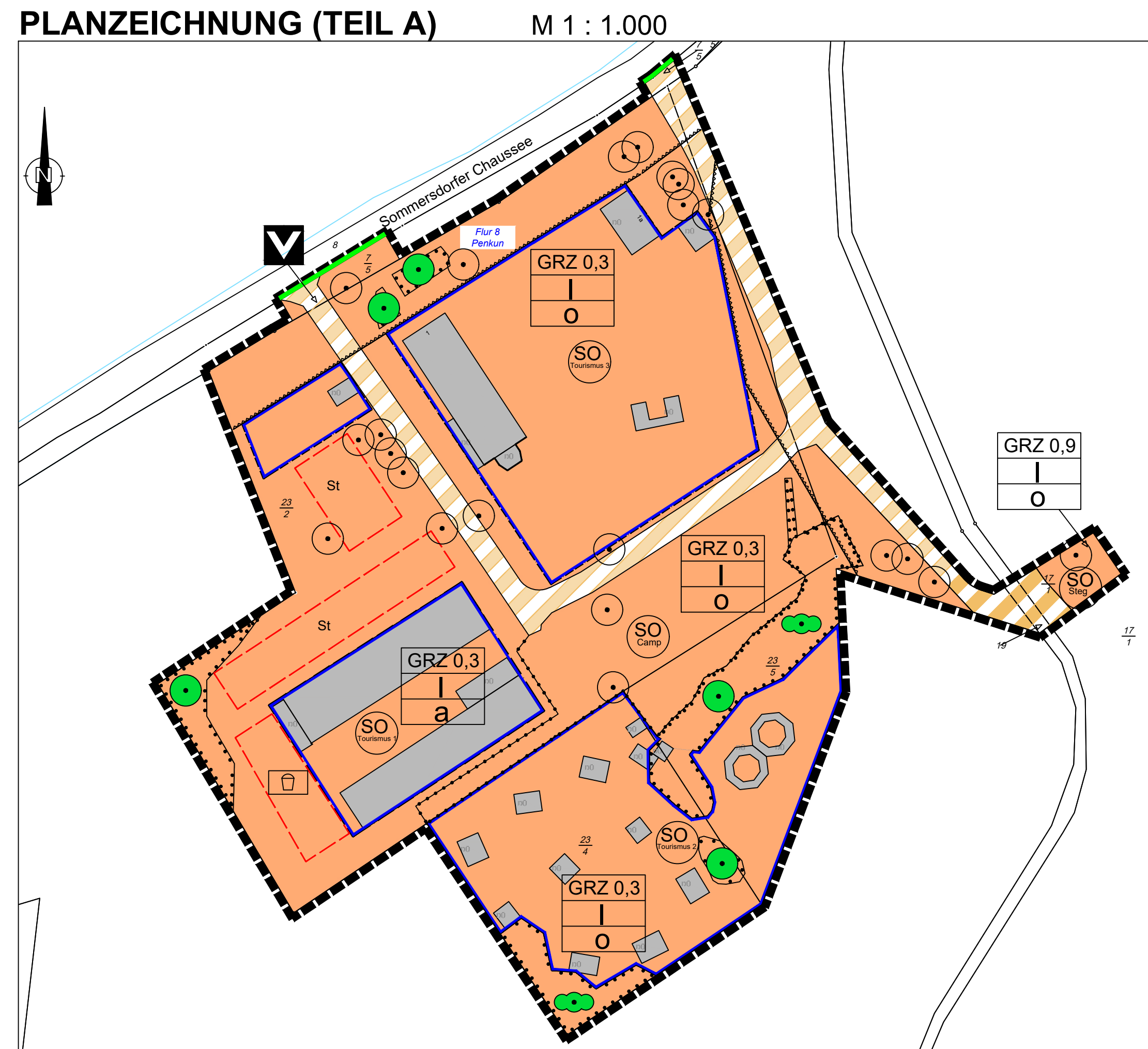


SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"Tourismus und Erholung am Schlossee"

Satzung der Stadt Penkun über den Bebauungsplan Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ (Caravanstellplatz) (Gemarkung Penkun, Flur 8 Flurstücke 7/5 (teilweise), 19 (teilweise), 23/2, 23/4 und 23/5 (teilweise))
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ (Caravanstellplatz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand vom 02.08.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Sonstiges Sondergebiet, hier Campingplatz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 10 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet, hier Steganlage für Wassersport i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet, hier Tourismus und Erholung Nr. 1 i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3	§ 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet, hier Tourismus und Erholung Nr. 2 i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.4	§ 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet, hier Tourismus und Erholung Nr. 3 i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.5	§ 11 BauNVO

