind die für die Einstufung herangezogenen Gründe aufgeführt.
Die Prioritätenliste soll dann als Grundlage für künftige Haushaltsplanungen, bei der Vorbereitung von Planungsvergaben sowie bei der Antragsstellung von Fördermitteln dienen.

rechtliche Grundlagen
Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen
Keine – die jeweiligen Planungen für Ausbaumaßnahmen, sowei deren Umsetzung erfolgt dann entsprechend Mittelbereitstellung per Haushalt sowie nach entsprechender Beschlussfassung in den Gremien.

Anlage/n

1	Prioritätenliste Straßenbau - April 2021 (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Prioritätenliste Straßenbau

Stand: 20.04.2021

Kategorie	Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Baulast-träger	Straße		baul. Zustand		Umsetzung			Bemerkungen
					Typ	Meter	Straße	Gehweg	Status	Planung bis LP4	Bau	
1	Mühlenstraße		Burg Stargard	Land	H	975	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig	in Arbeit	abgeschl.	bis 22	Ausbau mit Land
1	Bahnhofstraße	1 - 6	Burg Stargard	Land	H	772	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig	in Planung	bis Ende 22	ab 24	Gewerbe / Tankstelle / Tourismus
1	Loitzer Straße		Teschendorf	Kreis	H	523	sanierungsbedürftig		Vorplanung	2021	ab 22	Ausbau mit Kreis
1	Lindenhof	Rest	Lindenhof	Stadt	A	415	grundhafter Ausbau		Vorplanung	2022	ab 22	Dorfmitte
1	Gramelower Straße		Teschendorf	Land	H	645	ausgebaut	sanierungsbedürftig	in Planung		ab 23	Ausbau zusammen mit Radwegebau
1	Burganlage - Wege u. Hofflächen		Burg Stargard	Stadt	A		sanierungsbedürftig		in Planung		ab 22	Fördermittelverfahren läuft!
2	Papiermühlenweg		Burg Stargard	Stadt	A	2719	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Gewerbe / Kita-Standort / Tourismus
2	Quastenberger Damm	8 - 16	Burg Stargard	Stadt	A	500	grundhafter Ausbau					ggf. Sanierung Kanalisation notwendig
2	Quastenberger Damm	26-47	Burg Stargard	Stadt	A	400	grundhafter Ausbau					ggf. Sanierung Kanalisation notwendig
2	Gartenstraße	1 - 4 b	Burg Stargard	Stadt	A	414	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				ggf. Sanierung Kanalisation notwendig
2	Dewitzer Chaussee		Burg Stargard	Land	H	1189	ausgebaut	sanierungsbedürftig				Schulweg, Hauptverkehrsstraße
2	Ringstraße		Teschendorf	Stadt	A	497	sanierungsbedürftig					Erschließung nicht abgeschlossen worden!
2	Zum Sandberg		Gramelow	Stadt	A	412	grundhafter Ausbau					unbefestigter Weg
3	Bahnhofstraße	7 - 15	Burg Stargard	Stadt	I	733	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Bahnhof, Ortsbildprägend, Tourismus
3	Galgenberg		Burg Stargard	Stadt	A	642	ausgebaut	sanierungsbedürftig				Schulweg, Kita, Friedhof
3	Walkmüllerweg		Burg Stargard	Stadt	A	344	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Ärztehaus, betreutes Wohnen
3	Tuchmacherstraße		Burg Stargard	Stadt	A	363	grundhafter Ausbau	grundhafter Ausbau				Tankstelle / Gewerbe
3	Sabel		Sabel	Stadt	A	637	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Dorfmitte
3	Rowaer Weg		Bargensdorf	Stadt	A	766	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Dorfmitte
3	Burgstraße		Burg Stargard	Stadt	A	170	ausgebaut					Hauptzuwegung Burg, Tourismus - Laufband
4	Weinbergsweg (Messweg)	21-29	Burg Stargard	Stadt	A	1000	ausgebaut	grundhafter Ausbau				
4	Fichtenweg	1 - 4a	Burg Stargard	Stadt	A	170	grundhafter Ausbau					unbefestigter Weg
4	Zum Born		Bargensdorf	Stadt	A	543	grundhafter Ausbau					
4	Strelitzer Straße	35 - 49	Burg Stargard	Stadt	A	110	grundhafter Ausbau					unbefestigter Weg
4	Stubbenteich		Burg Stargard	Stadt	A	1522	grundhafter Ausbau					unbefestigter Weg
4	Dorfstraße		Teschendorf	Stadt	A	600	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				Dorfmitte
4	Blumenstraße		Burg Stargard	Stadt	A	990	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig				
4	Eichenweg		Cammin	Stadt	A	690	grundhafter Ausbau					Bungalowweg
4	Lindenstraße (Verbindungsweg)		Loitz	Stadt	A	262	grundhafter Ausbau					
4	Quastenberg	51-52c	Quastenberg	Stadt	A	508	grundhafter Ausbau					unbefestigter Weg
4	Sabeler Weg	25,26,27	Burg Stargard	Stadt	I	110	grundhafter Ausbau					
4	Schmiedeweg		Teschendorf	Stadt	A	680	grundhafter Ausbau					
4	Kastanienweg		Riepke	Stadt	A	281	grundhafter Ausbau					Bungalowweg
4	Oberer Weg		Riepke	Stadt	A	598	grundhafter Ausbau					Bungalowweg
4	Riepker Straße	8, 10, 11	Riepke	Stadt	A	557	grundhafter Ausbau					

