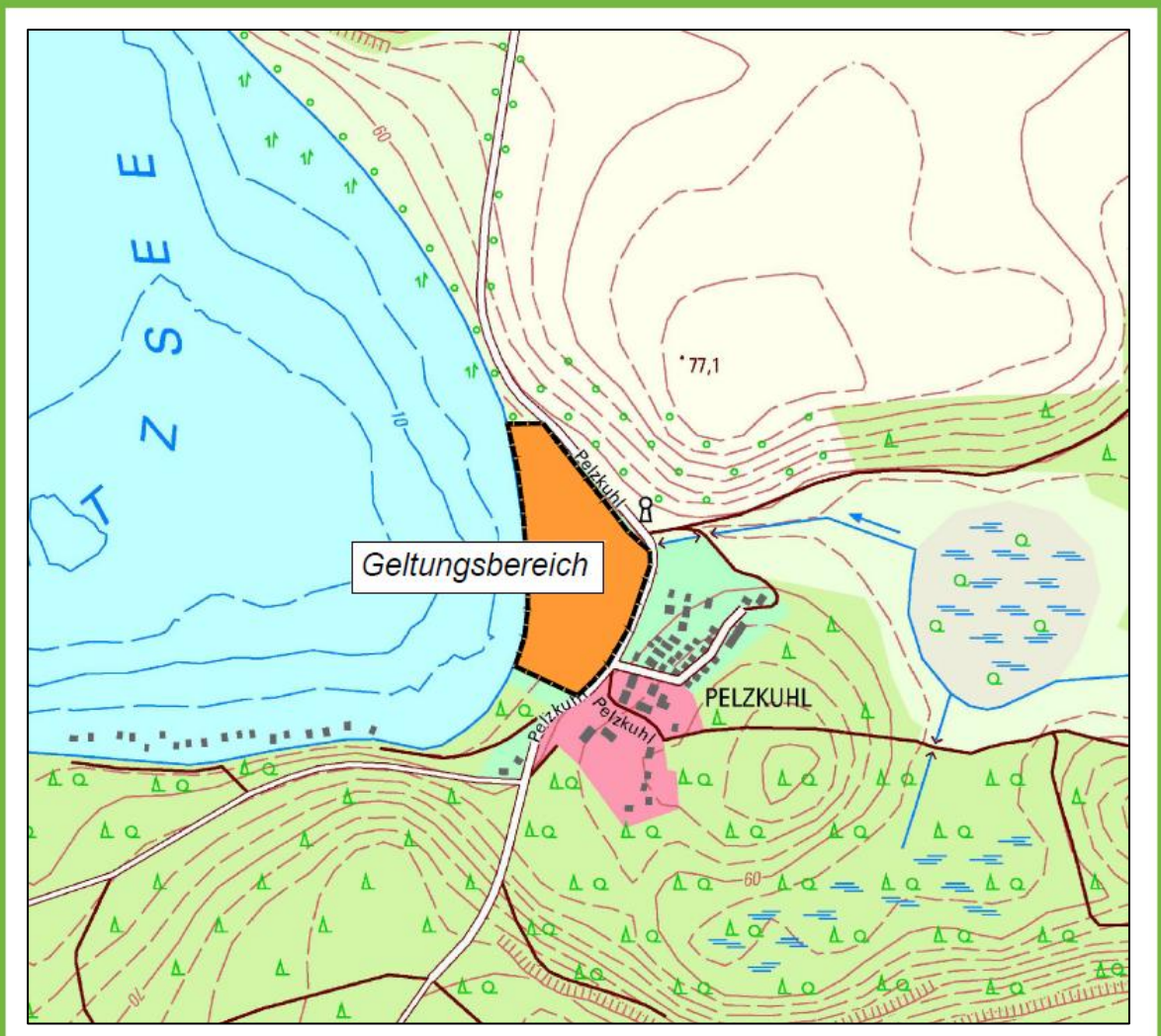


**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/2003
„Ferienhausgebiet Pelzkuhl“**



Begründung – Vorentwurf, Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planung.....	5
4. PLANUNGSGEHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung	13
5.2 Immissionsschutz	16
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
5.4 Brandschutz	17
5.5 Verkehrskonzept.....	17
5.6 Denkmalschutz	17
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	18

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Für den Bereich „Pelzkuhl“ bei Wesenberg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wochenendhausgebiet Pelzkuhl“, der die dort gelegenen Grundstücke als Wochenendhausgebiet ausweist. Die auf den Flächen vorhandenen Gebäude wurden bislang überwiegend entsprechend dieser planungsrechtlichen Festsetzung als Wochenendhäuser genutzt.

