

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Passow
für das Gebiet „Gutshof Welzin – An der Eiche“**

Datum:	November 2023
Planungsstand:	Satzung
Verfahren:	Regelverfahren

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>EINFÜHRUNG.....</u>	<u>3</u>
1.1	BISHERIGE NUTZUNGEN UND ERWEITERUNGSZIELE.....	3
1.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / GELTENDES PLANUNGSRECHT	5
1.3	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / ALTERNATIVEN	5
1.4	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.5	VERFAHREN	6
1.6	PLANUNTERLAGE	6
2.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN.....</u>	<u>6</u>
<u>DER BEBAUUNGSPLAN FINDET SEINE RECHTSGRUNDLAGE IN FOLGENDEN GESETZEN UND VERORDNUNGEN:.....</u>		<u>6</u>
3.	<u>PLANUNGSBINDUNGEN</u>	<u>6</u>
3.1	LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.	<u>RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>7</u>
4.1	GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES	7
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
4.4	ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	11
4.5	NEBENANLAGEN.....	11
4.6	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE GESCHÜTZTE BÄUME	12
5.	<u>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</u>	<u>12</u>
6.	<u>UMWELTSCHUTZ</u>	<u>13</u>
7.	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</u>	<u>14</u>
8.	<u>HINWEISE</u>	<u>15</u>

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Anlage: Artenschutzbeitrag

1. EINFÜHRUNG

Im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow befindet sich eine Gutshofanlage mit einem denkmalgeschützten Gutshaus nebst umliegender Bebauung (hier: Wohngebäude sowie eine landwirtschaftlich genutzte Scheune im Bereich der Straße „An der Eiche“) sowie Freiflächen (hier: landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Streuobstwiese).

Die Gutshofanlage wird von einem Verein gepachtet, der das Areal für Bildung, Begegnung und Erholung i. S. eines erlebnispädagogischen Ansatzes nutzt. Sie wird darüber hinaus für weitere pädagogische Institutionen und Träger mitgenutzt.

Möglichst viele Schritte der Entwicklung/Gestaltung des Geländes und der Gebäude werden mit Kindern, Jugendlichen und Familien durchgeführt. Expert:innen verschiedener Gewerke begleiten – wo nötig – den Prozess des gemeinsamen Planens und Bauens. Die handlungsorientierte Pädagogik verfolgt Ansätze eines ganzheitlichen Lernens und eines eigenverantwortlich organisierten, gemeinsamen Lebens auf Zeit. Aktiv sind hier ehrenamtliche Vereinsmitglieder und andere Ehrenamtliche sowie Architekten, Handwerker:innen und Pädagog:innen. Dieses Netzwerk engagierter Menschen aus mehreren Bundesländern ermöglicht eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Projektes.

Das Gelände und seine Gebäude sollen weiterhin für erlebnispädagogische Projekte des Vereins genutzt und außerdem anderen Nutzer:innen im Rahmen der Vereinssatzung (z. B. von Kindergärten, Schulen, Berufsschulen, Vereinen, Kirchengemeinden, außerschulischen Bildungsträgern, sozialen Trägern und gemeinnützigen Organisationen) für ihre Fahrten und Projekte zur Verfügung gestellt werden. Zusammen mit allen interessierten Nutzergruppen werden Außenarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen sowie die Gebäude nachhaltig „bewirtschaftet“.

Die Arbeit des Vereins stößt im Dorf Welzin, in der Gemeinde Passow und in der Region auf positive Resonanz und viel Unterstützung. Über die Jahre nehmen immer mehr Kinder und Jugendliche, insbesondere aus dem Landesteil Mecklenburg, die Angebote des Vereins wahr.

Die Gemeinde sieht in der eingeleiteten Entwicklung einen positiven städtebaulichen Ansatz, die Gutshofanlage dauerhaft erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuführen zu können.

