

**Satzung der Gemeinde Roggentin  
über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3/04  
„Kanustation Am Leppinsee“**

**Begründung zur Satzung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Auftraggeber:** Gemeinde Roggentin  
vertreten durch das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Außenstelle Wesenberg  
Markt 3  
17255 Wesenberg

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 581020  
Fax: 0395 / 5810215  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. R. Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann  
Landschaftsarchitektin

Satzung vom 29. September 2005



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 PLANUNGSANLASS / GELTUNGSBEREICH**
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / FESTSTELLUNG DER UVP- PFLICHT**
- 3.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- 4.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN**
- 5.0 PLANUNG**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept**
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**
  - 5.3 Flächen für Nebenanlagen**
  - 5.4 Grünflächen**
  - 5.5 Erschließung**
  - 5.6 Immissionsschutz**
  - 5.7 Pflanzgebote**
  - 5.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu ihrer Kompensation**
  - 5.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
  - 5.10 Sonstige Hinweise aus der Behördenbeteiligung**
- 6.0 BEBAUUNGSPLAN**

## 1.0 PLANUNGSANLASS / GELTUNGSBEREICH

Herr Tobias Schnuchel beabsichtigt, Flächen des Flurstücks 19/35 der Flur 20, Gemarkung Roggentin, für die Betreibung einer Kanustation zu nutzen. Im Jahr 2004 und 2005 ist Herrn Schnuchel die Nutzung bereits befristet gestattet worden.

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Zur Herstellung von Baurecht besteht Planungsbedarf.

Die Gemeindevertretung Roggentin hat am 29.04.2004 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 / 04 "Kanustation Am Leppinsee" gefasst.

Am 27.01.2005 hat die Gemeinde den Beschluss über die Berichtigung des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Wille der Gemeinde war, für das Gebiet einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich ist korrigiert worden. Der räumliche Geltungsbereich soll das gesamte Flurstück 19/35 mit Ausnahme eines 4 m breiten Streifens parallel zu den Wochenendhäusern umfassen. Herr Schnuchel hat im Februar 2005 das Planungsbüro A & S GmbH Neubrandenburg mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Über das Amt erfolgte die Plananzeige. Am 03.03.05 ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.

Am 31.03.2005 hat die Gemeindevertretung Roggentin den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden.

Das Plangebiet umfasst ein gemeindeeigenes Grundstück. Gemeindeinteressen werden stärker berührt als private Interessen. Die Gemeinde hat beschlossen, das Verfahren als Bebauungsplan weiter zu führen. Der Entwurf des Bebauungsplanes war zu überarbeiten.

Am 30.06.2005 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten Auslegung und TÖB-Beteiligung bestimmt.

Das Flurstück ist der Allgemeinheit zugänglich. Im nördlichen Bereich befindet sich u.a. der Anleger der Fahrgastschiffahrt und der Badestrand. Die nördlich an das Flurstück angrenzenden Bootshäuser werden über einen Weg, der parallel zum Ufer über das Flurstück 19/35 führt, erschlossen. Im Osten grenzt eine vorhandene Wochenendhaussiedlung an das Plangebiet. Der zwischen Plangebiet und Wochenendhaussiedlung liegende 4,00 m breite Streifen wird von den angrenzenden Wochenendhausgrundstücken als Zuwegung genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 19/35 mit Ausnahme eines 4 m breiten Streifens an der östlichen Flurstücksgrenze.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bootshäuser und Ackerflächen
- im Osten durch die vorhandene Wochenendhaussiedlung
- im Süden durch Waldflächen und den Campingplatz
- im Westen durch den Leppinsee.

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und der Stadt Neubrandenburg vom 21.09.2004. Nach örtlicher Begehung wurden ergänzende Angaben zum Bestand eingetragen (Gebäude, Weg, Schiffsanleger, Wald- und Gehölzflächen / grob eingemessen).

## **2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch.

Das Baugesetzbuch ist zuletzt durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 geändert worden. Nach den Überleitungsvorschriften (§ 244 BauGB) können Verfahren, die vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt werden.

Zur Herstellung von Planungsrecht ist die zügige Durchführung des Verfahrens notwendig. Das Verfahren wird auf der Grundlage der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Nach dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 3. August 2001 haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entscheiden. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz unterliegt das Vorhaben von der Größe her weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Bebauungsplänen in Grünordnungsplänen darzustellen. Im Rahmen der B-Planbearbeitung erfolgt keine gesonderte Erarbeitung und Dokumentation; die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen

des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Form eines grünordnerischen Fachbeitrags Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der grünordnerische Fachbeitrag umfasst

- grünordnerische Festsetzungen und ihre Begründung
- die Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen zu ihrer Kompensation
- die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

und wurde komplett in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung aufgenommen.

Weitere gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.3.02. (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.6.2004 (BGBl. I S.1359)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V Nr.1/2004 S.2)
- das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Erstes Gesetz zur Änderung des LWaldG vom 18.Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34).



### **3.0 ZIELE DER RAUMORDNUNG / ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur ist im Landesraumordnungsprogramm festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm vom 16.07.1993 befindet sich in der Überarbeitung; der Entwurf des neu aufgestellten Raumentwicklungsprogramms hat öffentlich ausgelegen.

Danach ist die Gemeinde Roggentin folgenden Räumen zugeordnet worden:

- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern
- Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus; die Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege liegen nördlich im Abstand zum Plangebiet.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ liegt die Gemeinde innerhalb von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege und in einem Tourismusentwicklungsraum.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“) und eines Tourismusentwicklungsraumes. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit Schreiben vom 11.03.2005 wird die angezeigte Planungsabsicht grundsätzlich raumordnerisch positiv bewertet.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Roggentin hat 1991 ein Flächennutzungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde von 1997 bis 1999 unterbrochen. Der aktualisierte Flächennutzungsplan, Planungsstand 1999, hat öffentlich ausgelegen. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2000 dazu den Abwägungsbeschluss gefasst; der Flächennutzungsplan ist daraufhin geändert worden und mit Stand August 2000 Ziel- und Leitplan der Gemeinde. Das Verfahren ruht seitdem.

Die Gemeinde hat 2005 das Flächennutzungsplanverfahren wieder aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig überarbeitet. Das Vorhaben „Kanustation Am

Leppinsee“ ist im Flächennutzungsplan, Stand August 2000 nicht dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung wird von der Gemeinde mitgetragen und im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt.

Auf Grund der Dringlichkeit soll das B-Planverfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen sein. Der Entwicklungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist noch nicht soweit vorangeschritten, dass ein genehmigter Flächennutzungsplan bis dahin vorliegen wird.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung jedoch nicht entgegen.

Daher ist die Begründung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB gegeben.

#### **4.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN**

Die Gemeinde Roggentin liegt ca. 15 km westlich der Stadt Neustrelitz in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Sie liegt im Westen des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und an der Grenze zum Landkreis Müritz. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Babke, Blankenförde, Kakeldütt, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf.

Die nördlichen Gemeindeflächen mit dem Dorf Babke liegen im Müritz-Nationalpark.

Die Ortsteile Blankenförde / Kakeldütt grenzen unmittelbar an den Nationalpark. Im Norden des Ortsteils Schillersdorf ist ein Eingangstor zum Nationalpark vorhanden.

Im Westen wird das Gemeindegebiet von der Seenkette berührt, über die man von Mirow kommend über den Granzower Möschen, Kleinen und Großen Kotzower See, Mössel und Leppinsee in den Woterfitzsee und weiter über den Bolterkanal bis zur Müritz gelangt. Die Gemeindeflächen am Leppinsee liegen im Landschaftsschutzgebiet und die Bereiche am Woterfitzsee im Müritz-Nationalpark.

Wie bereits im Punkt 1.0 erwähnt, liegt das Plangebiet am Leppinsee, ca. 1 km nordwestlich der Ortslage Schillersdorf und ca. 780 m südlich des Nationalparks und EU-Vogelschutzgebietes Müritz-Nationalpark, Teil Müritz. Die in Nachbarschaft liegenden Flächen werden bereits zu Erholungszwecken genutzt (Bootshäuser im Norden, Wochenendhäuser im Osten, Campingplatz im Süden).

Auf dem Flurstück 19/35 befinden sich am westlichen Rand parallel zur Uferzone bis in Höhe der Badestelle Waldflächen (Erlenbruchwald). Gemäß § 20 LNatG M-V ist dieser Erlenbestand ein geschütztes Biotop. Nördlich der Badestelle befinden sich Gehölze und der Anleger der Fahrgastschiffe. Über das Flurstück führt ein Weg zu den Bootshäusern. Die Wiesenflächen sind von den angrenzenden Wochenendhäusern aus zugänglich.

Parallel zu den Wochenendhäusern führt ein Weg, diese Zuwegung soll auch zukünftig gewährleistet sein. Ein 4 m breiter Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen ist aus dem Plangeltungsbereich ausgegrenzt worden.

