

Stadt Penkun

Bebauungsplan Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“

Begründung

Anlage 1

Camping Penkun – Tourismus und
Erholung am Schlossee

Auftraggeber:

Stadt Penkun
Die Bürgermeisterin
Über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a,
15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
URL: <https://planungsbuero-trautmann.de>
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG.....	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ befindet sich westlich außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Penkun und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.....	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010.....	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.4.1	Camping Penkun – Tourismus und Erholung am Schlossee	11
5.	PLANINHALT	11
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
5.1.1	Art der Nutzung	11
5.1.2	Maß der Nutzung.....	12
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.2	Verkehrsflächen	13
5.3	Klimaschutz und -anpassung.....	13
5.3.1	Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
5.3.2	Erhalt und Entwicklung der Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
5.3.3	Solarnutzungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	15
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	15
5.4.2	Kompensationsmaßnahmen	16
5.5	Hinweise.....	16
5.5.1	Bodendenkmale	16
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	17
6.2	Ver- und Entsorgung	17
6.3	Natur und Umwelt	18
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	18

6.5	Kosten und Finanzierung.....	18
7.	FLÄCHENVERTEILUNG	18
II.	UMWELTBERICHT	19

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- 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,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich besteht aus einem circa 2,8 ha große Gebiet und umfasst die Flurstücke 7/5 (teilweise), 17/1 (teilweise), 23/2 (teilweise), 23/4 und 23/5 (teilweise) der Flur 8 Gemarkung Penkun. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Sommersdorfer Chaussee (L 238). Der Westen des Geltungsbereichs wird von Acker- und Grünfläche begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Schlossee und die dazugehörige Uferzone. Im Süden wird der Planbereich durch Grünflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch die Sommersdorfer Straße [Landstraße L 238] (Flurstücke 7/5 und 8) und |
| im Osten: | durch den Schlossee (Flurstück 17/1) und die dazugehörige Uferzone (Flurstücke 19 und 23/5), |
| im Süden: | durch Grünfläche (Flurstück 23/5), |
| im Westen: | durch Acker- und Grünfläche (Flurstück 23/5). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht, im Plangebiet einen Caravan- und Zeltplatz mit ergänzenden touristischen Nutzungen zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung eines qualitätsorientierten Campingplatzes einschließlich zugehöriger Infrastruktur wie Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie ergänzender Versorgungsangebote in Form eines Gastronomiebetriebes und eines Kiosks. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Museumsdorf genutzt. Diese Nutzung ist inzwischen weitgehend aufgegeben worden und hat sich nicht dauerhaft etabliert. Die vorhandenen baulichen Strukturen und Freiflächen prägen das Gebiet jedoch weiterhin und stellen eine touristisch vorgeprägte Fläche dar. Vor diesem Hintergrund soll der Standort im Sinne einer Nachnutzung und Revitalisierung einer neuen, tragfähigen Nutzung zugeführt werden. Die Entwicklung eines Campingplatzes knüpft funktional und städtebaulich an die bestehende Prägung an und ermöglicht eine sinnvolle Weiternutzung der vorhandenen Anlagen und Flächen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die geplante Nutzung als Camping- bzw. Wohnmobilstellplatz stellt kein privilegiertes Vorhaben dar und ist daher planungsrechtlich unzulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Darüber hinaus besteht ein städtebauliches Steuerungserfordernis, da die Entwicklung touristischer Nutzungen im Außenbereich einer geordneten Planung bedarf. Zudem reagiert die Planung auf die steigende Nachfrage nach Camping- und Wohnmobilstellplätzen im Tourismussegment, insbesondere im Bereich naturnaher und qualitätsorientierter Angebote. Die Entwicklung eines geordneten Stellplatzangebotes dient somit auch der Stärkung der touristischen Infrastruktur und der regionalen Wirtschaft. Insgesamt trägt die Planung dazu bei, eine bereits anthropogen vorgeprägte Fläche einer neuen, nachhaltigen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Rahmen des Regelverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

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 Schlosssee“ der Stadt Penkun gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

