



Betreff

Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bau- und Ordnungsamt

Datum

18.06.2019

Sachbearbeitung:

Tilo Granzow

Verantwortlich:

Herr Granzow

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

22.08.2019

Status

Ö

Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)

10.09.2019

N

Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)

25.09.2019

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Planzeichnung zu und beschließt die frühzeitige öffentliche Auslegung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Der vorliegende Vorentwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Planzeichnung wird zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bestimmt.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Lorenz
Bürgermeister

STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Vorentwurf



© GeoBasis-DE/M_V 2017

Auftraggeber:

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



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 Umwelt-
planung
Patrick Fröhlich, Student

Neubrandenburg, Juni 2019

INHALT

1.0	ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	5
1.4	Kartengrundlage	5
1.5	Ziele übergeordneter Planungen	6
1.6	Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen....	6
2.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
2.1	Art und Maß der Nutzung.....	9
2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
2.3	Verkehrsflächen.....	10
2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB	10
2.5	Örtliche Bauvorschriften	11
3.0	IMMISSIONSSCHUTZ	11
4.0	FLÄCHENBILANZ	11
5.0	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung.....	12
5.1.1	Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele.....	12
5.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung sowie weitere Datengrundlagen.....	13
5.2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen	15
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
5.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	23
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	23
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	24
5.3.1	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....	24
5.3.2	Bewertung von befristeten Eingriffen	27
5.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5.5	Zusätzliche Angaben.....	29
5.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	29
5.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
5.6	Zusammenfassung.....	29
6.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	30
6.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	30
6.2	Rechtliche Grundlagen.....	30
	Europarechtliche Vorgaben	30
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	31
	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)	32
6.3	Methodisches Vorgehen	32
6.4	Datengrundlage	32
6.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	33
	Beschreibung des Vorhabens	33
	Relevante Projektwirkungen.....	33
6.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	34
	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)	34
	Abprüfung der Verbotstatbestände	35
6.7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	37
6.8	Zusammenfassung und Fazit.....	38
	ANLAGE 1: Pflanzplan	39

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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 durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der neue Eigentümer 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 der neue Eigentümer (Vorhabenträger) die bestehenden Unterkunftsgebäude weiterhin durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern 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 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 eines Baufeldes planerisch vorbereitet werden.

Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt zur Birkenallee gesichert.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtvertretung beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ mit dem Nutzungszweck Ferienhausgebiet für sechs Unterkunftsgebäuden aufzuheben.

Mit einer 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 im Aufstellungsbeschluss aufgezeigte Geltungsbereich überlagert jedoch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ nicht vollständig. Die Verkehrsfläche der Birkenallee ist hier nur im Zufahrtsbereich in den Geltungsbereich einbezogen. Für eine notwendige komplette Überlagerung der Geltungsbereiche wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ um Teile des städtischen Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung 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 östlich des Camminer Sees.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5.396 m².

Im Norden grenzt der Planbereich an das Wohnhaus Birkenallee 4 an.

