

# STADT BRÜEL



## AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“**

*Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisierungsbedarf*

VORENTWURF

JANUAR 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	4
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	4
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.3 Kommunale Planungen .....	7
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	7
<b>3. Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2 Bestandssituation .....	8
3.2.1 Plangebiet .....	8
3.2.2 Umgebung .....	11
<b>4. Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.2.1 Vollgeschosse .....	15
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	15
5.2.3 Grundflächenzahl .....	15
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.4 Verkehrsflächen .....	17
5.4.1 Straßenverkehrsflächen.....	17
5.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
5.4.3 Flächen für Stellplätze.....	18
5.5 Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
5.6 Technische Ver- und Entsorgung .....	18
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>18</b>
6.1 Natura 2000-Gebiete.....	18
6.2 Wald und Waldabstand .....	19
<b>7. Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....</b>	<b>19</b>
7.1 Bestandsbeschreibung .....	19
7.2 Wald und Waldabstand .....	21
7.3 Baumerfassung .....	26
7.4 Eingriffsbilanzierung .....	26
<b>8. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>31</b>

**9. Flächenbilanz .....32**

**Gesonderter Teil: Umweltbericht**

**Anlagen:**

- Umweltplanung BLATT+FEDER: Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das SPA Schweriner Seen (DE 2235-402) - Stadt Brühl, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See vom 23.01.2025
- Gutachterbüro Martin Bauer: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht vom 30.09.2024

## **1. Allgemeines**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat am 23.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ gefasst. Anlass hierfür bildet ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers, der die ehemalige Guts- und Parkanlage auf der Halbinsel am Keezer See nachnutzen und zu einer Ferienanlage entwickeln möchte. Die Stadt Brüel unterstützt dieses Vorhaben, da mit der Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen um das Gutshaus ein seit Jahrzehnten bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt werden und mit der geplanten Ferienanlage ein wichtiges Angebot zur Fremdenbeherbergung entstehen soll, das auf den natur- und landschaftsbezogenen Tourismus im Naturpark „Sternberger Seenland“ ausgerichtet ist.

Das ehemalige Gutshaus ist sichtbar verfallen, so dass ein Bestandsschutz nicht mehr gegeben ist. Der Standort befindet sich zudem im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da das geplante Vorhaben nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des hierfür einschlägigen § 35 BauGB erfüllt, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ferienanlage zu schaffen.

### **1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen**

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ beschlossen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### 2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

#### Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Stadt-Umland-Räume) vor. Die Stadt Brüel ist den **Ländlichen Gestaltungsräumen** zugeordnet (*PS 3.3.2 (1) (Z)*). Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze. Darüber hinaus bedarf es aber aufgrund der besonderen Strukturschwächen dieser Räume weiterer Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Daseinsvorsorge.

#### Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

*PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)*

*PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)*

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Keez (planungsrechtlicher Innenbereich), nimmt jedoch Siedlungsflächen am Rand der Ortslage in Anspruch. Eine nachweisbare Siedlungstätigkeit begann bereits Mitte des 18. Jahrhunderts mit der Errichtung des Gutshauses. In der Folgezeit entstanden Wirtschaftsgebäude, Gutshof und eine dazugehörige Parkanlage. Zu Zeiten der DDR wurden im Gutshaus unter anderem Wohnungen eingerichtet. In dieser Zeit entstanden auch Ferienbungalows angrenzend zur Gutsanlage. Insofern beschränkt sich die Planung auf historisch gewachsene Siedlungsflächen und einen anthropogen vorgeprägten Bereich. Neue Siedlungsflächen werden durch die Planung nicht ausgewiesen, vielmehr wird auf eine Reaktivierung einer brachgefallenen Siedlungsfläche abgezielt.

#### Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit PS 4.5 (2) (Z) ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ist für das Gebiet der Stadt Brüel ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Hier soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

- Das raumordnerische Ziel zur Sicherung bedeutender Böden wird durch die Planung nicht berührt. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß Feldblockkataster beansprucht. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Stützpunkt eines regionalen Landwirtschaftsbetriebs. Dieser ist durch die benachbarte Lage mittelbar betroffen. Der Standort ist jedoch weitgehend stillgelegt und wird nur noch zur Heulagerung genutzt. Eine Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Tierhaltung) ist auf absehbare nicht geplant, wäre durch die vorliegende Planung aber auch nicht beeinträchtigt.

#### Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Stadt Brüel in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 4.6 (4) LEP M-V). Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Die Karte des RREP WM weist für das Gebiet der Stadt Brüel einen Tourismusentwicklungsraum aus. Hier

sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

- Der gegenständliche Bebauungsplan hat die Ausweisung eines Baugebietes für Ferienhäuser zum Gegenstand und dient damit der touristischen Entwicklung der Stadt Brüel und der Naturparkregion „Sternberger Seenland“. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Beherbergungsform und -kapazitäten einer bedarfsgerechten Entwicklung.

#### Umwelt- und Naturschutz

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ist der Bereich um den Keezer See als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt, in dem den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

- Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege setzen sich unter anderem aus den Gebietskulissen der Natura 2000-Gebiete (Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) zusammen. Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“, das in diesem Fall maßgebend für die Festlegung des Vorbehaltsgebietes ist. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verträglichkeitsprüfung erarbeitet, die im Ergebnis feststellt, dass mit dem Vorhaben weder im Einzelnen noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des SPA Schweriner Seen zu erwarten sind.

## **2.3 Kommunale Planungen**

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Die Stadt Brüel liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören neben der Stadt Brüel selbst die Ortsteile Keez, Thurow, Golchen und Necheln<sup>1</sup>. Umliegend grenzen die Gemeinden Kloster Tempzin, Blankenberg, Weitendorf und Kuhlen-Wendorf an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 27,2 km<sup>2</sup> auf die sich 2620 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2023<sup>2</sup>).

Brüel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Über die Bundesstraßen B 104 und B 192 ist Brüel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 (vB-Plan Nr. 11) befindet sich am nördlichen Ortsrand von Keez. Der Ortsteil Keez liegt etwa 5 km westlich des

---

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Stadt Brüel

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023



Hauptortes Brüel und ist über eine von der Bundesstraße B 104 abgehenden Gemeindestraße zu erreichen. Am nördlichen Ende der Gemeindestraße „Am Keezer See“ befindet sich die ehemalige Gutsanlage auf der Halbinsel am Keezer See. Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 63/3 (Flur 1, Gemarkung Keez) mit dem ehemaligen Gutshaus sowie aus einer Teilfläche des Flurstücks 52/20 (Flur 1, Gemarkung Keez), welches den ehemaligen Gutspark umfasst. Die Geltungsbereichsgrenze wird im Wesentlichen aus den äußeren Grenzen der genannten Flurstücke gebildet. Im Nordwesten des Flurstücks 52/20 wird die Geltungsbereichsgrenze auf die Grenze des bestehenden Buchenwalds festgelegt. Ein Teil des Flurstücks 52/20 führt als Korridor zwischen den bestehenden Bungalowgrundstücken hindurch. Dieser Teil des Flurstücks wird bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 52/11 in den Geltungsbereich einbezogen. Somit umfasst das Plangebiet ca. 1,48 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

## 3.2 Bestandssituation

### 3.2.1 Plangebiet

#### Nutzung

Das Plangebiet beschreibt den Bereich einer ehemaligen Gutsanlage mit Gutshaus und Park.

Aus dem Buch „Besuche vor dem Untergang“ von Udo von Alvensleben, der das Gut 1937 von der Familie von Suckow erworben hatte, lassen sich einige Details zur Historie entnehmen. Bei seinem Besuch im Juli 1937 beschreibt von Alvensleben das Gut als barocke Anlage mit Haus und Hof inklusive Fachwerkgebäuden mit riesigen Strohdächern, das reichlich verwahrlost wirkt. Auf der Spitze der Halbinsel lag der Gutshof mit seinem Herrenhaus im Park. Anfahrt, Dorf, Hof Gutshaus und Garten waren symmetrisch entlang einer leicht ansteigenden Kastanienallee als Mittelachse angelegt. Das im 18. Jahrhundert erbaute Haus war ursprünglich einstöckig, mit neun Fenstern in der Front und einem Mittelrisalit. Später wurde es zweigeschossig umgebaut und weiß verputzt.