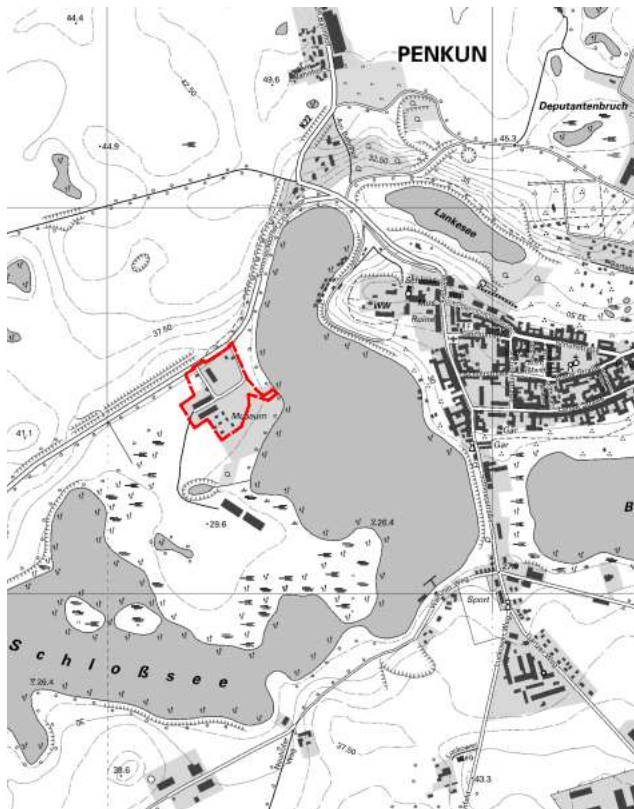
3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlosssee“ befindet sich westlich außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Penkun und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schlossee und grenzt in seinem östlichen Bereich an das Gewässer an. Von hier bestehen Sichtbeziehungen über den See hinweg in Richtung der historischen Schlossanlage, das als prägendes landschafts- und ortsbildwirksames Element hervortritt. Die Lage des Plangebietes ist durch eine landschaftlich attraktive Umgebung geprägt, die sich durch die Nähe zum Gewässer sowie durch offene Freiräume auszeichnet. Gleichzeitig besteht durch die vorhandene Vorprägung des Gebietes eine Anbindung an touristische Nutzungen. Insgesamt weist der Standort aufgrund seiner landschaftlichen Qualitäten und der visuellen Beziehung zum Schloss eine besondere Eignung für touristische und erholungsbezogene Nutzungen auf.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets



3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bereits baulich geprägt, wird derzeit jedoch nur noch in geringem Umfang genutzt. Auf dem Gelände ist ein Verein ansässig, der ein sogenanntes altdeutsches Museumsdorf betrieben hat. Diese Nutzung ist inzwischen nicht im ausreichenden Maße fortgesetzt worden und wird weitgehend aufgegeben werden und besteht aktuell nur noch sporadisch fort. Im Plangebiet befinden sich weiterhin verschiedene bauliche Anlagen aus der ehemaligen Nutzung. Hierzu zählen neben mehreren größeren Gebäuden, unter anderem Lagerhallen und sonstigen Nebengebäuden, auch kleinere Hütten in traditioneller Bauweise. Ergänzend sind weitere Anlagen wie ein Steg sowie eine mittelalterlich gestaltete Toranlage im Miniaturformat vorhanden.

Die vorhandenen baulichen Strukturen und Freiflächen dokumentieren die frühere Nutzung und begründen eine anthropogene Vorprägung des Standortes. Insgesamt stellt sich das Gebiet derzeit als teilweise brachgefallenes, jedoch baulich vorgeprägtes Areal dar.

Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.06.2024

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird verkehrlich über die Landstraße L 238 „Sommersdorfer Chaussee“ erschlossen, die den nördlichen Rand des Plangebietes tangiert. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über zwei bestehende Zufahrten von der Landesstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen, die entsprechend den Anforderungen des Camping- und Wohnmobilverkehrs auszubauen sind. Im Bereich der angrenzenden, ausgebauten Straße sind bereits technische Infrastrukturen vorhanden. Hierzu zählen insbesondere eine Trinkwasserleitung, Niederspannungsstromkabel. Die Versorgung mit Breitbandanschlüssen muss im Laufe des Verfahrens geklärt werden. Die Abwasserentsorgung sowie die Regenwasserbewirtschaftung sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und entsprechend den geltenden technischen und wasserrechtlichen Anforderungen umzusetzen.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen des Schlossees. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Bebauung grundsätzlich unzulässig. Hiervon ausgenommen ist das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Steganlage für Wassersport“, das der wasserbezogenen Nutzung dient und entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zulässig ist.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Storkower Os und östlicher Bürgersee bei Penkun“ (GGB DE 2651-301) in einer Entfernung von ca. 1,6 km zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Art der geplanten Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA) ist das Gebiet „Randowtal“ (DE 2651-471) in einer Entfernung von ca. 7,2 km. Auch hier ist aufgrund der Entfernung sowie der fehlenden funktionalen Beziehungen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend durch die vorhandene Bebauung und frühere Nutzung anthropogen vorgeprägt. Innerhalb des Gebietes sind Gehölzbestände vorhanden, die zur landschaftlichen Einbindung beitragen teilweise gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützt sind.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Standgewässer „Schlossee“, das als prägendes landschaftliches Element von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist. Der Gewässerschutzstreifen befindet sich teilweise im Plangeltungsbereich.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 7/5, 17/1, 23/2 und 23/4 befinden sich im Eigentum der Stadt Penkun.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind der Nutzung als Museumsdorf zuzuordnen. Diese Nutzung wird jedoch zukünftig aufgegeben und begründet keine fortbestehende planungsrechtliche Zulässigkeit für neue bauliche Entwicklungen. Die beabsichtigte Entwicklung eines Camping- bzw. Caravan- und Zeltplatzes mit ergänzenden touristischen Nutzungen stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar. Eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist daher nicht gegeben. Insbesondere handelt es sich

um eine eigenständige touristische Nutzung, die einer planungsrechtlichen Steuerung bedarf.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Darüber hinaus sind die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere aus dem Natur- und Wasserrecht, im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Lage von Teilflächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens sowie die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung hergestellt.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Penkun keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt im ländlichen „GestaltungsRaum“. Das Stadtgebiet befindet sich gemäß LEP M-V innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Darüber hinaus ist Penkun an das überregionale Straßennetz angebunden.

Im Landesraumentwicklungsprogramm heißt es unter 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume: Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Aussagen des LEP M-V zur Tourismusentwicklung von Bedeutung. Unter Kapitel 4.6 „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ wird ausgeführt:

- „(2) *Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden. ...*
- (4) *In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Penkun als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Im zweiten Entwurf der Gesamtfortschreibung des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommerns mit Stand vom 14.01.2026 ist Penkun aber als Grundzentrum eingestuft worden. Das Grundzentrum Penkun nimmt somit dann ausgewählte zentrale Aufgaben wahr.

Penkun befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum

Die Planung entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (6): *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismus-schwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

und 3.1.3 (8) *„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel,*

Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Penkun verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in Aufstellung. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit noch nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4.4.1 Camping Penkun – Tourismus und Erholung am Schlossee

Für die Entwicklung des Campingplatzes hat die Stadt ein Konzept erstellen lassen. ...

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet werden mehrere Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt, die jeweils spezifische Funktionen innerhalb des touristischen Gesamtkonzeptes übernehmen.

Das Sondergebiet „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO dient der Unterbringung von mobilen Unterkünften für einen vorübergehenden Aufenthalt. Zulässig sind ausschließlich Zelte, Wohnanhänger, Wohnmobile sowie vergleichbare Freizeitfahrzeuge. Die Nutzung ist auf eine temporäre Beherbergung ausgerichtet. Bauliche Verfestigungen, insbesondere durch An- und Umbauten, Überdachungen oder feste Vorbauten an Wohnwagen, sind unzulässig, um den Charakter eines klassischen Campingplatzes zu sichern.