1.1 Bisherige Nutzungen und Erweiterungsziele

Die Gutshofanlage wird bereits über eine lange Zeit für die o. g. Zwecke genutzt und weist entsprechende Anlagen und Einrichtungen auf. Sie wird daneben auch für kulturelle Zwecke genutzt. Die kulturellen Angebote stellen sogleich einen Beitrag für die Öffentlichkeit und sogleich für das dörfliche Leben dar.

Die vorhandenen Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan nunmehr planungsrechtlich aufgegriffen. Durch neue Nutzungsanforderungen/-ziele werden aber auch räumliche und anlagenbezogene Veränderungen erforderlich, die ebenfalls in den vorliegenden Bebauungsplan einfließen.

Insgesamt dient die Planung dem Allgemeinwohl, da

- das denkmalgeschützte Gutshaus eine nachhaltige, zukunftsorientierte Nutzung erfährt und als historische Kernzelle der Dorfentwicklung bewahrt werden kann,
- die Bildungs- und Betreuungsstätte sozialen Zwecken dient und
- die kulturellen Angebote das öffentliche und dörfliche Leben befördern.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes soll das Gutshaus den künftigen Anforderungen entsprechend baulich und nutzungsbezogen angepasst werden. U. a. wurden bzw. werden im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassade substanzschützende Maßnahmen erforderlich. Alle Maßnahmen sind hier unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Die neben dem Gutshaus vorhandene, baufällige Großscheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper analog des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden.

Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen Gäste-, Freiraum- und Folgenutzungen etabliert werden, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen.

Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, u. a. für die Tierhaltung, vorgesehen.

Die Planung orientiert sich weitgehendst an der vorhandenen Situationen. Für einzelne Teilbereiche werden nunmehr die zulässigen Nutzungen definiert.

Das gesamte Areal ist bereits voll erschlossen und verkehrstechnisch von Süden mittels einer zentralen Zufahrtsstraße an das örtlich und überörtliche Straßennetz angebunden.

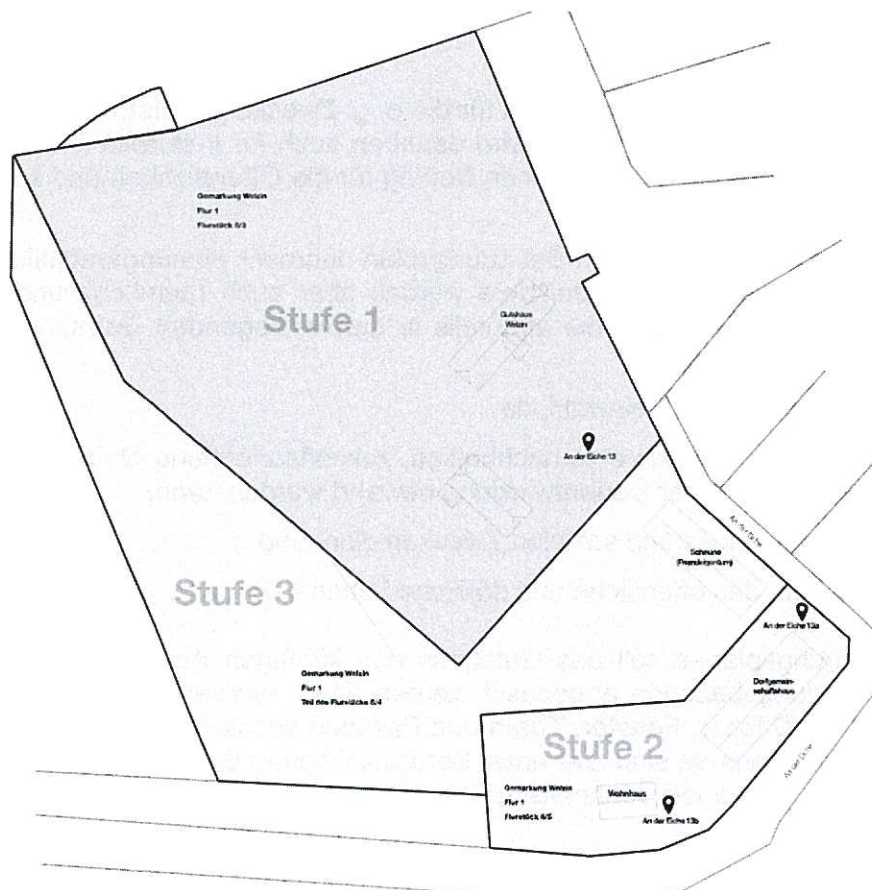
Der o. g. Verein hat zudem den unten dargestellten Stufenplan erstellt, der veranschaulicht, welche Nutzungen künftig stattfinden können/sollen, bzw. wie sich umliegende Flächen in den kommenden Jahren ggf. konzeptionell einbinden ließen.