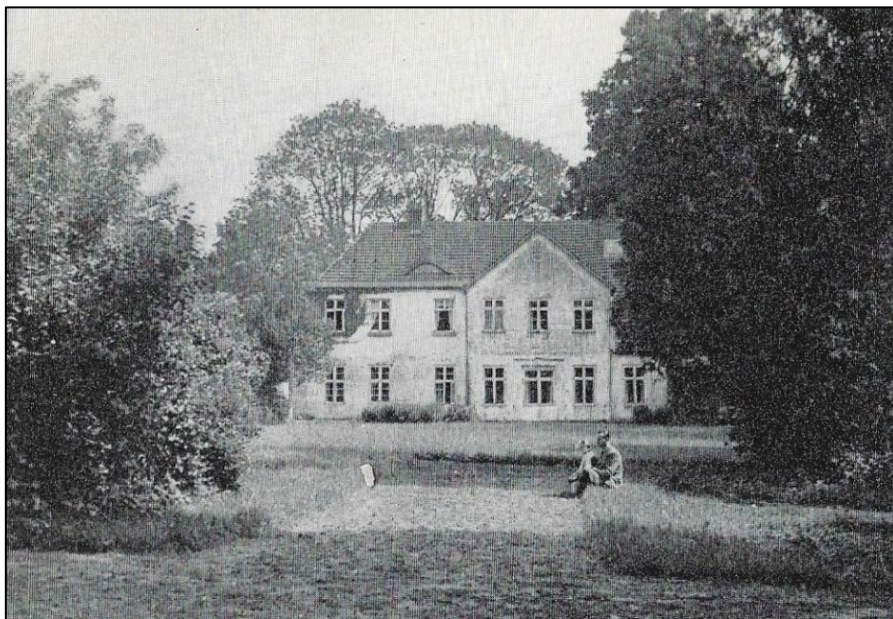


Abbildung: Gutshaus Keez im Jahr 1937<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Neuschäffer, Hubertus: Mecklenburgs Schlösser und Herrenhäuser, Husum, 1990.





Abbildung: Gutshaus Keez im Jahr 1990<sup>4</sup>

In einem Vermerk des Kreisarchivs Nordwestmecklenburg wird das Gutshaus Keez als zweigeschossiger verputzter Ziegelbau mit Walmdach aus dem Jahr 1750 beschrieben, der später baulich verändert und zur DDR-Zeit als LPG-Büro und Wohnhaus genutzt wurde. Zur Hofseite wurde ein Anbau mit Pultdach errichtet, westseitig ein polygonaler Erker und zur Parkseite ein 3-achsiger Anbau.

2012 erfolgte ein Gebäudefreischnitt bis dann im Winter 2013 ein Sturm die rückwärtige Fassade mit dem nachträglich eingezogenen Pultdach eindrückte. Gegenwärtig befindet sich das Gutshaus in einem ruinösen Zustand. Zuletzt erfolgte 2023 ein Gehölzschnitt der Grünanlage südlich des Gutshauses. Die Grünanlage ist mit insbesondere im östlichen Teil mit Altbäumen durchsetzt.



Abbildung: Gutshaus Keez 2023<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Neuschäffer, Hubertus: Mecklenburgs Schlösser und Herrenhäuser, Husum, 1990.

<sup>5</sup> Bauer, Martin: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 30.09.2024.



Ausgehend von der Grundstückszufahrt am Kopfende der öffentlichen Straße führt ein unbefestigter Weg durch die Grünanlage zum Gutshaus. Dieser entspricht in Teilen der historischen Zufahrt zum Gutshaus, verschwenkt dann aber westlich um das Gutshaus herum und erschließt so den nördlichen Bereich des Plangebietes inklusive der hier bestehenden Bungalowgrundstücke.

Der Bereich nördlich des Gutshauses wurde ursprünglich als Park angelegt. Aus den Messtischblättern von 1888 (siehe nachfolgende Abbildung) lässt sich die ursprüngliche Ausdehnung des Parks mit Wegstrukturen ableiten.



Abbildung: Darstellung des Gutshauses mit Parkanlage auf Messtischblatt von 1888

Gegenwärtig ist der Park verwildert und teilweise vermüllt. Der Parkcharakter lässt sich jedoch noch anhand des Altbaumbestandes und einiger Strauchstrukturen nachvollziehen. Eingefasst und von der Offenlandschaft klar abgegrenzt wird der Bereich im Norden und Osten durch eine Baumhecke.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“. Beide Schutzgebiete weisen im Bereich des Plangebietes dieselbe Grenzziehung auf, so dass der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstück 52/20) innerhalb, der südliche Teil mit dem Gutshaus (Flurstück 63/3) jedoch außerhalb dieser Schutzgebiete liegt.

#### Wald

Der nördliche Teil des Plangebietes, der ehemals als Gutspark konzipiert wurde, ist wie zuvor beschrieben über die vergangenen Jahre zunehmend verwildert. Neben dem Altbaumbestand, der auf den ursprünglichen Gutspark zurückzuführen ist, hat sich hier durch Sukzession ein Jungwuchs aus Baum- und Straucharten entwickelt. Ein Großteil des ehemaligen Parks ist daher als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen.

### 3.2.2 Umgebung

#### Nutzung

Die Nutzungen der angrenzenden Bereiche sowie des daran anschließenden näheren Umfelds stellen sich wie folgt dar:

#### Norden:

- Angrenzend landwirtschaftliches Dauergrünland, daran anschließend der Keezer See in ca. 100 m Entfernung und Ortslage Häven am nördlichen Seeufer in ca. 400 m Entfernung
- Nordwestlich befindet sich ein einzelnes Bungalowgrundstück in ca. 80 m Entfernung (dazwischenliegend Wald). Das Grundstück wird durch einen unbefestigten Weg über das Flurstück 52/20 erschlossen.

#### Osten:

- An den nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 52/20) grenzt landwirtschaftliches Dauergrünland an, dahinter erstreckt sich in ca. 200 m Entfernung der Keezer See
- An den südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 63/3) grenzt ein privates Flurstück mit einer Stallruine an. Hinter dem Stallgebäude schließt sich ein schmaler Ausläufer der im Bereich des Plangebietes bestehenden Waldfläche an, dahinter landwirtschaftliches Dauergrünland.

#### Süden:

- Bebaute Ortslage von Keez
- Südwestlich grenzt das Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebs (Agrarhof Brüel GmbH) an das Plangebiet. Der Betriebsstandort ist weitgehend stillgelegt. Es erfolgt keine Tierhaltung mehr, dementsprechend sind auch die Güllebehälter außer Nutzung. Die Hallen werden nur noch zur Einlagerung von Heu genutzt.

#### Westen:

- Wochenendhaussiedlung mit insgesamt 12 Bungalowgrundstücken, die durch Wege über die plangebietsinternen Flurstücke 52/20 und 63/3 erschlossen werden. Dahinter schließt sich der Uferbereich zum Keezer See mit Gehölz- und Röhrichtbeständen an.



Abbildung: Plangebiet und Umgebung auf Grundlage Luftbild



#### **4. Vorhabenbeschreibung**

Die Vorhabenträgerin plant auf den Flurstücken 52/20 und 63/3, Flur 1, Gemarkung Keez die Errichtung von Ferienunterkünften und hat zur Schaffung von Baurecht gegenüber der Stadt Brüel die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Ziel des Vorhabens ist die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Geländes um das Gutshaus Keez zu einem Ort der Erholung und touristischen Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten in der Naturparkregion. Entstehen sollen hier 10 bis 12 Ferienhäuser mit 12 bis 15 Ferienwohnungen bzw. -apartments. Im Bereich des ehemaligen Parks sind 9 bis 10 Ferienhäuser als 1,5-geschossige Gebäude (ein Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss) und Grundflächen von etwa 80 bis 110 m<sup>2</sup> (inklusive Terrasse) vorgesehen. Dabei sollen sowohl die umrahmende Baumhecke als auch die Altbäume im Kern der Fläche als Gehölzstrukturen der ursprünglichen Parkanlage erhalten bleiben und die Ferienhäuser zwischen diese Grünstrukturen eingebettet werden. Weitere 2 bis 3 Gebäude sollen auf den Standort des Gutshauses konzentriert werden. Noch offen ist, ob und inwieweit das ruinöse Gutshaus teilweise erhalten und als Ferienunterkunft ausgebaut werden kann. Hier sind maximal 2,5-geschossige Neubauten vorgesehen, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur an der Größe des Gutshauses orientieren und mehrere Ferienwohnungen/-apartments umfassen können.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf als Beispiel zur räumlichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebietes

Die Wohneinheiten sollen mit maximal 6 Betten pro Einheit bemessen und mit einem hochwertigen, modernen und naturnahen Ambiente ausgestattet werden, das den Baustoff Holz in den Fokus setzt.