Innerhalb des Campingplatzes sind maximal 16 Stellplätze für Wohnfahrzeuge sowie 14 Zeltplätze zulässig. Ergänzend sind technische Versorgungsanlagen, wie Strom- und Trinkwasseranschlüsse, zulässig. Einfriedungen sind zulässig, sofern sie dem Betrieb oder der Sicherung des Gebietes dienen.

Das sonstige Sondergebiet „Steganlage für Wassersport“ gemäß § 11 BauNVO dient der wasserbezogenen Freizeitnutzung. Zulässig sind Steganlagen, Slipanlagen, temporäre Liegeplätze für Wasserfahrzeuge sowie untergeordnete Nebenanlagen. Die Nutzung ist auf den Wassersport ausgerichtet. Einfriedungen sind zulässig, soweit sie dem Betrieb und der Sicherung dienen.

Das sonstige Sondergebiet „Tourismus und Erholung Nr. 1“ dient der Versorgung und Betreuung der Gäste sowie der Unterbringung von Saisonarbeitskräften. Zulässig sind unter anderem Kiosk- und Versorgungseinrichtungen, einfache Unterkünfte für Arbeitskräfte, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie maximal fünf Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile. Ergänzend sind Freizeit- und Aufenthaltsflächen sowie betriebsbezogene Gebäude zulässig. Die Nutzung der Wohnmobilstellplätze ist auf einen kurzzeitigen Aufenthalt von maximal drei aufeinanderfolgenden Nächten begrenzt. Dauerhafte Wohnnutzungen sowie Ferien- und Wochenendhäuser sind ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet „Tourismus und Erholung Nr. 2“ dient der naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der Erhaltung und Nutzung des vorhandenen Museumsdorfes. Zulässig sind unter anderem Grill- und Picknickbereiche, Zeltplätze ohne Kraftfahrzeuge sowie die Sanierung und Nutzung bestehender Gebäude in traditioneller Bauweise. Die Nutzung ist auf touristische, kulturelle und freizeitbezogene Zwecke beschränkt. Eine Nutzung für dauerhaftes Wohnen oder klassische Beherbergungsformen ist unzulässig.

Das sonstige Sondergebiet „Tourismus und Erholung Nr. 3“ übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für das Gesamtgebiet. Zulässig sind Gastronomiebetriebe, Sanitäranlagen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen für Wohnmobile. Ergänzend sind einfache Campinghütten mit einer begrenzten Größe und Anzahl zulässig. Auch hier ist die Nutzung auf kurzzeitige touristische Aufenthalte beschränkt; dauerhafte Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Für die Sondergebiete wird grundsätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese orientiert sich an den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten und gewährleistet eine dem Standort angemessene bauliche Dichte. Gleichzeitig wird hierdurch eine landschaftsverträgliche Entwicklung sichergestellt und eine übermäßige Versiegelung der Flächen vermieden. Eine Ausnahme bildet das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Steganlage für Wassersport“, für das eine GRZ von 0,9 festgesetzt wird. Dies ist darin begründet, dass die Steganlagen typischerweise einen Großteil der festgesetzten Fläche einnehmen und eine geringere bauliche Ausnutzung der besonderen Funktion dieses Gebietes nicht gerecht werden würde. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet, die durch eingeschossige Gebäude geprägt ist. Gleichzeitig wird hierdurch eine maßstäbliche Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet. Da im näheren Umfeld keine vergleichbare Bebauung vorhanden ist, an der sich das Maß der Nutzung orientieren könnte, erfolgt die Festsetzung bewusst zurückhaltend und orientiert sich an der bestehenden Vorprägung sowie an den Anforderungen einer landschaftsverträglichen touristischen Nutzung.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist überwiegend durch eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden geprägt. Diese Struktur wird im Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher überwiegend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird dabei auf maximal 50 m begrenzt, um eine maßstäbliche und landschaftsverträgliche Bebauung sicherzustellen. Eine Ausnahme bildet das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung Nr. 1“. Für dieses Gebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge von bis zu 59 m zulässt. Dies ist erforderlich, um die funktionalen Anforderungen an größere zusammenhängende Gebäude, insbesondere für gemeinschaftliche Nutzungen wie Hallen oder Betriebsgebäude, zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bestimmen die Bereiche, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen, und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine klare Strukturierung des Plangebietes.