0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Privatstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

	Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	
	Erhaltung Baum	
	Erhaltung Sträucher	
	Erhaltung Einzelbaum	

	Stellplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier aufgrund des 50 m Gewässerschutzbereichs und 20 m Abstand zur Landesstraße	
--	---	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Flur	
	Gemarkung	
	Gebäudebestand	

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 - 11 BauNVO**
Festgesetzt wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO
- 1.1** Sondergebiet Campingplatz
Im Sondergebiet Campingplatzgebiet sind ausschließlich Unterkünfte (Zelte, Wohnanhänger, Wohnmobile und vergleichbare Freizeitfahrzeuge), die jederzeit ortsveränderlich und für vorübergehende Aufenthalte bestimmt sind, zulässig. An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachung, Vorlauben und selbstständige Schutzdächer sind unzulässig. Zulässig sind hier: Caravanstellplätze (maximal 16 Stellplätze für Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und vergleichbare Fahrzeuge), Zeltpätze (maximal 14 Zelte) und technische Versorgungsanlagen wie z. B.: Stromanschlüsse, Trinkwasserstellen. Die Errichtung von Zäunen ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Festgesetzt wird das Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Steganlage für Wassersport nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 1.2** Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Steganlage für Wassersport dient der Nutzung eines Gebietes für Anlage des Wassersports sowie dem Zu- und Abwasser-Lassen von Wasserfahrzeugen. Zulässig sind: Steganlagen für den Wassersport, Slipanlagen zum Ein- und Aussetzen von Booten, temporäre Liegeplätze für Wasserfahrzeuge und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Anlage dienen (z.B. Pöller, Dauben, Befestigungseinrichtungen). Ausnahmen sollen nicht zugelassen werden. Einfriedungen sind zulässig, soweit sie für den Betrieb und der Sicherung der Anlage dienen.

- Festgesetzt wird das Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung Nr. 1 nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3** Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung Nr. 1“ dient der touristischen Nutzung sowie der Versorgung und Betreuung von Gästen und Saisonarbeitern im Zusammenhang mit touristischen Einrichtungen. Im Sondergebiet sind zulässig: Kiosk- und Versorgungseinrichtungen zur Versorgung von Gästen, Unterkünfte ausschließlich für Saison- und Work-and-Travel-Arbeitskräfte in Form von Hütten oder vergleichbaren einfachen Unterkunftsgebäuden, Kurzzeiteinzelplätze für Wohnmobile mit maximal 5 Stellplätzen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Gäste der touristischen Einrichtungen sowie für zeitende Gäste, Spielplätze und Freizeitanlagen, überdachte Aufenthaltsflächen oder Hallen für Spiel-, Sport- und Freizeitnutzungen bei ungünstiger Witterung, Lagerhallen und Betriebsgebäude, soweit sie dem Betrieb der touristischen Einrichtungen dienen und Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage dienen. Die Nutzung der Wohnmobilstellplätze ist ausschließlich für Kurzzeitaufenthalte zulässig und auf eine Aufenthaltsdauer von maximal drei aufeinanderfolgenden Nächten je Fahrzeug begrenzt. Unzulässig sind insbesondere: dauerhaftes Wohnen, Ferienhäuser oder Wochenendhäuser, Einfriedungen sind zulässig, soweit sie dem Betrieb oder der Sicherung der Anlage dienen.

- Festgesetzt wird das Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung Nr. 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

- 1.4** Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung Nr. 2“ dient der touristischen Freizeitnutzung, naturnahen Erholung sowie der Nutzung und Erhaltung eines historischen Museumsdorfes. Im Sondergebiet sind zulässig: Grillplätze, Feuerstellen und überdachte Picknickplätze für die Freizeit- und Erholungsnutzung, Zeltpätze ohne Stellplätze für Kraftfahrzeuge, kleine Hütten und bauliche Anlagen des bestehenden Museumsdorfes, insbesondere Gebäude in traditioneller Bauweise mit Reetdach sowie Stroh-Lehm-Fachwerkkonstruktionen, die Sanierung, Unterhaltung und der Wiederaufbau vorhandener Gebäude des Museumsdorfes in vergleichbarer Bauweise und Kubatur, Freiflächen für Spiel-, Bildungs- und Freizeitnutzungen und Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage dienen. Das Zelteln ist ausschließlich ohne Kraftfahrzeuge zulässig. Eine Nutzung der Gebäude des Museumsdorfes ist ausschließlich für touristische, kulturelle oder freizeitbezogene Zwecke zulässig. Unzulässig sind insbesondere: dauerhaftes Wohnen, Campingplatznutzungen mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser oder Wochenendhäuser, gewerbliche Nutzungen, die nicht unmittelbar der touristischen Nutzung des Gebietes dienen. Einfriedungen sind zulässig, soweit sie dem Betrieb oder der Sicherung der Anlage dienen.