Das Flurstück 19/35 ist verkehrlich über den Weg zwischen dem Wochenendhausgebiet und dem angrenzenden Campingplatz erschlossen. Am südlichen Rand des Flurstücks ist ein Toilettengebäude vorhanden. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Campingplatz liegt innerhalb von Waldflächen.

Der Geltungsbereich des B-Planes schließt Waldflächen ein. Nach § 20 LWaldG sind zu Waldflächen die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände von 30 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

Die Forstbehörde hat im Jahr 2004 Herrn Schnuchel die Ausnahmegenehmigung zur Nutzung in einem Abstand von mindestens einer Baumlänge der dem Weg am nächsten stehenden Erlen gestattet. Im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs konnte eine Ausnahmegenehmigung für einen Abstand von 20 in Aussicht gestellt werden.

Gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20.4.2005 können Unterschreitungen des Waldabstandes zum Beispiel bei nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen oder auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Für die geplanten Stellflächen am Bruchwald- und Waldrand liegt die Zustimmung der Forstbehörde vor.

## **5.0 PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits touristisch geprägt. In Ergänzung der vorhandenen Nutzungen soll auf Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstücks 19/35 die Betreibung einer Kanustation festgesetzt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Gebäudes. Neben dem Bootsverleih soll ein Imbiss und Kioskverkauf mit angeboten werden. Das vorhandene Toilettengebäude soll ausgebaut werden.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Innerhalb des Plangebietes soll die Nutzung der Flächen geordnet erfolgen. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für die Sondernutzung Kanustation und die Ausweisung von Grünflächen in der Zweckbestimmung Badeplatz und Liegewiese. Die natürlichen



Gegebenheiten des landschaftlichen Raumes sind dabei zu beachten; eine sinnvolle Einordnung in diese Landschaftszelle ist zu ermöglichen.

Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen werden zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild weitere Festsetzungen aufgenommen.

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

Gemäß § 11 BauNVO erfolgen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet "Kanustation". Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kanustation" soll im Rahmen des Wassertourismus dem Verleih von Booten dienen. Ergänzend werden Kioskverkauf und Imbissmöglichkeit angeboten. Notwendig ist die Errichtung einer neuen baulichen Anlage für Büro und Geschäftsräume, Lagerräume, Kiosk und Imbissbetrieb. Das vorhandene Toilettengebäude soll als sanitäre Einrichtung weiter ausgebaut werden. Am Standort ist ein Stellflächenbedarf von 10 Plätzen zu berücksichtigen.

Auf Grund der Standortbedingungen (siehe dazu auch Anmerkungen unter Punkt 4.0) sind bauliche Anlagen nur am nördlichen Rand zulässig. Nur hier ist ein ausreichender Waldabstand einhaltbar und die vorhandenen Erholungsbauten werden in ihrer Sicht auf das Ufer nicht eingeschränkt. Das Servicegebäude wird nördlich des Zugangs zum Fahrgastschiffsanleger in Randlage zu den Gehölzen angeordnet. Der Freiraum und die Verbindung zur freien Landschaft bleibt so erhalten; zur Wochenendhausbebauung verbleiben ausreichende Abstände.

Am nördlichen Rand der Badestelle sollen die Kanuständer aufgestellt werden.

Der Weg zu den Bootshäusern wird im Bereich des geplanten Gebäudes im Verlauf etwas korrigiert, damit ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Zuwegungen werden beachtet.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zulässig ist die Überbauung mit einem Gebäude von max. 50 m<sup>2</sup>. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 3,50 m über anstehendes Gelände betragen. Nur so ist eine harmonische Einbindung in die vorhandene Landschaft gegeben.

Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind Gestaltungsfestsetzungen dringend notwendig. Zugelassen werden nur Holzfassaden und rote Dächer, mit nicht glänzenden

Materialien. Einfriedungen sind nicht gestattet. Das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zuwegungen, Stellplätze und Parkplätze sind unversiegelt auszubauen (z.B. Schotterrasen).