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass die tatsächliche Nutzung der Gebäude zunehmend den Charakter von Ferienhäusern angenommen hat. Eigentümer und Gäste nutzen die Objekte nicht nur am Wochenende, sondern auch für zusammenhängende Urlaubsaufenthalte. Diese Nutzung entspricht dem wachsenden touristischen Bedarf in der Region und trägt zur Stärkung der lokalen Tourismuswirtschaft bei.

Der bestehende Bebauungsplan erlaubt bislang ausschließlich eine Wochenendhausnutzung. Um die bereits vorhandene und etablierte Feriennutzung rechtlich abzusichern, ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Umstellung auf ein Ferienhausgebiet werden die bestehenden Gebäude und ihre Nutzung planungsrechtlich zulässig, ohne dass zusätzliche Bauflächen ausgewiesen oder neue Bauvorhaben ermöglicht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird somit keine Ausweitung der Bebauung angestrebt. Vielmehr dient die Planung der rechtlichen Klarstellung und Absicherung der bestehenden Nutzung. Zugleich wird sie den aktuellen touristischen Anforderungen gerecht und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der landschaftlich sensiblen Lage am Großen Pälitzsees.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine neuen baulichen Möglichkeiten. Die vorhandene Bebauung bleibt in ihrem Umfang und Erscheinungsbild bestehen. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschaftsbild oder die Umwelt zu erwarten. Die geplante Änderung hat überwiegend formal-rechtlichen Charakter und dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde von „Wochenendhausgebiet Pelzkuhl“ in „Ferienhausgebiet Pelzkuhl“ geändert.

Ziel der Umbenennung ist es, mögliche Missverständnisse hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu vermeiden und den vorgesehenen Charakter der Gebietsausweisung eindeutig zu kennzeichnen. Die neue Bezeichnung entspricht den tatsächlichen Planungsabsichten und trägt zu einer klaren und rechtssicheren Auslegung bei.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,7 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 201/1, 201/2, 202, 203/1, 203/2, 204/2, 204/3, 204/3, 204/4, 204/5, 205, 206/1, 206/2, 207/1, 207/2, 208, 209, 210/3, 210/5, 210/6, 211, 212, 213/1, 214/1, 214/2, 215/1, 216/1, 216/2, 217/1, 218, 219 und 220 der Flur 3 der Gemarkung Strasen.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89.UTM-33N, Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Wesenberg** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Ortslage Pelzkuhl, einem zur Stadt Wesenberg gehörenden Ortsteil im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, und befindet sich östlich des Großen Pälitzsees.

Der Planungsraum liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die von Seen, Wäldern und Wiesen geprägt ist. Westlich schließt unmittelbar der Große Pälitzsee an, der Teil der Müritz-Havel-Wasserstraße ist und somit eine direkte Anbindung an das weitläufige Mecklenburgische und Brandenburger Seengebiet bietet. Die Lage wird geprägt durch den touristisch orientierten Siedlungscharakter der Ortslage Pelzkuhl, der sich aus kleineren Wochenend- und Ferienhäusern zusammensetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene kommunale Straße. Eine überregionale Erreichbarkeit ist über die Bundesstraße B 198 und B 122 gewährleistet.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich:

- im Westen: der Große Pälitzsee mit Uferbereichen und Boots- bzw. Steganlagen,
- im Norden und Osten: waldbestandene Flächen, die den Siedlungsbereich landschaftlich einfassen,
- im Süden: weitere kleinteilige Wochenend- und Ferienhausnutzungen sowie zum Teil Grünflächen und Uferbereiche.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/qaia.php>)

Das Planungsgebiet umfasst bereits bebaute Grundstücke, die derzeit überwiegend als Wochenendhäuser genutzt werden. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen, vielmehr dient die Änderung der rechtlichen Absicherung einer bestehenden Feriennutzung. Aufgrund der Lage im landschaftlich sensiblen Umfeld des Großen Pälitzsees hat das Gebiet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert und ist Teil des touristischen Angebots der Mecklenburgischen Seenplatte.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Direkt angrenzend befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

3.2 übergeordnete Planung

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 Stadt Wesenberg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 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.

