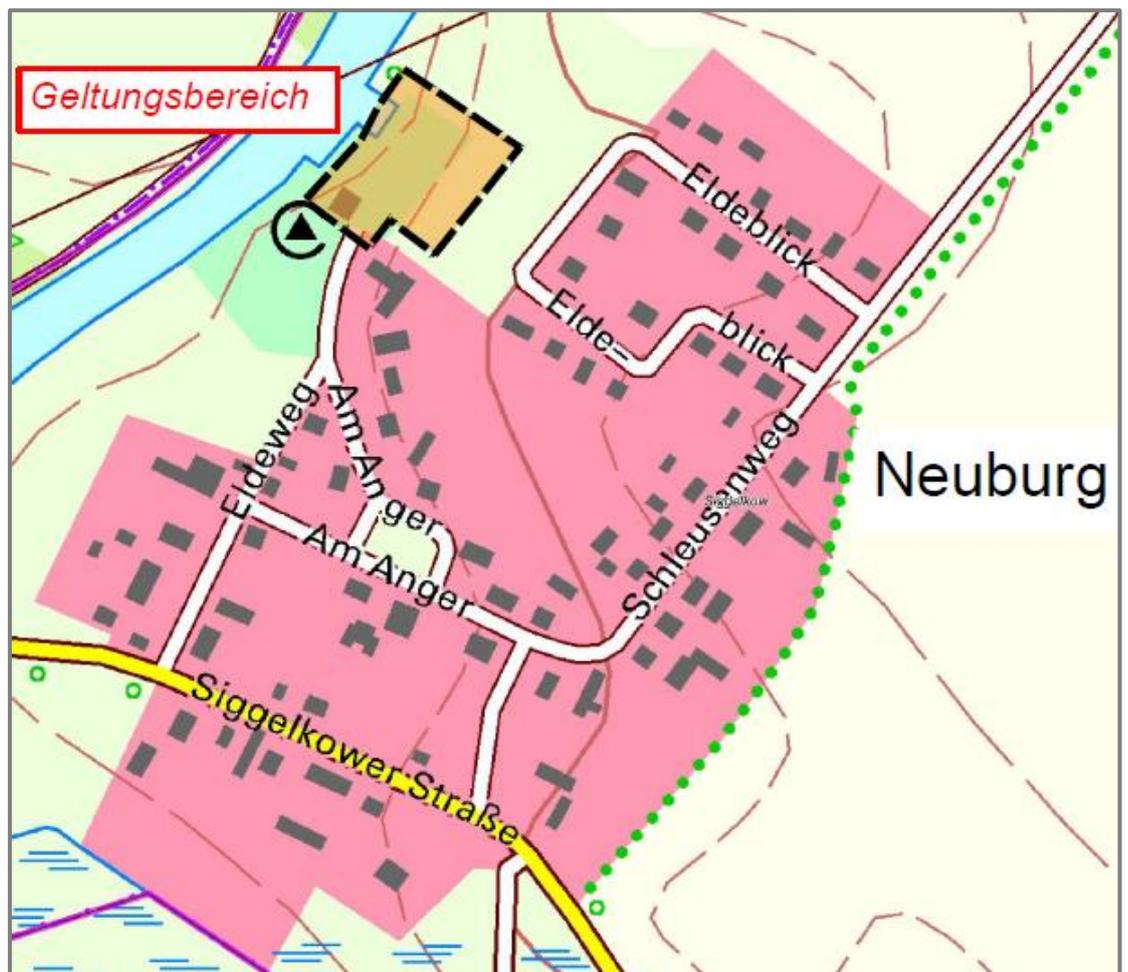


Gemeinde Siggelkow

Bebauungsplan Nr. 5 „Wasserwanderrastplatz Neuburg“



Begründung – Entwurf, Mai 2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 2 |
| 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 3 |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2.2 Plangrundlagen..... | 3 |
| 2.3 Rechtsgrundlagen | 4 |
| 3. AUSGANGSSITUATION | 5 |
| 3.1 Charakter des Planungsraumes | 5 |
| 3.2 Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 4. PLANUNGSINHALT | 11 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 11 |
| 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 14 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 4.5 Verkehrskonzept..... | 15 |
| 5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG | 16 |
| 5.1 Umweltprüfung..... | 16 |
| 5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung | 18 |
| 5.4 Gewässer..... | 19 |
| 5.5 Telekommunikation | 19 |
| 5.6 Abfallrecht | 19 |
| 5.7 Brandschutz..... | 20 |
| 5.8 Denkmalschutz..... | 21 |
| 6. UMSETZUNG DER PLANUNG | 21 |
| 7. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 22 |
| 8. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung | |

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Siggelkow mit ihren Ortsteilen Siggelkow, Neuburg, Groß Pankow, Klein Pankow und Redlin befindet sich inmitten eines attraktiven naturnahen Umfeldes. Besonders hervorzuheben ist unter anderem die Müritz – Elde – Wasserstraße. Der Wassertourismus erfreut sich in der Region einer großen Beliebtheit.

Planungsziel ist es, den wasserbezogenen Tourismus als Teil des Fremdenverkehrsangebotes der Gemeinde Siggelkow im Bereich des Wasserwanderrastplatzes „Ufercamp-Eldeblick“ planungsrechtlich zu sichern. Die dazu benötigten Infrastruktureinrichtungen sind teilweise schon vorhanden. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll jedoch der bauliche Bestand saniert und geringfügig erweitert werden. Zusätzlich sind auf den angrenzenden Freiflächen die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten für Wasserwanderer geplant.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wasserwanderrastplatz Neuburg“ wurde am 10.02.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Siggelkow gefasst.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 0,5 ha. Er umfasst in der Gemarkung Neuburg, Flur 1 die Flurstücke 101/4 und 101/42.

2.2 Plangrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Siggelkow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum umfasst den Wasserwanderrastplatz „Ufercamp-Eldeblick“ im Norden der Ortslage Neuburg. Der Standort ist bereits vollständig über den öffentlich gewidmeten „Eldeweg“ erschlossen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist baulich vorgeprägt. Dieser umfasst eine Gaststätte mit Sanitärgebäude sowie ein Nebengebäude, welches als Pförtnerhaus genutzt wird.

Die sich nördlich anschließenden Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und sind bis auf die Randbereiche gehölzfrei. Der östliche Teil des Planungsraum wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

Westlich des Geltungsbereiches fließt die Elde. Eine Steganlage am Ufer ist bereits vorhanden. Für die Steganlage liegt eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg vom 15.10.2010 vor. Daneben bestand für den älteren Teil der Anlegestelle eine wasserrechtliche Zustimmung vom 28.04.1981. Für das Hafenbecken liegt eine Naturschutzgenehmigung des Landkreises Parchim vom 02.09.2010 vor.

Nördlich wird der Planungsraum durch eine Baumreihe begrenzt, welche im weiteren Planungsprozess als solche gesichert wird.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage Neuburg schließen unmittelbar südlich an.

Hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb der geplanten Baufelder. Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Gewässerschutzstreifens.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder europäische Schutzgebiete sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Als nächstgelegenes europäisches Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet DE 2638-471 „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ zu benennen. Dieses erstreckt sich nördlich in ca. 450 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist das DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“. Das Schutzgebiet erstreckt sich ebenfalls nördlich in ca. 750 m Entfernung zum Planungsraum.



Abbildung 1: Gaststätte mit integriertem Sanitärbereich des Wasserwanderrastplatzes „Ufercamp-Eldeblick“

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Siggelkow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** vom 31. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung des Tourismus.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. **LEP M-V 4.6 (1)**

Dazu sollen die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Insbesondere der Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden. **LEP M-V 4.6 (2)**

Mit der vorliegenden Planung zur touristischen Aufwertung eines bestehenden Wasserwanderrastplatzes kann dem Rechnung getragen werden. Der Planungsraum befindet sich gemäß der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus sowie eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

