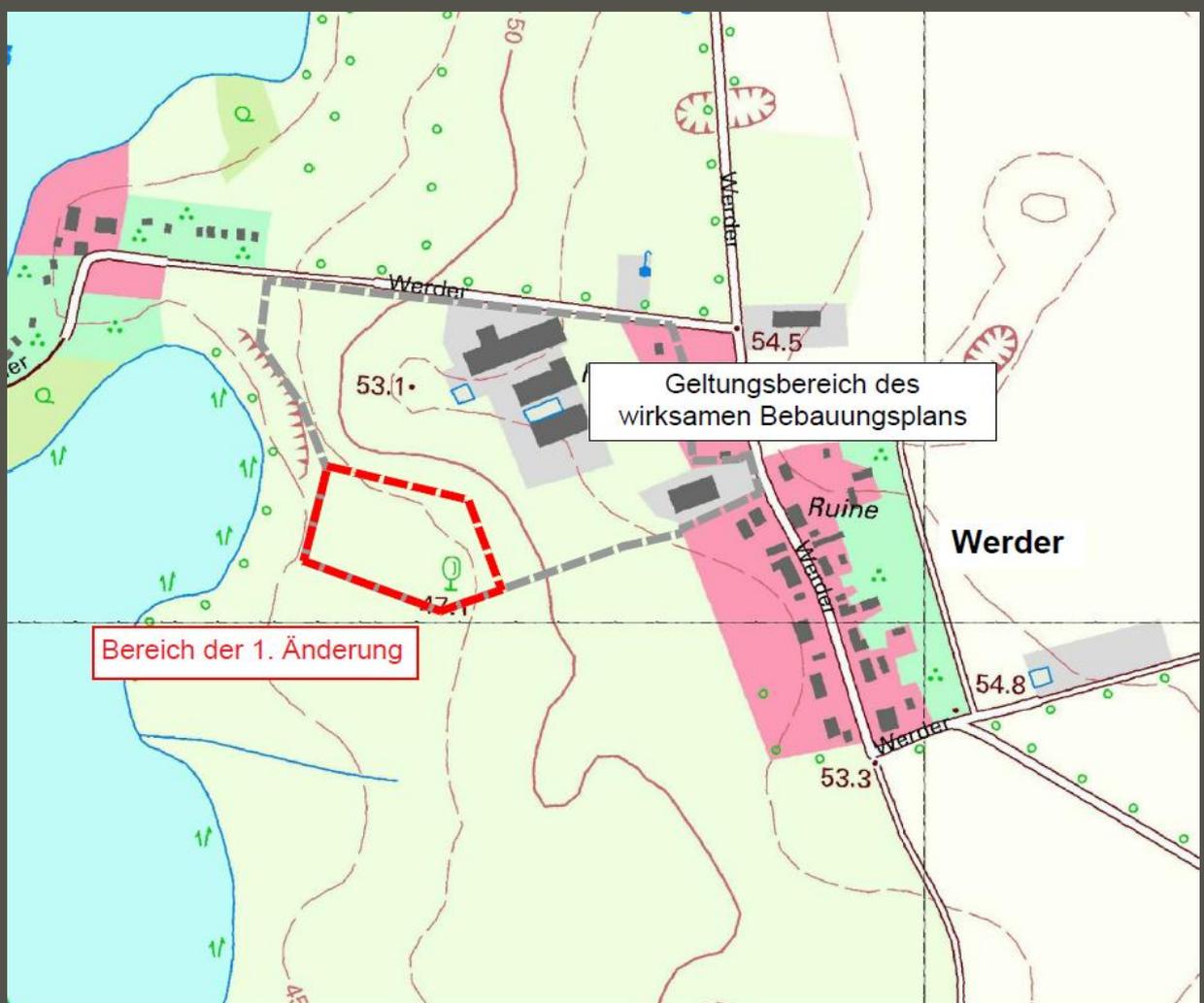


Stadt Penzlin

# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.16 „SO Tourismus Werder“

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung  
August 2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
4.1	Ausgangssituation	5
4.2	Planungsbindungen	6
<b>5.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	8
5.3	Umweltprüfung	9
5.4	Verkehrskonzept	9
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG</b>	<b>11</b>

## **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS**

In der Sitzung am 30.05.2017 hat die Stadtvertretung der Stadt Penzlin die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Penzlin“ beschlossen.