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

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden (G 4.6 (5) LEP M-V).

Das Gebiet Pelzkuhl liegt in einer landschaftlich und naturräumlich attraktiven Umgebung der Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Die vorhandenen Naturpotenziale (Seenlandschaft, Wälder, Rad- und Wanderwege) sowie die kulturräumlichen Qualitäten der Region werden durch die geplante Umnutzung nicht beeinträchtigt.

Stattdessen wird die bestehende Bebauung lediglich funktional auf die touristische Nutzung als Ferienhausgebiet ausgerichtet. Somit erfolgt eine nachhaltige Nutzung der bereits erschlossenen Flächen, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und unter Wahrung der landschaftlichen Einbindung.

Nach Ansicht der Stadt Wesenberg steht die geplante Umnutzung des Wochenendhausgebietes zu einem Ferienhausgebiet im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP M-V. Sie nutzt die vorhandenen natur- und kulturräumlichen Potenziale der Region nachhaltig, stärkt die touristische Infrastruktur und trägt zu einem ausgewogenen, naturnahen Beherbergungsangebot bei.

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird der Geltungsbereich als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

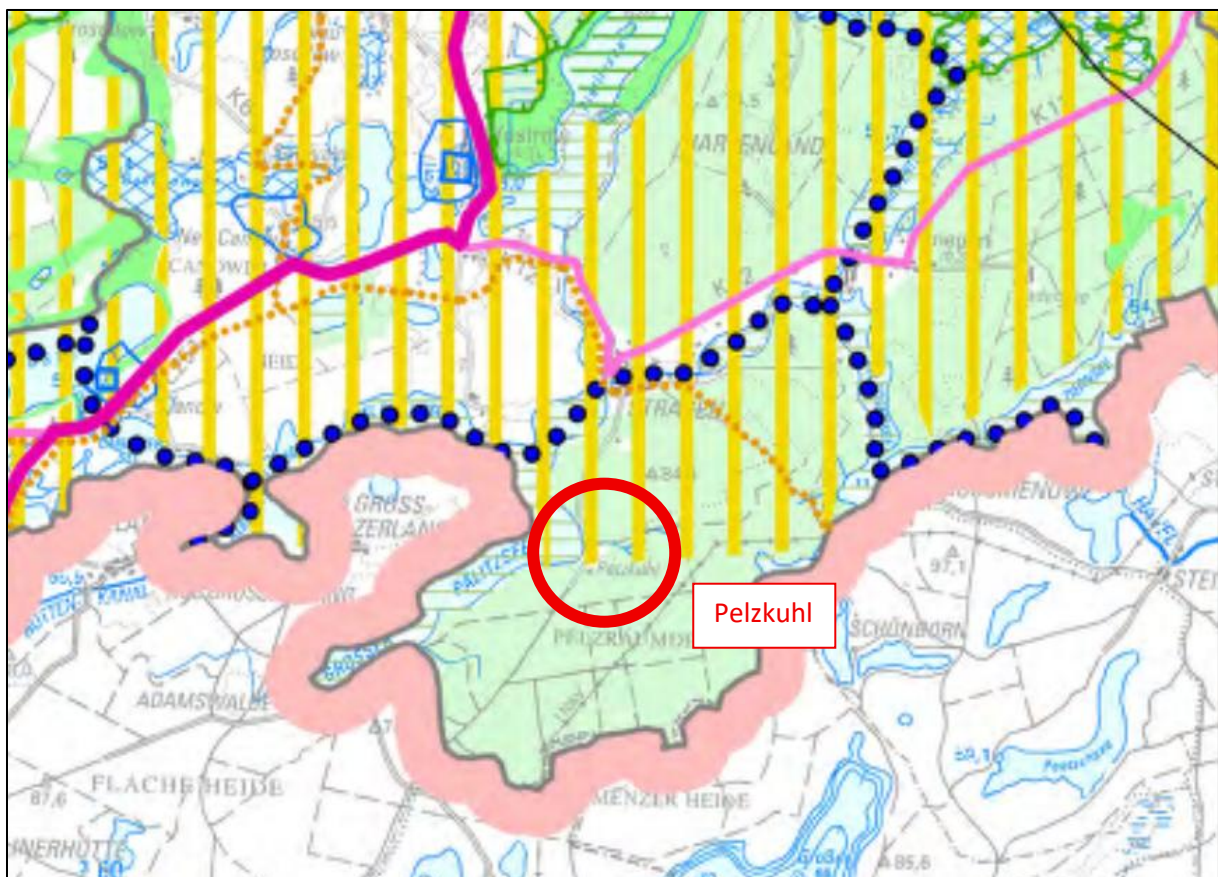


Abbildung 1: Auszug aus dem REP MS

Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus - in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus -, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Vorliegend soll ein Tourismusschwerpunktraum durch eine weitere Beherbergungsform erweitert werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,
- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravan-touristen sowie von Rad- und Wassertouristen (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Mit dem geplanten Ferienhausgebiet werden die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege beachtet. Es werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzliche Errichtung von baulichen Anlagen ist mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Auch eine verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg stellt den Planungsraum als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ dar. Ein Sondergebiet Ferienhausgebiet lässt sich daraus nicht entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

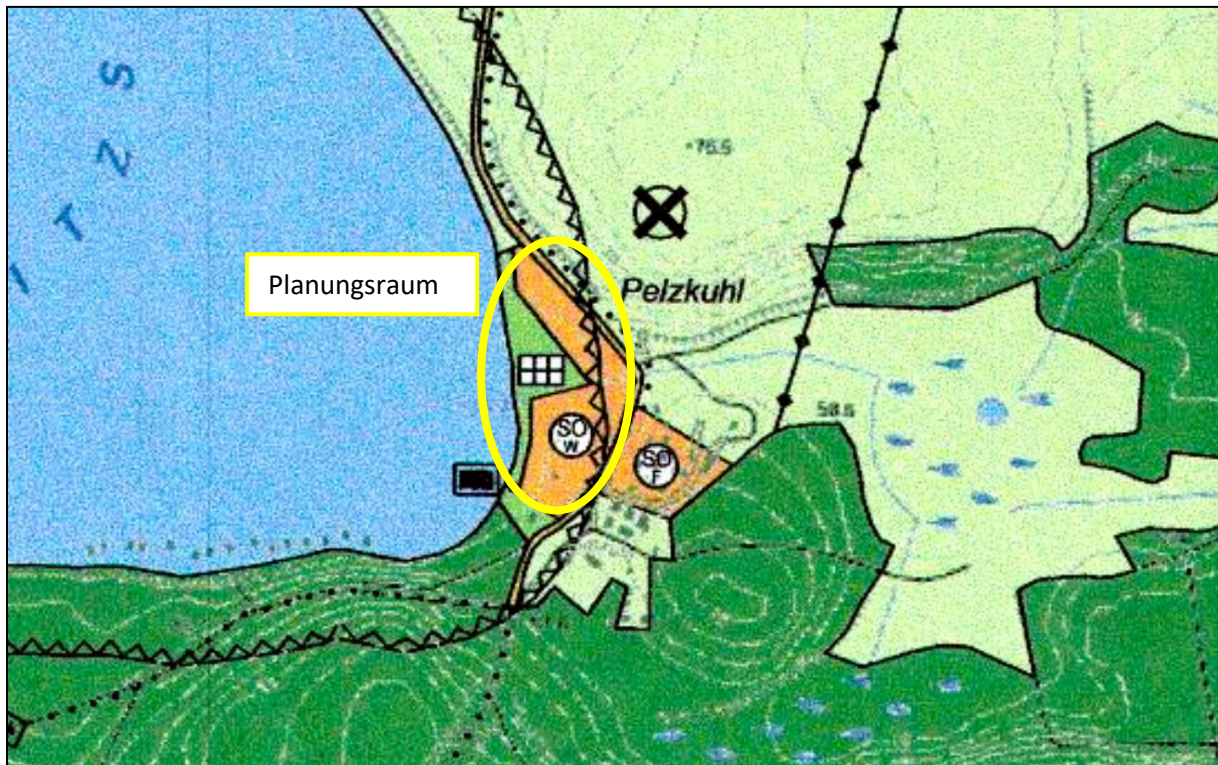


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pelzkuhl der Stadt Wesenberg inmitten der landschaftlich und touristisch geprägten Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten bestehendes Wochenendhausgebiet mit kleinteiligen Parzellen und überwiegend eingeschossiger Bebauung. Die vorhandene Erschließung ist vollständig hergestellt und an das innerörtliche Wegenetz angebunden. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden touristischen Nachfrage und der Entwicklung von naturnahen Ferienformen entspricht die bisherige Festsetzung als Wochenendhausgebiet nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße und rechtssichere Nutzung. Ziel der Bauleitplanung ist es daher, die bestehenden Wochenendhäuser in ein Ferienhausgebiet im Sinne eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO umzunutzen und damit die dauerhafte touristische Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die bestehende Parzellen- und Wegestruktur beizubehalten. Dauerhaftes Wohnen ist ausgeschlossen, um den touristischen Charakter der Siedlung zu erhalten. Durch die Umnutzung innerhalb bereits erschlossener Flächen wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden, und es entstehen keine erheblichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Umwandlung des Gebiets in ein Ferienhausgebiet stärkt die touristische Infrastruktur der Stadt Wesenberg und nutzt die vorhandenen natur- und kulturräumlichen Potenziale der Mecklenburgischen Kleinseenplatte nachhaltig. Die Ferienhäuser dienen als Ausgangspunkte für wassergebundene Freizeitaktivitäten sowie für Rad- und Wandertourismus und tragen somit unmittelbar zur Förderung des Aktiv- und Naturtourismus bei. Gleichzeitig wird ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Beherbergungsformen unterstützt, indem Ferienhäuser das bestehende Angebot aus Hotels, Pensionen, Campingplätzen und Wohnmobilstellplätzen sinnvoll ergänzen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Wesenberg ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 BauNVO. In Ferienhausgebieten sind 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. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans wurden unverändert übernommen. Eine Anpassung der Festsetzungen ist nicht Ziel der Planung.