Erläuterungen:

Kategorie 1
Maßnahmen geplant oder in Planung - Umsetzung erfolgt, wenn gesicherte Finanzierung (FöMi-Bereitstellung, HH-Mittel)

Kategorie 2

Durchführung der Planung kurzfristig = innerhalb der nächsten 3 Jahre entsprechend Bereitstellung HH-Mittel

Kategorie 3

Durchführung der Planung mittelfristig = Zeitraum ab 2025 bis 2028

Kategorie 4

Durchführung der Planung langfristig = Zeitraum ab 2030

00SV/21/015-1
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Erneuerung der Werbebeschilderung im Stadtgebiet Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Bürgermeister *Bearbeitung:* Tilo Lorenz	17.05.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung Burg Stargard beschließt, künftig auf Sammelwerbeanlagen an den Ortseingängen zu verzichten und die Möglichkeit zur Bewerbung von Firmen in der Ortslage lediglich auf den bestehenden Hinweisschildern zu ermöglichen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem bisherigen Anbieter die Anpassung des bestehenden Vertragsverhältnisses zu verhandeln oder optional eine Übernahme der Werbeanlagen anzustreben.

Sachverhalt
Im Stadtgebiet Burg Stargard besteht derzeit die Möglichkeit an Lichtmasten sowie an Groß- und Kleinwerbeaufstellern für Unternehmen oder auch Veranstaltungen zu werben.

Zur Organisation und Betreibung der Werbeeinrichtungen bestehen Vertragsverhältnisse mit 2 verschiedenen Anbietern.
Insbesondere die Großwerbeanlagen an den Ortseingängen sind teilweise verwittert bzw. erneuerungsbedürftig und hinterlassen einen unansehnlichen Eindruck im Stadtgebiet.

Mit der Beratung und Beschlussfassung sollten die wesentlichen Kriterien für die Aufstellung und Betreibung der Werbeanlagen festgelegt werden. Nach mehrfachen Beratungen in den jeweils zuständigen Gremien, wurde die Empfehlung ausgesprochen, auf die Sammelwerbeanlagen an den Ortseingängen gänzlich zu verzichten und lediglich kleinere Werbeanlagen (bisherige Standorte: Bahnhofstraße / Walkmüllerweg, Marktstraße / Papiermühlenweg, Dewitzer / Teschendorfer Chaussee sowie Dewitzer Chaussee / Quastenberger Damm) weiterhin anzubieten.
Mit dem bestehenden Vertragspartner soll über die Fortführung des vorhandenen Vertrages in abgeänderter Form oder über die Übernahme der bestehenden Werbeanlagen verhandelt werden.

Für die Bewerbung von Veranstaltungen wird die Verwaltung einen separaten Vorschlag zur Gestaltung und Platzierung einreichen.

rechtliche Grundlagen
Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen
Mieteinnahmen bei Vergabe bzw. Abschluss eines Standortmietvertrages, bei Übernahme der Anlagen ggf. Entschädigung gegenüber dem bisherigen Eigentümer

Anlage/n
Keine

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

00SV/21/017-1
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beschluss über die Neugestaltung des Spielplatzes an der Carl-Stolte-Straße

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt *Bearbeitung:* Tilo Lorenz	17.05.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard stimmt der Neugestaltung des Spielplatzes in der Carl-Stolte-Straße entspreched beigefügtem Lageplan sowie der Geräteauswahl für Kinder- und Jugendliche im Alter von 8 bis 18 Jahren zu. Der Bürgermeister wird beauftragt alle nötigen Schritte (Ausschreibung, Vergabe der Material- und Spielgerätelieferung) einzuleiten.

Sachverhalt
Auf dem Grundstück des jetzigen Bolzplatzes in der Carl-Stolte-Straße soll ein ansehnlicher Platz zum Spielen und Verweilen entstehen, der nicht nur Kinder- und Jugendliche aus den anliegenden Wohngebieten einladen soll. Es ist vorgesehen die gesamte Fläche zu beräumen und den Bolzplatz entsprechend der Beratungen im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales sowie im Hauptausschuss durch neue Spiel- und (Outdoor-)Sportgeräte sowie Sitzmöglichkeiten für eine Altersgruppe von 8 bis 18 Jahren zu ersetzen.

Weiterhin soll die Abgrenzung zwischen der Carl-Stolte-Straße und dem Spielplatz durch einen Zaun und vereinzelte Heckenpflanzen erfolgen. Die Montage der Spielgeräte und die Bepflanzungen übernimmt der Bauhof der Stadt Burg Stargard. Die geschätzten Kosten für die Lieferung der Geräte und Materialien belaufen sich auf ca. 30 bis 35 T€. Hierzu wurde ein Fördermittelantrag gestellt, der positiv entschieden wurde und der Stadt einen Zuschuss von 20 T€ ermöglicht.