Die Stufe 1 umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des B-Planes. Hierzu gehört insbesondere die Umnutzung des denkmalgeschützten Gutshauses und der Ersatz der baufälligen Großscheune sowie die bereits eingeleiteten Nutzungen nördlich des Gutshauses und südwestlich der Großscheune.

Stufe 2 zeigt einen möglichen Einbezug des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses/Kulturhauses auf, welches sich zu einem Kultur- und Begegnungsort in Welzin entwickeln ließe.

Stufe 3 stellt eine mögliche Erweiterung durch weitere Freiflächen dar. Flächenanteile könnten hier durch ergänzende Nutzungen, insbesondere einer verorteten Streuobstwiese, als Erweiterung des Bereichs Lerngarten konzeptionell einbezogen werden.

Ob die Stufen 2 und 3 umsetzbar erscheinen, werden zukünftige Entwicklungen sowie Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zeigen.



1.2 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb des im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Welzin der Gemeinde Passow, der durch eine rechtsgültige Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB klargestellt ist. Das Gutshaus und die Nebengebäude liegen innerhalb dieses Satzungsgebietes, ermöglichen jedoch nicht die angestrebten Nutzungen im Rahmen des Einführungsmaßstabes gem. § 34 Abs. 1 BauBG.

Insgesamt gesehen entspricht die Bebauung/Nutzung des Ortsteiles Welzin einem allgemeinen Wohngebiet, wobei auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude / Anlagen eingestreut sind.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes / Alternativen

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. Juni 2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Gutshof Welzin - An der Eiche“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet eingeleiteten und geplanten Nutzungen sowie die bauliche und nutzungsbezogene Weiterentwicklung des Gebiets, zumal die Planung auch zur Stärkung der ansonsten strukturschwachen Region beiträgt.

Für die Umnutzung des Gutshauses wurde bereits ein Antrag beim Landkreis Ludwigslust-Parchim gestellt. Der Landkreis stellte jedoch fest, dass die geplante Umnutzung sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in die umgebende Wohngebietskulisse einfügt. Der Antrag wurde demzufolge nicht positiv beschieden. Im Jahr 2021 gab es alsdann diverse Beratungen und einen Vororttermin mit Vertreter des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen nur auf Basis eines Bebauungsplanes realisiert werden können. Daraufhin wurde vom derzeitigen Betreiber ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, den die Gemeinde positiv würdigte.

Ziel und Zweck der Gemeinde ist es nun, die Gutshofanlage strukturell zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Für das Gutshaus ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses Gebäude eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen, um es vor einem baulichen Verfall zu bewahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche

- direkt an die bestehende Ortslage anschließt, bzw. diese baulich ergänzt,
- über bestehende Straßen erschlossen ist und
- eine sozial orientierte Nutzung mit einer Bildungs-, Betreuungs-, und Erholungsinfrastruktur abbildet.

Da es sich um eine historisch gewachsene Gutshofanlage handelt und diese nachhaltig weitergenutzt/-entwickelt werden soll, bedarf es keiner Alternativenprüfung, zumal im Gemeindegebiet keine weiteren, adäquaten städtebaulichen Voraussetzungen hinsichtlich der Umsetzung des o. g. Planungsziels gegeben sind.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow. Der Plangeltungsbe-
reich umfasst die Flurstücke 8/3 (tlw) und 3 in der Flur 1 der Gemarkung Welzin. Das Plange-
biet weist eine Größe von rd. 1,5 ha auf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Heckenstruktur sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Südosten durch eine angrenzende Wohnbebauung

- im Süden durch die Gemeindestraße „An der Eiche“ mit angrenzender Wohnbebauung und einer landwirtschaftlich genutzten Scheune
- im Westen eine Streuobstwiese und landwirtschaftliche genutzte Flächen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich relevanten Bereiche.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Verfahrensverlauf ist den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Planunterlage

Als Planunterlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient eine amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom 21.10.2021 mit der Bezugshöhe DHHN2016, die durch das Vermessungsbüro Roland Hiltcher (ÖBVI) aus Parchim erstellt wurde.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan findet seine Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde Passow hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 05.07.2022 sowie 31.05.2023 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Gemeinde über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt, zumal er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Der Bebauungsplan bedarf insofern nach Satzungsbeschluss der Genehmigung.

4. RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Gliederung des Plangebietes

Im Plangebiet sind folgende Flächenausweisungen getroffen worden:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich und
- private Grünflächen

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um die o. g. städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde zu ermöglichen, ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ ausgewiesen. Es dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit.

Alle zulässigen Nutzungen müssen dem (Sonder-)Gebiet dienen.

Die zulässigen Nutzungsarten sind i. S. eines Nutzungskatalogs, ähnlich der Nutzungskataloge für andere Baugebiete nach der BauNVO, für einzelne, unterschiedliche Teilbereiche festgesetzt.

Teilbereich 1 / ehemaliger Gutspark; zulässig sind:

1. Häuser sowie jederzeit ortsveränderliche Wagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 40 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m, die für einen ständig wechselnden Personenkreis vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
2. Gebäude, Räume und Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, insbesondere Sanitäranlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küche- und Lagerräume
3. Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung
4. Schwimmbecken / -teich bis zu einer Größe der Wasserfläche von höchstens 250 m²
5. Saunahütten oder vergleichbare Einrichtungen

Der ehemalige Gutspark war stets ein Ort der Erholung und Entspannung. Diese Nutzungsausrichtung soll erhalten und i. S. eines „Naturcamps“ fortentwickelt werden. Die Arbeit in naturfernen Sektoren nimmt stetig zu; Kinder, Jugendliche und ihre Eltern verbringen immer mehr Zeit in naturfernen Räumen, häufig in der virtuellen Welt. Hierzu soll die geplante Natur- und Erholungsnutzung im Bereich des ehemaligen Gutsparks einen gleichsam erlebnisreichen sowie erholsamen Kontrast bieten.

Häuser sowie jederzeit ortsveränderliche Wagen für einen ständig wechselnden Personenkreis sollen als „einfache“ Unterkünfte, wie z. B. ausgebauter Bauwagen oder so genannte Tinyhouses sollen weiter aufgestellt bleiben oder errichtet werden können. Die Kleinteiligkeit der Unterkünfte wird durch die Begrenzung auf eine nutzungsspezifische Grundfläche von höchstens 40 m² und einer Gesamthöhe von 3,50 m unterstrichen.

Ergänzend hierzu können Gebäude, Räume und Anlagen erhalten oder geschaffen werden, die dem gemeinsamen Aufenthalt, der gemeinsamen Essenversorgung sowie der sanitären Versorgung dienen. Zusätzlich werden auch Lageräume erforderlich, z. B. für die Lagerung von Gartengeräten, Spielutensilien und Brennholz usw.