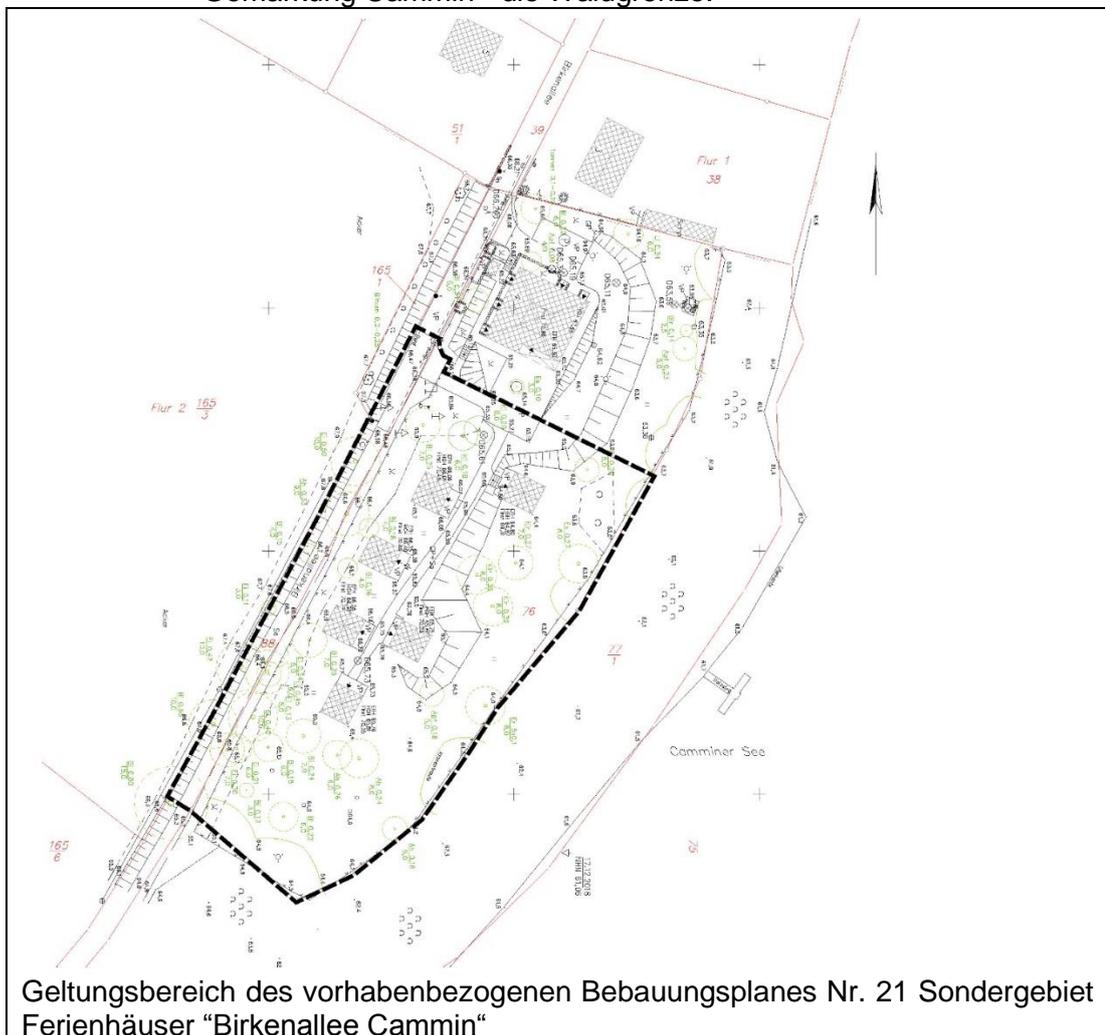
Im Westen liegt eine Ackerfläche und im Süden und Osten grenzt eine Waldfläche an das Gebiet. Bei der östlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das geschützte Biotop Erlenbruchwald.

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 Ackergrünze
- im Osten: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin – die Waldgrünze
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Cammin - die Waldgrünze.



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

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

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 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).

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.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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 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 Tourismusedwicklungsraum 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 Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusedwicklungspunkträumen 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.

Um die Nachnutzung der bestehenden Gebäude für touristische Zwecke zu sichern, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dringend erforderlich. Da der Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, wird ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB 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 der neuen Gebäude festgelegt werden muss.

Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Es handelt sich um die örtliche unbefestigte Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaus-siedlung 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 unbefestigten Weg Birkenallee erschlossen.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandenen Anlagen werden weiter genutzt. Die stadttechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Anlagen der Stadtwerke Neubrandenburg.

Das Schmutzwasser wird zentral über ein Pumpwerk, das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebietes steht in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt.

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

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

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über eine im Plangebiet bestehende Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 9,76 m³. Löschwasser kann aber auch aus dem nahe gelegenen Camminer See entnommen werden.

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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

50 m Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Binnengewässers Camminer See. Die Fläche, welche innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

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. Drei der bestehenden Gebäude sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden. Sie verbleiben mit Bestandsschutz in Nutzung.

Für diese Nutzung wird im Zuge dieses Verfahrens geklärt, ob hier ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach § 29 Abs. 1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) bei der zuständigen Behörde gestellt werden muss.

Die von Bebauung frei zu haltenden Fläche ist die nicht überbaubare Fläche des Ferienhausgebietes, die im Bestand als Rasenfläche weiter genutzt wird.

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

Die östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölze stellen Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar. 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)).

Die Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Bei der Festlegung des Baufeldes für die Ferienhäuser wird dieser Waldabstand berücksichtigt.

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.