Die Umgestaltung der vorhandenen Spiel- und Verweilfläche wird vorgeschlagen, da es vereinzelt immer wieder Initiativen von Einwohnern der benachbarten Wohngebiete gibt, die sich einen öffentlichen Spielplatz im näheren Umfeld wünschen und auf Grund der Tatsache, dass der Bolzplatz sowie die umliegenden Flächen sehr unansehnlich sind.

Für die Umgestaltung bzw. Erneuerung von Spielplätzen wurden insgesamt 20 T€ in den Haushalt 2021 mit aufgenommen. Die Finanzierung der Eigenmittel wäre demnach gesichert.

rechtliche Grundlagen

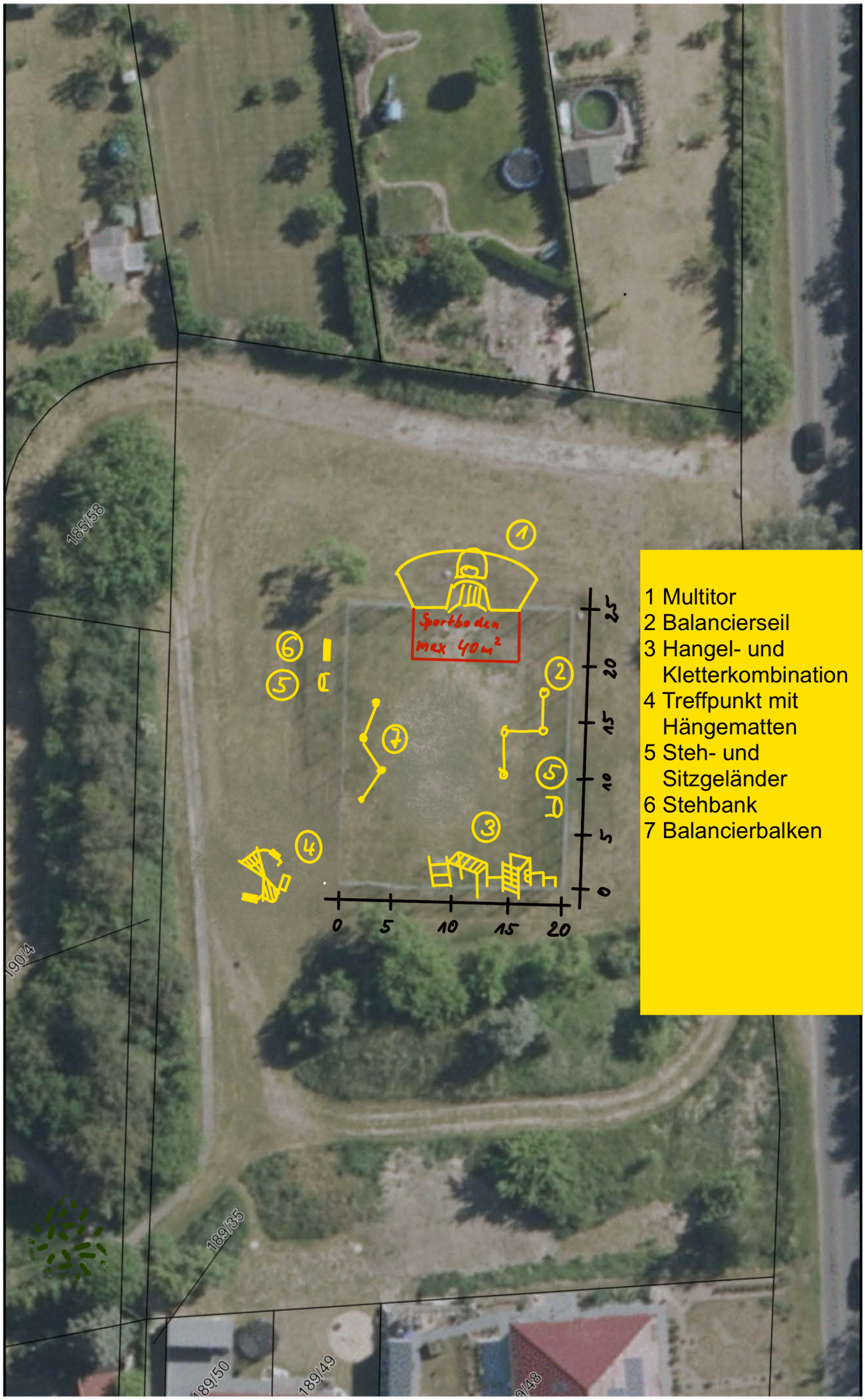
KV M-V, GemHVO-Doppik, SpielplFöRLM-V

Finanzielle Auswirkungen
Ausgaben in Höhe von 30 bis 35 T€
Einnahmen in Höhe von 20.000 €

Anlage/n

2	Anlage Spielplatz (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister



1 Multitor
2 Balancierseil
3 Hangel- und Kletterkombination
4 Treffpunkt mit Hängematten
5 Steh- und Sitzgeländer
6 Stehbank
7 Balancierbalken