- Festgesetzt wird das Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus und Erholung Nr. 3 nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

- 1.5** Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung Nr. 3“ dient der touristischen Nutzung sowie der zentralen Versorgung der touristischen Einrichtungen des Standort mit Gastronomie-, Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen. Im Sondergebiet sind zulässig: Gastronomiebetriebe einschließlich der dazugehörigen Nebenräume, Gemeinschaftsküchen für Selbstversorger, Sanitäranlagen für Gäste der touristischen Einrichtungen des Standort, Ver- und Entsorgungsanlagen für Wohnmobile, insbesondere Abwasser- und Frischwasserversorgungsstationen, Campinghütten als einfache Beherbergungsunterkünfte mit maximal 10 Einheiten und einer maximalen Grundfläche pro Hütte von 30 m², bauliche Anlagen und Überreste des ehemaligen Museumsdorfes, insbesondere die Miniatur-Toranlage in historisierender Bauweise, Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Unterhaltung der touristischen Einrichtungen dienen. Ausnahmsweise zulässig ist eine dem Betrieb des Campingplatzes zugeordnete Betreiberwohnung (Betrieberwohnung), sofern diese funktional dem Standort zugeordnet und für die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs erforderlich ist. Die Campinghütten sind ausschließlich für kurzzeitige touristische Aufenthalte zulässig. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig. Unzulässig sind insbesondere: Ferienhäuser oder Wochenendhäuser, dauerhafte Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, die nicht unmittelbar der touristischen Nutzung des Gebietes dienen. Einfriedungen sind zulässig, soweit sie dem Betrieb oder der Sicherung der Anlage dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1** Für die Stellplätze der Zelte und Wohnfahrzeuge und -anhänger wird eine Mindestgröße von 100 m² festgesetzt.
- 2.2** Für die sonstigen Sondergebiete „Tourismus und Erholung Nr. 1-3“ und „Steganlage für Wassersport“ erfolgt die Angabe des zulässigen Maßes über die Grundflächenzahl.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1** Abweichende Bauweise a
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 59 m betragen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports sowie Zufahrten und Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung, insbesondere zur Gartenbewässerung, zu sammeln und ortsnah zu verwenden.
- 4.2** Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Solardachpflicht § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- 5.1** Solarmindestfläche
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
Wenn auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

- 1. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**
Der Zaun ist als offene Einfriedung mit einer Höhe bis 1,80 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Bodenschutz**
Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Die Durchführung erfolgt nach den Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die Maßnahme umfasst insbesondere die fachliche Begleitung des Bodenabtrags, die getrennte Sicherung von Ober- und Unterboden, die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen sowie die Wiederherstellung temporär beanspruchter Flächen.

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erderfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinzeugen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgedeckte Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2) Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Erhalt der Gewässerbegleitvegetation entlang des Ufers des Schlossees
Die entlang des Schlossees vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Maßnahme dient dem Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen sowie der Sicherung der Gewässerbegleitvegetation als landschaftsprägendes Element.
V2 – Entfernung des Riesen-Bärenklaus
Im Bereich des Gewässerrandstreifens wurden einzelne Vorkommen des Riesen-Bärenklaus festgestellt. Zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung wird die Maßnahme V2 – Entfernung von Beständen des Riesen-Bärenklaus umgesetzt. Die Pflanzen sind so früh wie möglich fachgerecht zu entfernen. Erforderlichenfalls sind Nachkontrollen durchzuführen.
V4 – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Bau- und Betriebsphase ist sicherzustellen, dass durch wassergefährdende Stoffe keine nachteiligen Veränderungen von Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässern hervorgerufen werden. Der Umgang mit Betriebs- und Baustoffen hat entsprechend den geltenden technischen und umweltrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.
V5 – Schutz des Gewässers während der Bauphase
Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Betankungsflächen und Flächen zur Wartung von Baumaschinen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzulegen. Einträge von Boden, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen in den Schlossee sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 21.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ der Stadt Penkun gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Locknitz-Penkun Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom mitgeteilt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Zeit vom bis im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom bis im Internet unter www.amt-locknitz-penkun.de eingestellt und in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V www.bauportal-mv.de zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt des Amtes Locknitz-Penkun Nr. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von bis ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Penkun in der Zeit von bis zum öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit von bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am im amtlichen Amtsblatt des Amtes Locknitz-Penkun Nr. erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Penkun eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Penkun, den

