



**Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel  
1. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ der Stadt Neustadt am Rügenberge wurde im Jahr 2001 rechtskräftig und setzte für die Flächen des Plangebietes zwei Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, Stellplätze sowie Wasser- und Grünflächen fest. Insgesamt wurde durch diese Festsetzung die damals de facto bereits praktizierte Nutzung als „klassischer“ Campingplatz legalisiert.

Nach nunmehr knapp 20 Jahren hat sich das Freizeitverhalten der Bevölkerung verändert. Es kann eine Entwicklung / ein Trend zu dem Wunsch nach mehr Komfort, mehr Lebensraum und mehr Stauraum, auch für den vorübergehenden Aufenthalt am Wochenende, verzeichnet werden. Somit entsteht ein Bedarf weg vom klassischen „Caravan“ hin zu Kleinwochenendhäusern und Ferienhäusern, auch für die kurze Wochenenderholung.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wurden mit der ersten Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Kleinwochenendhäusern und Mobilheimen mit einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> geschaffen, die einem wechselnden oder festen Personenkreis vermietet werden können. Darüber hinaus wurden in einem Bereich Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern mit max. Grundflächen von 40 und 60 m<sup>2</sup> geschaffen, die wechselnden Nutzergruppen dienen können. Ferner wurden – wie bisher - Bereiche für die Nutzung mit Caravans, Zelten und anderen beweglichen Unterkünften festgesetzt. Der öffentliche Badestrand wurde für die Naherholung der Bevölkerung gesichert und entsprechend festgesetzt.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Belange angrenzender Schutzgebiete wurden geprüft. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Gehölze wurden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt. Ferner sind durch die geplanten Gebäude Flächen betroffen, die bereits derzeit als Campingplatz genutzt werden.

Erhebliche Lärmauswirkungen sind durch die geplante Nutzung aufgrund der hohen Abstände zu schutzwürdiger Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der bereits als Campingplatz genutzten Flächen lediglich kleinflächig zu erwarten. Es erfolgt eine Kompensation für die Eingriffe durch festgesetzte Maßnahmenflächen an mehreren Stellen im Geltungsbereich. Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen sind dabei überwiegend geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Zielsetzung ist die Entwicklung mehrrei-

higer Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%. Damit konnte eine vollständige gebietsinterne Kompensation erzielt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden durch die Festsetzung einer örtlichen Versickerung minimiert. Der Erhalt der vorhandenen Gehölze minderte die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Es lag eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse vor. Demnach bedurfte es vor allem Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien. Diese wurden in die Bebauungsplanung aufgenommen.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit wurden im Zuge der Auslegung nach § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB Hinweise und Anregungen vorgetragen, die keine planungsrelevanten Auswirkungen mit sich brachten:

Die Region wies auf das Erfordernis des Nachweises der Oberflächenwasserentwässerung hin, was aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. jedoch mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse und die seit Jahren praktizierte Vorgehensweise für entbehrlich gehalten wird.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach Luftbildauswertung den allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel zurückgenommen – was jedoch bereits in der Entwurfsfassung des Plans enthalten war.

Der NABU wies auf die zu erhaltenden Gehölze im Umfeld des Sees hin sowie auf die Belange der Amphibien. Diese Aspekte fanden sich jedoch ebenfalls bereits vollumfassend in den Entwurfsfestsetzungen.

Die Telekom wies nochmals auf randlagige TK-Linien hin, was jedoch ebenfalls bereits in der Entwurfsfassung der Begründung angeführt wurde.

Die Stadt Neustadt wies auf eine Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz hin, der zur Endfassung nachgekommen wurde.

## **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten mussten naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV auszeichnet.

Alternative gebietsinterne Festsetzungen sind nicht diskutabel, da die Nutzung als Sondergebiet für Camping und Freizeitwohnen auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

Zusammenstellung: H&P, Laatzen, 08.02.2023

Stadt Neustadt am Rübenberge