Vorhandene und neue Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke können und sollen Spiel- und Bewegungsanreize schaffen.

Zur körperlichen Entspannung, bzw. Erfahrung mit den natürlichen Elementen Feuer und Wasser kann eine kleine Schwimm-/Bademöglichkeit in Form eines (teilweise baulich eingefassten) Schwimmbeckens/-teichs sowie Saunahütten und ähnliche Einrichtungen dienen.

Teilbereich 2 / denkmalgeschütztes Gutshaus; zulässig sind:

1. Empfangsräume
2. Verwaltungs- und Personal-/Sozialräume
3. Veranstaltungs- und Seminarräume
4. Sanitäranlagen
5. Wohnungen, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betreiberpersonen
7. Räume, die für einen ständig wechselnden Personenkreis vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
8. Räume, die der Versorgung des Gebietes dienen
9. nicht überdachte Freisitze (nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze)

Das vorhandene Gutshaus bietet aufgrund seiner großen Kubatur und der inneren Struktur grundsätzlich die Möglichkeit zur Unterbringung einer Vielzahl von Nutzungen, die der Verwaltung, dem Wohnen, der Versorgung sowie Veranstaltungen und Seminaren dienen. Mit einem „Mix“ an verschiedenen Nutzungen lässt sich dieses Gebäude alsdann nachhaltig und zukunftssicher erhalten und betreiben.

Im Rahmen der europäischen LEADER-Förderung wurden in den Jahren 2017 bis 2018 in einer ersten Instandhaltungsphase das Dach, die rückwärtige Fassade sowie der Keller des Gutshauses fachgerecht saniert. In einer zweiten Phase wird seit 2019 die Haustechnik vollständig erneuert sowie eine Küche und Sanitärräume angelegt. Nach Abschluss dieser substantiell erforderlichen Baumaßnahmen soll das Gutshaus - an rechtlichen Vorgaben orientierend - u. a. barrierefrei und innerstrukturell ausgestaltet werden.

Es können u. a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betreiberpersonen etabliert werden. Diese Wohnungen werden insofern erforderlich, da z. B. betreuende und verwaltende Personen vor Ort sein müssen und hier auch tätig sind und diese Personen adäquat untergebracht werden müssen.

Wohnungen, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen (z. B. Jugendwohngruppen), die über einen längeren Zeitraum am Standort verweilen sowie Räume, die für einen ständig wechselnden Personenkreis vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (z. B. Räume für Gastgruppen), unterstreichen das Ziel, flexibel handhabbare Unterbringungsform anbieten zu können.

Dem Zweck des Sondergebietes entsprechend können Veranstaltungs- und Seminarräume, erforderliche Versorgungsräume und Sanitäranlagen das Raumkonzept für das Gebäude abrunden.

An das Gutshaus soll zudem ein nicht überdachter Freisitz direkt angebaut werden, der einen Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Da das Gutshaus denkmalgeschützt ist, muss die Umnutzung / der Umbau des Gutshauses in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Teilbereich 3 / Scheune; zulässig sind:

1. Gebäude und Räume für Seminare und Tagungen sowie für die der Versorgung des Gebietes dienenden Werkstätten und Lagerräume
2. Anlagen für kulturelle, künstlerische, spielerische und sportlichen Zwecke
3. Garagen

Die vorhandene, baufällige Scheune soll künftig durch einen neuen Baukörper i. S. d. ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Ergänzend dazu können auch Garagen bzw. gara-

genähnliche Anlagen, auch für erweiterte Zwecke zum Abstellen sowie der Lagerung, aufgestellt werden.

Da das Gutshaus aus Denkmalschutzgründen an entsprechende Auflagen gebunden, ist es in seiner räumlichen Kapazität und Ausgestaltung begrenzt. Deshalb sollen weitere, größere Räumlichkeiten für Seminare und Tagungen sowie für kulturelle, künstlerische und sportliche Zwecke geschaffen werden können. Werkstätten und Lagerräume können das künftige Nutzungsangebot abrunden und in dem neuen Gebäude untergebracht werden.