Multitor



Balancierseil



Hangel- und Kletterkombination



Treffpunkt mit Hängematten



Steh- und Sitzgeländer



Stehbank



Balancierbalken



00SV/21/008
Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beschluss über die Durchführung der Sanierung / Neubau Marktstraße 5 und 7 (Bürgerhaus) sowie über die Einleitung und Art der Ausschreibung

Organisationseinheit:	*Datum*
Bürgermeister *Bearbeitung:* Monique Diekow	22.01.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	02.03.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Vorhaben Neubau/Sanierung der Marktstraße 5 und 7 (Bürgerhaus) zu Kenntnis und stimmt der Durchführung des Bauvorhabens zu.
Der Bürgermeister wird beauftragt, nach Zustimmung der Kommunalaufsicht zur gesicherten Finanzierung / Förderung des Vorhabens, die öffentliche Ausschreibung und Vergabe der weiteren Planungsphasen 5 bis 9 sowie für die Bauleistungen entsprechend der in der Anlage dargestellten Losaufteilung zu veranlassen.

Sachverhalt

Mit Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 28.03.2012 wurde das Ziel festgelegt, das Objekt Marktstraße 7 unter Einbeziehung der Freifläche Marktstraße 5 zu sanieren und künftig als Bürgerhaus mit Ratssaal zu nutzen.

Mit Datum vom 27.09.2016 wurde der Grundstückserwerb für die Marktstraße 5 beschlossen, so dass die Planungen für die Realisierung des ausgesprochenen Ziels weiter verfolgt und letztlich im Rahmen der Stadtvertretersitzung am 10.04.2019 beschlossen werden konnten.

Nachdem parallel hierzu maßnahmebezogen entsprechende Programmanträge gegenüber dem Land im Rahmen der Stadtsanierung gestellt wurden, gab es die Bestätigung der Bereitstellung von Städtebaufördermitteln für die Jahre 2019 und 2020 in einer Gesamtsumme von 2,49 Mio. €.

Für das Projekt musste per separatem Antrag die konkrete Förderung beantragt werden, die nach abschließender Bestätigung (Ministerium, Finanzaufsicht) dann auch abgerufen werden kann.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nun, nachdem sich die Fördermittel-, Planungs- sowie Genehmigungsverfahren sehr lange hinzogen, für die Jahre 2021 bis 2023 geplant, wobei in diesem Jahr voraussichtlich nur noch mit den bauvorbereitenden Maßnahmen (Teilabriss, Untersuchung Bodendenkmal) begonnen werden kann.
Die im Rahmen der Stadtsanierung zur Verfügung zu stellenden Zuschüsse, wurden bzw. werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 sowie 2021 ff bereitgestellt.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beruht auf § 9 GemHVO-Doppik M-V. Gemäß § 9 GemHVO-Doppik M-V sind Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung erst zu beschließen und im Finanzhaushalt auszuweisen, wenn unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- und Herstellungskosten und der Folgekosten, die für die Stadt wirtschaftlichste Lösung ermittelt wurde. Da diese Maßnahme von erheblicher finanzieller Bedeutung ist, muss hierfür eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorliegen.

Gemäß Hauptsatzung, erfolgt über den Hauptausschuss die Beschlussfassung zur Einleitung und Ausschreibungsart. Entsprechend § 3 a VOB erfolgt die Ausschreibung der einzelnen Lose öffentlich.
Gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt eine schriftliche Information an mögliche Bieter, so dass insbesondere auch regionale Unternehmen nochmal auf die Ausschreibung und Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen werden. Die Ausschreibung muss als elektronische Vergabe durchgeführt werden.

rechtliche Grundlagen
Kommunalverfassung M-V, § 5 Abs. 4 Pkt. 1 Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard, § 3 VOB
Finanzielle Auswirkungen
Zuschuss an die Stadtsanierung

2021	51103.01900000	Auszahlungen =	692.900 €
2022	51103.01900000	Auszahlungen =	792.900 €
2023	51103.01900000	Auszahlungen =	498.600 €

Anlage/n

1	Losteilung Burg Stargard(aktual.) (öffentlich)
2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Bürgerhaus Burg Stargard
Losteilung mit Kostenzuordnung Stand Januar 2021