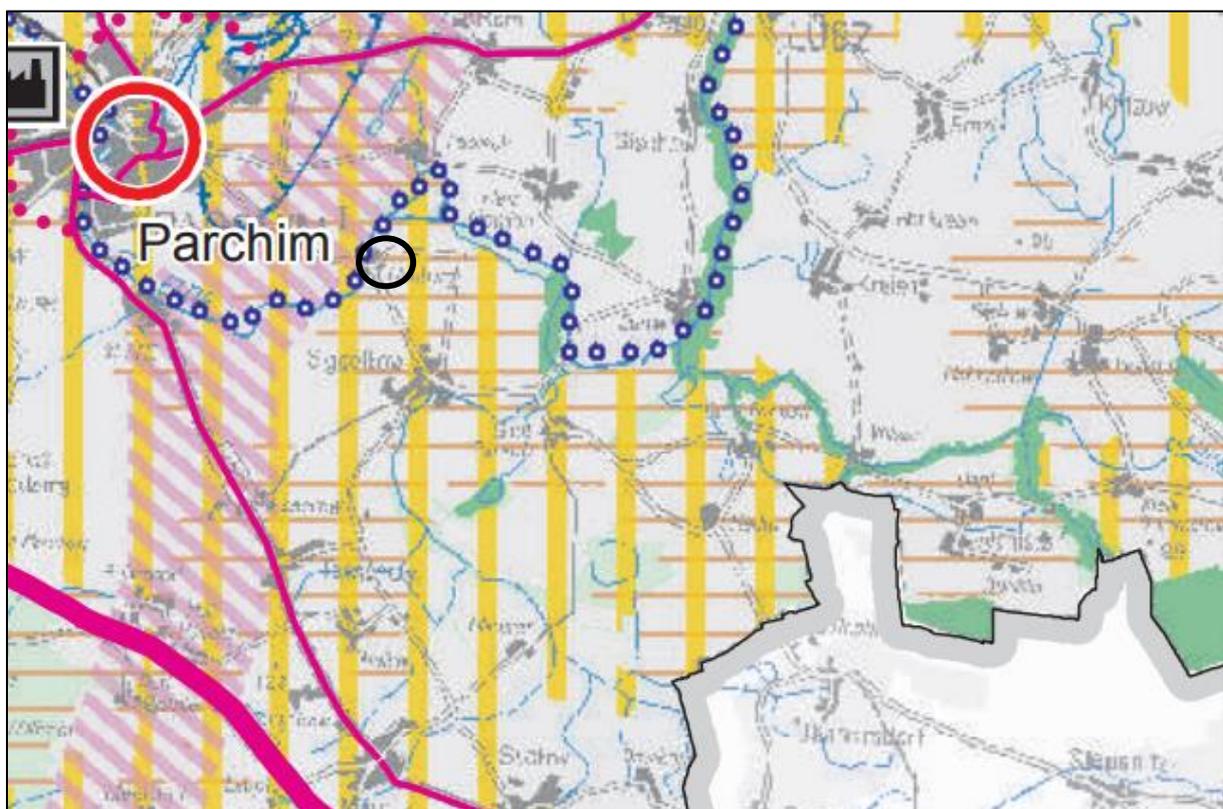


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum schwarz markiert)

In den **Vorbehaltsgebieten Tourismus** soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. **LEP M-V 4.6 (4)**

In der Planungsregion Westmecklenburg sollen attraktive natur- und landschaftsbezogene Angebote in den Tourismusräumen entwickelt werden. **RREP WM 3.1.3 (5)**

An der westmecklenburgischen Ostseeküste und im Binnenland insbesondere im Bereich der Schweriner Seenlandschaft, entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße und der Elbe sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. **RREP WM 3.1.3 (8)**

Mit der vorliegenden Planung im Bereich des Wasserwanderrastplatzes „Ufercamp-Eldeblick“ sollen vorhandene Potenziale in Bezug auf den Wassertourismus genutzt und das Übernachtungsangebot für Touristen ausgebaut werden. **Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wasserwanderrastplatz Neuburg“ der Gemeinde Siggelkow erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte mit Stellungnahmen vom 04.11.2022 mit, dass das Vorhaben der Gemeinde Siggelkow im OT Neuburg mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Siggelkow verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Planungsraum als Sondergebiet Camping sowie Grünfläche dar. Der Bebauungsplan gilt damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe des Bebauungsplans ist es, gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen, eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Um eine städtebauliche Ordnung und einen gestalterischen Einfluss im Sinne der baulichen Verdichtung zu gewährleisten, ist es erforderlich, diese Forderungen über einen Bebauungsplan festzusetzen.