Teilbereich 4:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind nicht überdachte sowie überdachte Freisitze mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 75 m² und sonstige untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Hier können Freisitze genutzt oder geschaffen werden, auf denen sich z. B. traditionelle Backtechniken in einem Holzofen oder gartenbauliche Arbeiten vermittelt lassen.

Die untergeordnete Nutzung als Freisitze wird durch die Begrenzung auf eine nutzungsspezifische Grundfläche von höchstens 75 m² unterstrichen.

Gegenüber dem denkmalgeschützten Gutshaus ist diese Fläche durch 3 prägende, großkronige Laubbäume (hier: Kastanien) kulissenhaft und räumlich abgeschirmt.

Teilbereich 5; zulässig sind:

1. Einrichtungen und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Geräten
2. Nebenanlagen für die Tierhaltung

In diesem Bereich kann die Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher, insbesondere „hofeigener“ Erzeugnisse vorgesehen werden. Darüber hinaus kann hier eine Stallung für die Tierhaltung errichtet werden, wobei sich die Tierhaltung an den Maßstäben dessen orientieren muss, was für das Tierwohl auf kleiner Fläche zuträglich ist.

Teilbereich 6; zulässig sind:

1. Naturgarten
2. Gewächshäuser mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m²
3. Geräteschuppen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 m²
4. baulich eingefasste Teiche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In diesem Bereich ist bereits ein Nutzgarten i. S. eines Lerngartens mit Gewächshäusern und Geräteschuppen verortet, der i. d. S. weiterbetrieben werden soll, denn es ist mehr denn je nötig, Kindern und Jugendlichen die Herkunft von Lebensmitteln und ihre Entstehung sowie Erwirtschaftung nahe zu bringen.

Kleinteilige Gewächshäuser sind hierbei ein zentrales Element. Hierin können Nahrungspflanzen witterungsunabhängig gepflanzt und aufgezogen werden. Die untergeordnete Nutzung und Kleinteiligkeit wird durch die Begrenzung auf eine nutzungsspezifische Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m² unterstrichen.

Die nötigen Gartengeräte und Utensilien sollen in Geräteschuppen ihren Platz finden. Auch hier wird die untergeordnete Nutzung durch die Begrenzung auf eine nutzungsspezifische Grundfläche von insgesamt höchstens 20 m² unterstrichen.

Zudem sollen eingefasste Teiche zwecks Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Gesamtes Plangebiet

Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik sowie der Entsorgung des Gebietes von Abwasser und Abfällen dienen, zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sowie für erforderliche Stellplätze.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl, die Größe von Grundflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Das Plangebiet ist in vier Teilbereiche gegliedert (hier: 1, 2, 3 und 5), in denen zugleich überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind. Für diese Teilbereiche ist sogleich das Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) und von Grundflächen (GR) abstuft festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Teilbereich 1 ist eine GRZ von 0,2 bestimmt. Diese bezieht sich im vorliegenden Fall auf die überbaubare Grundstücksfläche von rd. 2.780 m². Die höchstzulässige Grundfläche liegt in Anwendung der GRZ alsdann bei 556 m².

Die GRZ ist letztendlich für alle zulässigen Nutzungen maßgebend, d. h., dass alle Nutzungsarten zusammen genommen die o. g. 556 m² nicht überschreiten dürfen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung folgt daraus, dass bspw. die Errichtung einer Mehrzahl von Häusern oder jederzeit ortsveränderlichen Wagen in Einklang mit den Grundflächen von Gebäuden, Räumen und Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen sowie mit Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung zu bringen ist.