Siegel Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den

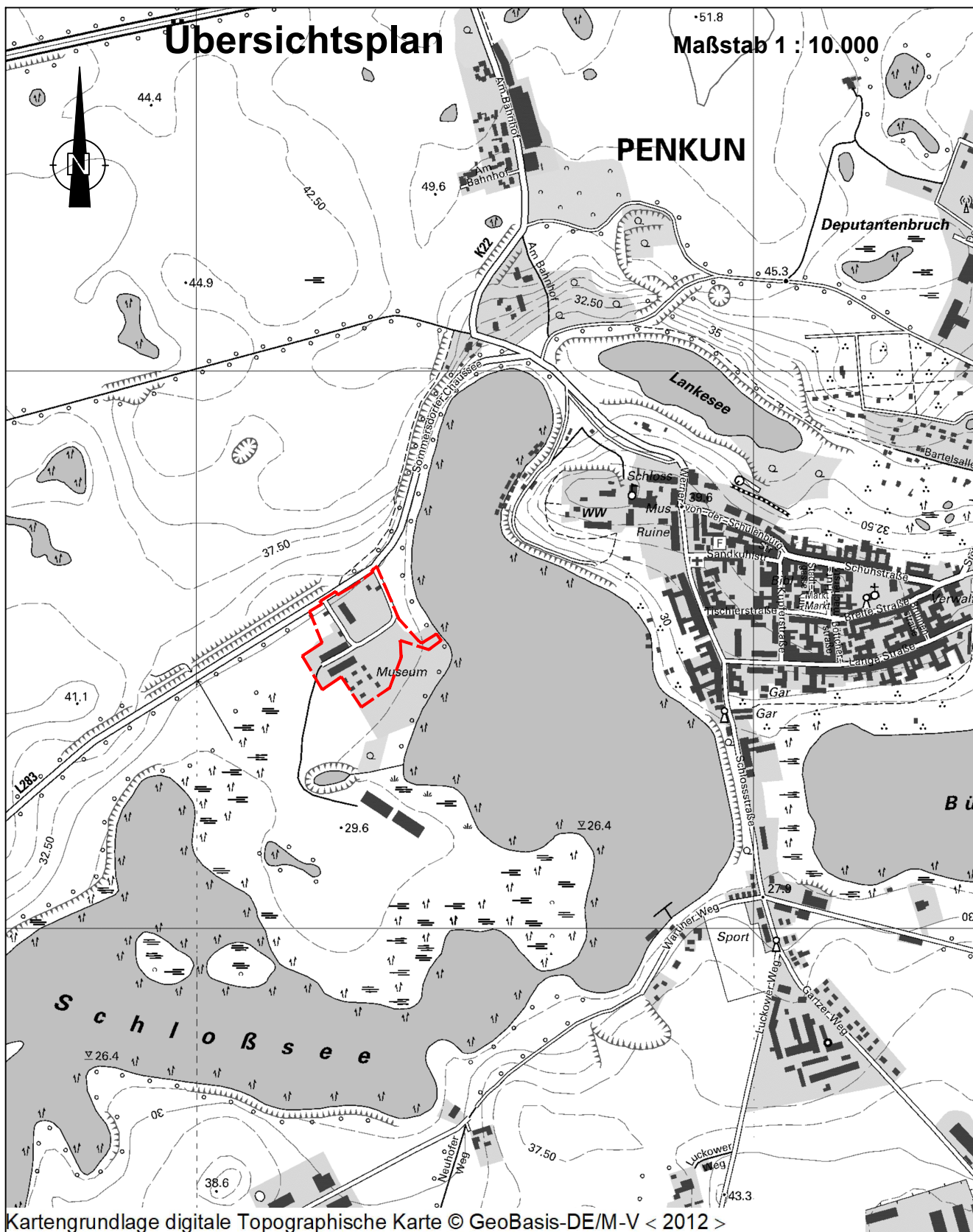
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Penkun beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ wird hiermit ausgefertigt.
Penkun, den

Siegel Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Strasburger Anzeiger Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Penkun, den

Siegel Bürgermeisterin



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Tourismus und Erholung am Schlossee" der Stadt Penkun
Stand: Vorentwurf August 2026
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann