

# 00SV/21/011

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



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

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 25.01.2021
---	----------------------------

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

### Beschlussvorschlag

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

### Sachverhalt

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

### rechtliche Grundlagen

§ 12 BauGB

### Finanzielle Auswirkungen

keine

### Anlage/n

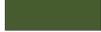
2	2021-04-15 - Anlage 1 - Vorhabenplan und Erschließungsplan (öffentlich)
3	2021-04-15 - Anlage 2 - Lageplan (öffentlich)
4	2021-04-15 - Anlage 3 - Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte (öffentlich)

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

gez.Tilo Lorenz  
Bürgermeister



### Planzeichenerklärung

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

# Stadt Burg Stargard

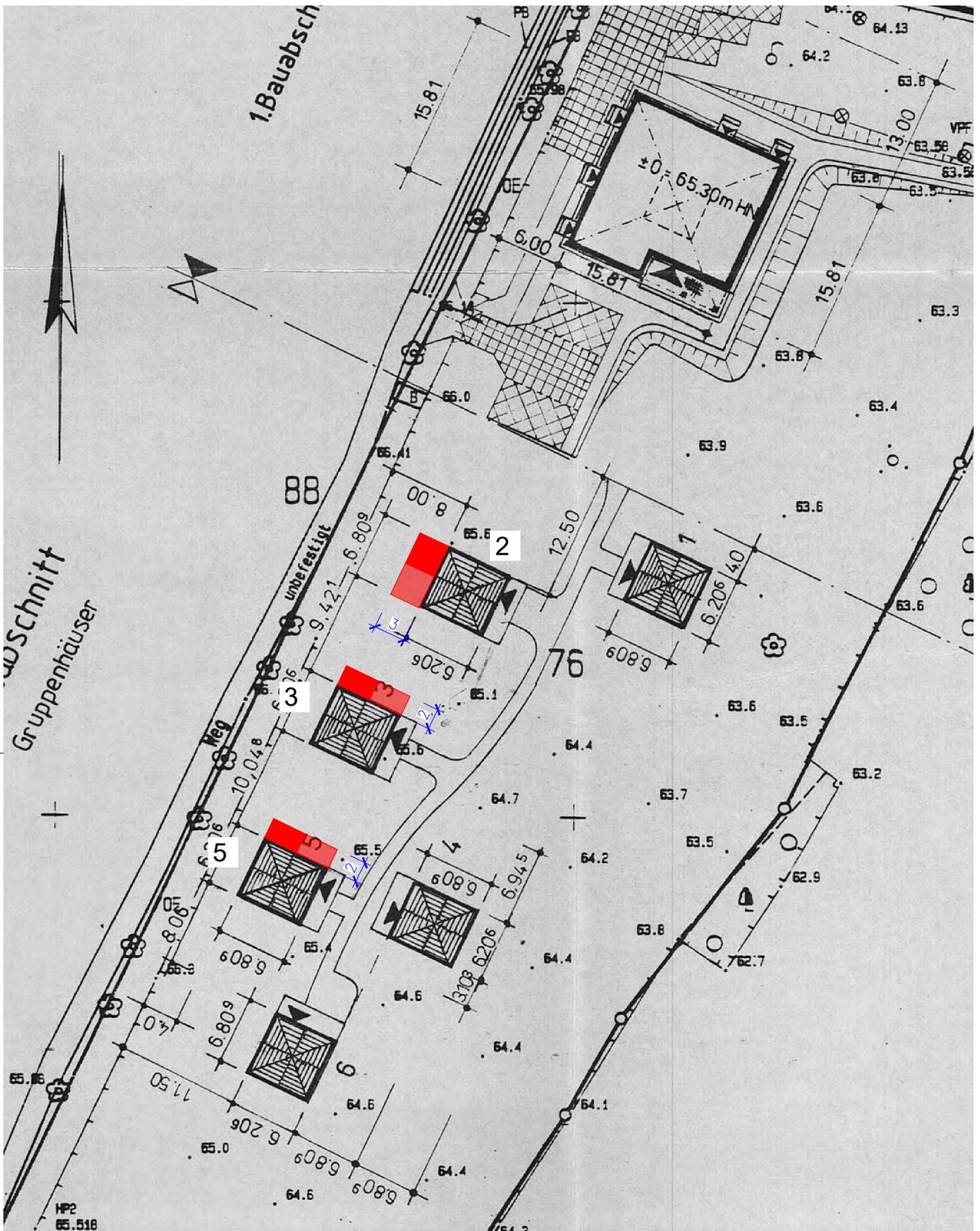
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

zum  
vorhabenbezogenen **Bebauungsplan**  
Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin

Datum: April 2021      Maßstab: 1 : 1000

**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



**Legende**  geplante Erweiterung, Satteldach analog Bestand

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

Projekt: Erweiterung von 3 Ferienhäusern Birkenallee  
 Ortsteil Cammin der Stadt Burg Stargard

Auftraggeber: Herr Sven Heller  
 Stargarder Straße 36  
 10437 Berlin

Plan: Lageplan, Bestand und Planung

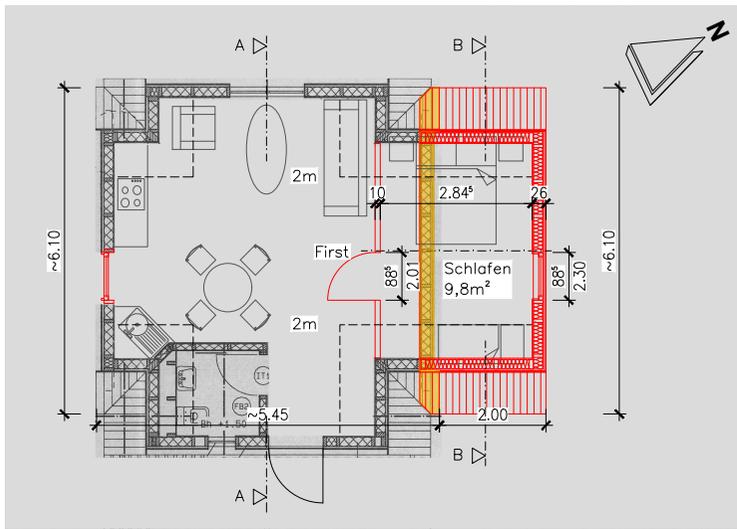
N:\2020A031\_Umbau\_FH\_Cammin\2\dwg\01\_Lageplan.dwg

Dipl.-Arch. S. Flötting

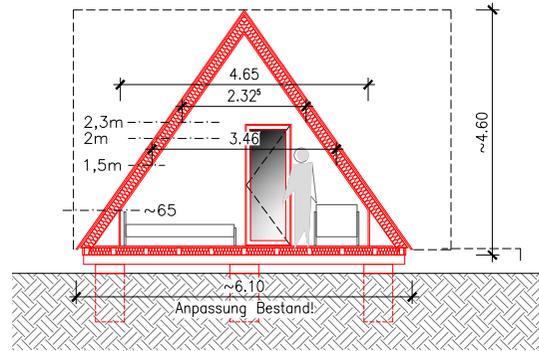


**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 architekten · stadtplaner · ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

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

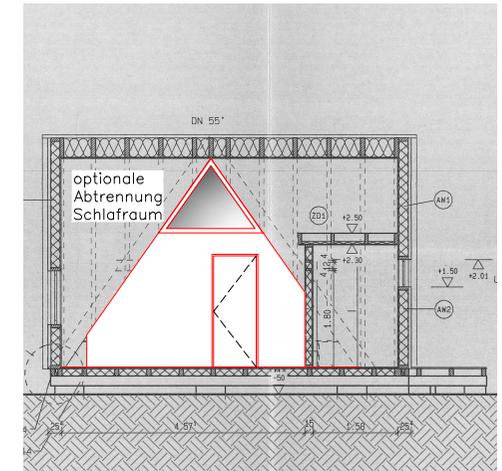


Grundriss (Möblung exemplarisch / informell)

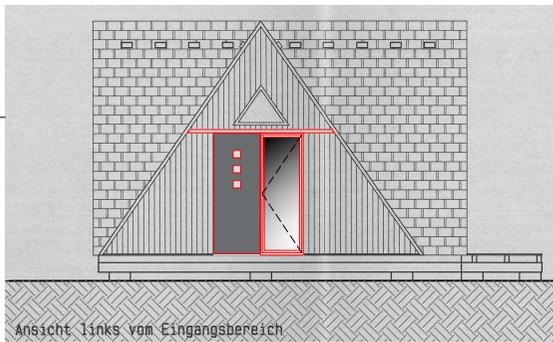


Schnitt B-B

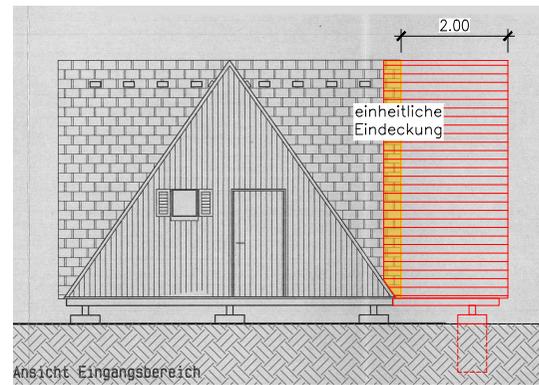
Fundamente gemäß Statik, frostfreie Tiefe