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wurde ausschließlich innerhalb der bestehenden, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen abgegrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, bauliche Erweiterungen oder sonstige bauliche Nutzungen außerhalb der zulässigen Bauflächen dauerhaft auszuschließen. Die außerhalb der Baugrenzen gelegenen Grundstücksflächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt sowie dem Schutzzweck des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, der insbesondere die Vermeidung jeglicher Erweiterung baulicher Anlagen vorsieht.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ (SO F) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind 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.
2. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des SO Ferienhaus 1 beträgt 40 m² Grundfläche innerhalb der einzelnen Baugrenzen.
3. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des SO Ferienhaus 2 beträgt 60 m² Grundfläche innerhalb der einzelnen Baugrenzen.
4. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,80 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m.
5. Für die Flurstücke 211 und 210/6 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 2,40 m und die maximal zulässige Firsthöhe 4,10 m.
6. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des jeweiligen Straßenabschnitts im Bereich des jeweiligen Flurstücks.
7. Je Ferienhaus ist ein nicht überdeckter Stellplatz zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
8. Die nicht überbauten oder für Nebenanlagen genutzten Flächen werden als Grünfläche, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt.
9. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind nur zulässig als Gebäudebestandteil des Ferienhauses und nur zu Lasten der maximalen Grundfläche.
10. Zulässig sind eigenständige Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und mit dem Gebäude aufgrund der Eigenart der Einrichtung nicht verbunden werden sollten.
11. Jedes Ferienhaus ist an eine abflusslose Abwassergrube anzuschließen. Die jederzeitige Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Bestehende Abwassergruben müssen den geltenden Anforderungen entsprechen.
12. Trinkwasserbrunnen und abflusslose Sammelgruben sollen mit größtmöglichem Abstand voneinander errichtet werden. Nicht zulässig sind eigenständige ober- und unterirdische Tankbehälter, überdachte Lagerplätze, die der Energieversorgung dienen, z.B. Öl-, Gastanks, überdachte Holzlagerplätze, eigenständige Solaranlagen u.ä.

13. Zulässig sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze an gerechnet auf einer Fläche von 25 m Tiefe bei den Flurstücken 210/6 bis 216/2.

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 Stadt Wesenberg 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope und ein angrenzendes Gewässer. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Mit der Planung sind keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt geplant. Es wird lediglich eine Umwidmung eines bereits bestehenden Wochenendhausgebietes in ein Ferienhausgebiet vorgenommen. Dennoch werden die ursprünglichen Festsetzungen der Altsatzung übernommen.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Uferstreifen von mind. 7 m Breite sind von jeglicher Bebauung, allen Anlagen und Einrichtungen, auch Zäunen, freizuhalten.
2. Vorhandene heimische Gehölze, z.B. Bäume, Großgehölze, freiwachsende Hecken sind zu schützen. Ausnahmen sind für Bebauung, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Bei der Anordnung sollen die Gehölze soweit wie möglich geschont werden. Zur Begrünung sind heimische Gehölzarten zulässig. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Vorliegend werden die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans übernommen, sodass die gestalterischen Rahmenbedingungen unverändert fortgelten. Auf diese Weise wird das Erscheinungsbild des Plangebiets im bisherigen Maß erhalten, wodurch auch der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes gewahrt bleibt und keine nachteiligen Veränderungen an Natur und Landschaft eintreten.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen stellt klar, dass auf den Dachflächen der im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ zulässigen Gebäude Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) errichtet werden dürfen, sofern sie sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen und keine erhebliche Blendwirkung verursachen.

Damit wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) unterstützt und zugleich der Gebietscharakter gewahrt.

Photovoltaikanlagen gelten nach § 14 BauNVO als Nebenanlagen, wenn sie der Versorgung des Baugebiets dienen und sich der Hauptnutzung unterordnen. Im vorliegenden Ferienhausgebiet steht die Erholung und die landschaftsverträgliche Einbindung im Vordergrund. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird die Zulässigkeit auf dachintegrierte Anlagen beschränkt; freistehende oder großflächige Anlagen außerhalb der Gebäude sind ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt als örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBO), da sie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betrifft. Sie dient der Sicherung einer harmonischen Dachgestaltung und der Vermeidung von Blendwirkungen, die den Erholungswert des Gebietes beeinträchtigen könnten.

Durch diese Regelung wird ein Ausgleich zwischen den Zielen des Klimaschutzes und den Anforderungen an die Gestaltung und den Charakter des Ferienhausgebietes geschaffen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die Gebäude sind giebelständig gemäß dargestellter Firstrichtung zur Straße zu orientieren. Das Seitenverhältnis beträgt zwischen 1 (Giebelseite) zu 2 (Traufseite) und 2 zu 3.
2. Satteldächer mit 25° bis 35° Dachneigung sind zulässig, Gauben sind nicht zulässig.
3. Rote bis braunrote Dacheindeckungen sind zulässig, Bahnendeckungen und glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
4. Die Fassaden müssen jeweils zu mind. 50% aus Holz bestehen. Zulässig sind außerdem Holzwerkstoffe, Putz, im Sockelbereich auch Naturstein. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
5. Zäune dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Freiwachsende Hecken und Schnitthecken sind zulässig, immergrüne Hecken sind unzulässig.
6. Befestigungen für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. sind nur wasser-luftdurchlässig zulässig.
7. Nicht für Gebäude und Nebenanlagen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.

8. Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden zulässig. Die Anlagen müssen sich in die Dachfläche einfügen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Eine Blendwirkung ist zu vermeiden. Eigenständige Photovoltaikanlagen außerhalb der Gebäude sind unzulässig.

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 Fläche, 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 der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der 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.

LSG 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“

Ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist eine nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 26 BNatSchG) und der jeweiligen Landesnaturschutzgesetze ausgewiesene Schutzkategorie. Es dient in erster Linie der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Schönheit, Eigenart und des Erholungswertes der Landschaft. Anders als in strengeren Schutzkategorien – wie Naturschutzgebieten – ist in einem LSG die Nutzung der Fläche nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern wird in einer Weise gelenkt, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigt.

Der besondere Schutz der Landschaft kann sich dabei sowohl auf landschaftsbildprägende Elemente (z. B. Wald, Gewässer, Relief) als auch auf das Erleben der Landschaft für Erholungssuchende beziehen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen dieser Funktionen zu vermeiden und zugleich eine naturverträgliche Nutzung zu ermöglichen.

Schutzzweck des LSG 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“

Das Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ ist geprägt von einer vielgestaltigen Seen- und Waldlandschaft mit hoher ökologischer Wertigkeit und besonderem landschaftlichem Reiz. Der Schutzzweck umfasst insbesondere die Bewahrung des charakteristischen Landschaftsbildes, die Sicherung des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit. Hierzu gehört, dass Nutzungen so gestaltet werden, dass sie weder das Landschaftsbild erheblich verändern noch den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigen.

Einordnung des Vorhabens in den Schutzzweck

Die im Bebauungsplan vorgesehene Änderung betrifft ein bereits bestehendes Wochenendhausgebiet. Es wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung von „Wochenendhausgebiet“ zu „Ferienhausgebiet“ vorgenommen. Die bestehende Bebauungsstruktur, die Erschließung sowie die äußere Gestalt der Gebäude und Freiflächen bleiben dabei unverändert.

Da die Umwidmung keine Ausweitung der bebaubaren Flächen, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und keine baulichen Verdichtungen beinhaltet, entstehen keine neuen oder weitergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wurde ausschließlich innerhalb der bestehenden, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen abgegrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, bauliche Erweiterungen oder sonstige bauliche Nutzungen außerhalb der zulässigen Bauflächen dauerhaft auszuschließen. Die außerhalb der Baugrenzen gelegenen Grundstücksflächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt sowie dem Schutzzweck des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, der insbesondere die Vermeidung jeglicher Erweiterung baulicher Anlagen vorsieht.

Die Änderung dient der rechtlichen Anpassung an die tatsächliche Nutzungsform, ohne dass die mit dem LSG verbundenen Schutzgüter gefährdet werden. Weder wird der Erholungswert der Landschaft gemindert, noch werden naturschutzrelevante Funktionen beeinträchtigt. Vielmehr bleibt das äußere Erscheinungsbild des Gebietes unverändert, sodass sich die Maßnahme im Rahmen der zulässigen Nutzungslenkung innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bewegt.

Fazit

Vor dem Hintergrund des dargestellten Schutzzwecks des LSG 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ ist festzustellen, dass die vorgesehene Änderung von einem Wochenendhausgebiet zu einem Ferienhausgebiet den Zielen des Landschaftsschutzes nicht widerspricht. Da weder neue bauliche Eingriffe noch eine Intensivierung der Nutzung vorgesehen sind, bleiben Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsfunktion gewahrt.

5.2 Immissionsschutz

Mit der Umwidmung des bestehenden Wochenendhausgebietes in ein Ferienhausgebiet sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen schutzbedürftige Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die vorgesehene Nutzungsänderung beschränkt sich auf eine bestehende Wochenendhaus-siedlung und führt weder zu einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte noch zu einer relevanten Intensivierung der Nutzung. Es ist daher nicht mit zusätzlichen Lärm-, Geruchs- oder Luftschadstoffemissionen zu rechnen, die benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen könnten. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bleiben unverändert erfüllt.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist keine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf der Vorhabenfläche versickern. Aufgrund der Größe des in Rede stehenden Vorhabens und der zur Verfügung stehenden, nichtbefestigten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit überwiegend sandigen Sedimenten ist es zweckmäßig, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

5.5 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über den vorhandenen kommunalen Weg abgesichert.

Ein Ausbau der Verkehrsflächen sowie weitere Zufahrten sind nicht notwendig.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes 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

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Werktage 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).

5.7 Gewässer

Westlich des Planungsraumes befindet sich das Stillgewässer „Großer Pälitzsee“. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. § 29 NatSchAG MV von 50 m wird beachtet. Innerhalb des dargestellten Gewässerschutzstreifens dürfen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.“

Die vorgesehene Nutzungsänderung beschränkt sich auf eine bestehende Wochenendhaus-siedlung und führt weder zu einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte noch zu einer relevanten Intensivierung der Nutzung. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens werden demnach nicht verändert.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft grundsätzlich durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ein weiterer Ausgleich ist jedoch nur dann erforderlich, wenn durch die Planung ein zusätzlicher, nicht vermeidbarer Eingriff entsteht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans – die Umwidmung eines bestehenden Wochenendhausgebietes in ein Ferienhausgebiet – führt weder zu einer Ausweitung der bebau-baren Flächen noch zu einer baulichen Verdichtung oder einer sonstigen Intensivierung der Nutzung. Der Charakter des Gebietes sowie die äußere Gestaltung bleiben unverändert, sodass keine neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes entstehen.

Für das Plangebiet wurden bereits im Ursprungsplan Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die auf die damals geplanten Eingriffe abgestimmt waren. Mit der nun vorgesehenen Änderung wird kein neuer Eingriff begründet, der über den bereits im Ursprungsplan berücksichtigten Rahmen hinausgeht. Damit bleibt auch der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets – insbesondere der Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes, der ökologischen Funktionen und der Erholungsfunktion – uneingeschränkt gewahrt. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht daher keine Veranlassung, zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festzusetzen.