Das städtebauliche Konzept ist vollständig auf die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des oben beschriebenen Wasserwanderrastplatzes abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter des Umfeldes als Lebens- und Landschaftsraum zu sichern. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Belegungsdichte mit wasserwandernden Touristen auf einem wirtschaftlich notwendigen, aber dennoch naturverträglichen Maß verbleibt.

Das Planungskonzept sieht vor im westlichen Bereich den vorhandenen baulichen Bestand zu sichern und geringfügig zu erweitern sowie Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Mobilheimen, Campingfässern und -pods für wasserwandernde Touristen zu schaffen.

Das östliche, derzeit unbebaute Areal, umfasst eine Grünfläche. In diesem Bereich soll das temporäre Zelten für Wasserwanderer zulässig sein.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die räumliche Zuordnung des Vorhabens erfolgt unter der Maßgabe, dass die baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches angesiedelt werden.

Die Ausdehnung der festgesetzten Baugebiete orientiert sich am städtebaulichen Entwicklungsziel für das Vorhaben. Demnach soll die Errichtung der baulichen Anlagen im westlichen und baulich vorgeprägten Bereich erfolgen. Hier erfolgt die Festsetzung eines „Camping- und Wochenendhausplatzgebietes“ (SO CW).

Um Übernachtungsmöglichkeiten für wasserwandernde Touristen zu schaffen, beschränkt sich die Zulässigkeit auf Mobilheime mit einer Grundfläche von höchstens 40 m², bei denen ein Freisitz von 10 m² unberücksichtigt bleibt, sowie Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile, Camping-Pods, Campingfässer und Zelte gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze in Mecklenburg-Vorpommern (CWVO). Darüber hinaus sind ebenfalls bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Campingplatz-Infrastruktur, insbesondere Rezeption und Sanitärgebäude zulässig.

Gastronomie und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie die für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Camping- und Wochenendhausplatzgebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse ungeordnet sind, sind nur innerhalb des Baufeldes 1 zulässig.

Die Errichtung von Ferienwohnungen entsprechen nicht dem Planungsziel und sind dementsprechend nicht zulässig.

Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich | 5.264 m ² |
| SO CW | 3.394 m ² |
| Maximale Vollversiegelung GRZ 0,2 | 1.019 m ² |

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,2 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von beispielsweise 47 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 7 m ein zulässiges Höchstmaß von 54,0 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone baufeldspezifisch enthalten.