Damit ist eine Nutzung, wie bisher als Unterkunftsgebäude und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, gestattet. 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 sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Terrassen ist laut Vorabstimmungen mit dem zuständigen Forstamt Neustrelitz vom 25.04.2018 zulässig. Diese dürfen jedoch den Waldabstand nicht weiter unterschreiten. Ihre Errichtung ist auf Grund dessen erst hinter der östlichen Bauflucht dieser Gebäude zulässig.

Für die weitere Nutzung der Unterkunftsgebäude innerhalb des Waldabstandes für das Ferienwohnen oder als Nebengebäude /Sauna bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde, um die im Zuge dieses Verfahrens gebeten wird.

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.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Erweiterung von bestehenden Unterkunftsgebäuden 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 eines Baufeldes.

Mit der Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Erhalts der bestehenden Struktur des Plangebietes, der Gestaltung der Gebäude, des Waldabstandes und des Gewässerschutzbereichs die Umnutzung und Erweiterung von maximal vier Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser vorbereitet. (Hierbei ist die eventuelle Versetzung des südlich liegenden Gebäudes aus dem Waldabstand heraus in westliche Richtung und die Nachnutzung als Ferienhaus berücksichtigt).

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 oder/und ergänzende Anbauten notwendig, deren Umsetzung durch ein größeres Baufeld 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

Das Plangebiet wird für die Errichtung von Ferienhäusern als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauGB als Ferienhausgebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" 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, Stellplätze und Nebengebäude für den durch die zulässige Nutzung verursachte 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 die Grundfläche, über die Zahl der Vollgeschosse und über die maximale Firsthöhe bestimmt.

Um die notwendigen baulichen Erweiterungen an den Gebäuden zu ermöglichen und um gleichzeitig die bestehende kleingliedrige Struktur des Gebietes zu erhalten, darf die Grundfläche eines Ferienhauses 80 m² nicht überschreiten. Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie die befestigte Flächen nicht angerechnet.

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

Um eine straßenbegleitende ortsübliche Bebauung zu erhalten, wird unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufeld parallel zur Birkenallee festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich die Ferienhäuser. Hier können die Erweiterungsbauten errichtet werden. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden die Flächen für die Stellplätze und Carports 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.

Außerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nebengebäude sind zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude 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 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 bepflanz.

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, berücksichtigen 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.

Für bauliche Ergänzungen sind auch dem Hauptdach untergeordnete Dächer als Flachdach ausgebildet zulässig.

3.0 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.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht 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.

4.0 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 m ²	66 %
<i>davon Fläche mit Pflanzbindung</i>	<i>603 m²</i>	
Verkehrsfläche insgesamt	771 m ²	14%
<i>- davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>521 m²</i>	
<i>- davon private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>134 m²</i>	
<i>Parkplatz</i>	<i>134 m²</i>	
<i>und Fußweg</i>	<i>116 m²</i>	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m ²	19 %
Wald	69 m ²	1%

5.0 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 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:

Sondergebietsfläche Ferienhäuser:	3.531 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m ²
Verkehrsfläche (771 m ²) davon: öffentliche Straße:	521 m ²
Parkplätze mit privater Verkehrsfläche:	134 m ²
Weg:	116 m ²
Wald:	<u>69 m²</u>
	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 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, wird unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufeld parallel zur Birkenallee festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich die Ferienhäuser, bzw. hier können die Erweiterungsbauten für die Ferienhäuser errichtet werden.

Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze und Carports 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 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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Baufeldes 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. Pro Ferienhaus ist eine Grundflächenerweiterung bis zu 80 m² zulässig. Im Plangebiet sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf 71 m NHN über dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Baugrenze festgesetzt, in der die Umnutzung und Erweiterung der Gruppenhäuser zu Ferienhäusern 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 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.

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

5.1.2 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 vorgesehene 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 Nebenge-

bäude 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.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 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 „Birkenweg 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.

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 Unterkunftsgelände, ist bei den Bauarbeiten auf eine möglichst immissionsarme Arbeitsweise zu achten.

Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen verbunden.

5.2.1.2 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 schließt östlich einen Teil des Biototyps Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) ein. Eine Großfläche des Plangebietes ist vor allem, durch die intensive Pflege der Rasenflächen, dem Biototyp 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 Biototyp 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 Biototypen 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 Biototypen 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“. Das Biotop stellt eine natürliche, räumliche Grenze zwischen Plangebiet und dem Camminer See dar.