Los	Gewerk	inkl.	Kostenanteile		Gesamt
			Markstr. 7	Markststr. 5	
1	Abbruch+Anteil Erdarbeiten	Abbruch Anbau + Bodenabtrag für archäologische Voruntersuchung	62.000 €		**62.000 €**
2	Baustelleneinrichtung u. Gerüstbau		44.834 €	41.386 €	**86.220 €**
3	Rohbau	Stahlbau, Spezialtiefbau, Maurer, Stahlbeton, Putz, Abbruch im Altbau	558.725 €	957.778 €	**1.516.503 €**
4	Zimmerer	Fachwerksanierung, Dachstühle, Abstützungen im Altbau	147.190 €	12.605 €	**159.795 €**
5	Dachdecker	Steildächer, Flachdächer, Klempnerleistungen	56.507 €	79.240 €	**135.747 €**
6	Trockenbau		86.431 €	58.141 €	**144.572 €**
7	Bautischler	Holz-Kastenfenster, Innentüren, Holztreppe	100.571 €	44.666 €	**145.237 €**
8	Metallbau	Metallfenster, Alu- Glasfassaden	14.987 €	179.567 €	**194.554 €**
9	Estrich, Fliesen		41.862 €	108.575 €	**150.437 €**
10	Bodenleger		44.000 €	28.916 €	**72.916 €**
11	Maler + Bauendreinigung		25.052 €	9.240 €	**34.292 €**
12	Heizung / Sanitärinstallationen		124.557 €	111.283 €	**235.840 €**
13	Lüftung		46.055 €	40.666 €	**86.721 €**
14	Elektro / Fernmeldeinstallation		155.529 €	139.872 €	**295.401 €**
15	Aufzugsanlage			61.950 €	**61.950 €**
16	Außenanlagen		128.766 €	138.861 €	**267.627 €**
17	Möbeltischler	Feste Einbauten (Teeküchen)	8.600 €	7.000 €	**15.600 €**
18	Informationssysteme		3.120 €	2.880 €	**6.000 €**
19	Feuerlöscher		1.889 €	1.744 €	**3.633 €**

INSTITUT für Public Management



- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung -

Bauvorhaben Rathaus der Stadt Burg Stargard

Burg Stargard,
11. Mai 2021

Agenda

1.
   - Vorgehen und zeitlicher Ablauf
   - Ausgangssituation, Handlungsbedarf und Ziele
2.
   - Übersicht der möglichen Handlungsalternativen
   - Detaillierte Betrachtung der Handlungsalternativen
3.
   - Monetäre Berechnungsergebnisse gem. § 7 LHO
   - Qualitative Bewertungsergebnisse
4.
   - Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Alternativen
   - Handlungsempfehlungen und Ausblick

Vorgehen und zeitlicher Ablauf

Projektphase I
März 2021

- **Auftaktgespräch** (Alternativen, Daten, Ziele, Zeitplan)
- **Bestandsaufnahme** (Datenauswertung) **und Experteninterviews**

Projektphase II
April 2021

- **Durchführung der Nutzwertanalyse**
- **Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Projektphase III
Mai 2021

- **Fertigstellung des Abschlussberichts**
- **Präsentation der Ergebnisse**

Ausgangssituation und Handlungsbedarf

- Burg Stargard ist **beliebt und die Einwohnerzahl wächst**
- Stadt und Amt möchten **für Ihre Bürger erreichbar und attraktiv sein**
- bestehendes Rathaus (Mühlenvilla) ist in vielen Aspekten nicht ideal (Handlungsbedarf!)
  - Brandschutz und Barrierefreiheit,
  - Erreichbarkeit und Arbeitsbedingungen,
  - Bedingungen für Gremienarbeit und städtebauliche Lage am Rand
- Grundstück und Gebäude am Markt wurden als **neuer Standort diskutiert**
- erste **Vorplanungen und Fördermittelanfragen** ergaben eine Machbarkeit
- **Beschlüsse** der politischen Gremien für einen Neubau wurden gefasst
- **gesetzlich notwendige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** zur Prüfung von Handlungsalternativen wurde im März 2021 beauftragt



Agenda

1.
- Vorgehen und zeitlicher Ablauf
- Ausgangssituation, Handlungsbedarf und Ziele

2.
- Übersicht der möglichen Handlungsalternativen
- Detaillierte Betrachtung der Handlungsalternativen

3.
- Monetäre Berechnungsergebnisse gem. § 7 LHO
- Qualitative Bewertungsergebnisse

4.
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Alternativen
- Handlungsempfehlungen und Ausblick

Übersicht der möglichen Handlungsalternativen

2018 - 2021	2022 - 2024	2025 - 2044
(Vor-) Planungsphase	Bauphase	Betriebsphase

Alternative 1
Sanierung und Erweiterung der Mühlenvilla (Status Quo)

Sanierung des bestehenden Rathauses und Errichtung eines Neubaus hinter dem Rathaus

- Umfassende Sanierung der Mühlenvilla (energetische Maßnahmen, Brandschutz, Barrierefreiheit etc.)
- Neubau eines zusätzlichen Gebäudes auf der Rückseite der Mühlenvilla (Ratssaal, Besucherräume etc.)
- Baumaßnahme während des Rathausbetriebes (Umzug in Containerrathaus notwendig)
- überwiegende Fremdfinanzierung und keine städtebaulichen Fördermittel absehbar

Alternative 2
Sanierung und Neubau des Bürgerhauses am Markt

Sanierung und Neubau des Rathauses am Markt (Marktstraße 5/7)

- Neubau des Rathauses unter Nutzung der historischen Bestandsgebäude in der Marktstraße 5/7
- Veräußerung der Mühlenvilla nach Umzug und Fertigstellung des neuen Rathauses
- Nutzung von städtebaulichen Fördermitteln

Agenda

1.
- Vorgehen und zeitlicher Ablauf
- Ausgangssituation, Handlungsbedarf und Ziele

2.
- Übersicht der möglichen Handlungsalternativen
- Detaillierte Betrachtung der Handlungsalternativen