### **5.3 Flächen für Nebenanlagen**

Das auszubauende Toilettengebäude an der Zufahrt zum Plangebiet ist als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO in der Satzung entsprechend darzustellen. Geringfügige Erweiterungen sind notwendig. In der Planzeichnung werden Flächen in der Größe von max. 30 m<sup>2</sup> umgrenzt; die Bebauung darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Für die Betreibung der Kanustation wird von einem Stellplatzbedarf von ca. 10 Stellplätzen ausgegangen. In Nachbarschaft des geplanten Servicegebäudes wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Anordnung von Stellflächen nicht zugelassen. (Erhalt der offenen Verbindung zur Landschaft und des landschaftstypischen Charakters). Außerdem würden Stellflächen in diesem Bereich die angrenzende Wochenendhausnutzung beeinträchtigen. Der Grünbereich muss überquert werden. Sinnvoll und zweckmäßig ist die Anordnung an den Waldrändern.

Gemäß Waldabstandsbestimmungsverordnung WAbstVO M-V vom 20.04.2005 können Stellplätze innerhalb des Waldabstandes zugelassen werden. Die Flächen an Bruchwald werden bereits als Stellflächen durch den Kanubetreiber genutzt. Mit der Planung werden diese Bereiche auch zukünftig für diesen Nutzungszweck vorgesehen. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen in der Zweckbestimmung Stellplätze. Die Notwendigkeit der Versiegelung besteht nicht.

### **5.4 Grünflächen**

Das Flurstück 19/35 soll auch zukünftig vor allem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestelle und Liegewiese nutzbar bleiben. Im Bebauungsplan werden entsprechend öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die Anordnung der Kanustation am nördlichen Rand bleibt die zusammenhängende Grünfläche erhalten.

An den Randbereichen werden Teilflächen anderen Nutzungen zugeordnet. Am Bruchwald sind Stellflächen für die Kanustation ausgewiesen worden; am Waldrand wurden die Parkplätze (öffentlicher Bedarf für Badestelle) angeordnet. Es werden Flächen für Nebenanlagen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt.

Südlich der Gehölze am Schiffsanlieger soll das Aufstellen der Kanus (Standplätze) erfolgen. Die Fläche bleibt den öffentlichen Grünflächen zugeordnet, wird in ihrer Zweckbestimmung jedoch als „Standflächen“ von den angrenzenden Bereichen Badestelle und Liegewiese abgegrenzt.

## **5.5 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt auch zukünftig aus südlicher Richtung über die vorhandene Zuwegung; auf dem Flurstück 19/35 bleiben die vorhandenen Wegeführungen erhalten.

Im Plangebiet erfolgen Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg). Die Zufahrt zu den Bootshäusern wird im Bereich des geplanten Gebäudes im Verlauf geringfügig verändert.

Die Zuwegung zum Bootsanlieger wird in der Nutzungsart als Fußweg festgesetzt.

Der notwendige Stellplatzbedarf für die Kanustation kann am Bruchwald mit abgedeckt werden.

Für die öffentliche Nutzung des Bereichs als gemeindliche Badestelle und Liegewiese ist weiterer Platzbedarf zu berücksichtigen. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre lässt sich ein Bedarf von etwa 8-10 Parkplätzen ableiten. Für eine öffentliche Parkplatznutzung werden die Flächen an der Zufahrt zum Gebiet (am Waldrand) vorgesehen.

Durch die randliche Anordnung der Stellflächen und Parkflächen können zu den Wochenendhausnutzungen ausreichende Abstände eingehalten und die geordneten Freizeitnutzungen insgesamt gewährleistet bleiben.

### Technische Erschließung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz. Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsanlagen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Eigenversorgungsanlage des Campingplatzes, Energiekabel). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die vorhandenen Systeme erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine Sammelgrube vorgesehen. Für die geplante abflusslose Sammelgrube ist beim Wasserzweckverband Strelitz der Entwässerungsantrag einzureichen.

Die Hinweise der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Durch den Kanubetreiber ist die rechtzeitige Einbeziehung zu gewährleisten.

## 5.6 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bei Planungen für Erholungszwecke sind die Belange der Erholung zu berücksichtigen.

Für städtebauliche Planungen sind die Normen der DIN 18005 (schallschutztechnische Orientierungswerte) maßgebend.

Das Plangebiet wird zurzeit bereits zu Erholungszwecken genutzt (Badestelle, Liegewiese); in Nachbarschaft befinden sich Bootsschuppen und Erholungsobjekte. Dem Charakter nach sind die angrenzenden Bungalows "Wochenendhausgebieten" zuzuordnen.

Folgende Orientierungswerte wären maßgebend:

- 50 dB(A) tags
- 40 bzw. 35 dB(A) nachts.

In Ergänzung der vorhandenen Nutzungen ist am nördlichen Rand des Flurstücks eine Kanustation geplant. Vorgesehen ist eine bauliche Anlage, die die notwendigen Räume zur Betreuung des Kanuverleihs (Büro, Lager) beherbergen, ein Imbiss- und Kioskbetrieb ist geplant. Sanitäre Einrichtungen entstehen ergänzend am vorhandenen Toilettenhäuschen. Ein Bedarf von 8-10 Stellflächen ist zu berücksichtigen. Die Boote werden im nördlichen Randbereich der Badestelle (parallel zu den Gehölzen) gelagert (ca. 20 Stück).

Die geplanten Nutzungen sind so geordnet, dass zum Wochenendhausgebiet maximale Abstände erreicht werden. Der Freiraum parallel zum Wochenendhausgebiet bleibt erhalten. Das Vorhaben ist von der Größe her solchen Vorhaben zuzuordnen, bei denen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Nutzungen sind so geordnet, dass Nutzungskonflikte weitest gehend vermieden werden können. Nachts sind lärmintensive Freizeitbetätigungen und Veranstaltungen nicht gestattet. Durch den Betreiber der Kanustation ist eine geordnete Nutzung zu gewährleisten.

## 5.7 Pflanzgebote

Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Teil des Plangebietes sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit 1 Strauch je 1-2 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Als Pflanzqualität werden leichte Sträucher bestimmt.

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana   | Haselnuss        |
| Crataegus monogyna | Weißdorn         |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche    |

Die Pflanzgebote sollen die geplante Bebauung im Norden eingrünen.

Da sowohl in der Uferzone als auch in der Wochenendhaussiedlung hohe Bäume stehen, wird vom Anpflanzen weiterer Bäume abgesehen.

Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB für das gesamte Plangebiet und sind als Teil der Baumaßnahme "Kanustation Am Leppinsee" zu realisieren.

## 5.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes M-V sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da mit dem Vorhaben eine teilweise Versiegelung der gegenwärtig unversiegelten Fläche verbunden ist, stellt das Vorhaben einen Eingriff gemäß § 14 LNatG M-V dar.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

§ 21 BNatSchG bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.



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

Im Bereich der direkten Einwirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen wurden nicht versiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation erfasst. Diesem Biotoptyp wird in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" die Wertstufe 1 zugeordnet. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Die Eingriffsfläche wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 2 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 1,0 anzuwenden ist.

Durch das geplante Vorhaben sind folgende bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am Ufer des Leppinsees und grenzt an eine Wochenendsiedlung. Durch die Beschränkung der Grundfläche und der Höhe, durch die gestalterischen Festsetzung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sowie durch das Pflanzgebot am nördlichen Plangebietsrand wird sich das geplante Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen.

### **Erholung**

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit für Erholungszwecke genutzt. Durch das Vorhaben entstehen weitere Freizeitmöglichkeiten.

### **Boden**

Gegenwärtig ist das ca. 0,83 ha umfassende Plangebiet unbebaut und unversiegelt.

Die Versiegelung beschränkt sich auf das funktionell notwendige Maß. Sie umfasst das Funktionsgebäude mit 50 m<sup>2</sup> sowie den geplanten Anbau des Toilettenhäuschens mit 5 m<sup>2</sup>. Die Wege, Stellflächen und Parkplätze bleiben unversiegelt.

### **Wasser**

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Das Niederschlagswasser wird in die angrenzenden Vegetationsflächen abgeleitet, so dass die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt wird.

## **Klima**

Das Vorhaben bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Veränderungen des Lokalklimas.

## **Vegetation**

Gegenwärtig ist die Fläche, die für die Bebauung und die Stellplätze vorgesehen ist, mit Vegetation bedeckt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um 55 m<sup>2</sup> bzw. 0,7 %. Betroffen sind Teile der nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation. Der übrige Bewuchs bleibt erhalten.

Das geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Vegetationsbestand dienen Pflanzgebote. Innerhalb des Plangebietes werden auf ca. 32 m<sup>2</sup> Hecken- und Gebüschpflanzungen mit einheimischen Arten angelegt.

Damit lässt sich der Eingriff jedoch nicht vollständig kompensieren.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach §11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte nennt als Anforderung an die Siedlungsentwicklung, dass in den Siedlungsräumen als Beitrag zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften Strukturen und Einzelobjekte mit Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten erhalten, gepflegt und entwickelt werden sollen. Dazu gehören u.a. Gehölze und Gehölzgruppen.

Es ist daher vorgesehen, die vorwiegend aus Weißdorn, Holunder und Eschen bestehende Gehölzpflanzung auf der Böschung östlich des Kriegerdenkmals in Schillersdorf zu ergänzen.