Abbildung: Beispielhafte Impressionen aus anderen Projekten der Vorhabenträgerin

Zielgruppe der Ferienanlage sind Familien und Aktiv-Urlauber wie Wanderer und Radfahrer im Segment des sowie landschafts- und naturbezogenen Tourismus. Auf funktionsergänzende Nutzungen wie Service- und Versorgungseinrichtungen, Gastronomie oder Sportanlagen soll bewusst verzichtet werden. Lediglich ein bedarfsgerechter Spielplatz für Kinder ist als zusätzliches Angebot vorgesehen. Weiterhin sieht die Planung der Vorhabenträgerin vor, den Bereich der Ferienhäuser autofrei zu halten und Parkplätze im südlichen Bereich unmittelbar hinter der Einfahrt anzulegen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über E-Carts.

## **5. Planinhalt**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienanlage geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 11 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret festgesetzt. Sie wird somit nicht nach der Baunutzungsverordnung, sondern entsprechend der Nutzungsabsichten der Vorhabenträgerin durch ein sonstiges Baugebiet „Ferienanlage“ in Verbindung mit dem durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 beschriebenen Nutzungskatalog definiert. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 12 Abs. 3 Satz 2, wonach die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden ist. Die Stadt Brüel macht mit vorliegender Planung von dieser Möglichkeit Gebrauch, um zielgenau auf die Entwicklung und Sicherung des geplanten Vorhabens hinzuwirken.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.1 sind im Baugebiet „Ferienanlage“

- Ferienhäuser inkl. Terrasse,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sowie
- Stellplätze

zulässig. Nicht im Nutzungskatalog aufgeführt und damit bewusst ausgeschlossen werden Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes, sportlichen oder sonstigen Zwecken dienen, wie beispielsweise Verwaltungs-, Versorgungs- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften oder Sportanlagen. Die Nutzung im Plangebiet soll demnach im

Wesentlichen auf das reine Ferienwohnen einschließlich der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die erforderlichen Stellplätze beschränkt bleiben.

Entsprechend der heterogenen Bestandssituation und der historischen Nutzung des Plangebietes wird das Baugebiet mit zwei Teilflächen festgesetzt, um Art und Maß der baulichen Nutzung teilflächenspezifisch zu bestimmen. Die Abgrenzung der Teilflächen 1 und 2 ist durch Planzeichen 15.14 nach PlanZV (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes) definiert. Die Teilfläche 1 beschreibt dabei in etwa den Bereich des ursprünglichen Parks nördlich des Gutshauses, der sich innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“ befindet. Teilfläche 2 nimmt den südlichen Bereich der ehemaligen Gutsanlage zwischen Einfahrt und Gutshaus ein. In der Teilfläche 1 (TF1) des Baugebietes „Ferienanlage“ sind Ferienhäuser nur mit einer Grundfläche zwischen 70 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> zulässig. Der festgesetzte Mindest- und Höchstwert gilt je Ferienhaus, einschließlich der Grundfläche dazugehöriger Terrassen. Hiermit wird hinsichtlich der Größe der zu errichtenden Ferienhäuser ein enger Rahmen für das geplante Vorhaben gesetzt, um auf eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdichte und -intensität entsprechend dem städtebaulichen Entwurf hinzuwirken. Sowohl kleinere Ferienunterkünfte mit in Summe deutlich höheren Beherbergungskapazitäten, als auch großflächigere (überdimensionierte) Gebäude, die sich hier weniger gut in die Landschaft einfügen würden, sollen damit in der TF1 vermieden werden. Weiterhin zulässig sind die dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen. Stellplätze sind innerhalb der gesamten Teilfläche 1 unzulässig. In der TF2 sind neben Ferienhäusern auch Ferienwohnungen /Gebäude mit mehreren Wohnungen) zulässig. Hier werden keine Festsetzungen zur Grundfläche von Ferienhäusern getroffen, da dieser Bereich bereits durch das Gutshaus und benachbarte Bebauung deutlich intensiver vorgeprägt ist und hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude ein ausgestaltbarer Spielraum für das Vorhaben belassen werden soll. In der TF2 sind ebenfalls Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf § 14 BauNVO abgestellt, wonach untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Die betreffenden Nebenanlagen müssen der Hauptnutzung funktionell sowie räumlich-gegenständlich untergeordnet bleiben. Hier kommen beispielsweise Kinderspielflächen, Schuppen, Pavillons oder Grillplätze in Betracht. Auch zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zählen die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Elektrizität, Wärme, Wasser bzw. Abwasser) dienenden, einschließlich der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Hinsichtlich der räumlichen Anordnung von Nebenanlagen im Baugebiet sind jedoch einschränkende Festsetzungen zu beachten (siehe Kapitel 5.3).

Stellplätze zählen im Sinne der BauNVO nicht zu den Nebenanlagen und werden in der textlichen Festsetzung 1.1 daher separat aufgeführt. Sie sind in überdachter und nicht überdachter Form im Rahmen des durch die Hauptnutzung verursachten Bedarfs zulässig und insbesondere erforderlich, um den ruhenden Kfz-Verkehr unterzubringen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird zu diesem Zweck in der TF2 des Baugebiets eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die betreffende Fläche ist damit anderen Nutzungen entzogen und bleibt der Herstellung von Stellplätzen vorbehalten. Außerhalb der Stellplatzfläche ist die Zulässigkeit von Stellplätzen in der TF2 eingeschränkt, in der TF1 gänzlich ausgeschlossen (siehe Kapitel 5.3). Der durch die Hauptnutzung verursachte Kfz-Verkehr soll gezielt auf das südliche Plangebiet beschränkt werden, um den landschaftlich sensibleren Bereich nördlich des Gutshauses hiervon freizuhalten und auch die naturbezogene Erholungsqualität zu erhöhen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung kann das städtebauliche Erscheinungsbild von Vorhaben im Plangebiet gesteuert werden. § 16 Abs. 2 BauNVO enthält hierzu entsprechende Maßbestimmungsfaktoren, über die dreidimensional wirksame Mindest- und Höchstwerte festgesetzt werden können. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bereich des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sich das Vorhaben harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, in Verbindung mit Höchstmaßen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen. Hiermit wird Einfluss auf die bauliche Ausprägung des gesamten Vorhabens genommen. Die Festsetzungen beschränken sich auf das für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß.

### 5.2.1 Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird für beide Teilflächen des Baugebietes differenziert festgesetzt. In der Teilfläche 1 sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. In der Teilfläche 2 sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Baukörperhöhe in Übereinstimmung mit der differenzierten Festsetzung zur Geschossigkeit auf

- 7,5 m (TF1)
- 12 m (TF2)

festgesetzt. Damit verbleibt die zulässige Gebäudehöhe in der TF1 deutlich unter dem Wert der TF2, der sich an der Höhe des Gutshauses orientiert.

Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. *Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren nach Vermessung des Plangebietes bestimmt.* Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich zwischen etwa 30 und 35 m über Normalhöhen-Null, wobei das Gelände in nordöstliche Richtung ansteigt.

### 5.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den geplanten Gebäuden unter anderem auch Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für das Baugebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. § 17 BauNVO benennt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Orientierungswerte stellen auf Obergrenzen ab, die i. d. R. gewährleistet bleiben sollen. Für Ferienhausgebiete enthält § 17 BauNVO jedoch eine verbindliche Obergrenze (GRZ 0,4), die durch Hauptanlagen nicht überschritten werden darf. Zwar wird im vorliegenden



Bebauungsplan kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, jedoch ist das Baugebiet „Ferienanlage“ dem Nutzungszweck nach mit einem Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO vergleichbar, so dass die Obergrenze des § 17 BauNVO für das Vorhabengebiet aufgegriffen wird. Bei der Berechnung der GRZ ist die Gesamtfläche des Baugebietes „Ferienanlage“ anzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Nach Satz 3 können im Bebauungsplan aber abweichende Bestimmungen getroffen werden. Mit der textlichen Festsetzung 2.3 wird eine das gesamte Baugebiet betreffende abweichende Bestimmung getroffen. Demnach darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die betreffenden Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen usw.) nicht überschritten werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen usw. ist im Baugebiet zudem teilflächenspezifisch geregelt und insbesondere in der Teilfläche 1 eingeschränkt (siehe Kapitel 5.3).