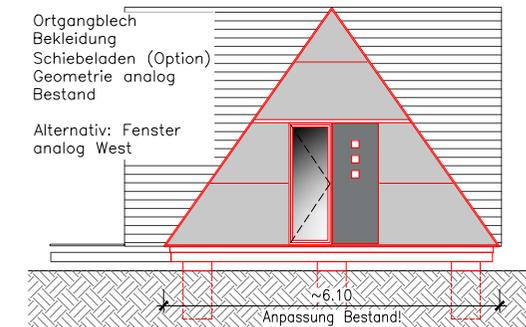
Schnitt A-A



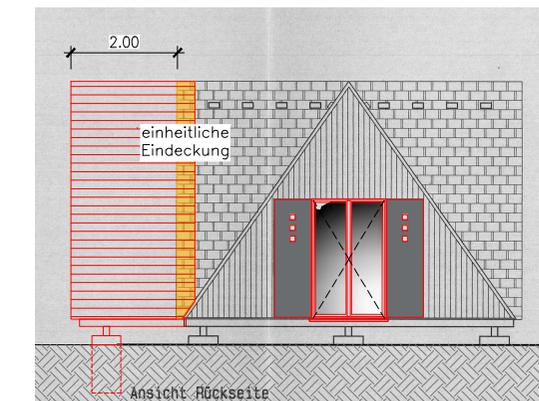
Südliche Ansicht



Östliche Ansicht



Nördliche Ansicht



Westliche Ansicht

**Maßnahmenbeschreibung:**

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

**Wohnfläche der Erweiterung (WoFIV):**

2,1 x 3,46 ~ 7,3 m²

**Gesamtwohnfläche (WoFIV) nach Erweiterung:**

~ 36 m²

**Bruttorauminhalt der Erweiterung (DIN 277):**

6,1 x 4,6 / 2 x 2,1 ~ 29,5 m³

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

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

**Legende**



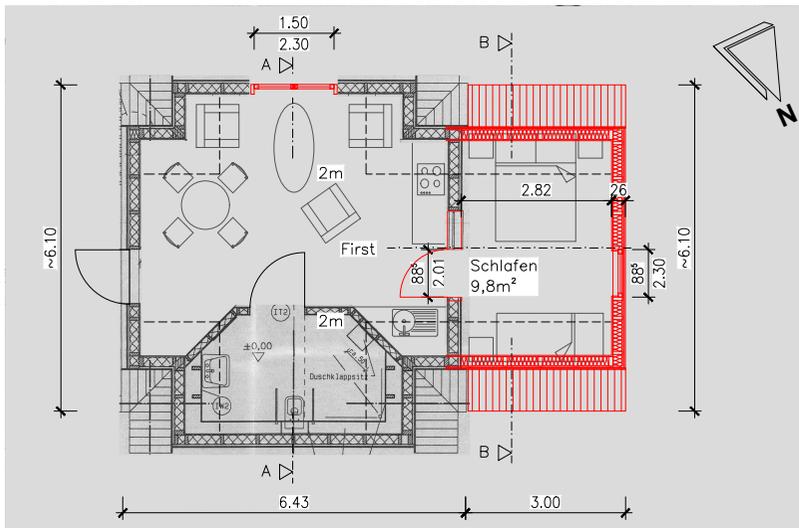
Bestand  
Abbruch  
Planung

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

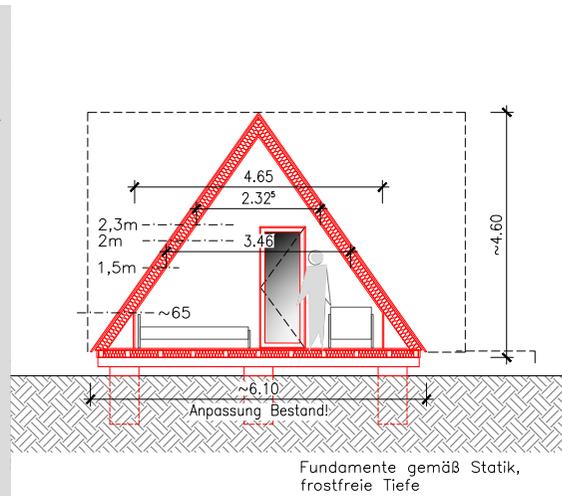
Projekt:	Erweiterung von 3 Ferienhäusern Birkenallee Ortsteil Cammin der Stadt Burg Stargard
Auftraggeber:	Herr Sven Heller Stargarder Straße 36 10437 Berlin
Plan:	2 Ferienhäuser Typ 1, Bestand und Planung

N:\2020A031\_Umbau\_FH\_Cammin\2\dwg\02\_Bestand\_Ferienhaus Typ1.dwg | Dipl.-Arch. S. Flötting

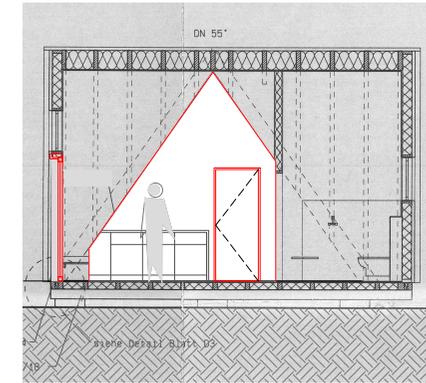
	A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de	Phase:	0-1-2
		Datum:	18.12.2020
		Maßstab:	1:100
		Blatt-Nr.:	2



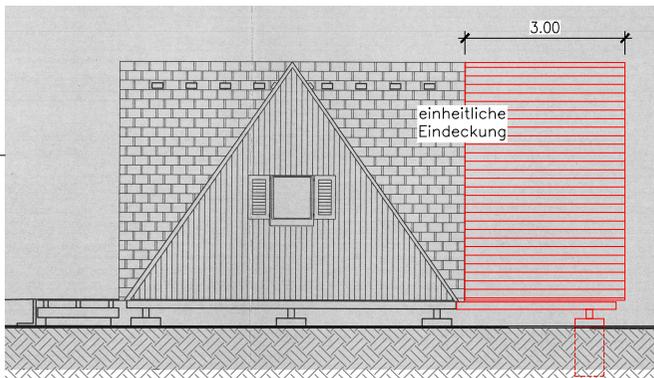
Grundriss (Möblung exemplarisch / informell)



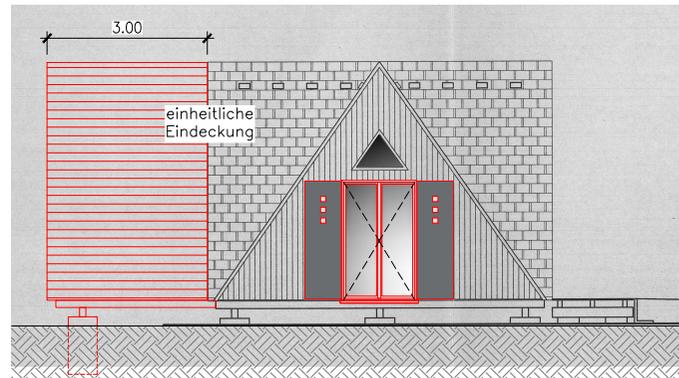
Schnitt B-B



Schnitt A-A



Nördliche Ansicht



Südliche Ansicht

**Maßnahmenbeschreibung:**

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

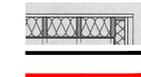
**Wohnfläche der Erweiterung (WoFIV):**  
2,1 x 3,46 ~ 9,8 m²

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

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

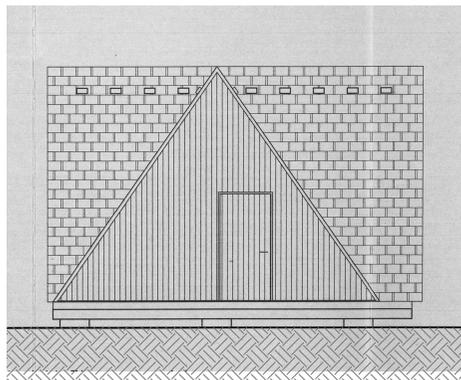
**Zu beantragen ist die bauliche Erweiterung gemäß abgestimmter städtebaulicher Rahmenbedingungen. Umbauten sowie der Einbau von Fenstern und Türen sind verfahrensfrei gemäß LBauO M-V, § 61, Abs. (1), 11. a) bis e).**

**Legende**

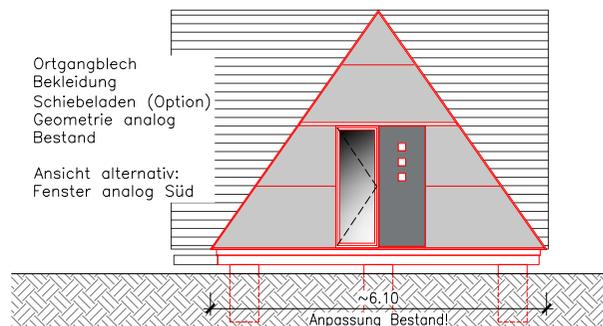


Bestand  
Abbruch  
Planung

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



Östliche Ansicht



Westliche Ansicht

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

N:\2020A031\_Umbau\_FH\_Cammin\2\dwg\03\_Bestand\_Ferienhaus Typ2.dwg | Dipl.-Arch. S. Flötting

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

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

# STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

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



© GeoBasis-DE/M\_V 2017

Auftraggeber/Vorhabenträger:

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

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

📄 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung

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

Neubrandenburg, April 2021

## INHALT

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

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

## **1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

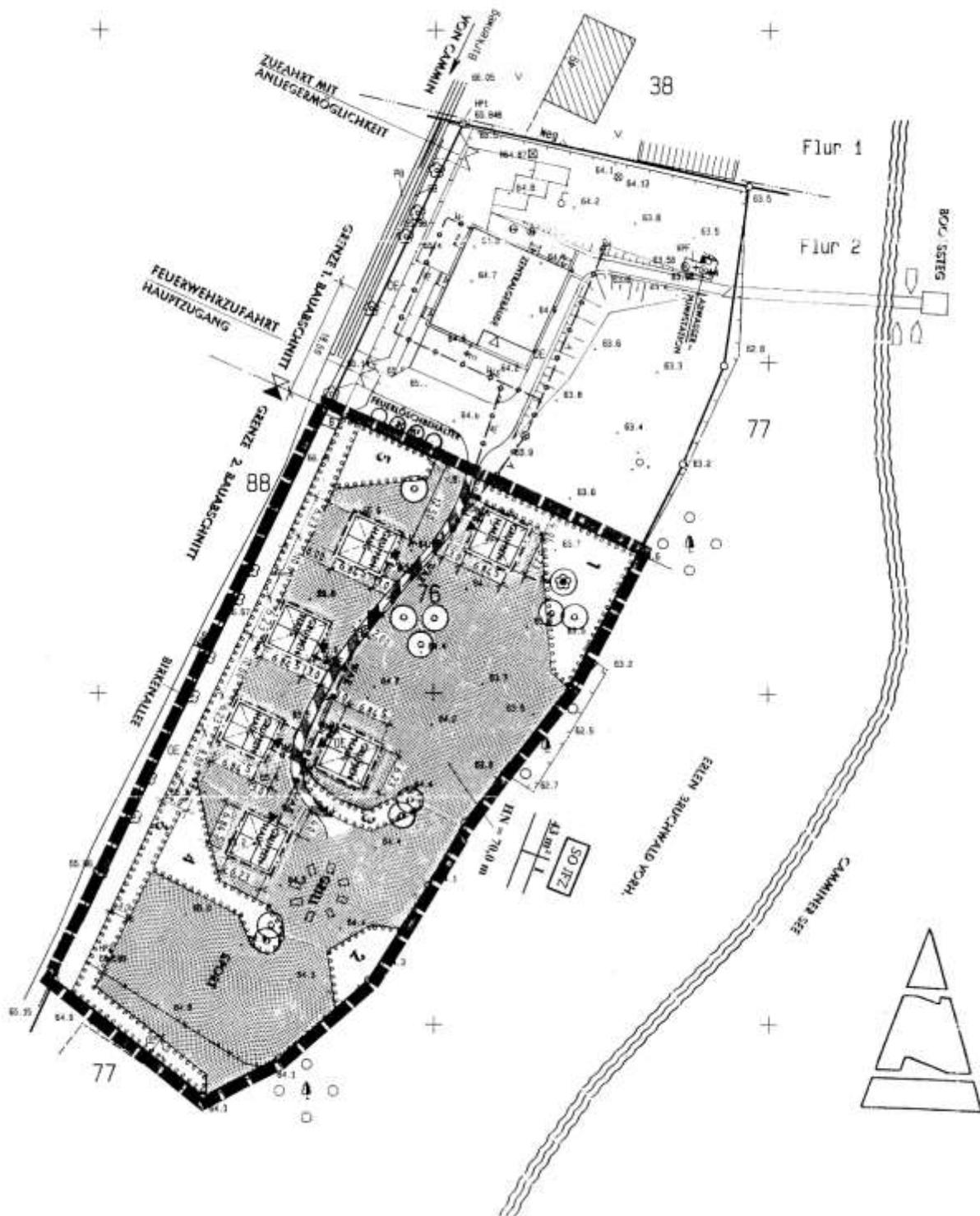
Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat auf der Grundlage eines Antrags des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet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

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern.

Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient- Sondergebiet Ferienhäuser und durch die Vorgabe von Baufeldern planerisch vorbereitet werden. Die Erschließung wird über die Birkenallee und durch die vorhandene Zufahrt gesichert.

Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ überlagert den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ vollständig.

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



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

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ um den nördlichen Zufahrtsbereich und um Teile des städtischen Wegestückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin gegenüber den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ erweitert.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Normalverfahren mit einer Umweltprüfung in einem Umweltbericht.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ umfasst Teile des Flurstückes 76 und Teile des Wegeflurstückes 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin.

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Cammin der Stadt Burg Stargard westlich des Camminer Sees.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5.396 m<sup>2</sup>.

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

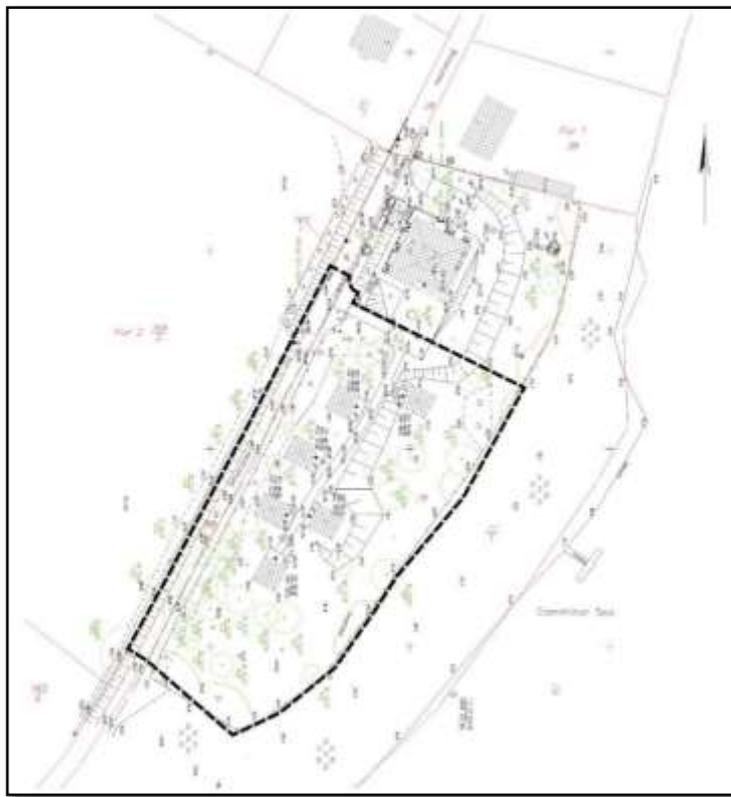
Im Westen liegt eine Ackerfläche und im Süden und Osten grenzt eine Waldfläche an das Gebiet. Bei der östlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das geschützte Biotop Erlenbruchwald.

Östlich dieser Waldfläche liegt der Camminer See.

Der Standort ist über den befestigten Teil der Birkenallee erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

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



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

## **1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

### **1.3.1 Verfahren**

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

### **1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Vor dem Aufstellungsbeschluss erläuterte der Vorhabenträger seinen Vorhaben – und Erschließungsplan. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf seinem Grundstück, dem Flurstück 76, sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden.

Die Nutzung dieses Freizeitzentrums durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der Vorhabenträger die Ferienhäuser in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus, in dem sich die Küche und die sanitären Einrichtungen befanden, weiter für Freizeitaktivitäten.

Nach der Umnutzung des Gemeinschaftshauses zu einem Wohnhaus beabsichtigt nun der Vorhabenträger die bestehenden Unterkunftsgebäude durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen. Der Zufahrtbereich wird zur Schaffung von 6 PKW Stellplätzen um 3 m verbreitert. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.

Um die gemeindlichen Ziele und die Ziele des Vorhabenträgers insbesondere in Bezug auf die Größe der Anbauten an die bestehenden Ferienhäuser frühzeitig in Übereinstimmung zu bringen wurde kooperativ entschieden, dies durch die Festsetzung von drei engen Baufeldern zu bestimmen. Dieser zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und stellte die Grundlage für das weitere Verfahren dar.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde auf der Grundlage des Vorhaben – und Erschließungsplanes der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

### **1.3.3 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Das Verfahren für diesen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zweistufig durchgeführt und die Umweltbelange in einem Umweltbericht geprüft.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

### 1.3.4 Durchführungsplan

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

### 1.3.5 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans BauGB

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

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

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

## **1.4 Kartengrundlage**

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

## **1.5 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen**

Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS)

Das Plangebiet wird gemäß Programmsatz 3.1.3(1) bzw. 3.1.3(3) RREP MS i. V. m. d. Karte M 1:100.000 von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert.

In den festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.

Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren sich gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauten Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in der Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führte entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 14.01.2019 zu folgendem Ergebnis:

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

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

Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. (Vorzeitiger Bebauungsplan)

Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die im Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die in einem festgesetzten Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung für touristische Zwecke sichern.

Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.

Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für Ferienhäuser ist mit den angrenzenden Nutzungen verträglich und verhindert auch nicht deren Entwicklungspotentiale.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht und es dringende Gründe für die Aufstellung des Planes gibt, wird er vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt .

## 1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

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

Der Ort liegt rund 6 km südlich von Burg Stargard entfernt.

### Lage, Topografie und Baugrund

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Cammin, westlich des Camminer Sees auf Höhen von 63,2 m bis 66,38 m NHN.

Das Gelände parallel zur Birkenallee auf dem die Gebäude stehen, neigt sich leicht von Norden nach Süden. Von der Birkenallee bis zur östlichen Plangebietsgrenze am bewaldeten Seeufer bestehen Höhenunterschiede von bis zu 3 m, die teilweise über Böschungen abgefangen werden. Das Gelände wird zur Umsetzung des Planes nicht verändert.

Vor dem Beginn von Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung von Gebäuden festgelegt werden muss.

### Nutzung

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

### Verkehrliche Erschließung

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

### Stadttechnische Erschließung

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

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen über ein Abwasserpumpwerk (AWP 8), das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebietes steht zentral in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt.

Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen. Sollten Erweiterungen /Neubauten erforderlich sein, sind die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw zu regeln.

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

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

#### Niederschlagswasser

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

#### neu-mediant GmbH

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

#### Löschwasserversorgung

Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.

Neben den im Plangebiet bestehenden vier Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 48 m<sup>3</sup> erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.

Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m<sup>3</sup>/h.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

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

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä. ) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 50 m Gewässerschutzstreifen

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

Laut § 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es ist ein Abstand von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Nach § 29 Abs.2 Satz 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden.

Alle sechs bestehenden Gebäude sind auf der Grundlage des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden. Davon stehen drei dieser Unterkunftsgebäude teilweise innerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens und haben Bestandsschutz. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen an den drei innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegenden Gebäuden sind auch aufgrund der Lage innerhalb der Waldabstandsfläche nicht geplant. Von der noch im Entwurf geplanten Möglichkeit innerhalb Gewässerschutzstreifens Terrassen auszubauen, sieht der Vorhabenträger ab.

Somit sind innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen.

Zum Schutz des Gewässers und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 NatSchAG MV, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerswärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass an den drei westlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion zulässig sind und dass innerhalb der Gewässerschutzzone keine weiteren baulichen Anlagen, auch keine Terrassen errichtet werden dürfen.

Somit ist die Beantragung einer erneuten Ausnahmegenehmigung für die Zulassung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) nicht erforderlich.

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

#### Geschützte Bäume, Allee

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

#### Wald

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz.

Südlich und südöstlich an das Plangebiet schließt sich eine im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) Waldfläche an (Cammin, Flur 2 Flurstück 77/1, Eigentümer: Stadt Burg Stargard). Eine schmale Fläche mit 69 m<sup>2</sup> liegt im Geltungsbereich des Planes.

Es handelt sich um Erlenbruchwald mit wichtiger ökologischer Funktion für den Camminer See, der durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Ein bestehender dauerhafter Zaun grenzt das Sondergebiet vom Erlenbruchwald ab.

Die Waldbrandgefahr ist laut der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Neustrelitz vom 24.11.2020 als gering einzustufen.

Mit der Hauptwindrichtung um West stehen die Häuser auch nicht im Gefahrenbereich des Waldes.

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

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

Bei der Festlegung der Baufelder für die Ferienhäuser ist dieser Waldabstand berücksichtigt. Für die 3 Ferienhäuser, die innerhalb der Baufelder stehen, ist der Waldabstand berücksichtigt. Instandsetzungen, Ersatz- oder Neubauten unterliegen keiner forstrechtlichen Beschränkung. Die 3 Ferienhäuser innerhalb der Waldabstandsfläche auf der nicht überbaubaren Fläche haben laut o.g. Stellungnahme forstrechtlichen Bestandsschutz.

Die Nutzung, wie bisher als Unterkunftsgebäude (Ferienhaus) und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, ist gestattet.

Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz forstrechtliche Bestandsschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.

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

Diese Terrassen dürfen jedoch nicht innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens liegen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben erhöhen sich die Gefährdung infolge umstürzender Bäume sowie gleichermaßen die Brandgefährdung für den Wald nicht erheblich. Es handelt sich um eine vorhandene Bebauung, die nachgenutzt werden soll.

Der Waldbesitzer trägt bereits für die bestehende Bebauung, die Verkehrssicherungspflicht. Es ergibt sich aus der Planung keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer des angrenzenden Waldes.

#### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### Bodenschutz- und Abfallrecht - Hinweise für die weitere Planung, Bauausführung und geplante Nutzung

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht hat die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei der weiteren Bauausführung und bei der Nutzung des Sondergebietes ist Folgendes zu berücksichtigen:

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Den Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist die Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen,

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

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

## **2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von bestehenden Unterkunftsgebäuden zu Ferienhäusern mit Erweiterungsmöglichkeiten auf einem Teil des erschlossenen Flurstückes 76 der Flur 2 der Gemarkung Cammin durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO und der Ausweisung von drei Baufeldern.

Mit der Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Erhalts der bestehenden Struktur des Plangebietes, der Gestaltung der Gebäude, des Waldabstandes und des Gewässerschutzstreifens die Umnutzung und Erweiterung von maximal drei Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser vorbereitet.

Um die kleinen bestehenden Häuser mit einer maximalen Grundfläche von 43 m<sup>2</sup> als Ferienhäuser zeitgemäß nutzen zu können, ist es notwendig, diese mit Bädern und Küchen auszustatten.

Auf Grund der geringen Grundflächen der vorhandenen Gebäude sind bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden geplant, deren Umsetzung und gleichzeitig bauliche Begrenzung durch die Vorgabe von drei Baufelder planerisch berücksichtigt wird.

Die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes liegen, können nach wie vor im Bestand als Ferienhäuser genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt auf die Birkenallee. Die notwendigen Stellplätze werden im Norden des Plangebietes untergebracht. Frei von Fahrzeugverkehr verbindet ein unbefestigter Weg die einzelnen Gebäude.

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden die bestehenden Sträucher und Bäume erhalten und im Süden um eine größere Strauchpflanzung ergänzt.

### **2.1 Art und Maß der Nutzung**

#### Art der Nutzung

Für die Nachnutzung und Entwicklung der vorhandenen Unterkunftsgebäude als Ferienhäuser wird das Plangebiet als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauGB als Ferienhausgebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet Ferienhäuser dient somit zum Zwecke der Erholung dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.

Entsprechend § 10 Absatz 4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind Ferienhäuser zulässig. Stellplätze, Nebengebäude und eine Sauna sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

### Maß der Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung einer lockeren Bebauung, die dem Bestand und einem Ferienhausgebiet in der Landschaft entspricht, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein reines und für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung im Ort über über die Zahl der Vollgeschosse und über die maximale Firsthöhe bestimmt.

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten wird pro Ferienhaus nur eine Ferienwohnung zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal eins festgesetzt.

Damit die maximale Höhe der bestehenden Firste von 70,85 m über NHN der Gebäude im Gebiet bei eventuellen Umbauten/ Neubauten nicht überschritten wird, wird diese Höhe als maximale Firsthöhe bestimmt.

## **2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m werden drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Nur die drei Ferienhäuser, die sich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden können baulich u.a. durch Anbauten für Bäder und Küchen erweitert werden. Sie könnten aber auch nach einem Abbruch wieder ersetzt werden. So werden die notwendigen baulichen Erweiterungen an den Gebäuden ermöglicht und gleichzeitig die bestehende kleingliedrige Struktur des Gebietes erhalten. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Für die drei Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen ist eine Nutzung, wie als Ferienhäuser und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dienen, gestattet.

Der laut Stellungnahme des Forstamtes Neustrelitz vom 29.01.2020 forstrechtliche Bestandschutz gilt wie bereits im Punkt 1.6 ausgeführt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie, z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden die Flächen für die Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. Nr. 22 BauGB, die für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind. Zur Erhaltung der Freiräume im Gebiet sind außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Garagen, Stellflächen und Carports nicht zulässig.

In diesem Sinn zum Erhalt der offenen städtebaulichen Struktur sind auch Nebengebäude des Gebietes nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig. Die Errichtung von Terrassen

auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der nicht überbaubaren Fläche, die im Gewässerschutzstreifen liegt, zulässig.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zur Erhaltung der bestehenden Struktur des Gebietes werden eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt, in denen jeweils nur eine Ferienwohnung zulässig ist.

### 2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Birkenallee, einem nach der Einfahrt ins Plangebiet unbefestigtem Weg, der als Mischfläche von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt wird. Die Fläche bleibt im Bestand erhalten.

Die innere Erschließung des Ferienhausgebietes übernimmt eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Über diese Fläche sind die Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fußweg, der die einzelnen Häuser erschließt, erreichbar.

Die Verkehrsflächen bleiben, wie vorhanden bestehen.

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

Damit sich das Plangebiet nach wie vor gut in die Landschaft einfügt und zum Schutz der Arten, werden die bereits mit Gehölzen bepflanzten Flächen und die einzelnen nicht geschützten Bäume mit einem Pflanzbindungsgebot festgesetzt.

Die innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung stehenden Gehölze und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und beim Ausfall gleichwertig nach zu pflanzen.

Die im Plangebiet stehenden geschützten Bäume entlang der Birkenallee sind nachrichtlich in den Plan übernommen und bleiben ebenfalls erhalten.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsmaßnahme und zur Steigerung der Biodiversität wird der jetzige kleine Bolzplatz im Süden des Plangebietes aufgegeben und die Fläche mit Sträuchern bepflanzt, wobei die bestehenden Bäume in die Fläche einbezogen werden.

Auf einer Fläche von mindestens 1025 m<sup>2</sup> wird eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern angelegt und dauerhaft erhalten.

(Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

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

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

### 2.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gestaltungsqualität werden wenige örtliche Bauvorschriften erlassen.

Sie betreffen die Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Die Festsetzungen orientieren sich hierbei am Bestand der vorhandenen Gebäude, berücksichtigen aber auch eventuelle Erweiterungen.