5.2 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird verkehrlich über die Landstraße L 238 „Sommersdorfer Chaussee“ erschlossen, die den nördlichen Rand des Plangebietes tangiert. Die äußere Anbindung des Gebietes erfolgt über zwei bestehende Zufahrten von der Landesstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier „Privatstraße“. Diese dient der Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Gebietes. Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Anforderungen des Camping- und Wohnmobilverkehrs auszubauen und zu dimensionieren. Dabei ist insbesondere auf ausreichende Fahrbahnbreiten, Begegnungsmöglichkeiten sowie Rangierflächen für größere Fahrzeuge zu achten. Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Anforderungen des Camping- und Wohnmobilverkehrs auszubauen und zu dimensionieren. Dabei ist insbesondere auf ausreichende Fahrbahnbreiten, Begegnungsmöglichkeiten sowie Rangierflächen für größere Fahrzeuge zu achten.

5.3 Klimaschutz und -anpassung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 „Tourismus und Erholung am Schlossee“ wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die den Zielen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung Rechnung tragen. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Ressourcen, dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen sowie der Förderung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung.

5.3.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Entlastung der vorhandenen Entwässerungssysteme wird im Plangebiet eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt. Das auf Dachflächen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken bzw. innerhalb der Sondergebiete in geeigneten Rückhalteeinrichtungen, insbesondere Zisternen, zwischenzuspeichern und vorrangig einer Wiederverwendung, beispielsweise zur Bewässerung von Grünflächen, zuzuführen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe ortsnah zu versickern. Die Versickerung hat vorzugsweise über geeignete Anlagen, wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme, zu erfolgen. Die im Plangebiet anstehenden Böden (lehmgiger Sand bis sandiger Lehm) weisen grundsätzlich eine mittlere bis gute Versickerungsfähigkeit auf, sodass eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist (siehe Abbildung 3). Die konkrete Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der standörtlichen Bodenverhältnisse sowie des

Grundwasserstandes nachzuweisen. Die Maßnahme dient der Förderung der Grundwasserneubildung, der Reduzierung von Abflussspitzen sowie der Verbesserung des lokalen Kleinclimas durch Verdunstungseffekte und leistet damit einen Beitrag zur Klimaanpassung.

Abbildung 3: Bodenschätzungskarte



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 20.03.2026

5.3.2 Erhalt und Entwicklung der Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Erhalt von ortsbildprägenden Gehölzen trägt wesentlich zur Mikroklimaverbesserung, zur CO₂-Bindung sowie zur Biodiversität bei. Festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dadurch wird nicht nur der ökologische Zustand stabilisiert, sondern auch die Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung bewahrt – ein zentraler Aspekt der Klimaanpassung in Wohngebieten.

5.3.3 Solarnutzungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sinne der Förderung regenerativer Energien wird für alle geeigneten Dachflächen im Plangebiet eine Solarnutzungspflicht festgesetzt. Mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche sind mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Alternativ kann auch die Installation von Solarthermieranlagen erfolgen, deren Fläche auf die Mindestanforderung angerechnet wird. Diese Regelung dient der aktiven Reduktion von CO₂-Emissionen und unterstützt die Umsetzung der Klimaziele auf kommunaler Ebene.

Die genannten Festsetzungen bilden ein integratives Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept auf Bebauungsplanebene. Durch die Kombination aus Maßnahmen zur Energiegewinnung, Wasserbewirtschaftung, Vegetationserhalt und Dachbegrünung wird ein langfristig nachhaltiger und resilienter Siedlungsbereich geschaffen. Die Stadt Torgelow leistet damit einen aktiven Beitrag zur Erreichung der bundes- und landespolitischen Klimaziele.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um erhebliche artenschutz- sowie naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, die der Einbindung ins Landschaftsbild dienen wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Aus dem Umweltbericht wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen eingestellt:

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.