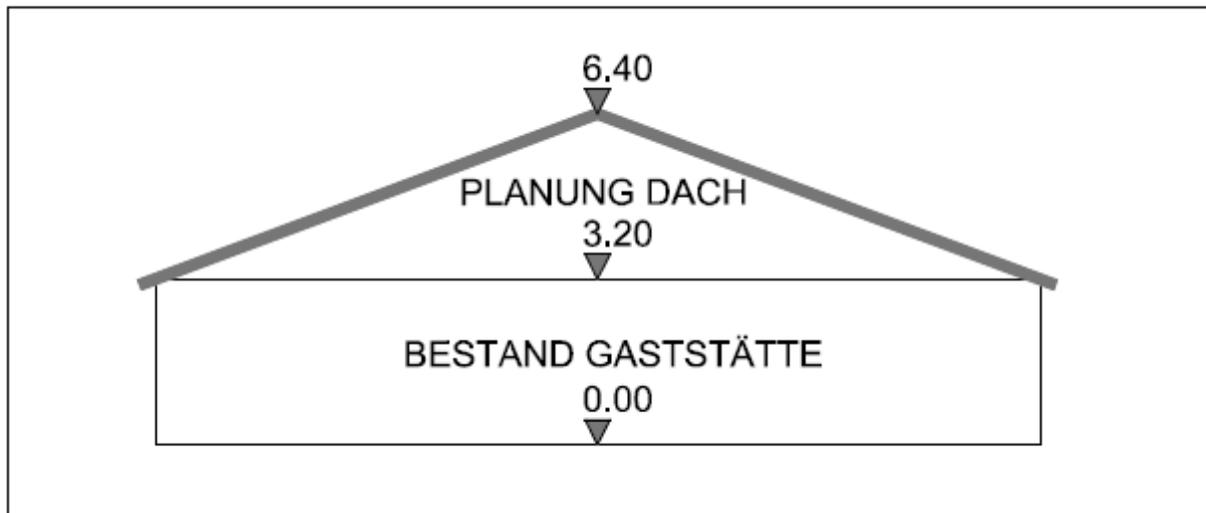


Abbildung 4: Prinzipdarstellung Gaststättengebäude

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Siggelkow.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Camping- und Wochenendhausplatzgebiet (SO CW) dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Zulässig sind Mobilheime mit einer jeweiligen Grundfläche von höchstens 40 m², wobei jeweils ein überdachter Freisitz von bis zu 10 m² bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben. Weiterhin zulässig sind Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile, Camping-Pods, Campingfässer und Zelte gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze in Mecklenburg-Vorpommern (CWVO) sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Campingplatz-Infrastruktur, insbesondere Rezeption und Sanitärgebäude. Zudem sind Gastronomie und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Camping- und Wochenendhausplatzgebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur innerhalb des Baufeldes 1 zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig.
2. Die maximale Grundflächenzahl wird für das Camping- und Wochenendhausplatzgebiet SO CW auf 0,2 begrenzt.

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

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Siggelkow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die dazu formulierten Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 getroffen werden können.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann. Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich. Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. (§ 11 Rn. 10-12). Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

4.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt ausgehend des öffentlich gewidmeten Eldeweges über eine bestehende Zufahrt.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Vorprägung abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die Bestandsgebäude sind bereits an die öffentliche Trink- und Abwasserversorgung angeschlossen.

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine geringfügige Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Niederschlagswasser

Gemäß des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach wie vor soll das Niederschlagswasser auf dem Gelände entstehungsnah einer Versickerung zugeführt werden.

Trinkwasserversorgung/ Schmutzwasserentsorgung

Der WAZV teilte mit Stellungnahme vom 25.10.2022 mit, dass das Bestandsgebäude (Gaststätte) im Eldeweg ist an die Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZV angeschlossen ist. Weitere Anschlussleitungen an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Hinweis

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen. Die Gemeinde kann gemäß § 32 Abs. 4 LWaG durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken, auf denen es anfällt oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen, erlaubnisfrei versickert werden kann.

Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorhandener Leitungsbestand

Im Planungsraum befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH (0,4 kV-Kabel). Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden.

Der Planungsraum befindet sich teilweise im Schutzstreifen der *110-kV-Leitung Parchim Süd – Lübz*. Die Baugrenze berührt den Schutzstreifen nicht. Die mit A gekennzeichnete Fläche ist durch Bäume bewachsen, die wiederkehrend geschnitten werden müssen, um die elektrischen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Die Mindestlichthöhe im Kreuzungsbereich der Müritz-Elde-Wasserstraße und der 110-kV-Freileitung beträgt 11,5m, Boote dürfen keine höheren Aufbauten Segel, Maste o.Ä. haben.

5.4 Gewässer

Der Planungsraum erstreckt sich direkt östlich der Elde. Teilflächen des Wasserwanderrastplatzes befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

5.5 Telekommunikation

Der Planungsraum ist nach derzeitigem Kenntnisstand an das Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Hinweise

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Eine eigenständige Trassenauskunft erhalten Sie über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

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

5.7 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Für den Geltungsbereich kann eine Löschwasserversorgung über die Elde abgesichert werden. Dazu ist eine Zufahrt und Aufstellfläche gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr an der Elde im Vorhabensbereich zu errichten, an der mit Löschfahrzeugen Aufstellung genommen und Löschwasser entnommen werden kann.