Mit der vorgenannten Regelung zur zulässigen Grundfläche wird auf einen gerechten Ausgleich von Nutzungsinteressen der Fläche und der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung hingewirkt. Hierin spiegelt sich unter anderem auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Das hierdurch definierte Baufeld erstreckt sich über beide Teilflächen des Baugebietes. Im nördlichen Bereich des Baugebietes (TF1) zieht sich das Baufeld als schmaler Gürtel L-förmig um den Kern des ehemaligen Gutsparks. Die nach außen gerichteten Baugrenzen greifen den Verlauf der durch die bestehende Baumhecke beschriebene Abgrenzung der Parkanlage auf und verbleiben dabei außerhalb des Kronentraufbereichs. In der TF2 umfasst das Baufeld den Standort des Gutshauses einschließlich eines südlich vorgelagerten Teilbereichs des Grundstücks. Innerhalb des Baufeldes sind die Ferienhäuser inkl. Terrassen zu errichten.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die Bereiche außerhalb des Baufeldes der sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können hier jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO. Zur Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation (hier insbesondere Wald nach § 2 LWaldG bzw. Waldabstand nach § 20 LWaldG und gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V) sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (Erhaltung des Kerns des ehemaligen Gutsparkes und räumliche Festlegung der Stellplatzflächen) werden für weite Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit der in § 23 Abs. 5 BauNVO benannten baulichen Anlagen einschränken oder ausschließen.

Nach der geplanten (Teil-)Waldumwandlung bleiben angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz) bestehen. Gemäß § 20 LWaldG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Mögliche Ausnahmen bestimmt § 2 WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung). Unterschreitungen des Waldabstandes sind jedoch ausgeschlossen für bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können. Diesem forstrechtlichen Belang wird über eine entsprechende textliche Festsetzung Rechnung getragen. Ausnahmen nach WAbstVO M-V wären zu beantragen.

Die Kernfläche des ehemaligen Gutsparcs soll auch mit der neuen Nutzung des Plangebietes als Ferienanlage erhalten bleiben. Dementsprechend werden hier (in der Planzeichnung mit „I“ gekennzeichnete Teilbereich) Nebenanlagen mittels textlicher Festsetzung weitestgehend ausgeschlossen. Zulässig bleiben lediglich Wege, die der Erschließung der Ferienhäuser in der Teilfläche 1 dienen sowie unterirdische Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung.

Die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Teilfläche 2 des Baugebietes festgesetzte Stellplatzfläche sichert diese für den ruhenden Verkehr (insbesondere Kfz-Verkehr) und bewirkt einen Ausschluss von baulichen Anlagen, die der Errichtung von Stellplätzen an dieser Stelle entgegenstehen würden. Eine konkretisierende textliche Festsetzung erübrigt sich daher in Bezug auf diese Fläche.

Des Weiteren ergibt sich ein weitestgehender Ausschluss von Nebenanlagen in den Wurzelschutzbereichen (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume.

## **5.4 Verkehrsflächen**

### 5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Da das Plangebiet bereits durch eine öffentliche Straße (Am Keezer See) verkehrlich erschlossen ist, bedarf es hinsichtlich der äußeren Erschließung keiner Festsetzung. In der Planzeichnung wird nach der benannten Rechtsgrundlage im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche folgt dem Verlauf der bestehenden Wege im Plangebiet und dient der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie der benachbarten Bungalowgrundstücke. Im südlichen Abschnitt zwischen Einfahrt und Stellplatzfläche ist die Straßenraumbreite mit 4,75 m bemessen und damit nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ausgelegt. Auf den weiteren Abschnitten ist mit nur eingeschränktem Kfz-Verkehr zu rechnen, da der durch die Nutzung im Baugebiet hervorgerufene Verkehr auf den Einfahrtsbereich inklusive Stellplatzfläche beschränkt bleibt. Die Ferienhäuser werden somit fußläufig, per Rad oder mit einem Elektro-Cart des Betreibers der Ferienanlage erreichbar sein. Lediglich durch die benachbarten Bungalowgrundstücke ist mit motorisiertem Quell- und Zielverkehr auf den weiteren Wegeabschnitten zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke erfolgt bereits im Bestand über die vorhandenen Wege. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird somit auch die verkehrliche Erschließung der plangebietsexternen Bungalowgrundstücke gesichert. Über den südlichen Abzweig gegenüber der Stellplatzfläche werden 7, über die nördlichen Wegeabschnitte 5 weitere Bungalowgrundstücke erschlossen. Die Straßenbreite ist hier jeweils mit mindestens 3,5 m Breite festgelegt, so dass diese entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auch im Brandfall als Zufahrten dienen können.

### 5.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die dauerhafte Erschließung der Bungalowgrundstücke sicherstellen zu können, bedarf es ergänzend zur Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Daher wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die private Straßenverkehrsfläche überlagernd als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Bungalowgrundstücke zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Belastung der bezeichneten Fläche (z. B. Dienstbarkeiten, Baulasten) zugunsten der Begünstigten und wirkt gleichzeitig Nutzungen entgegen, die der Ausübung des Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechts widersprechen.

#### 5.4.3 Flächen für Stellplätze

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen über Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. In der Planzeichnung wird nach der vorgenannten Rechtsgrundlage in der Teilfläche 2 des Baugebiets eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist

### **5.5 Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Teilfläche 1 ein Randstreifen von 15 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst insbesondere die bestehende Baumhecke, die auch die Abgrenzung des ehemaligen Gutsparks zur Offenlandschaft bildete, sowie eine Saumfläche unterhalb der Kronentraufen. Der Grünstreifen inklusive Baumhecke soll als Abschirmung erhalten bzw. gestärkt werden. Dementsprechend wird zeichnerisch ein überlagerndes Erhaltungsgebot in Verbindung mit einer korrespondierenden textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzt. Diese Regelungen zielen auf den dauerhaften Erhalt der Bäume und Sträucher in der Gehölzstruktur ab.

Weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden im Plangebiet vorhandene Einzelbäume, unter ihnen insbesondere diejenigen, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Ziel ist es, möglichst alle Bäume des ehemaligen Gutsparks zu erhalten (siehe auch Kapitel 7.3). *Im Vorentwurf erfolgte die Lagefestsetzung entsprechend der örtlichen Bestandsaufnahmen im Abgleich mit Luftbildern (GeoPortal.MV). Detailliertere Angaben zu den Einzelbäumen und ihrer Lage erfolgen nach Vermessung zum Entwurf.*

### **5.6 Technische Ver- und Entsorgung**

*Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange konkretisiert.*

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt werden:

### **6.1 Natura 2000-Gebiete**

Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 bis 5 Ausnahmen von dem Verbot des Satzes 1 sowie von Verboten im Sinne des § 32 Abs. 3 zulassen. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind,

das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Als Natura 2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ von der Planung betroffen. Die Schutzgebietsgrenze verläuft unmittelbar nördlich des Gutshauses, sodass sich der nördliche Teil des vB-Plans Nr. 11 innerhalb und der südliche Teil inkl. Gutshaus außerhalb des Schutzgebietes befindet. Die Schutzgebietsgrenze wurde auf Grundlage der Vektordaten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und durch Planzeichen 13.2.3 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes) dargestellt.

## **6.2 Wald und Waldabstand**

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche mit einer Mindestgröße von 0,2 ha. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Detailliertere Bestimmungen hierzu enthält § 2 LWaldG.

Nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde (§ 20 Abs. 2 LWaldG).

Die Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern enthält den derzeitigen Erfassungsstand von Waldflächen nach LWaldG und bildete die Grundlage zur nachrichtlichen Übernahme von Waldflächen in die Planzeichnung. Diese überlagern das Plangebiet im Norden und Nordosten. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgte gemäß Planzeichen 12.1. Für rot dargestellte Waldbereiche wird die Waldumwandlung beantragt.

## **7. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **7.1 Bestandsbeschreibung**

Im Geltungsbereich (siehe nachfolgende Abbildung)

- WVB Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte
- WXS Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
- PPA Strukturarme, ältere Parkanlage
- PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OXS Historisches Repräsentationsgebäude (Gutshaus)
- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

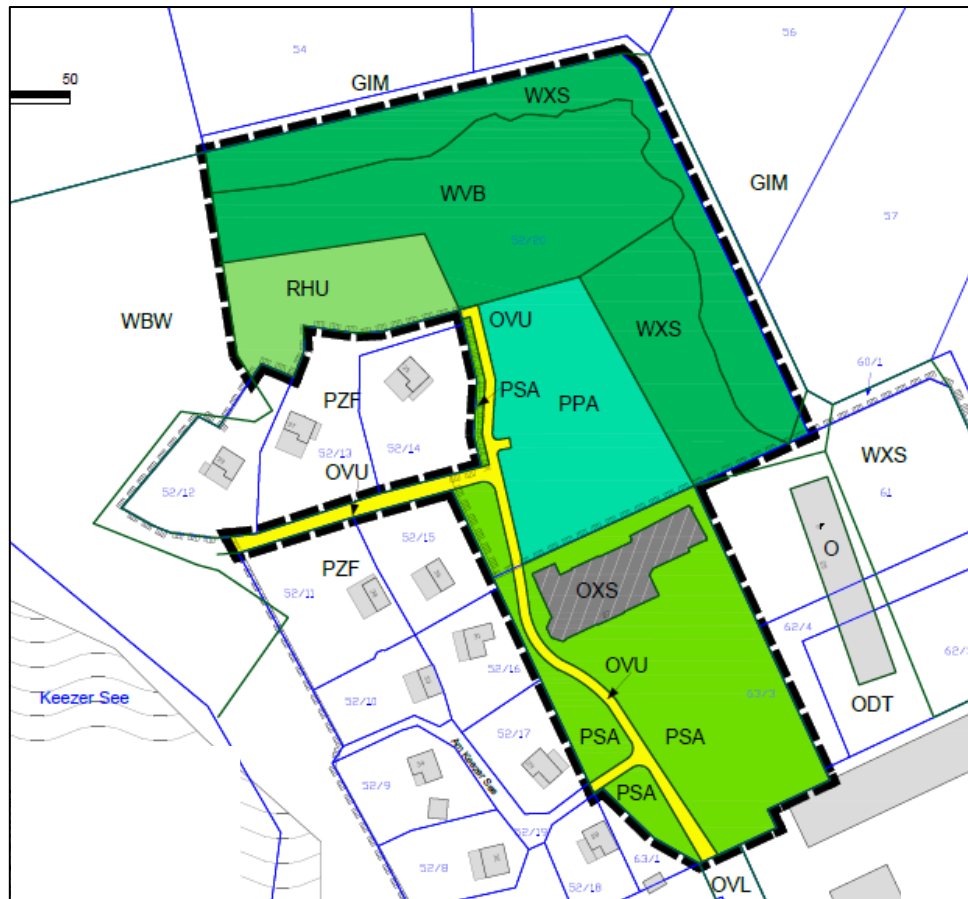


Abbildung: Biotoptypen im Plangebiet (Kartengrundlage: ALKIS)

Angrenzend (siehe nachfolgende Abbildung):

- Norden, GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- Osten: GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten, ODT Tierproduktionsanlage
- Süden: OVL Straße, ODT Tierproduktionsanlage
- Westen: OVU Wirtschaftsweg, PZF Ferienhausgebiet, WBW Frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standorte

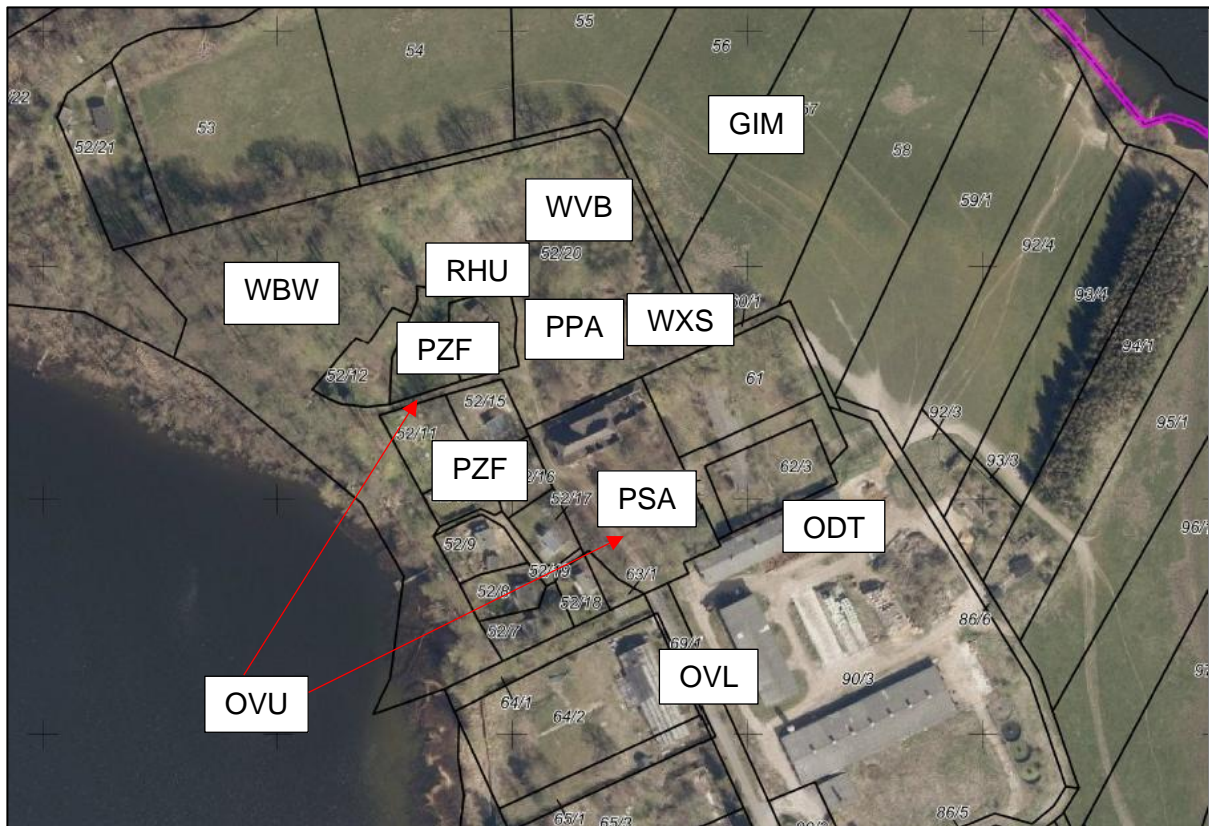


Abbildung: Biotoptypen in Plangebiet und Umgebung (Kartengrundlage: Luftbild, GAIA-MV, Abfrage vom 09.11.2022)

## 7.2 Wald und Waldabstand

### Antrag auf In-Aussicht-Stellung der Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart

Hier erfolgt lediglich der Antrag auf die In Aussichtstellung der Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart. Der Antrag auf Umwandlungserklärung wird mit dem Entwurf gestellt, um eventuelle Änderungen nach dem Vorentwurf im Antrag berücksichtigen zu können. Da die Fläche der beantragten Waldumwandlung unter 1 ha liegt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 1 (zu den §§ 6 und 7) UVPg in der Fassung vom 8. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, zu erstellen.

Die Fläche für den Umwandlungsantrag ist, durch die einzubeziehende Kronentraufe größer als der Geltungsbereich mit der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung.

Die Stadt Brühl plant auf den Flurstücken 52/20 und 63/3, Flur 1, Gemarkung Keez die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Keez, auf dem Gelände einer ehemaligen Gutsanlage und umfasst ca. 1,48 ha.

Von der Planung ist eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Diese befindet sich gemäß Forstgrundkarte (siehe nachfolgende Abbildung) im nördlichen/nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Bei der betroffenen Waldfläche, die durch die einzubeziehende Kronentraufe östlich und südöstlich über den Geltungsbereich hinausgeht, handelt es sich um eine Sukzessionsfläche mit Laubholz (Eschen-)Jungwuchsbestand (WVB nach HzE) und einer Baumhecke als Waldbestandteil mit Anschluss an einen Altbuchenbestand. Die Baumhecke (Erhaltungsgebot Baum und Strauch) soll zur Abschirmung im Bestand erhalten bleiben. Der zweite Bereich hat sich aus einem ehemaligen Park mit Altbäumen im Einzelstand durch das Unterwachsen von Esche und Ahorn und größeren Strauchbeständen (vor allem aus armenischer Brombeere und Hopfen) zu einem Laubwald entwickelt (WXS nach HzE). Bei



dem Altbuchenbestand (WBW nach HzE) im Westen handelt es sich um einen älteren Waldstandort der entsprechend Preußischer Landaufnahme in den Park einbezogen war.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 11 setzt auf ca. 0,65 ha Waldfläche ein Baugebiet „Ferienanlage“ zur Errichtung von Ferienhäusern (ca. 0,35 ha) sowie eine Freifläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (auf ca. 0,3 ha) fest.