Die Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin sind 365 m vom Standort entfernt. Sie werden für den Nahverkehr (Regionalzüge) und für den Güterverkehr genutzt.

Zulässig sind nur Holz, Glas und Putz. Um die vorherrschende Gestaltung der Gebäude mit Holz zu sichern, ist Putz nur untergeordnet anteilig mit 20% zulässig.

Wie bisher im Bestand üblich sind nur steile Dächer mit 55° Dachneigung und in der Farbe Grau zulässig.

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.

Bei dem Verkehrsaufkommen auf der an das Sondergebiet angrenzenden teilweise unbefestigten Gemeindestraße Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern. Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetagen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen durch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.

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

Die Deutsche Bahn AG wies in ihrer frühzeitigen Stellungnahme vom 06.02.2020 auf den eventuell von den Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin ausgehenden Verkehrslärm hin. Die Bahnanlagen sind 365 m vom Standort entfernt. Zur Beurteilung der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen wurden die Frequentierung der Bahnstrecke nach Zugarten bei der Deutschen Bahn Netz AG abgefragt und anhand der Tabelle DIN 18005 Tabellen A3 und A4 der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs folgendermaßen abgeschätzt:

Täglich fahren auf der Bahnstrecke durchschnittlich laut Angaben der DB vom 25.03.2020 tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 31,8 Personenzüge und 2,4 Güterzüge bzw. sonstige Züge. In der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr fahren durchschnittlich 6,3 Personenzüge und 1,3 Güter- und sonstige Züge mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h.

Stündlich fahren demnach 2,65 Züge /h am Tag und 0,52 Züge /h in der Nacht.

Laut Schätzung der Tabellen A 3 und A 4 der DIN 18005 entstehen dadurch Beurteilungspegel von tags 43 dB und nachts 38,5 dB.

Aufgrund der geringen Störwirkung durch den geringeren Anteil an Güterverkehr < 60 % vom Gesamtverkehr ist laut DIN 18005 ein Abschlag von 5 dB (A) zu berücksichtigen.

Somit treten folgende Beurteilungspegel auf:

Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)= 38 dB (A), nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)= 33,5 dB (A)

Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Lärms eingehalten.

Aufgrund des Verkehrs auf den Bahnanlagen und des Abstandes zwischen den Bahnanlagen und dem Ferienhausgebiet von 365 m entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung.

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

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Ferienhausgebiet nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und die Nutzung des Ferienhausgebietes auch nicht die Nachbarschaft stört.

Es wird eine hohe Erholungsqualität besitzen.

#### 4. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard umfasst eine Fläche von 5.396 m<sup>2</sup> (100%).

<u>Gesamtes Plangebiet</u>	5.396 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet-Ferienhausgebiet	3.531 m <sup>2</sup>	66 %
- davon Fläche mit Pflanzbindung	603 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche insgesamt	771 m <sup>2</sup>	14 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- verkehrsberuhigter Bereich	521 m <sup>2</sup>	
- davon private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
Parkplatz	134 m <sup>2</sup>	
und Fußweg	116 m <sup>2</sup>	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m <sup>2</sup>	19 %
Wald	69 m <sup>2</sup>	1 %

## **5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG /KOSTEN- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben – und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet hat.

Dieser Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ zwischen der Stadt Burg Stargard und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Durchführung des Vorhabens ist zur Nachnutzung der bestehenden Unterkunftsgebäude zu Ferienhäuser erforderlich.

Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen wird, werden folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers vereinbart:

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

## 6. UMWELTBERICHT

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebietes und Planungsziele

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

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

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

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

Sondergebiet Ferienhäuser:	3.531 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.025 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (771 m <sup>2</sup> ) davon: öffentliche Straße:	521 m <sup>2</sup>
Parkplätze mit privater Verkehrsfläche:	134 m <sup>2</sup>
Weg:	116 m <sup>2</sup>
Wald:	69 m <sup>2</sup>
<b>5.396 m<sup>2</sup></b>	

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet.

Es handelt sich um eine mit sechs Unterkunftsgebäuden bebaute Fläche, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten. Sie entstanden auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“, dessen Nutzung aufgegeben wurde.

Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.

Weiterhin liegt im Geltungsbereich die teilweise unbefestigte öffentliche Erschließungsstraße Birkenallee, die weiter bis zu der Ferienhaussiedlung am Eichenweg führt. Auf der weiteren Planfläche befinden sich eine befestigte Zuwegung auf das Grundstück und ein unbefestigter Fußweg, welcher die sechs Unterkunftsgebäude erschließt. Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus Zierrasen und Bepflanzungen.

Um eine straßenbegleitende ortsübliche Bebauung zu erhalten, werden unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m drei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder parallel zur Birkenallee festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich die Ferienhäuser, bzw. hier können die baulichen Erweiterungen der Ferienhäuser realisiert werden. Es sind nur ortsüblich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet werden Flächen für Stellplätze bestimmt. Es handelt sich hierbei um sechs Stellplätze, die als Gemeinschaftsanlagen für alle Nutzer des Ferienhausgebietes bestimmt sind.

Außerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports nicht zulässig.

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

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

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

Für die baulichen Anlagen gilt eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Summe der versiegelten Flächen. Im Plangebiet sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf 70,85 m NHN über dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Baugrenze festgesetzt, in der die Umnutzung und Erweiterung der Gruppenhäuser (Unterkunftsgebäude) zu 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/Sauna ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten und nicht innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegen.

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

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

#### Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Inanspruchnahme des Bodens auf das notwendige Maß beschränkt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung 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 Nebengebäude ermöglicht. Bauliche Erweiterungen innerhalb des Waldabstandes sind hier nicht zulässig. Terrassen können innerhalb des Waldabstandes, jedoch außerhalb der Fläche des Gewässerschutzstreifens errichtet werden, wenn sie den bestehenden Abstand des Gebäudes zum Wald nicht weiter unterschreiten.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).

Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude wird sich der Abstand zum Camminer See nicht verringern. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

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

Der Camminer See wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

#### Fachplanungen:

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

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

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

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

### Weitere Datengrundlagen:

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

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2
- Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinde
- Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern Neufassung 2018
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Geoportal MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

## **6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **6.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat ungefähr 150 Einwohner (Amt Stargarder Land – Hauptamt (Hrsg.): Einwohnerzahlen der Stadt Burg Stargard mit den amtsangehörigen Gemeinden. Stand: 04.07.2017).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ befindet sich südlich der Ortslage Cammin. Damit grenzt die Ortschaft Cammin unmittelbar an das Vorhabengebiet an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung „Birkenallee 3“ liegt nördlich vom Plangebiet. Der nächstgelegene Ortsteil ist Riepke mit einer Entfernung von ca. 2,5 km.

Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht. Obwohl der Schutzenspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets in der Ortslage sind beide Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.

Bei dem Verkehrsaufkommen auf der Birkenallee handelt es sich um Quell- und Zielverkehr der Ferienhaussiedlungen Eichenweg und Buchenweg/Tannenweg mit 57 Ferienhäusern. Durch die geplanten Nutzung der 6 Ferienhäuser kommt es zu einem entsprechend geringem und damit unerheblich höheren Verkehrsaufkommen, so dass es auch an An- und Abreisetaugen zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschendurch die Nachnutzung der 6 Ferienhäuser kommen wird.

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

Von den Bauflächen können temporär schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, die Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

### Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen verbunden. Der Standort ist durch die periphere und der teilweise Wald umsäumten Lage vor Lärmimmissionen geschützt. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Gleiches gilt für die Ortslage Cammin im Norden des Vorhabengebietes.

Bei der Realisierung des Vorhabens, der Umnutzung und Erweiterung der Unterkunftsgebäude, ist bei den Bauarbeiten auf eine möglichst immissionsarme Arbeitsweise zu achten.

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

#### **6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächen-gestalt.

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 Gelände-gestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.

Im Raum Cammin kämen Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald sowie Traubenkirschen- Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten vor.

Die Untersuchung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet ist geprägt durch die bauliche Nutzung der Bestandsgebäude und einzelnen Baumbeständen der Nadel-, Laub- und Obstgehölze. Innerhalb des Baumbestandes ergeben sich aus der Vermessung sechs gesetzlich geschützte Bäume. Diese Laubgehölze sind gemäß § 18 NatSchAG M-V unter Schutz gestellt.

Die bauliche Nutzung ist geprägt durch sechs ehemalige Unterkunftsgebäuden (Finnhütten), die über einen durch das Plangebiet verlaufenden teilversiegelten Weg erschlossen werden. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch einen Erlenbruchwald tangiert, der einen Saum an dem östlich angrenzenden Camminer See bildet und geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhabens hineinragt. Am Rande des Sondergebietes verläuft ein Zaun, der dauerhaft Bestand hat und beide Nutzungen abgrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 schließt östlich einen Teil des Biotoptyps Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) ein. Eine Großfläche des Plangebietes ist vor allem, durch die intensive Pflege der Rasenflächen, dem Biotoptyp artenarmer Zierrasen (PER) zu zuordnen. Durch den hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen und der intensiven Pflege der Rasenfläche entspricht der überwiegende Teil des Plangebietes dem Biotoptyp Ziergarten (PGZ). Zwischen den Häusern liegt ein teilversiegelter Weg aus Schotter (eine wassergebundene Decke) (Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)). Im Norden des Plangebietes befinden sich die Biotoptypen versiegelter Rad- und Fußweg (OVF) und Straße (OVL). Des Weiteren befinden sich sechs Bestandsgebäude verteilt im Plangebiet.

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

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

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

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

1. Hohes Biotoppotenzial
  - 6.6.6 Standorttyp, Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)
  
2. Mittleres Biotoppotential:
  - keines vorhanden
  
3. Geringes Biotoppotenzial
  - 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PGZ)
  - 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
  - 14.7.1 Pfad-, Rad und Fußweg (OVD)
  - 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
  - 14.7.5 Straße (OVL)

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

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Umweltkartenportal M-V und der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte stellen keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes dar.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Das nächstgelegene „NATURA 2000“ Gebiet liegt ungefähr 2,2 km westlich vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich hierbei um das europäische Schutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2645-402). Ungefähr 5 km östlich vom Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ (DE 2547-471). Der Abstand zu den Schutzgebieten liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann,

dass ein Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes führt.

Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.

Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 5 km entfernt. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet „Schlavenkensee“ und das Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“ in östlicher Richtung sowie das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ im Westen. Die aufgeführten Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ungefähr 80 m nordöstlich entfernt vom Vorhabengebiet erstreckt sich das gesetzlich geschützte Biotop MST 08055 „Verlandungsbereiche stehender Gewässer“. Dieses Biotop ist geprägt durch Schwimmblattdecken und Unterwasservegetationen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop MST 08041 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (Flurstücksnr. 77/1, u.a.; Flur 2; Gemarkung Cammin)

Das Biotop stellt eine natürlich, räumlich Grenze zwischen Plangebiet und dem Camminer See dar. Das Biotop wird durch die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude auch mit baulichen Erweiterungen nicht beeinträchtigt. Durch eine bauliche Abgrenzung des Plangebietes durch einen bestehenden Zaun bzw. im Norden durch bestehende und festgesetzte Baum und Strauchflächen ist das Biotop geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung (z. B. gegebenenfalls notwendige Baustelleneinrichtungen, Umfahrungen, Lager- und Stellplätze usw.) führen können, sind unzulässig.

Aus dem Kartierungsjahr 2005 wurde nach Umweltkartenportal M-V eine Strauchgruppe aus naturnahen Feldgehölzen ca. 320 m nordwestlich des Plangebietes festgestellt. Ebenfalls nordwestlich befindet sich ein temporäres Kleingewässer mit Flutrasen, Großseggenrieden und Staudenfluren. Dieses Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 08032 liegt ungefähr 410 m vom Vorhabengebiet entfernt.

Im Plangebiet stehen an der Birkenallee sechs Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Die aufgeführten geschützten Biotope und Schutzobjekte werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 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 Untersuchungs raster eine sehr geringe Brutplatzanzahl der Kraniche dar. Die Untersuchungen fanden zwischen den Jahren 2008 und 2016 statt. Das Plangebiet selbst hat als Brutplatz für den Kranich keine Bedeutung.

Ebenfalls wird das Gebiet als potenzielles Brutplatzgebiet für den Weißstorch dargestellt, in dessen Raster nach Untersuchungen im Jahr 2014 zwei besetzte Horste dokumentiert wurden. Nistmöglichkeiten für den Weißstorch sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

### Waldflächen

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

### Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ sind einige Solitärbäume vorhanden, welche nicht gesetzlich geschützt sind.

Entlang der Birkenallee, welche Teil des Geltungsbereiches ist, befinden sich 4 Eichen, ein Ahorn sowie eine Birke, die gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Umnutzung der Unterkunftsgebäude, deren Erweiterung und die Erweiterung der Stellflächen werden sich die Standortbedingungen geringfügig verändern.

Die Biotope artenarmer Zierrasen (PER), Ziergarten (PGZ) und Pfad, Rad und Fußweg (OVD) sind teilweise durch Vollversiegelungen durch bauliche Maßnahmen betroffen und werden durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet naturschutzfachlich ausgeglichen.

Die Wanderbewegungen von Lurchen und Kriechtieren werden durch das geplante Vorhaben nicht unterbrochen.

Die Fläche innerhalb des Abstandsschutzstreifens zum Wald wird nachrichtlich in den Plan übernommen, sodass bei der Festlegung des Baufeldes für die Ferienhäuser der Waldabstand berücksichtigt wird. Um die Nutzung dieser Gebäude abschließend durch das Planverfahren zu ermöglichen, werden für die Gebäude, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche stehen, ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Für die Nutzung der Unterkunftsgebäude als Ferienwohnung oder als Nebengebäude / Sauna ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde zu beantragen.

Mit der Umsetzung in Verbindung stehender Lärmimmissionen wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur temporär beeinträchtigt, so dass nach den Umsetzungsprozessen keine nachhaltigen Restriktionen verbleiben. Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Veränderungen haben keine Auswirkung auf die geschützten Bäume. Um dies zu gewährleisten, sollen mögliche Beeinträchtigungen durch präventive Schutzmaßnahmen verhindert werden. Insbesondere gilt dem Wurzelwerk besondere Aufmerksamkeit zu geben, um nachteilige Auswirkungen auf die Vitalität zu unterbinden.

Geschützte Bäume werden mit der Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen sowie die nicht geschützten Bäume werden als Erhalt festgesetzt.

Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden, vielmehr wird durch eine rund 1.000 m<sup>2</sup> große Maßnahmefläche die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen.

### 6.2.1.3 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> großen Plangebietes gliedert sich die Fläche in 69 m<sup>2</sup> Wald, 3.531 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche, 771 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und 1.025 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) und dem Schotterweg (116 m<sup>2</sup>).

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. (durch vorhandenen Ferienhäuser+ Anbauten+ Terrassen+ Wege/Sitzplätze). Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

Die Versiegelung der Fläche im Sondergebiet beträgt durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 maximal 706,20 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung (334,4 m<sup>2</sup> Gebäude und Vorplätze, 116 m<sup>2</sup> Schotterweg- 50 % teilversiegelt=392,4 m<sup>2</sup>) ist eine zusätzliche Versiegelung von 313,6 m<sup>2</sup> möglich.

Für die Erschließungsstraße werden 49 m<sup>2</sup> Ziergarten für eine Versiegelung in Anspruch genommen. Insgesamt ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 362,6 m<sup>2</sup> möglich.

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

### 6.2.1.4 Schutzgut Boden

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt der Geltungsbereich im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark. Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Geltungsbereich „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus. Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: „Tieflehm-/Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig“.

Durch das Vorhaben werden bereits als Bauland ausgewiesene Flächen beansprucht. Das Gelände wird nicht wesentlich verändert.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmter Lehme/Tieflehme mit einer sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

#### 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.

#### **6.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Textkarte des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als gering bis mittel bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert gemäß Umweltkarten M-V eine Deckschicht mit der Schutzwürdigkeit mittel.

Als Grundwasserleiter werden im Plangebiet 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 Geschüttheit 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  $\leq 0$  mm/a gekennzeichnet ist.

Der Grundwasserstand liegt bei 61,76 m NHN nach Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Dieser Wert stammt aus der letzten Messung des Oberpegels des Jahres 2015 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen liegen bei 66,70 m ü NHN im Westen im Bereich der Birkenallee und bei 63,2 m ü NHN im Norden im Bereich des Seeufers.

Der Bebauungsplan bereitet lediglich die planungsrechtliche Umnutzung vorhandener Gebäude und deren geringfügige Erweiterungen vor. Bevor die Anbauten errichtet werden ist der Baugrund hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

Grundwasserabsenkungen werden für die Errichtung der Anbauten bzw. bei Ersatzbauten nicht notwendig. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet existieren nicht. Im Umkreis von 3 km befindet sich im Westen ein Trinkwasserschutzgebiet IIIB GW. Die Schutzzone III soll vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.

In östlicher Richtung befindet sich der Camminer See (WRRL: 2704200), dessen Flächengröße mit 57,9 ha mehr als 1 ha aufweist. Unter dieser Voraussetzung dürfen gemäß § 29 NatSchG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach § 29

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

#### Auswirkungen des Vorhabens

Das geplante Vorhaben verursacht geringe zusätzliche Versiegelungen und keine erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben gehen keine gravierenden zusätzlichen Versiegelungen aus, die das Schutzgut Wasser gefährden.

Die entstehenden Abwässer werden zentral über ein Pumpwerk, das auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 76 außerhalb des Plangebiets steht, in Richtung Kläranlage Neubrandenburg entsorgt. Die entstehenden Abwässer durch Niederschläge werden zur Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken freigegeben oder schadlos aufgefangen.

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

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Beeinträchtigungen durch erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes (Änderung des Grundwasserstandes) durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die Fläche, die innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Drei Bestandsgebäude befinden sich im Gewässerschutzstreifen. Für diese Gebäude wird durch die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes eine weitere Nutzung als Ferienhaus oder eine Umnutzung zu einem Nebengebäude vorgesehen. Es werden in diesem Bereich keine Gebäude errichtet oder wesentlich geändert.

#### **6.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsteil Cammin der Gemeinde Burg Stargard liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und gehört zur Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.

Die Umweltkarten des LUNG enthalten Analysen und Bewertungen der landesweiten Landschaftspotenziale für Landschaftsbildräume. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Camminer Seental“ zugeordnet.

Dieser zählt zum Landschaftsbildtypengruppe der Talungen und Niederungen. Charakteristisch sind große Talungen und Niederungen mit einem oder weiträumigen Grabensystem im Zentrum unter dominanter Grünlandnutzung.