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.

Artenschutz

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 Untersuchungsrastraster 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 6) 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 Maßnahmenfläche die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen.

5.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung 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.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können maximal 20 % der gesamten baulich geprägten Sondergebietsfläche versiegelt werden. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

Die Versiegelung der Fläche im Sondergebiet beträgt unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungen durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 maximal 720,8 m².

Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und die unversiegelte Fläche nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

5.2.1.4 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.

Auswirkungen des Vorhabens

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.

5.2.1.5 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 glazifluviale 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.

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 gewässerswärts, 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 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.

5.2.1.6 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 Solitäräume 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 benachbarten 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.

5.2.1.7 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. Niederschlagsysteme 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.

5.2.1.8 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).

5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.2.2.1 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 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 Bauungen versiegelt. Demnach können 371,6 m² zusätzlich versiegelt werden. Darüber hinaus werden 49 m² private Verkehrsfläche zusätzlich festgesetzt. Dadurch können insgesamt 420,6 m² Fläche nach Rechtskraft des 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.

5.2.2.2 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

5.2.3 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.

5.3 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 Bodenschicht 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).

5.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Hiervon werden durch den B-Plan folgende Flächen festgesetzt:

- | | |
|--|----------------------|
| • Sondergebietsfläche: | 3.531 m ² |
| max. Versiegelung im SO : | 706 m ² |
| • Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1.025 m ² |
| • Verkehrsflächen | |
| privater Weg: | 116 m ² |
| Gemeinschaftliche Parkplätze: | 134 m ² |
| öffentliche Straße: | 521 m ² |

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Überbauung ein Totalverlust der Biotope. Die Differenz aus aktueller Versiegelung und festgesetzter Grundfläche, ergibt eine zusätzliche Versiegelung um insgesamt 420,6 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:

5.3.1.1 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	Biotopwert
6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	2	2	3
13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	0	0	0,4
13.8.4 Ziergarten (PGZ)	0	0	1
14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)	0	0	0,5
14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0
14.7.5 Straße (OVL)	0	0	0

*VSG = Versiegelungsgrad

Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. Es sind die Biotoptypen PGZ, PER und OVD betroffen.

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad beträgt 0,6.

Bei UVP-pflichtigen Vorhaben, Betroffenheit von gesetzlich. geschützten Biotopen und bei geplanten Vorhaben in Biotopen ab 0,5 ha (ab Wertstufe 3) ist nicht der durchschnittliche Biotopwert in Ansatz zu bringen, sondern über eine differenzierte floristische u. faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen (Festlegung eines Biotopwertes gem. Anlage HzE).

Das gemäß nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop Standorttyp. Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

5.3.1.2 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.

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

Da sich die Biotopwerte der betroffenen Biotoptypen nicht unterscheiden, werden alle in Anspruch genommenen Flächen der betroffenen Biotoptypen in unten aufgeführter Tabelle zusammengefasst.

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
420,6	x	0,6	x	0,75	=	189,27

5.3.1.4 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.

5.3.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 420,6 m² zusätzlich versiegelt werden.

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m ²	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
420,6	x	0,5	=	210,3

5.3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffs- flächen- äquivalent für Biotop- beseiti- gung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffs- flächen- äquivalent für Funkti- onsbeein- trächtig- gung (m ² EFÄ)	+	Eingriffs- flächen- äquivalent für Teil- Vollversie- gelung bzw. Über- bauung (m ² EFÄ)	=	Multifunkti- onaler Kampen- sationsbe- darf (m ² EFÄ)
189,27	+	0	+	210,3	=	399,57

5.3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

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

5.3.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

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

5.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

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

5.3.2.1 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.

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	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen.

Bei mehr als 10 % Ausfälle sind Sträucher entsprechend nach zu pflanzen

Die Maßnahme 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	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
1.025 m ²	x	1	=	1.025

5.3.2.2 Berücksichtigung eines Entsiegelungszuschlages

Eine Entsiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

5.3.2.3 Lagezuschlag

Da die Kompensationsmaßnahme außerhalb von Nationalparks, Natura 2000 Gebieten oder landschaftlichen Freiräumen der Stufe 4 liegt, sind die Voraussetzungen für Lagezuschläge nicht gegeben.

5.3.2.4 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.

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungs-faktor	=	Kompensationsflächen-äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ)
1.025 m ²	x	1	x	0,5	=	512,5

5.3.2.5 Gesamtbilanzierung

- *Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ*

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)	Kompensationsüberschuss
399,57	512,5	+ 112,93

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) 399,57 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.

5.4 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.

5.5 Zusätzliche Angaben

5.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

5.5.2 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.

5.6 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 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.

Zusammenfassen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

6.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

6.1 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.

6.2 Rechtliche Grundlagen

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 Aufzuchtzeit, 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.

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."*

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.“

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.

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.

6.3 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 Lebensraumsprüchen 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.

6.4 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)

6.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Ziel ist die Umnutzung von 6 bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäuser, Nebengebäuden und Nebengebäude 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).

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

6.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Für die Bestandsdarstellung wurden die Lebensraumsansprüche 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.

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	*
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	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein

Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Lebensraum	* ja/nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	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
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	Rauhhauffledermaus	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	Zweifarbige Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	ja
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

** aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens 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.

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.

6.6.1.1 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.

6.6.1.2 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.

6.6.1.3 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 Verkehrsstrassen 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, Wehergruppen, 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 Verbotsstatbestände ist daher nicht erforderlich.

6.7 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 vorhandenen 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.

6.8 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die 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 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.

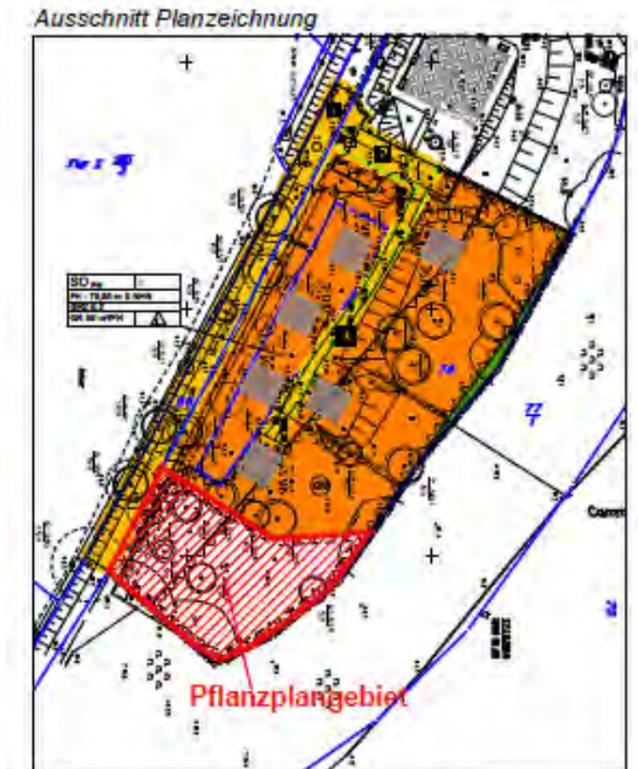
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Cammin festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

ANLAGE 1: 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

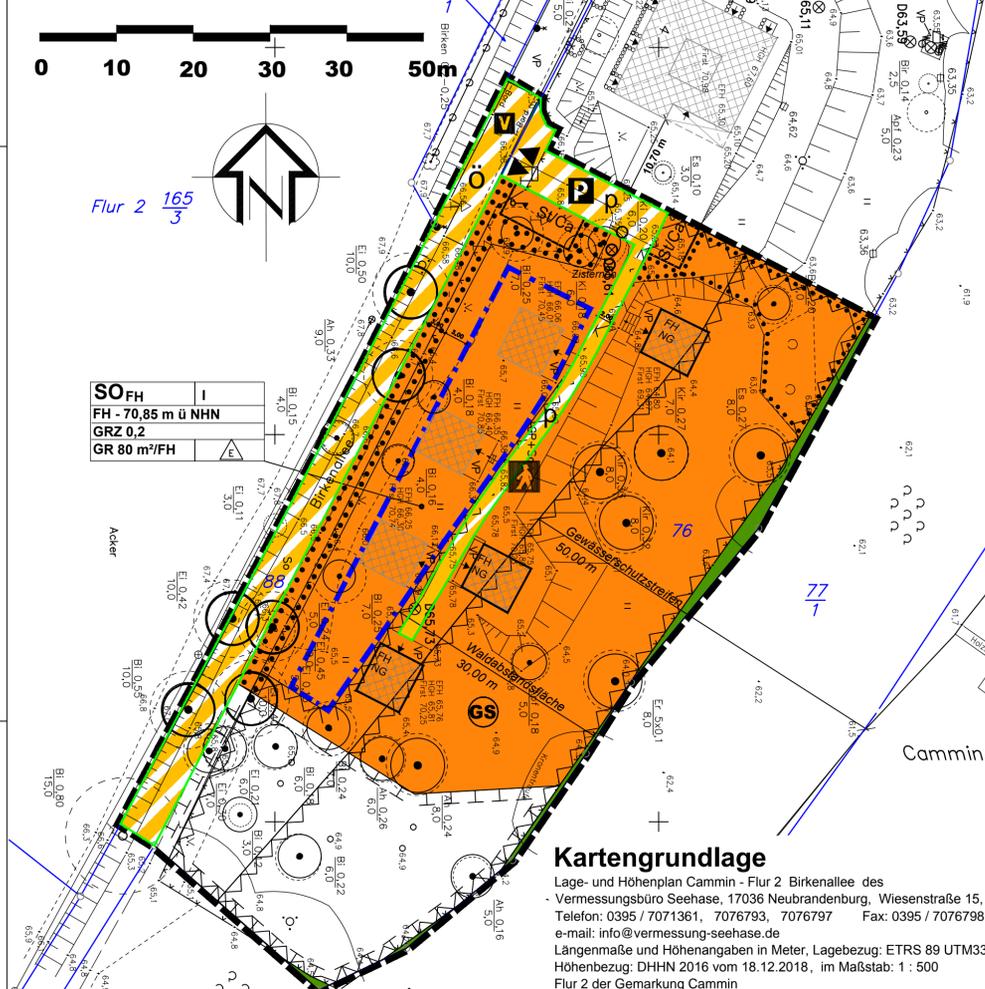


Maßnahme 6.31 Anpflanzung von Gebüsch im Siedlungsbereich: Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften / Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften / Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten / Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nm. 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 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 2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text - Teil B und 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) 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 (Planzeichnungsverordnung-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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S.221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO FH Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO

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

GRZ 0,20 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

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

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

nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz Mischverkehrsflächen

Fußweg 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

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports, 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. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

50m breite Gewässerschutzzone Camminer See

geschützte Bäume (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG

9. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

Bemessung Höhenpunkt

vorhandener Baum Zaun

Gebäude mit erweitertem Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)	
Grundflächenzahl	
Grundfläche der baulichen Anlagen	nur Einzelhäuser zulässig

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 BauGB, § 10 BauNVO

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

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.

2. 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 und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

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

3.1 Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 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.
 (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*

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. Bei Ausfall von Gehölzen sind die Sträucher und Bäume nachzupflanzen.

5.0 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

5.1 Für die drei außerhalb des Baufeldes liegenden Gebäude besteht erweiterter Bestandsschutz. Eine Nutzung, wie bisher als Unterkunftsgebäude und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, ist zulässig.

5.2 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 sind nicht zulässig.

5.3 Die Errichtung von Terrassen hinter der östlichen Bauflucht dieser Gebäude ist zulässig.

6.0 Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom mit der Stadt verpflichtet hat.

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

7.1 Gestaltung von Fassaden

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

7.2 Gestaltung von Dächern

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

7.2.2 Dem Hauptdach untergeordnete Dächer sind auch als Flachdach zulässig.

7.2 Ordnungswidrigkeit (84 LBauO M-V)
 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

7.2.1 Die Fassaden nicht wie in Punkt 7.1.1 in Putz, Holz, Glas und Mischformen diese ausbildet.

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

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

Hinweise

1. 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. archaische 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.

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

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

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

5. 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. Mit Satzungsbeschluss über den neuen Plan verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht, ohne es aufzuheben.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am 17.10.2018 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im 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..... 2019 bis einschließlich2019 durchgeführt worden

Burg Stargard, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom..... 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 2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegt. 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 Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am.....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 öffentlicher Belange am geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

Burg Stargard, den Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gebilligt. Der Durchführungsvertrag lag vor Satzungsbeschluss vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 ersetzt.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

12. Die Satzung über den 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, am2020 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 die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des 2020 in Kraft getreten.

Burg Stargard, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Stadt Burg Stargard



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser " Birkenallee Cammin"

Vorentwurf

Datum: Juni 2019 Maßstab im Original 1:500