3.
- Monetäre Berechnungsergebnisse gem. § 7 LHO
- Qualitative Bewertungsergebnisse

4.
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Alternativen
- Handlungsempfehlungen und Ausblick

Berechnungsergebnisse

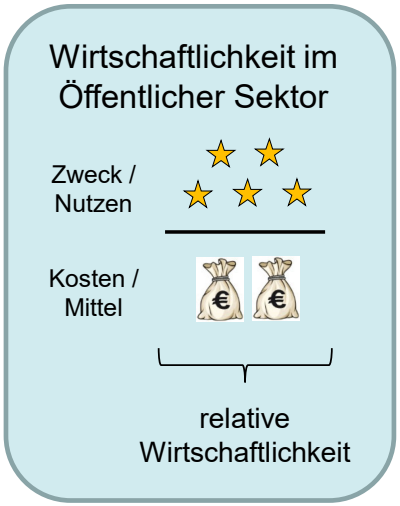
	Betrachtungszeitraum 2018 - 2044	
	A1 - Sanierung + Erweiterung Mühlenvilla	**A2 - Sanierung + Neubau Bürgerhaus (Marktstr.5/7)**
	1.565,00 m² BGF	1.427,00 m² BGF
Vorplanung (2018 - 2021)		
Personal- und Honorarkosten	22.950,82 €	22.950,82 €
Summe Auszahlungen Vorplanungsphase (2018 - 2021)	**22.950,82 €**	**22.950,82 €**
Bauphase (2022 - 2024)		
anteilige Personalkosten (Verwaltung)	79.865,87 €	79.865,87 €
Bau-, Sanierungs- und Nebenkostenkosten (KG 200-700)	3.824.562,30 €	4.591.656,14 €
Kosten für Interimslösung (Container)	259.120,23 €	
Summe Auszahlungen Bauphase (2022 - 2024)	**4.163.548,40 €**	**4.671.522,01 €**
Verkaufserlös Bestandsgebäude (hw)	30.000,00 €	500.000,00 €
Kreditmittel (hw)	3.824.562,30 €	879.567,70 €
Städtebaufördermittel (hw)		2.474.725,63 €
Summe Einzahlungen Bauphase (2022 - 2024)	**3.854.562,30 €**	**3.854.293,33 €**
Betriebsphase (2025 - 2044)		
Liegenschaftsverwaltung	174.227,08 €	174.227,08 €
KG 100 Finanzierungskosten	4.025.351,50 €	925.745,32 €
KG 200 Objektmanagementkosten	461.034,01 €	461.034,01 €
KG 300 Betriebskosten	685.051,56 €	489.267,81 €
KG 400 Instandsetzungskosten	443.812,01 €	389.307,66 €
Summe Auszahlungen Betriebsphase (2025 - 2044)	**5.789.476,16 €**	**2.439.581,88 €**
Restbuchwert (saldierter Ressourcenverbrauch)	2.701.012,45 €	1.614.159,52 €
Summe Einzahlungen Betriebsphase (2025 - 2044)	**2.701.012,45 €**	**1.614.159,52 €**
Summen Einzahlungen	**6.555.574,75 €**	**5.468.452,85 €**
Summen Auszahlungen	**9.975.975,37 €**	**7.134.054,71 €**
Saldo	**-3.420.400,62 €**	**-1.665.601,86 €**

Berechnungsergebnisse

	Betrachtungszeitraum 2018 - 2044	
	A1 - Sanierung + Erweiterung Mühlenvilla	**A2 - Sanierung + Neubau Bürgerhaus (Marktstr.5/7)**
	1.565,00 m² BGF	1.427,00 m² BGF
Kapitalwert (haushaltswirksam)	-4.204.073,16 €	-2.267.704,40 €
Kapitalwert (nicht-haushaltswirksam)	1.377.859,67 €	741.113,79 €
Kapitalwert	**-2.826.213,49 €**	**-1.526.590,61 €**
Differenz (absolut)		-1.299.622,88 €
Differenz (prozentual)		54,02%

Die Alternative A2 „Neubau des Bürgerhauses am Markt“ weist in der Kapitalwertberechnung eine **um 54 % höhere finanzielle Wirtschaftlichkeit** auf.

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)



Wirtschaftlichkeit ist die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln

- Die ausschließliche Berechnung des Kapitalwertes liefert keine ausreichend valide Aussage zur Wirtschaftlichkeit der Alternativen. Mit dem Ergebnis einer qualitativen Bewertung kann die **Wirtschaftlichkeit in Relation zum verfolgten Zweck** (relative Wirtschaftlichkeit) ermittelt werden.
- Für eine qualitative Bewertung des Nutzens beider Alternativen wurde im Mai 2021 eine Nutzwertanalyse mit folgendem **Bewerterkreis** durchgeführt:
  - 4 politische Vertreter
  - 4 Vertreter der Stadtverwaltung / Bürgermeister /Personalrat
- Es wurden **7 Kriterien mit unterschiedlichen Gewichtungen** abgestimmt und in einem schriftlichen Verfahren bewertet.