5.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. UMSETZUNG DER PLANUNG

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten mit der Gemeinde Siggelkow gemäß § 11 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht vorhersehbar.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkungsbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Flächenbilanz:

| | |
|-----------------|----------------------|
| Geltungsbereich | 5.264 m ² |
| Sondergebiet | 3.394 m ² |
| Verkehrsfläche | 161 m ² |
| Wasserfläche | 142 m ² |
| Grünfläche | 706 m ² |
| A | 298 m ² |
| B | 563 m ² |

Biototypen im Geltungsbereich

| Biototyp | Code | Flächengröße |
|--|-------------|----------------------|
| Artenarmer Zierrasen | PER | 2.944 m ² |
| Intensivgrünland auf Mineralstandort | GIM | 1.269 m ² |
| Campingplatz | PZC | 450 m ² |
| Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | PWX | 298 m ² |
| Hafen- und Schleusenanlage | OVH | 142 m ² |
| Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt | OVU | 161 m ² |

❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

| Biototyp | Regenerationsfähigkeit | Gefährdung | Wertstufe | Biotopwert |
|-----------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| PER | 0 | 0 | 0 | 1 |
| GIM | 0 | 1 | 1 | 1,5 |
| PZC | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PWX | 1-2 | 1 | 2 | 3 |
| OVH | 0 | 0 | 0 | 0,5 |
| OVU | 0 | 0 | 0 | 1 |

❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Da sich das geplante Sondergebiet innerhalb des Gewässerschutzstreifens befindet, beträgt der Lagefaktor in diesem Bereich nach Punkt 2.2 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) 1,25. Wenn der Abstand in einem Schutzgebiet zu einer Störquelle weniger als 100 Meter beträgt, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren. Da es sich um einen baulich vorgeprägten Bereich handelt, ist für den westlichen Teil des Planungsraumes der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren. Damit beträgt dieser 1,00.

Dementsprechend ist folgender Lagefaktor anzunehmen:

Lagefaktor 1,00 3.394 m²

❖ 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.

Im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes sind die Biotoptypen Artenarmer Zierrasen (PER) und Campingplatz (PZC) betroffen.

| Biotoptyp | Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ² | Biotopwert | Lagefaktor | Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ] |
|---|---|------------|------------|----------------------------------|---|
| PER | 2.944 | 1 | 1,00 | 2.944 * 1 * 1,00 | 2.944 |
| PZC | 450 | 0 | 1,00 | 450 * 0 * 1,00 | 0 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | | | 2.944 |

❖ Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb der Baugrenze sind für Wasserwanderrastplatz generell nicht zu erwarten.

❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Bei einer GRZ von 0,2 ist eine maximale Versiegelung von 1.019 m² möglich. Vorliegend sind innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes bereits 450 m² versiegelt. Somit sind weitere Versiegelungen in Höhe von 569 m² zu berücksichtigen.

Gemäß der Definition des § 1 Abs. 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V haben Wochenendhäuser eine maximale Grundfläche von 40 m², wobei ein überdachter Freisitz von 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt bleibt. Es ist bei der Ermittlung der gesamten Grundfläche demnach von maximal 50 m² je Mobilheim auszugehen.

| Teil-/ Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung | Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag | Eingriffsfläche näquivalente (EFÄ m ²) |
|---|--------------------------------------|--|--|
| 569 m ² | 0,5 | 569 * 0,5 | 284 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 284 |

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

| Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung | + | Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung | + | Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung | Multifunktio- naler Kompensati- onsbedarf [m ² EFÄ] |
|--|---|---|---|---|--|
| 2.944 | | 0 | | 284 | 3.228 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ): | | | | | 3.228 |

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **3.228 m² EFÄ**. Die Kompensation dieses Eingriffes wird auf nachfolgend erläutert.

Die 3.228 m² EFÄ werden durch die Sicherung einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 4 - Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (Zielbereich Agrarlandschaft) kompensiert. Die vertragliche Sicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss und wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.