Die Vermeidungsmaßnahme liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und kann daher nur als Hinweis eingestellt werden.

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.

Die Vermeidungsmaßnahme liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und kann daher nur als Hinweis eingestellt werden.

V3 – Bodenkundliche Baubegleitung

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.

Die Maßnahme erfolgt auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes und wird daher nachrichtlich in die Planung eingestellt.

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.

Wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird die Maßnahme als Hinweis eingestellt.
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.

Wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird die Maßnahme als Hinweis eingestellt.

V7 – Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Retentions- und Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen, Carports, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern.

Die Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses, der Entlastung nachgelagerter Entwässerungssysteme sowie der Förderung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig werden Abflussspitzen vermindert und Verdunstungsprozesse unterstützt.

Die Planung enthält eine Festsetzung zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

V8 – Beachtung der Belange des Denkmalschutzes

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale oder kulturhistorische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sichern und bis zur Freigabe unverändert zu erhalten.

Die Planung enthält einen Hinweis zu unerwarteten Funden.

5.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Wird später ergänzt

5.5 Hinweise

5.5.1 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 Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, 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.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch einen Verein genutzt, der auf dem Gelände ein „altdeutsches Museumsdorf“ betrieben hat. Diese Nutzung ist in den letzten Jahren jedoch deutlich zurückgegangen und besteht derzeit nur noch in eingeschränkter Form. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der vorgesehenen Entwicklung eines Camping- und Tourismusstandortes ist die Fortführung der bisherigen Nutzung in ihrer bisherigen Form nicht mehr möglich. Insbesondere stehen die geplanten Nutzungen sowie die damit verbundene funktionale Gliederung des Gebietes einer dauerhaften Weiterführung des Museumsbetriebs entgegen. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Museumsdorfes werden jedoch teilweise in die Planung integriert. Insbesondere im Sondergebiet „Tourismus und Erholung Nr. 2“ wird die Möglichkeit eröffnet, bestehende Gebäude in traditioneller Bauweise zu erhalten, zu sanieren und für touristische, kulturelle oder freizeitbezogene Zwecke weiter zu nutzen. Dadurch bleibt ein Teil der bisherigen Prägung des Gebietes erhalten. Die Planung stellt somit keine vollständige Aufgabe der bisherigen Nutzung dar, sondern ermöglicht eine teilweise Transformation und Integration bestehender Strukturen in ein neues Nutzungskonzept. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten aktuellen Nutzung, der fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit des bisherigen Nutzungskonzeptes sowie der vorgesehenen Anschlussnutzung ist die Inanspruchnahme der Flächen städtebaulich vertretbar. Insgesamt führt die Planung zu einer Neuordnung der Nutzung im Plangebiet. Gleichzeitig wird eine bereits vorgeprägte Fläche einer nachhaltigen und langfristig tragfähigen Nutzung zugeführt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwenden.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz des zuständigen Energieversorgers. Die Erschließung erfolgt über entsprechende Hausanschlüsse, die im Zuge der Bauausführung herzustellen sind.

Telekommunikationslinien

Eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten (Telefon, Internet) ist durch die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze der örtlichen Anbieter vorgesehen. Die entsprechende Infrastruktur ist im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Bereitstellung geeigneter Standplätze für Sammelbehälter ist bei der Grundstücksplanung zu berücksichtigen.

6.3 Natur und Umwelt

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt geprüft. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB berücksichtigt. Die im Artenschutzfachbeitrag ermittelten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Der durch die geplante Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist nach dem Verursacherprinzip vollständig auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß dem in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erarbeitenden Konzept.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung kontrolliert und ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Penkun getragen.

7. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet	25.816 m ²	92 %
Verkehrsflächen	2.333 m ²	8 %
Gesamt	28.149 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Penkun, ...

Die Bürgermeisterin

Siegel