Charakteristisch sind:

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

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Camminer Seental“ wird unter der Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe als hoch bis sehr hoch bewertet.

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan sieht für das Schutzgut Landschaftsbild den Schutz der Uferbereiche der Seen in dem stark bewegten Gelände vor Bebauung und Überformung

durch technische Bauwerke vor. Zudem soll der Reichtum an Landschaftsstrukturelementen, wie Hecken, Alleen o. ä. erhalten bleiben.

Infolge der baulichen Erweiterung der drei Unterkunftsgebäuden und der Errichtung von Terrassen und Stellplätzen kommt es zu einer geringen Veränderung der Natürlichkeit der Landschaft durch bauliche Anlagen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein angrenzendes Siedlungsgebiet der Ortschaft Cammin. Im Osten tangiert der Bruchwald mit dem daran angrenzenden Camminer See das Plangebiet. Im Süden befindet sich weiterhin der Bruchwald. In westlicher Richtung grenzt die Birkenallee an die unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

Eine optische Störwirkung zum Landschaftsbild, zur angrenzenden Waldfläche und dem 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.

#### **6.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft**

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.

Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.

Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.

Die Region befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische-Seenplatte ordnet dem Gebiet eine stärkere kontinentale Beeinflussung zu, die in südöstlicher Richtung zunimmt, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.

Das Gebiet der Mecklenburgischen Kleinseenplatte liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas, d.h. es überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt nach einer kartographischen Darstellung 6 des gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern bei ungefähr > 575 – 600 mm.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Cammin, östlich liegen Waldflächen und der Camminer See, südlich tangiert eine Waldfläche und westlich grenzt die Birkenallee mit der daran anschließenden Ackerfläche an.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe im Bereich Cammin dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf. Die knapp 4,33 km entfernte Schweinemastanlage als Staubanlage beeinträchtigt das Vorhaben nicht.

Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Versiegelung unerheblich.

Das Lokalklima profitiert durch die Anpflanzungen im Plangebiet. Die klimarelevanten Funktionen des Camminer Sees und den vorhandenen Forstbeständen werden nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

### **6.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale.

Das Umweltkartenprotal M-V stellt keine Bodendenkmäler für das Plangebiet dar. Ebenfalls sind keine Baudenkmäler im Vorhabengebiet lokalisiert.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in Boden- und Baudenkmälern dar. Bodenfunde während der Baumaßnahmen sind dennoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckten Bodenfunde von öffentlichem Interesse anzuzeigen. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

## **6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **6.2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 5.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

Ein Teil der Gesamtfläche des Plangebietes wird durch die Anbaumaßnahmen und mögliche Terrassenerrichtungen sowie der Erweiterung der privaten Verkehrsfläche zusätzlich versiegelt. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,2, so dass die maximale Versiegelung auf 706 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Gegenwärtig sind im Sondergebiet 334,4 m<sup>2</sup> durch Bebauungen, Vorplätze und Schotterweg versiegelt. Demnach können 313,6 m<sup>2</sup> auf Zierrasenflächen zusätzlich versiegelt werden. Darüber hinaus werden 49 m<sup>2</sup> Ziergartenfläche als private Verkehrsfläche zusätzlich festgesetzt. Dadurch können insgesamt rund 362,6 m<sup>2</sup> Fläche nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden.

Durch die Änderung der Standortbedingungen wird sich das Artenspektrum der Tier- und Pflanzenwelt geringfügig verändern. Damit ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion verbunden.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nur temporär durch die Lärmimmission während der Bauphase zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung geht von dem Vorhaben nicht aus.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter, Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.

Durch die Kompensationsanpflanzungen von Gehölzen werden das lokale Klima und die Biodiversität aufgewertet.

### **6.2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

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

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

Für die Nutzungsänderung wird eine anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Die vorgefundenen Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Überdeckung von Flächen, insbesondere während den Bauarbeiten, lässt sich ohne die Aufgabe des Planungsziels nicht vermeiden. Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, werden die zusätzlich angelegten Wege für Bauarbeiten nicht versiegelt.

Um das Schutzgut Fläche und den Boden so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten wird die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt.

Die zusätzliche Versiegelung und der damit verbundene Eingriff werden durch die Pflanzung von Sträuchern ausgeglichen.

Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, ist die Baufeldfreimachung und ggf. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

## **6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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

denschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung nach der Neufassung (gültig ab dem 01.06.2018 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern).

### 6.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf einer Fläche von 5.396 m<sup>2</sup> die folgenden Biotoptypen

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

Hiervon werden durch den B-Plan folgende Flächen festgesetzt:

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

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Überbauung ein Totalverlust der Biotope. Die Differenz aus aktueller Versiegelung und festgesetzter Grundfläche, ergibt eine zusätzliche Versiegelung um insgesamt 362,6 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird.

### 6.3.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

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

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

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

Von der zusätzlichen Versiegelung in der Planung betroffen sind die Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m<sup>2</sup>, 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 49 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup> 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) bei Vollversiegelung.

Das gemäß nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop Standorttyp. Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX), die Biotoptypen 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD), 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg und 14.7.5 Straße (OVL) werden durch das Vorhaben nicht berührt, bzw. nicht verändert. weshalb es keiner gesonderten Kompensation bedarf.

### 6.3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

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

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

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden. Dabei handelt es sich um die durch die Planung neu zusätzlich versiegelten Flächen der Biotoptypen 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Fläche von 256 m<sup>2</sup> und 13.8.4 Ziergarten (PGZ) mit einer Fläche von 46 m<sup>2</sup>. Die teilversiegelte Fläche des Biototyps 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD) ist hier mit einer Vollversiegelung berücksichtigt.

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

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

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

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

Da die Biotope in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m<sup>2</sup> EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

### 6.3.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 362,6 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden.

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

### 6.3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
173,7	+	0	+	181,3	=	355

### 6.3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

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

### 6.3.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

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

### 6.3.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

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

#### 6.3.2.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Nach § 1a werden die Festsetzungen des Ausgleichs durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Süden des Plangebietes ein rund 1.025 m<sup>2</sup> große Fläche mit freiwachsendem Gebüsch bepflanzt.

Innerhalb der Maßnahmenfläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m<sup>2</sup> mit Bestand. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die Fläche, die durch die Bäume in Anspruch genommen wird, entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche.

Zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche folgende einheimische Sträucher (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m) zu pflanzen (siehe Pflanzplan - Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hundsrose	<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 gleichwertig entsprechend nach zu pflanzen

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

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

Fläche der Maßnahme	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)
1.025 m <sup>2</sup>	x	1	=	1.025

Durch die Anlage einer Strauchbepflanzung wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 1025 m<sup>2</sup> KFÄ ohne Störquelle ermittelt.

### 6.3.2.2 Berücksichtigung von Störquellen

Da die Kompensationsmaßnahme durch einen Abstand von unter 50 m zum Ferienhausgebiet beziehungsweise zur öffentlichen Straße geplant ist, reduziert sich der Kompensationswert um den Leistungsfaktor 0,5. Damit ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 512,5 m<sup>2</sup> KFÄ.

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

### 6.3.2.3 Gesamtbilanzierung

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup> EFÄ) **355** und dem Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) = 512,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)	Kompensationsüberschuss
<b>355</b>	512,5	<b>+ 157,5</b>

## 6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 6.5 Zusätzliche Angaben

### 6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

### 6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

## **6.6 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ war eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen, um die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen darzulegen. Hierfür wurden die Festsetzungen des Sondergebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende 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.

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

## 7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 7.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes stehen sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden. Die Nutzung dieses Freizeitzentrums wurde im Jahr 2003 aufgegeben.

Der neue Eigentümer (Vorhabenträger) beabsichtigt die bestehenden Unterkunftsgebäude weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäuden.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

### 7.2 Rechtliche Grundlagen

#### 7.2.1 Europarechtliche Vorgaben

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

#### Vorgaben der FFH-Richtlinie

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

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

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

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

### Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und 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.

### **7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

#### **7.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG**

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

- „1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

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

### **7.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG**

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

### **7.2.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)**

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

## **7.3 Methodisches Vorgehen**

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010))* hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

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

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

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

#### **7.4 Datengrundlage**

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

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

## **7.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen**

### **7.5.1 Beschreibung des Vorhabens**

Städtebauliches Ziel ist die Umnutzung von 6 bestehenden Unterkunftsgebäuden eines ehemaligen Jugendfreizeitzentrums zu Ferienhäusern, Nebengebäuden und Sauna südlich der Ortslage Cammin wird der Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ aufgestellt. Das Sondergebiet dient insbesondere dem Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen.

Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen weiterhin für touristische Zwecke als Ferienhäuser genutzt werden. Die Gebäude sollen saniert und der Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern ermöglicht werden.

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

Im Süden wird eine rund 1.025 m<sup>2</sup> große Fläche zur Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgelegt (siehe Punkt 6.7).

### **7.5.2 Relevante Projektwirkungen**

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten entstehen. Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Zusätzliche Flächenversiegelung
- Anpflanzung von Gehölzen

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- keine

## **7.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände**

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

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

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

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

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

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	*
Fledermäuse	<b>Myotis</b>	<b>Großes Mausohr</b>	<b>Wald</b>	ja
Fledermäuse	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsbe- reich</b>	ja
Fledermäuse	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald</b>	ja
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>	<b>Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	ja
Fledermäuse	<b>Pipistrellus nathusii</b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	ja
Fledermäuse	<b>Pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	ja
Fledermäuse	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	ja
Fledermäuse	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>Gewässer/ Land</b>	<b>ja</b>
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.

