

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ der Gemeinde Parchtitz

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Ferienanlage Boldevitzer Rügenkaten und gliedert sich in vier separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Die summierte Plangebietsfläche beträgt 1,9 ha. Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei den geplanten touristischen Nutzungen um nicht privilegierte Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Die Beherbergungskapazität des bestehenden Ferienbetriebs soll erweitert und damit die Wirtschaftlichkeit der eigenen touristischen Angebote (z.B. Hochzeitskapelle, Reitanlage, Tennisplatz) verbessert werden.

Die Planung dient zusammengefasst der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägenden Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen sowie dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusentwicklungsraum.

Im Verfahren wurde die Planung auf das Planungsziel hin, nämlich den Erhalt der historischen Landarbeiterhäuser, eingeschränkt. Dementsprechend wurde die vorgesehene Plangebietsfläche reduziert, der ursprünglich berücksichtigte Neubau Neuendorf 4a auf Flurstück 6/3 wurde aufgegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Diese befinden sich erst in größerem Abstand zum Plangebiet. Im Plangebiet selbst, bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich diverse, gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich insbesondere um naturnahe Feldgehölze und permanente Kleingewässer. Nordöstlich des Siedlungssplitters Neuendorf befindet sich ein Bruch-, Sumpf- und Auenwald. Die Gutsanlage Boldevitz mit Gutshaus, Kapelle, Kutscherhaus und Park sind unter Nr. 196 in die Denkmalliste eingetragen. In den einzelnen Plangebietten selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße. Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Ausnahme der nördlichsten Fläche, die an das in Boldevitz anliegende öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden kann, ortsüblich über private Kleinkläranlagen. Die entsprechenden Bereiche wurden im Flächennutzungsplan als Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, gekennzeichnet. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist in der nördlichsten Fläche eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

Die Planung ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Hinsichtlich des Verfahrens wird im Wesentlichen auf folgende Stellungnahmen verwiesen:

Im Ergebnis stellte der **Landkreis Vorpommern-Rügen** (LK VR) fest, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen und hinterfragt die zur Rechtfertigung der Aufstellung des Bebauungsplanes geeigneten öffentlichen Belange. Die Begrenzung auf wenige Grundstücke ist zum Einen durch die Verfahrensart als vorhabenbezogener Bebauungsplan, zum Anderen durch die dokumentierten Ausbauabsichten des bestehenden Betriebs gerechtfertigt: schließlich handelt es sich um den größten gewerblichen touristischen Anbieter in der Gemeinde, noch dazu den Einzigen mit eigenen Infrastrukturangeboten (Gutskapelle, Sportangebote wie zwei Tennisplätze, eine Boulebahn, Saunen und Reitanlage). Der Ausbau bestehender Betriebe ist erfolversprechender als eine Vorratsplanung für Neuansiedlungen.

gen, zumal in diesem Fall eine Zersplitterung auf nicht gewerbliche Kleinanbieter nur schwer ausgeschlossen werden könnte. Auch nach 3.1.3(6) RREP soll der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote gebunden werden.

Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Zudem wurde auf den Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V verwiesen, der in der Umsetzung berücksichtigt werden kann. Der nördliche Abschnitt besteht aus einer neu gepflanzten Allee, angesichts der noch vergleichsweise geringen Größe der Bäume ist die Anlage zusätzlicher Grundstückszufahrten sowie die Einfriedung des Grundstücks ohne weiteres möglich. In den Teilflächen 2 und 3 ist keine quantitative Ausweitung der Bebauung vorgesehen; die Anzahl der Gebäude (und damit die Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten) wird sich nicht verändern.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt-Vorpommern** verweist auf die in der Nachbarschaft zur nördlichen Teilfläche bestehenden Landwirtschaftsbetriebe und die entsprechend zu berücksichtigenden landwirtschaftlich bedingten Immissionen. Grundsätzlich sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Ferienhäuser (als sonstige Gewerbebetriebe) gemäß des Nutzungsartenkatalogs des § 5 BauNVO, der beide Nutzungen als regulär zulässig umfasst, als verträglich anzusehen. Der Abstand zwischen nächstgelegenen Baufenster im Ferienhausgebiet und der Hofanlage beträgt rund 100 m, so dass auch ein über dem Anspruch des Dorfgebiets liegender Schutzanspruch (Ferienhausgebiet wie allgemeines Wohngebiet) aufgrund des Abstands sicher eingehalten wird.

Die **Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** verweist auf den Bestandsschutz der im Waldabstand bestehenden Gebäude.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** stellt in seiner Stellungnahme fest, dass der vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** lagen nicht vor.