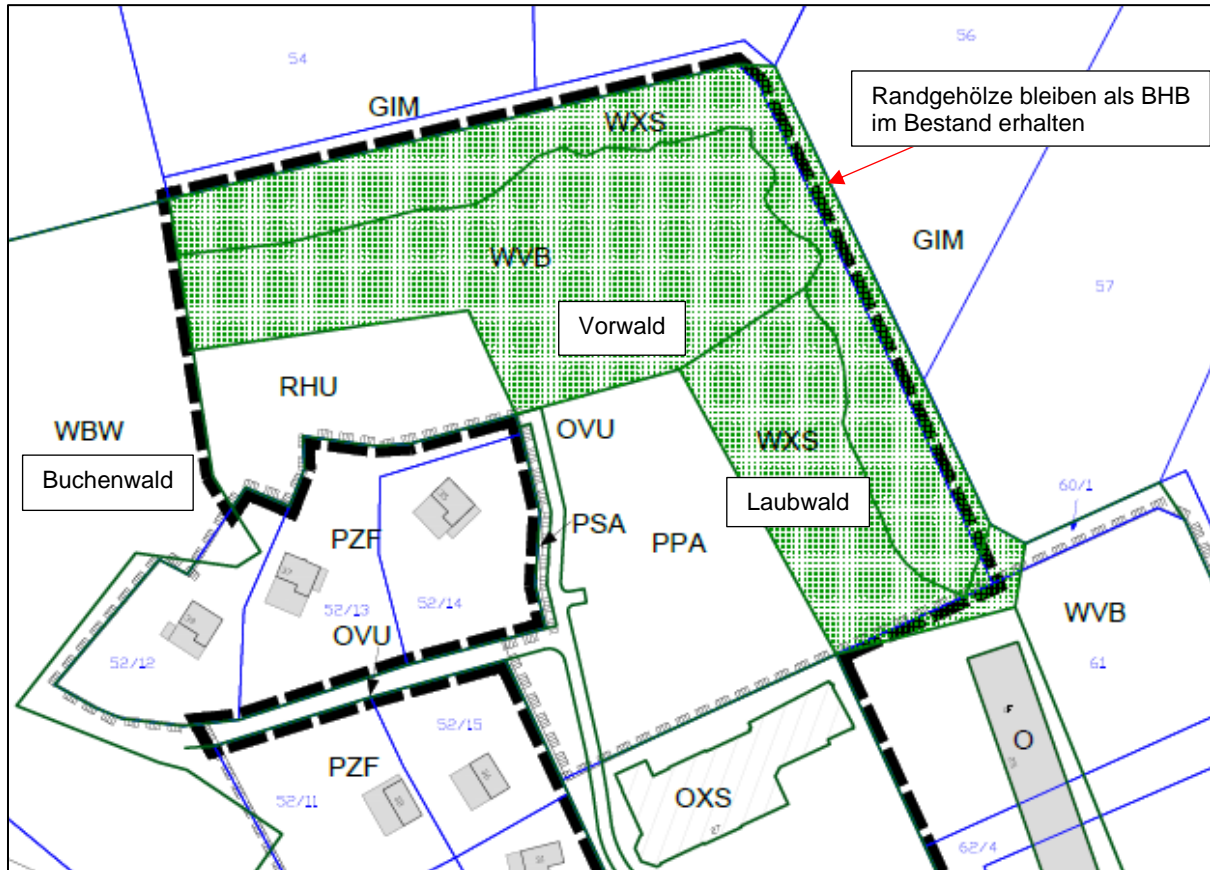


Abbildung: Waldabgrenzung nach Forstgrundkarte

#### Darlegung des öffentlichen Interesses und Begründung der Standortwahl:

Die Stadt Brüel befindet sich einschließlich aller Ortsteile innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland. Der Naturpark wurde mit Landesverordnung vom 20. Dezember 2004 festgesetzt. Zweck des Naturparks "Sternberger Seenland" ist die einheitliche und nachhaltige Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit sowie seiner vielfältigen Ausstattung mit Ökosystemen, Tier- und Pflanzenarten und seiner großräumig unzerschnittenen Lebensräume eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Die Naturparkregion ist dem wirtschaftlich strukturschwachen ländlichen Raum zuzuordnen. Dem landschaftsgebundenen Tourismus kommt hier daher als Wirtschaftszweig eine große Bedeutung zu, um die die geringe Wirtschaftskraft zu stärken. In Übereinstimmung mit den Zielen des Naturparks sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung besser genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere die bedarfsgerechte und auf die landschaftsgebundene Erholung ausgerichtete Erweiterung der Beherbergungskapazitäten. Auf dem Gebiet der Stadt Brüel besteht nur ein sehr begrenztes Angebot von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen. Hierzu zählen wenige private Einzelunterkünfte und die Gutshäuser in Thurow sowie Neu und Alt Necheln. Eine Ferienanlage mit konzentrierter Ansammlung von Ferienhäusern findet sich bis jetzt nicht unter



den bestehenden Beherbergungskapazitäten, auch verfügt der Ortsteil Keez über keine Angebote für den Fremdenverkehr.

Der Standort auf dem Gelände der ehemaligen Gutsanlage mit Gutshaus und Gutspark weist für die geplante bauleitplanerische Entwicklung in mehrerer Hinsicht eine besondere Eignung auf. Durch die Lage auf der Halbinsel am Keezer See und der Einbettung in die den Naturpark prägende Landschaft ist der Standort prädestiniert, um die Entwicklungsziele des Naturparks zu stützen und ein Angebot für den Fremdenverkehr unmittelbar an die landschaftsgebundene Erholung zu koppeln. Ferienhausgebiete sollen der Erholung dienen und weisen daher ein besonderes Schutzbedürfnis gegenüber äußeren störenden Einflüssen auf. Der Standort ist am Kopfende einer Sackgasse weitgehend unbeeinflusst von externem motorisierten Verkehr und anderen störenden Nutzungen. Einen weiteren entscheidenden Aspekt der Standortwahl stellt die mögliche Nachnutzung einer anthropogen vorgeprägten und dem Siedlungsbereich zuzurechnenden Fläche dar. Hierdurch wird die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vermieden. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist eine zentrale bundespolitische Zielstellung, die sich als planerischer Grundsatz im Baugesetzbuch sowie auch auf Landes- und Regionalebene als verbindliche raumordnerische Vorgaben wiederfindet. Als Trägerin der gemeindlichen Bauleitplanung ist die Stadt Brüel gebunden, diese verbindlichen Vorgaben direkt zu beachten. Diesbezüglich sind insbesondere die Programmsätze des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 4.1 (4) über die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und 4.1 (5) zum Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung einschlägig. Unter Beachtung dieser verbindlichen Vorgaben sowie in Anwendung grundlegender planerischer Grundsätze ist die Standortwahl fachlich begründet und nachvollziehbar. Auf dem Gebiet der Stadt Brüel bestehen hinsichtlich der Eignung für die Erholungsnutzung sowie unter Berücksichtigung der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen keine gleichsam oder vergleichbar geeigneten Alternativstandorte. Als alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes kommen nur solche in Betracht, mit denen die städtebaulichen Entwicklungsziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Bei Nichtinanspruchnahme der betreffenden Waldfläche wäre der Bebauungsplan nicht umsetzbar, da die Waldfläche inkl. des gesetzlichen Waldabstandes das Plangebiet weitgehend überlagern und eine bauliche Entwicklung ausschließen würden. Insofern kommen Planungsalternativen unter Erhaltung der betroffenen Waldfläche am gewählten Standort nicht in Betracht.