## 7.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

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

### 7.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche und gehört somit nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn hier die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchgeführt wird.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

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

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Da die Gehölze erhalten bleiben, erfolgt kein Eingriff in die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter.

Sollten dennoch Eingriffe, Rückschnitte o. ä. an den vorhandenen Gehölzen durchgeführt werden, ist dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.

Durch die) werden potentielle neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen.

Somit erfolgt kein Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

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

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und dem Erhalt beziehungsweise der Möglichkeit weitere Brutplätze durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besteht keine Störungstatbestand.

### **7.6.2.2 Fledermäuse**

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

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

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

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

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

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

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

### **7.6.2.3 Fischotter**

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten, in dem sich das Plangebiet befindet 2445-3 liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.

Der Fischotter führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.

Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von 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, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

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

#### **7.6.2.4 Abprüfung weiterer Arten auf Grund von Hinweisen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

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

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

##### Laubfrosch *Hyla arborea*

Als Fortpflanzungsgewässer nutzen Laubfrösche häufig fischfreie, besonnte und vegetationsfreie Kleingewässer. Wichtig ist das Vorhandensein strukturreicher Hochstaudenfluren und Gehölzen in der Nähe, welche als Landlebensraum außerhalb der Fortpflanzungszeit genutzt werden.

Das Plangebiet ist kein Habitat des Laubfrosches.

##### Springfrosch *rana dalmatina*

Der Springfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender Gewässer. Er bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Wenn Offenland über Gebüschreihen mit dem Wald verbunden sind, vermag er auch dieses zu besiedeln. Als Laichgewässer dienen dem Springfrosch Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben.

Die bekannten Vorkommen in Deutschland befinden sich dabei im Süden und in der Mitte des Landes. Weiter nördlich sind nur isolierte Vorkommen in der Lüneburger Heide, auf Rügen und dem Darß bekannt.

Das Plangebiet ist kein Habitat des Springfrosches.

##### Moorfrosch *rana arvakis*

Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand, wie Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzauen größerer Flüsse.

Das Plangebiet ist kein Habitat des Moorfrosches.

##### Rotbauchunke *Bombina*

Rotbauchunken leben in besonnten Gewässern des Flachlandes mit einer reichen Vegetation, bevorzugt Überschwemmungsbereiche in Talauen und Kleingewässer auf Äckern und Wiesen (Sölle). Die Art kommt aber auch in Flachwasserbereichen von Seen, verlandenden Kiesgruben und Wiesengräben vor.

Das Plangebiet ist kein Habitat der Rotbauchunke.

### Kammolch Triturus cristatus

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

Das Plangebiet ist kein Habitat des Kammolches.

### Wechselkröte Bufo viridis

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

Das Plangebiet ist kein Habitat der Wechselkröte.

### Zauneidechse Lacerta agilis

Zauneidechsen sind relativ anpassungsfähige Reptilien, die eigentlich keine hohen Ansprüche an ihre Lebensräume stellen. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Das Vorhandensein vegetationsfreier, offener Stellen ist für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.

Im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Übergangs der unbefestigten Birkenallee/Zaun kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.

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

Eine Beseitigung von vegetationsfreien offenen Stellen und Lebensräumen mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen Gehölzen oder Gebäuden, die die Zauneidechsen sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Struktur des Plangebietes bleibt bis auf die geringfügige Versiegelungen durch die Erweiterungen der Gebäude und der Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von Rasen- und Gehölzflächen und der Gehölzpflanzung im Süden bestehen. Lesesteinhaufen sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Reisighaufen bleibt bestehen.

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

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

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

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

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

### Biber Castor fiber

Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind im Bereich Cammin keine Biber und besetzten Reviere kartiert.

Außerdem entspricht das Plangebiet mit den Gebäuden und der Wiese nicht den Lebensraumsprüchen eines Bibers. Diese bestehen vorzugsweise aus langsam fließenden Gewässern oder stehenden im Winter ausreichend frostfreie Gewässer und Uferbereichen mit strukturreicher Vegetation und gutem Regenerationsvermögen.

Das Plangebiet ist kein Habitat des Bibers.

### Erdkröte Bufo bufo

Die Erdkröte (Bufo bufo) ist keine „streng geschützte Tierart. Sie ist eine der häufigsten Amphibienarten Europas und fast auf dem gesamten Kontinent verbreitet. Die große Zahl an Erdkröten resultiert vornehmlich aus ihrer anspruchslosigkeit.

Ihr Schutzstatus ist nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“. Besonders geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Erdkröten besiedeln ein breites Spektrum an Lebensräumen und sind an einer Vielzahl von Gewässern zu finden. Gefährdet sind sie durch die Zerstörung oder Beeinträchtigung von Gewässern durch Zuschüttung oder Eintrag von Müll, Dünger und Umweltgiften.

Durch den Bebauungsplan werden derartige Beeinträchtigungen nicht ausgelöst.

## **7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Um dem artenschutzrechtlichen Grundgedanken Rechnung zu tragen, werden zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität innerhalb der ausgewiesenen 1.025 m<sup>2</sup> 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. Weiterhin sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor Beginn von Umbaumaßnahmen das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.

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

## 7.8 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen 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 der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden, wenn die vor der Umsetzung des Planverfahrens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenlandschaft abgestimmte Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen durchgeführt werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Gartenfläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgt.

Durch die Anpflanzung von Sträuchern wird ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität geleistet. Nach Umsetzung des Vorhabens und den durchgeführten Maßnahmen wird zusätzlicher Lebensraum geschaffen und dauerhaft der Natur zur Verfügung gestellt.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

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

kommen im Plangebiet nicht vor.

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

## **ANLAGE 1: BIOTYPENKARTIERUNG**



## **ANLAGE 2: PFLANZPLAN**

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



**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, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V) / Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 % / Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha / Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm / Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen / Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung / Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m / Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich / Jungwuchspflege / Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle / Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen



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

Die Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

- nachfolgend Stadt genannt -

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

und Herrn Sven Heller  
Stargarder Straße 36  
10437 Berlin

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

schließen folgenden Vertrag:

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäude in Ferienhäuser durch den Einbau von Küchen und Bädern und dem Ausbau der Häuser entsprechend den abgestimmten Planungen.

Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient - Sondergebiet Ferienhäuser- und durch die Vorgabe von Baufeldern planerisch vorbereitet werden. Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt auf die Birkenallee gesichert.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ (Anlage 1).

### **§ 2 Bestandteil des Vertrages**

Zusätzliche Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Vorhabenplan und Erschließungsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 4: Ferienhaus Typ 2 Grundriss, Ansichten, Schnitte

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

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf dem Grundstück sechs Unterkunftsgebäude, die zu einem Jugendfreizeitzentrum gehörten und die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ entstanden.

Die Nutzung dieses Freizeitzentrums durch die Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2003 aufgegeben. Bis zum Jahr 2016 nutzte der Vorhabenträger die Ferienhäuser in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus, in dem sich die Küche und die sanitären Einrichtungen befanden, weiter für Freizeitaktivitäten.

Nach der Umnutzung des Gemeinschaftshauses zu einem Wohnhaus beabsichtigt nun der Vorhabenträger die bestehenden Unterkunftsgebäude durch den Aus- und Einbau von Küchen und Bädern für touristische Zwecke als Ferienhäuser zu nutzen.

Es werden 6 Parkplätze laut der Planung eingerichtet, diese sind über die bestehende Zuwegung angebunden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.

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

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

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

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

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

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge für sein Vorhaben einzureichen.

Er wird spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Genehmigung mit seinem Vorhaben beginnen und innerhalb von 3 Jahren die Umnutzung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Unterkunftsgebäuden in Ferienhäuser durch den Ein- bzw. Anbau von Küchen und Bädern fertig stellen. Sollten triftige Gründe dem entgegenstehen, kann die Frist nach Absprache mit der Stadt verändert werden.

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

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Nachweis über die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme Anpflanzung von 1.025 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung zu erbringen.

## **§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller Erschließungsanlagen und Umbauarbeiten im Vertragsgebiet für sein Vorhaben und trägt die damit in Zusammenhang stehenden Kosten. Soweit Erweiterungen oder Neubauten im Abwasser- bzw. Trinkwassernetz auch außerhalb des Gebietes für sein Vorhaben erforderlich werden, trägt er die damit in Zusammenhang stehenden Kosten.

Ferner sind durch den Vorhabenträger Änderungen des Wasserbedarfes infolge von Kapazitätserhöhungen bei neu.sw / Abteilung Netzservice anzuzeigen und die Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen.

## **§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) mögliche Veränderungen an der zentralen Abwasserentsorgung durch Änderung der Nutzungsbedingungen
  - b) mögliche Veränderungen am Wasseranschluss durch Änderung der Nutzungsbedingungen
  - c) Abstimmung mit Versorgungsträgern zur Verlegung von Telefonkabel, Strom- und Gasleitung
  - d) die Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

## **§ 7 Kostentragung**

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

## **§ 8 Haftungsausschluss**

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

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

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

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

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

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

## **§ 10 Wirksamwerden**

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

Anlage 1: Vorhabenplan und Erschließungsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ferienhaus Typ 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 4: Ferienhaus Typ 2 Grundriss, Ansichten, Schnitte

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

Burg Stargard, den .....

Berlin, den.....

---

T. Lorenz  
Bürgermeister

---

S. Heller  
Vorhabenträger

---

J. Linscheid  
1. stellv. Bürgermeisterin