Mit Antrag vom 26.08.2019 hat die Seeweide Naturcamping Penzlin (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Stadt Penzlin gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin wird erforderlich, weil das im Südwesten einbezogene Kleingewässer entgegen der bisherigen Konzeption nicht allein als naturnahes Kleingewässer, sondern auch als Ausgangspunkt der Campingplatzgäste für Paddel- und Angeltouren auf dem „Großen Stadtsee“ genutzt werden soll.

Damit soll sichergestellt werden, dass die stadteigene Badestelle als solches nicht durch den vorhabenspezifischen Kanu- und Angeltourismus zweckentfremdet wird.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Entsprechend wird im folgenden Fall das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Rechtskräftige Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Penzlin „SO Tourismus Werder“
- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Frank Sauder vom 06.08.2016, Lagebezug: ETRS89 (UTM), Höhenbezug DHHN92 (GPS)

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und umfasst auf 1,23 ha eine Teilfläche des Flurstücks 13, Flur 3 in der Gemarkung Werder.

## 4. Beschaffenheit des Plangebietes

### 4.1 Ausgangssituation

Das naturnahe Kleingewässer befindet sich im Südwesten des Campingplatzgeländes und östlich des „Großen Stadtsees“.

Der sich westlich des Kleingewässers anschließende verrohrter Vorfluter wurde in das Gewässer integriert. Dazu wurde die Verrohrung im betroffenen Gewässerabschnitt vollständig zurück gebaut und eine Verbindung zum „Großen Stadtsee“ geschaffen. Im Bereich der Mündung ist nun eine offene Wasserfläche vorzufinden.

Das bestehende Geländeniveau im Planungsraum fällt von ca. 47 m ü. DHHN 92 in Richtung Südwesten auf bis zu 45 m ü. DHHN92 ab. Auf den umliegenden Flächen hat sich durch intensive Beweidung und Grünlandnutzung hier ein artenarmer Bestand aus Nutzgräsern ausgebildet.

Westlich des Geltungsbereiches besteht zum See eine Hangkante mit Reliefenergieunterschieden von bis zu fünf Metern.



**Abbildung 1:** Naturnahes Kleingewässer mit Anschluss an den „Großen Stadtsee“, Blickrichtung Westen (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, April 2019)

## 4.2 Planungsbindungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führte im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.11.2016 zu folgendem Ergebnis:

Aus raumordnerischer Sicht ist das Vorhaben zur weiteren touristischen Entwicklung der Tollensesee-Region zu befürworten. Die Region weist hinsichtlich des Angebotes für Campingtouristen ein Defizit auf. Mit dem Vorhaben werden zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote für den Rad-, Wander-, Camping- und – durch die Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg – auch Kultur-/ Städtetourismus geschaffen. Daher ist es aus raumordnerischer Sicht geeignet, die Beherbergungskapazitäten der Region zu erweitern und die Angebotsvielfalt sowie Dienstleistungsqualität zu steigern. Somit entspricht die Planung den Programmsätzen 3.1.3(5) und 3.1.3(17) RREP MS.

Hinsichtlich der standörtlichen Einordnung des Vorhabens ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in direkter Anbindung zum nahe gelegenen Grundzentrum (Stadt Penzlin). Die Zufahrten zum Plangebiet befinden sich nördlich der Ortslage Werder, sodass diese weitestgehend von verkehrsbedingten Emissionen durch den Ankunfts- und Abfahrtsverkehr verschont wird. Das Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Lage des Ortes ist unter Berücksichtigung der Nähe zur Stadt Penzlin als angemessen zu bewerten. Weiterhin wird durch die Planung ersichtlich, dass der Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit gewährleistet ist. Aus raumordnerischer Sicht werden zudem die Belange von natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege hinreichend berücksichtigt. Mithin sind die Kriterien aus Programmsatz 3.1.3(18) RREP MS erfüllt.