Nach § 15 Abs. 4 LWaldG wäre die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes in überwiegendem öffentlichem Interesse liegt, insbesondere

1. bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen oder
2. bei wesentlicher Gefährdung benachbarter Waldflächen oder
3. bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck oder
4. bei Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften oder
5. wenn der Wald dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient oder
6. wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Dem entgegengehalten werden:

- zu 1: In der Waldfunktionenkartierung sind keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen ausgewiesen.
- zu 2: Eine wesentliche Gefährdung benachbarter Waldflächen ist nicht ersichtlich. Bei einer Bebauung wird die Waldabstandsregelung nach § 20 LWaldG für die Ferienhausbebauung eingehalten.
- zu 3: Die Notwendigkeit besteht aufgrund der von der Stadt glaubhaft dargelegten

Umstände. Das hohe öffentliche Interesse und das Defizit an kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Ferienhäusern als besondere Beherbergungsform des landschaftsgebundenen Tourismus wurden bekräftigt und konnten glaubhaft erläutert werden.

zu 4: Trifft nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu.

zu 5: Trifft nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu.

zu 6: Bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich um eine Sukzessionsfläche mit Laubholz (Eschen-)Jungwuchsbestand und einer Fläche, die sich aus einem ehemaligen Park mit einzelnen Altbäumen durch Jungwuchs von Esche und Ahorn sowie größere Strauchbestände (hier vor allem aus armenischer Brombeere) zu einem Laubwald entwickelt hat. Aufgrund des Eschensterbens, welches auch die älteren Eschen des Bestandes betrifft, ist der größte Teil des Bestandes nicht als zukunftsfähiger Waldbestand anzusehen und es ist von einem notwendigen Neuaufbau des Bestandes auszugehen. Dies könnte somit auch an anderer Stelle geschehen. Eine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung (Privatbesitz) trifft somit nicht zu.

### Ermittlung Ersatzbedarf

Mit Schreiben vom 14.07.2015 hat das Ministerium für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Forsten den Verfahrensvorschlag der Landesforst MV zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG anerkannt. Das Verfahren entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 15 Abs. 5 Nr. 1 LWaldG und ist fachliche Grundlage für die Anerkennung von Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Umwandlung nach § 15 Abs. 11 LWaldG. Die Verfahrensgrundsätze und die Methodik des Bewertungsmodells kommen seit dem 18.09.2015 in allen unteren Forstbehörden zur Anwendung.<sup>6</sup>

Nachfolgend wird nur eine überschlägliche Ermittlung (daher *kursiv* gehalten) vorgelegt. Die tatsächliche Ermittlung erfolgt durch das Forstamt Gädebehn mit dem Antrag auf Waldumwandlung, der nach dem Vorentwurf präzisiert wird.

### Fläche der Waldumwandlung

- 7.019 m<sup>2</sup> gesamt

#### 1. Anteil Vorwald 3.117 m<sup>2</sup> (ohne Fläche Baumhecke 2.390m<sup>2</sup>)

### WFW Waldfunktionswert

- WFW<sub>NF</sub> Nutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Faktor 0,4
- WFW<sub>EF</sub> Erholungsfunktion Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen mit Betretungseinschränkung (Privat) Faktor 0,2
- WFW<sub>SF</sub> Schutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung (im LSG) Faktor 0,4

### WBZ Waldbestandszuschlag

- Jungwuchs bis 4m Höhe LbH-Anteil >50% Faktor 0,0

### ID Intensitätsfaktor

- Rodung Faktor 1,0

### Berechnung der Waldpunkte für die Waldumwandlung

$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF} + WBZ) \times ID \times \text{Fläche der Waldumwandlung} = \text{Waldpunkte}$   
 $(0,4+0,2+0,4+0,0) \times 1,0 \times 3.117 \text{ m}^2 = \underline{\underline{3.117 \text{ WP Waldumwandlung}}}$

#### 2. Anteil Vorwald Fläche Baumhecke 2.390m<sup>2</sup>

### WFW Waldfunktionswert

<sup>6</sup> Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV Stand August 2015

• WFW <sub>NF</sub> Nutzfunktion Kategorie 3 hohe Bedeutung	Faktor 0,6
• WFW <sub>EF</sub> Erholungsfunktion Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen mit Betretungseinschränkung (Privat)	Faktor 0,2
• WFW <sub>SF</sub> Schutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung (im LSG)	Faktor 0,4
<u>WBZ Waldbestandszuschlag</u>	
• Baumholz > 50cm BHD LbH-Anteil <50%	Faktor 2,0
<u>ID Intensitätsfaktor</u>	
• Rodung	Faktor 1,0
<u>Berechnung der Waldpunkte für die Waldumwandlung</u>	
$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF} + WBZ) \times ID \times \text{Fläche der Waldumwandlung} = \text{Waldpunkte}$	
$(0,6+0,2+0,4+2,0) \times 1,0 \times 2.390 \text{ m}^2 = \underline{\underline{7.648 \text{ WP Waldumwandlung}}}$	

### 3. Anteil Laubholz 1.504 m<sup>2</sup>

<u>WFW Waldfunktionswert</u>	
• WFW <sub>NF</sub> Nutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung	Faktor 0,4
• WFW <sub>EF</sub> Erholungsfunktion Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen mit Betretungseinschränkung (Privat)	Faktor 0,2
• WFW <sub>SF</sub> Schutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung (im LSG)	Faktor 0,4
<u>WBZ Waldbestandszuschlag</u>	
• Baumholz > 50cm BHD LbH-Anteil >50%	Faktor 1,5
<u>ID Intensitätsfaktor</u>	
• Rodung	Faktor 1,0
<u>Berechnung der Waldpunkte für die Waldumwandlung</u>	
$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF} + WBZ) \times ID \times \text{Fläche der Waldumwandlung} = \text{Waldpunkte}$	
$(0,4+0,2+0,4+1,5) \times 1,0 \times 1.504 \text{ m}^2 = \underline{\underline{3.760 \text{ WP Waldumwandlung}}}$	

### Zusammenstellung WP Waldumwandlung

1	3.117 WP Waldumwandlung
2	7.648 WP Waldumwandlung
3	3.760 Waldumwandlung
<b>Summe</b>	<b>14.525 WP Waldumwandlung</b>

Mit der Umwandlungserklärung vom Forstamt Gädebehn kann, nachdem der B-Plan rechtskräftig geworden ist, die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden.

### Ersatzaufforstung

Bedarf 14.525 WP Waldumwandlung (WR EF). Dafür sind ca. 1,4 ha Flächen für Erstaufforstung zu finden.

Die Stadt Brühl und die Vorhabenträgerin haben in der Gemarkung xxx, Flur x das Flurstück x als die mögliche Fläche für die Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung bestimmt.

Da eine mögliche Ersatzfläche noch nicht bestimmt, kann hier nur eine überschlägliche Ermittlung erfolgen. Die tatsächliche Ermittlung erfolgt durch das Forstamt Gädebehn.

### Fläche der Waldumwandlung

- 12.104 m<sup>2</sup>

### WFW Waldfunktionswert

- WFW<sub>NF</sub> Nutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Faktor 0,4
- WFW<sub>EF</sub> Erholungsfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Waldflächen

- ohne Erholungsfunktion* *Faktor 0,4*
- *WFW<sub>SF</sub> Schutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung*
- Im LSG* *Faktor 0,4*

*Berechnung der Waldpunkte für die Ersatzaufforstung*

*$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF}) \times \text{Fläche der Ersatzaufforstung} = \text{Waldpunkte}$   
 $(0,4 + 0,4 + 0,4) \times 12.104 \text{ m}^2 = 14.525 \text{ WP Ersatzaufforstung}$*

### 7.3 Baumerfassung

Da noch keine Vermessung vorliegt, kann noch keine Baumbewertung vorgenommen und auch noch keine Liste zu rodender Gehölze erstellt werden. Mit Vorliegen der Vermessung zum Entwurf wird diese Liste vorgelegt. Ziel ist es möglichst alle Bäume des alten Parkteiles zu erhalten. Zurzeit ist aufgrund der Lageungenauigkeit die Rodung einer Birke im Osten vom Alten Gutshaus und eines großen Haselstrauches (aufgrund des Umfanges als Baum dargestellt) im Norden wahrscheinlich. Vor dem Gutshaus im Süden ist aufgrund des Wegeausbaus und der geplanten Stellplatzanlage eine Beeinträchtigung von Traufbereichen von Bäumen wahrscheinlich. Mit Vorliegen der Vermessung zum Entwurf wird auch diese Liste vorgelegt.

### 7.4 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

#### 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Für Ferienhausgebiet wird mit einer GRZ von 0,40 gerechnet.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

## 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. *Die Bewertung wird mit Vorliegen der Vermessung korrigiert.*

*Tabelle 1: Biotopwert und Fläche*

Biotop	Name	WS	BW
BBA	Einzelbäume		
WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	1	1,5
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3
PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	3
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	3
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	2	3
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	1
OXS	Historisches Repräsentationsgebäude (Gutshaus)	0	0

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>		Bemerkung
BBA	Einzelbaum		im SPA	überwiegend Bestandsdurchlauf
WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	3.117,00	im SPA	
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.348,00	im SPA	
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2.021,00	im SPA	Bestandsdurchlauf als Baumhecke
PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	2.180,00	im SPA	
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	1.202,00	im SPA	
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	3.642,00	Anteile im SPA	
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	696,00	Anteile im SPA	
OXS	Historisches Repräsentationsgebäude (Gutshaus)	575,00		Bestandsdurchlauf Versiegelung
		14.781,00		
	0,4 ohne Baumhecke / Park	10.580,00	4.232,00	

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 2 Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75 / 0,75
Zuschlagsfaktor von 1,25 aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb von Schutzgebieten	1,25 / 0,00
Gesamt	1,00 / 0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

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

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.

Tabelle 3 Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotop- typ	Lage	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	3.117,00	1,5	1,00	4.675,50
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.348,00	3	1,00	4.044,00
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2.021,00	0	1,00	0,00
PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	2.180,00	3	1,00	6.540,00
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	1.202,00	3	1,00	3.606,00
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	3.642,00	3	0,75	8.194,50
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	0,00	3	1,00	0,00
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	696,00	1	0,75	522,00
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0,00	1	1,00	0,00
OXS	Historisches Repräsentationsgebäude (Gutshaus)	575,00	0	0,75	0,00
	Summe	14.781,00			27.582,00

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

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Die ehemalige Baumhecke zum Grünland, die in den Wald einbezogen wurde, wird als abschirmende Baumhecke erhalten und es wird für die Lage in der Wirkzone I eine Beeinträchtigung eingestellt.

Tabelle 4 Biotope

Biotop- typ	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2.021	3,0	0,5	3.031,50

## 2.5 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 Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Bei vorhandener Teilversiegelung wird die Differenz auf 0,5 (0,3) eingestellt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Tabelle 5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil- / Vollver- siegelung	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Versiegelung bei GRZ 0,4			
Vollversiegelung (abzgl. Fläche Gutshaus)	3.357,00	0,5	1.678,5
Teilversiegelung (OVU)	300,00	0,2	60,0
Bestand (Gutshaus)	575,00	0	0,0
	4.232,0		1.738,5

## 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf



Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
27.582,00	3.031,50	1.738,50	32.352,00

## 2.7 ..... Berücksichtigung ..... kompensationsmindernder ..... Maßnahmen ..... / ..... Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt, da die Wiese nicht den Anforderungen der HzE2018 entspricht.

*Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen*

Keine

## 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

*Tabelle 8 Korrektur Kompensationsbedarf*

Multifunktionaler Kompensationsbed arf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
32.352,00	0,00	32.352,00

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

## 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

## 4. Anforderungen an die Kompensation

### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

*Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.*

*Tabelle 9 Kompensationsmaßnahmen*

xxx

*Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt / es wird auf ein Ökokonto abgestellt.*

## 5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10 Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
32.352,00		-32.352,00

*Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.*

*Es soll auf ein Ökokonto abgestellt werden, oder es wird auf Waldaufforstung und auf ein Ökokonto für den verbleibenden Ausgleich abgestellt.*

## 8. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden dem Planstand entsprechend nachfolgend kurz beschrieben bzw. prognostiziert. Es sind insbesondere Auswirkungen auf Umweltbelange (z. B. auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser) zu erwarten. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

Die Planung berührt außerdem ein Natura 2000-Gebiet (hier: Europäisches Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“). Pläne und Projekte sind vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, in der auf Basis der für das Schutzgebiet festgelegten Erhaltungsziele geprüft wird, ob das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes führen kann. Die Verträglichkeitsprüfung liegt dem vB-Plan Nr. 11 als Anlage bei und kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“ einhergehen und somit im Sinne des § 34 BNatSchG als verträglich bewertet werden kann.

Neben den Umweltbelangen enthält § 1 Abs. 6 BauGB weitere Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hiervon sind insbesondere in Hinblick auf die vorliegende Planung vor allem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung betroffen. Zu berücksichtigende Anforderungen können sich aus dem Immissionsschutzrecht ergeben. Durch den vB-Plan Nr. 11 wird für das Plangebiet eine Nutzung als Ferienanlage festgelegt. Dem Nutzungszweck nach ist das Baugebiet „Ferienanlage“ mit einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO vergleichbar. Diese Gebiete dienen der Erholung und weisen somit ein hohes Schutzbedürfnis gegenüber Schall- oder auch Geruchsimmissionen auf.

Von dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort können grundsätzlich die vorgenannten Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Der Betriebsstandort gehört zur Agrarhof Brüel GmbH. Nach Auskunft des Betreibers ist der Betriebsstandort Keez weitgehend stillgelegt. Die Tierhaltung wurde aufgegeben, es erfolgt also keine Stallhaltung mehr. Dementsprechend sind auch die vorhandenen Güllebehälter außer Nutzung. Die vorhandenen Hallen werden nur noch zur Einlagerung von Heu genutzt. Der Betreiber plant derzeit auch keine Wiederaufnahme bzw. Intensivierung der Nutzung.

Durch die Aufgabe der Tierhaltung, insbesondere der Stallhaltung, können Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden.

Zur Bewertung von Schallimmissionen enthält das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Für Ferienhausgebiete benennt die DIN 18005 Orientierungswerte von

- tags 55 dB und
- nachts 45 dB bei Verkehrslärm bzw. 40 dB bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Sie sollen nach Möglichkeit eingehalten oder unterschritten werden, stellen aber keine absoluten Grenzwerte dar. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte, dass unzulässige Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können, da der Betriebsstandort nur zur Heueinlagerung genutzt wird und sich hieraus nur sporadische Verkehrsbewegungen und Lärmereignisse durch die Einlagerungs- und Auslagerungsprozesse ergeben. Darüber hinaus wurde durch Festsetzungen des vB-Plans Nr. 11 vorsorglich im Sinne des Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG darauf hingewirkt, dass die schützenswerte Ferienhausbebauung räumlich von der potenziellen Emissionsquelle getrennt wird. Zwar grenzt das Baugebiet unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betriebsstandort, die Errichtung der Ferienhäuser bleibt aber auf die Baufelder beschränkt. In der Teilfläche 2 kann die Bebauung somit höchstens bis auf ca. 40 m an die nördliche Seite des Betriebsstandorts heranrücken, das Baufeld in Teilfläche 1 weist einen Mindestabstand von ca. 90 m auf. Weiterhin wirken die bestehenden Gebäude als Schallhindernisse.

Immissionskonflikte sind auch künftig bei einem möglichen (aber derzeit nicht geplanten) Wiederaufleben der bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Nutzung nicht erwartbar. Es besteht eine historisch gewachsene Gemengelage aus landwirtschaftlichem Betrieb, Wohnhäusern und Wochenendhäusern. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gilt somit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die schutzbedürftigen Nutzungen müssen ggf. höhere Immissionen in Kauf nehmen und die störende bzw. emittierende Nutzung unterliegt immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen (vgl. Punkt 6.7 TA Lärm – Zwischenwertbildung in Gemengelagen). Die sich in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb befindlichen Wohn- und Wochenendhausgrundstücke der Ortslage Keez weisen gemäß DIN 18005 dasselbe Schutzbedürfnis wie ein Ferienhausgebiet auf. Die für die Ferienhausbebauung im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 11 bestimmten Baufelder rücken nicht näher an den landwirtschaftlichen Betriebsstandort heran als die bereits im Bestand vorhandenen Wohn- und Wochenendhäuser.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Baugebiet „Ferienanlage“	ca. 10.890	73,7
Straßenverkehrsflächen	ca. 921	6,2
Grünflächen	ca. 2.969	20,1
<b>Geltungsbereich vB-Plan Nr. 11</b>	<b>ca. 14.780</b>	<b>100</b>