Nutzwertanalyse für die Fortführung der Betriebsgesellschaft (A1)

Alternative A1 – Sanierung und Erweiterung der Mühlenvilla				Nutzwert	Alternative A2 – Neubau des Bürgerhaus am Markt	Nutzwert
Nr.	Bewertungskriterium	Gewicht	ø Wert		ø Wert	
1.	**Gebäudespezifische Kriterien**	**50%**		**1,64**		**4,35**
1.1	Funktionalität des Gebäudes	12,5%	3,88	0,48	9,50	1,19
1.2	Nachhaltigkeit des Gebäudes	10,0%	4,13	0,41	7,50	0,75
1.3	Arbeitsbedingungen	12,5%	3,38	0,42	7,75	0,97
1.4	Städtebauliche Würdigung	15,0%	2,13	0,32	9,63	1,44
2.	**Nutzerspezifische Kriterien**	**50%**		**2,25**		**4,35**
2.1	Wirkungen auf Bürgerinnen und Bürger	20%	4,13	0,83	9,38	1,88
2.2	Wirkungen auf Verwaltungsmitarbeiter	15%	4,88	0,73	7,50	1,13
2.3	Wirkungen auf Stadt-, Gemeinde- und Amtsvertreter	15%	4,63	0,69	9,00	1,35
Summen der Nutzwerte		**100%**		**3,89**		**8,70**

- Die **Alternative A2 „Neubau des Bürgerhauses am Markt“ hat mit 8,70 Nutzwertpunkten** die deutlich höhere Wirtschaftlichkeit im Sinne der qualitativen Kriterien

Agenda

1.
   - Vorgehen und zeitlicher Ablauf
   - Ausgangssituation, Handlungsbedarf und Ziele
2.
   - Übersicht der möglichen Handlungsalternativen
   - Detaillierte Betrachtung der Handlungsalternativen
3.
   - Monetäre Berechnungsergebnisse gem. § 7 LHO
   - Qualitative Bewertungsergebnisse
4.
   - Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Alternativen
   - Handlungsempfehlungen und Ausblick

Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Alternativen

	Alternative A1 – Sanierung und Erweiterung der Mühlenvilla	Alternative A2 – Neubau des Bürgerhaus am Markt
Kapitalwert	**-2.229.343,18 €**	**-1.399.974,00 €**
Nutzwertpunkte	3,89	8,70
Kapitalwert / Nutzwertpunkt (Kosten-Nutzen Analyse)	**-726.533,03 €**	**-175.470,18 €**

- **Die Alternative 2 „Neubau des Bürgerhauses am Markt " weist eine insgesamt vorteilhaftere Wirtschaftlichkeit auf.**
- Die bessere monetäre Wirtschaftlichkeit wird durch den um 54 % geringeren negativen Kapitalwert ausgewiesen.
- Der höhere Nutzwert der Alternative von 8,70 Punkten untermauert die insgesamt bessere Wirtschaftlichkeit der Handlungsalternative „Neubau des Bürgerhauses am Markt".

00SV/21/023

Antrag
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Laufband in der Burgstraße zwischen Eisenbahnbrücke und Burg vervollständigen!

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt	11.05.2021
Bearbeitung:	*Einreicher:*
Janett Segeth	AfD-Fraktion

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertretung spricht sich grundsätzlich dafür aus, das Laufband des frisch sanierten Teils der Burgstraße bis zur Eisenbahnbrücke schnellstmöglich zu verlängern. Der Bürgermeister wird beauftragt dafür die Kosten zu ermitteln und Wege aufzuzeigen, wie dieses finanziert und umgesetzt werden kann.

Sachverhalt
Seit der Sanierung der Burgstraße im oberen Bereich, kann sich jeder Bürger selbst ein Bild darüber machen, wie beschwerlich das Erklimmen der Burg mit und ohne Laufband ist. Nicht ohne Grund sind in der Burganlage weitere Laufbänder geplant. Allerdings kommt man zukünftig erst in deren Genuss, wenn man den ersten Teil der Burgstraße mühsam überwunden hat. Die Burgstraße ist außerdem der kürzeste und gängigste Fußweg zur Burg.

Ein Laufband ist nicht nur ein Gewinn für Behinderte, Rollatorenbenutzer und Kinderwagenschieber, sondern auch für alle Einwohner und Gäste und reduziert Autobewegungen.

In einer, erst durch die vorherige Version dieses Fraktionsantrages angestoßenen, Prioritätenliste der Stadt sollte ein Laufband oben eingeordnet werden, da dieses allen und insbesondere älteren Bürgern und Besuchern der Stadt zugutekommt.

rechtliche Grundlagen

Finanzielle Auswirkungen
Einnahme und Ausgabe von Fördermitteln

Anlage/n

1	2021-05-10 Antrag-AfD_Laufband_neu (öffentlich)

Antrag entsprechend § 23 Abs. 4 KV M-V
sowie der Geschäftsordnung der Stadt Burg Stargard

Antrag

Bezeichnung des Antrages

Laufband in der Burgstraße zwischen Eisenbahnbrücke und Burg vervollständigen!

Antrags-Nr.