Die Planunterlagen lassen erkennen, dass der gesetzlich geschützte Uferbereich baulich nicht in Anspruch genommen wird. Innerhalb des Planungsraumes soll die Nutzung in Abhängigkeit zum Störgrad gestaffelt zueinander angeordnet werden. Bauliche Anlagen (Ferienhäuser) beschränken sich auf den uferfernen und stark anthropogen vorgeprägten Bereich des Geltungsbereiches. Im Übergangsbereich zum „Großen Stadtsee“ werden ausschließlich private Grünflächen und ein naturnahes Kleingewässer festgesetzt. Die Campingstellplätze befinden sich zwischen diesen Bereichen. Raumordnerisch betrachtet berücksichtigt dieses Konzept den Grundsatz aus Programmsatz 5.1.3(2) RREP MS somit hinreichend.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Penzlin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 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 Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Die o. g. Planungsabsichten stehen jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Vielmehr entsprechen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele des Vorhabenträgers der Studie aus 2007 zur Erschließung der bestehenden touristischen Potenziale.

Darüber hinaus steht dieses Vorhaben im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Penzlin, denn wie bereits erwähnt kann somit der Zweckentfremdung der stadteigenen Badestelle durch den vorhabenspezifischen Kanu- und Angeltourismus vorgebeugt werden.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin beinhaltet ausschließlich die Erweiterung der Nutzung des Kleingewässers. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Es ergeben sich keine Änderungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

### **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Änderungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften sind vorliegend ebenfalls nicht notwendig.

### **5.3 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht im vereinfachten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Dennoch möchte die Stadt Penzlin sicherstellen, dass mit der touristischen Nutzung des Kleingewässers keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und hochwertige Biotop nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Planung eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar ist. Alle möglichen Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten können unter Einhaltung der Empfehlungen in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung vollständig ausgeschlossen werden.

### **5.4 Verkehrskonzept**

Die verkehrliche Erschließung des Campingplatzes ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Norden abgesichert.

Änderungen im Verkehrskonzept beschränken sich auf die geänderte Wegführung zur fußläufigen Erschließung des Kleingewässers. Hierzu wird ausgehend der Aufstellfläche für die Feuerwehr bzw. des Grillplatzes ein Weg mit einer Breite von 2,0 m errichtet. Ein ursprünglich nördlich des Grillplatzes verlaufender Weg wird aus diesem Grund nicht mehr umgesetzt.

## **6. Auswirkung der Bebauungsplanänderung**

Zusammenfassend bewirkt die Nutzungserweiterung des Kleingewässers eine Optimierung des touristischen Gesamtkonzeptes des Naturcampingplatz Seeweide Penzlin sowie gleichermaßen eine Entlastung der stadteigenen Badestelle.

Das naturnahe Kleingewässers wird durch die Planung nicht in seiner Funktion beeinträchtigt. Die Nutzung erfolgt ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. ab dem 15. Juli eines Jahres bis zum 1. März des folgenden Jahres und ist nur für nichtmotorisierte Boote zulässig.

Die Änderungen erzeugen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### A - Naturnahes Kleingewässer

Als eine Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin wurde im südwestlichen Bereich des Planungsraums ein naturnahes, dauerhaft Wasser führendes Kleingewässer mit einer natürlichen Ufervegetation entwickelt. Die Böschungen wurde amphibienfreundlich im Neigungsverhältnis von 1:3 bis 1:5 hergestellt.

Durch die Anordnung von unterschiedlichen Flach- und Tiefwasserzonen und der Absicherung eines kontinuierlichen Mindestwasserstandes entstand somit ein Lebens- und Rückzugsraum für Amphibien und wassergebundene Vogelarten.

In der Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin vom April 2017 wurde aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung der Maßnahme für den Artenschutz, den Landschaftshaushalt und die Regulierung des Wasserregimes auf den umliegenden Grünlandflächen sowie dem geplanten Rückbau von technischen Verbauungen die Wertstufe 3 erreicht und als Kompensationswertzahl wurde der untere Wert der vorgegebenen Spanne mit K=4 gewählt.

Bilanzierung (April 2017):

Umfang: **2.077 m<sup>2</sup>**

Wertstufe: **3**

Kompensationszahl: **4**

Leistungsfaktor: **1**

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	erreichbare Wertstufe	Kompensa- tionszahl	Leistungs- faktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+Z) \cdot L$
C 2 Herstellung eines naturnahen Kleingewässers	2.077	3	4	1	<b>8.308</b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>8.308</b>

Da das Kleingewässer entgegen der bisherigen Konzeption nicht allein als naturnahes Kleingewässer, sondern zusätzlich auch als Ausgangspunkt der Campingplatzgäste für Paddel- und Angeltouren auf dem „Großen Stadtsee“ genutzt werden soll, wird die Wertstufe der Maßnahme entsprechend um 1,0 Punkte reduziert.

Folglich wird für die Maßnahme ein Kompensationswert von 3,0 festgelegt. Als Bezugsfläche für die Aufwertung dient die Maßnahmefläche einschließlich der Pufferzone.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	erreichbare Wertstufe	Kompensa- tionszahl	Leistungs- faktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+Z) \cdot L$
C 2 Herstellung eines naturnahen Kleingewässers	2.077	3	3	1	<b>6.231</b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>6.231</b>

Demnach beträgt der Gesamtumfang für diese Maßnahme als Flächenäquivalent 6.231 m<sup>2</sup> und es verbleibt ein **Bedarf von 2.077 m<sup>2</sup>**.

Aus der Bilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin ergibt sich ein Überschuss von 2.406 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten. Der sich nun ergebende zusätzliche Bedarf von 2.077 m<sup>2</sup> FÄ, wird durch diesen Überschuss ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **B – Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Der im Geltungsbereich vorhandene und verrohrte Vorfluter wurde in das Gewässer integriert. Dazu wurde die Verrohrung im betroffenen Gewässerabschnitt vollständig zurückgebaut und eine Verbindung zum „Großen Stadtsee“ geschaffen. Damit fungiert das Kleingewässer gleichzeitig auch als Puffer für die angeschlossene Vorflut. Im Bereich der Mündung ist nun in einem Umfang von 110 m<sup>2</sup> eine offene Wasserfläche vorzufinden.



**Abbildung 2:** Bereich der Mündung in den „Großen Stadtsee“ (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, April 2019)

### Flächenbilanz:

Gestörter Schilfgürtel: 110 m<sup>2</sup>

### **zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes**

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Schilfröhricht“ (VRP) ist 2. Der durchschnittliche Biotopwert ist demnach 3.

**Biotopwert VRP = 3**

### **Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors**

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

**Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

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

Bio- toptyp	Fläche des be- ein- trächt- igten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Lage- faktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffs- flächen- äquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
6.2.1 - Schilfröh- richt	110	3	0,75	110 * 3 * 0.75	248
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					248

**Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb der Baugrenze sind generell nicht zu erwarten. Der Betrieb eines Naturcampingplatzes erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

**Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Versiegelungen und Überbauungen sind nicht notwendig.

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
248		0		0	248
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m<sup>2</sup> EFÄ]:</b>					248

**Zu 5. Gesamtbilanzierung**

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **248 m<sup>2</sup> EFÄ**.

**Der oben bilanzierte Eingriff wird durch die Erweiterung des vorhandenen Schilfgürtels unmittelbar südlich des Geltungsbereiches kompensiert. Durch Entnahme von Oberboden erfolgt die Schaffung einer Flachwasserzone in einem Umfang von 248 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Schilfgürtel wird sich in diesem Bereich ausbreiten und der Eingriff damit vollständig ausgeglichen.**



Abbildung 3: Darstellung der Ausgleichmaßnahme (Quelle: gaia-mv.de)

**Anhang:**

**Anhang 01**      Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (*Baukonzept  
Neubrandenburg GmbH, August 2019*)