In den Teil B des vorzeitigen Bebauungsplanes wird der Hinweis aufgenommen, die o.g. Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 56, Flur 14, Gemarkung Roggentin durch 3 Eschen *Fraxinus excelsior* (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) sowie 25 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (1 Strauch je 1 – 2 m<sup>2</sup>, Pflanzqualität leichte Sträucher) zu ergänzen.

Für die Sträucher wurden einheimische Arten mit attraktiven Blüten wie

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Rosa canina | Hundsrose         |
| Rosa glauca | Rotblättrige Rose |

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Rosa rubiginosa  | Weinrose und        |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

ausgewählt.

## **Fauna**

Die Eingriffsfläche ist gegenwärtig aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2543-402 Müritz-Nationalpark, Teil Müritz beträgt ca. 780 m. Auf Grund des großen Abstandes und der geringen Größe des Vorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht zu erwarten.

## **5.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **5.9.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Wie im Punkt 5.8 beschrieben, kann durch das Vorhaben eine Fläche von 55 m<sup>2</sup> bebaut und versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) in der nachfolgenden Tabelle ermittelt.

Die Nutzung von zwei Teilflächen zum Parken und Abstellen von Pkw mit einer Größe von insgesamt 250 m<sup>2</sup> stellt eine Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust dar.

Die Entwicklung des Sondergebietes Kanu mit einer zulässigen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> in dem durch den Campingplatz, das Wochenendhausgebiet und die Bootshäuser vorbelasteten Gebiet führt nicht zu zusätzlichen erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optischen Reizen oder Entrophierung auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen. Somit entsteht kein Kompensationsbedarf durch Biotopbeeinträchtigung.

Das geplante Gebäude wird sich auf Grund des gewählten Standortes, der geringen Größe, der gestalterischen Festsetzungen und der teilweisen Eingrünung harmonisch in die Landschaft einfügen.

Nachhaltige und erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotop-typ Nr.                                 | Biototyp Bezeichnung                               | Flächen-verbrauch m <sup>2</sup> | Wert-stufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad | Flächen-äquivalent für Kompensation |
|--|--|----------------------------------|------------|---|-------------------------------------|
| 13.3.2   | Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer  | 5                                | 1          | (1+0,5)x1   | 7,5                                 |
| 13.3.4   | Nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation | 50                               | 1          | (1+0,5)x1   | 75,0                                |
| <b>Kompensationsflächenbedarf Totalverlust</b> |  |                                  |            |   | <b>82,5</b>                         |

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotop-typ Nr.                                     | Biototyp Bezeichnung                               | Flächen-verbrauch m <sup>2</sup> | Wert-stufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad | Flächen-äquivalent für Kompensation |
|--|--|----------------------------------|------------|---|-------------------------------------|
| 13.3.4   | Nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation | 250                              | 1          | 1x1   | 250                                 |
| <b>Kompensationsflächenbedarf Funktionsverlust</b> |  |                                  |            |   | <b>250</b>                          |

### Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Totalverlust            | 82,50         |
| <u>Funktionsverlust</u> | <u>250,00</u> |
| Gesamtsumme             | 332,50        |

### **5.9.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

| Kompensationsmaßnahme                                | Fläche m <sup>2</sup> | Wertstufe | Kompensations-wertzahl | Wirkungs-faktor | Flächen-äquivalent |
|--|-----------------------|-----------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Anpflanzen von Sträuchern innerhalb des Plangebietes | 32                    | 2         | 2                      | 1               | 64                 |
| Anpflanzen von Sträucher außerhalb des Plangebietes  | 25                    | 2         | 2                      | 1               | 50                 |
| Anpflanzen von 3 Bäumen außerhalb des Plangebietes   | 75                    | 2         | 3                      | 1               | 225                |
| <b>Gesamtumfang der Kompensation</b>                 |                       |           |                        |                 | <b>339</b>         |

### 5.9.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Punkt 5.9.1 = 333 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 5.9.2 = 339 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

### 5.10 Sonstige Hinweise aus der Behördenbeteiligung

1. Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Die Hinweise in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege sind zu beachten.
2. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes keine Altlasten und / oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG in Verbindung mit § 12 AbfAiG M-V. Werden gegenteilige Tatsachen bekannt, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen. Die Hinweise in der Stellungnahme des Landkreises (Umweltamt / Abfallwirtschaft) sind zu beachten.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. J. J.', written over the official stamp.