Datum: **10.05.2021**

Beratungsfolge: **Stadtvertretung**

Inhalt des Antrages:

Die Stadtvertretung spricht sich grundsätzlich dafür aus, das Laufband des frisch sanierten Teils der Burgstraße bis zur Eisenbahnbrücke **schnellstmöglich** zu verlängern. Der Bürgermeister wird beauftragt dafür die Kosten zu ermitteln und Wege aufzuzeigen, wie dieses finanziert und umgesetzt werden kann.

Sachverhalt:

Seit der Sanierung der Burgstraße im oberen Bereich, kann sich jeder Bürger selbst ein Bild darüber machen, wie beschwerlich das Erklimmen der Burg mit und ohne Laufband ist.

Nicht ohne Grund sind in der Burganlage weitere Laufbänder geplant.

Allerdings kommt man zukünftig erst in deren Genuss, wenn man den ersten Teil der Burgstraße mühsam überwunden hat. Die Burgstraße ist außerdem der kürzeste und gängigste Fußweg zur Burg.

Ein Laufband ist nicht nur ein Gewinn für Behinderte, Rollatorenbenutzer und Kinderwagenschieber, sondern auch für alle Einwohner und Gäste und reduziert Autobewegungen.

In einer, erst durch die vorherige Version dieses Fraktionsantrages angestoßenen, Prioritätenliste der Stadt sollte ein Laufband oben eingeordnet werden, da dieses ALLEN - und insbesondere ÄLTEREN - Bürgern und Besuchern der Stadt zugutekommt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen: Einnahme und Ausgabe von Fördermitteln

Finanzierungsvorschlag:

Anlage:

Einreicher: **AfD-Fraktion Stargard**

00SV/21/024

Antrag
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Sporthalle vor Verfall und Einsturz bewahren!

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau- und Ordnungsamt	11.05.2021
Bearbeitung:	*Einreicher:*
Janett Segeth	AfD-Fraktion

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag
Der Bürgermeister wird beauftragt ein Gutachten für die Sporthalle einzuholen, welches speziell auf den Zustand der tragenden Holz-Konstruktion eingeht und deren Restlebenszeit ermittelt und ggf. Handlungsempfehlungen ausspricht.

Sachverhalt
Bei einer zufälligen und laienhaften Besichtigung der außenliegenden Leimbinder der Sporthalle am 7. Mai 2021 mussten eindeutige und nicht geringe Holzfäulnisschäden am Fuß mehrerer tragender Leimbinder festgestellt werden. Da diese Schäden beim Fußbodenproblem der Sporthalle vor 2 Jahren nicht thematisiert wurden, waren sie offensichtlich zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da mit bloßem Auge nur Schäden im bodennahen Erreichbarkeitsbereich der Sporthalle festgestellt werden konnten, aber auch weiter oben Schutzanstriche nicht mehr erneuert wurden.

Sollte die Stadtvertretung diesen Antrag aus strategischen Gründen ablehnen, ist der Bürgermeister hiermit informiert und schadensabwehrpflichtig.

rechtliche Grundlagen

Finanzielle Auswirkungen

Ja.

Finanzierungsvorschlag: Vorhandene Mittel, die der Bürgermeister sonst auch für freihändig vergebene Planungsleistungen ohne Beschluss der oder Rücksprache mit der Stadtvertretung ausgibt.

Anlage/n

1	2021-05-10 Antrag-AfD_Gutachten-Turnhalle 1 (öffentlich)
2	2021-05-10 Anlagen Fotos (öffentlich)

Antrag entsprechend § 23 Abs. 4 KV M-V
sowie der Geschäftsordnung der Stadt Burg Stargard

Antrag

Bezeichnung des Antrages

Sporthalle vor Verfall und Einsturz bewahren!

Antrags-Nr.

Datum: **10.05.2021**

Beratungsfolge: **Stadtvertretung**

Inhalt des Antrages:

Der Bürgermeister wird beauftragt ein Gutachten für die Sporthalle einzuholen, welches speziell auf den Zustand der tragenden Holz-Konstruktion eingeht und deren Restlebenszeit ermittelt und ggf. Handlungsempfehlungen ausspricht.

Sachverhalt:

Bei einer zufälligen und laienhaften Besichtigung der außenliegenden Leimbinder der Sporthalle am 7. Mai 2021 mussten eindeutige und nicht geringe Holzfäulnisschäden am Fuß mehrerer tragender Leimbinder festgestellt werden.

Da diese Schäden beim Fußbodenproblem der Sporthalle vor 2 Jahren nicht thematisiert wurden, waren sie offensichtlich zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da mit bloßem Auge nur Schäden im bodennahen Erreichbarkeitsbereich der Sporthalle festgestellt werden konnten, aber auch weiter oben Schutzanstriche nicht mehr erneuert wurden.

Sollte die Stadtvertretung diesen Antrag aus strategischen Gründen ablehnen, ist der Bürgermeister hiermit informiert und schadensabwehrpflichtig.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen: Ja

Finanzierungsvorschlag: Vorhandene Mittel, die der Bürgermeister sonst auch für freihändig vergebene Planungsleistungen ohne Beschluss der oder Rücksprache mit der Stadtvertretung ausgibt.

Anlage: Fotos

Einreicher: **AfD-Fraktion Stargard**