Ziel ist es, ein kleines „Naturcamp“ nach naturnahen Gestaltungsgrundsätzen, etwa durch Vermeidung bzw. Reduzierung von Flächenversiegelungen, umzusetzen. Der Bereich soll als Natur- und Erholungsfläche mit kleinteiliger, eingestreuter Bebauung fungieren. Der Erholungscharakter steht insofern im Vordergrund und wird durch die o. g. GRZ-Begrenzung abgebildet.

Grundflächen (GR)

Für die Teilbereiche 2, 3 und 5 bestimmen bedarfsorientierte Zahlen der zulässigen Grundflächen die höchstzulässige Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das denkmalgeschützte Gutshaus bleibt in seiner Grundfläche erhalten, soll jedoch durch einen direkt an das Haupthaus angebauten, nicht überdachten Freisitz ergänzt werden, so dass hier eine GR von 600 m² in Ansatz gebracht wird.

Vollgeschosse

Der planungsrechtliche Begriff der „Vollgeschosse“ orientiert sich an den Regelungen der Landesbauordnung, die Geschosse in Gebäuden definiert. (siehe § 2 Abs. 6 LBauO M-V) Die festgesetzten Vollgeschosse in den Teilbereichen 1, 3 und 5 sind oberirdische Geschosse i. S. d. LBauO M-V.

In den am Gebietsrand gelegenen Teilbereichen 1 und 5 sollen kleine Baukörper entstehen, die aus orts- und landschaftsbildorientierten Gründen ein Vollgeschoss nicht überschreiten sollen.

Im Teilbereich 3 kann ein Ersatzbau für die vorhandene, schon heute baulich dominant erscheinende Scheune vorgesehen werden, so dass hier 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, um letztendlich auch einen Baukörper errichten zu können, der das ursprünglichen Gutshofensembles widerspiegelt und ein entsprechendes Pendant zum Gutshaus bildet.

Im Teilbereich 2 wird angesichts des Denkmalstatus des Gutshauses auf eine Festsetzung i. S. der Höhenentwicklung verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen

Die möglichen baulichen Anlagen in den Teilbereichen 3 und 5 könnten trotz Festsetzung der Vollgeschosse Gebäudehöhen erreichen, die nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung sowie dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar wären. Aus diesem Grund sind hier zusätzlich Firsthöhen als Höchstmaße über die festgesetzten Bezugspunkte BP1 und BP2 bestimmt.

Die zulässige Firsthöhe von 10 m im Teilbereich 3 orientiert sich am Bestand, an der Umgebungsbebauung sowie der Firsthöhe des benachbarten Gutshauses; die Firsthöhe von 3,50 m für das Gebäude zwecks Unterbringung der zulässigen Nutzungen nach Textziffer 1 / Teilbereich 5 orientiert sich am untergeordneten Nutzungszweck dieses Gebäudes sowie an der „freistehenden“ Wirkung, den diese bauliche Anlage auf den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum entfaltet.

Kleinwindräder

Kleinwindräder zählen vom Grundsatz her zu den untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Sie gelten nach bauordnungsrechtlichen Regelungen bis zu einer Höhe von 10 m als verfahrensfreie Bauvorhaben, außer in Wohn- und Mischgebieten.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen sollen im vorliegenden Fall eine Höhe von 15 m erreichen können, um die Windenergie optimal nutzen und damit zur Eigenenergieversorgung beitragen zu können. Über eine Höhe von 10 m sind diese Anlagen allerdings genehmigungspflichtig.

4.4 Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien-/grenzen bestimmt. Innerhalb dieser Flächen können die zulässigen baulichen (Haupt-)Anlagen errichtet werden.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses sind Baulinien unmittelbar an dem bestehenden Gebäude ausgerichtet, bis auf einen direkt an das Haupthaus anzubauenden, nicht überdachten Freisitz, der durch Baugrenzen bestimmt ist.

Für die weiteren Teilbereiche sind größere „Baufenster“ vorgesehen, die eine gewisse Freiheit bei der Einordnung und Proportionierung der Baukörper zulassen, dennoch aber die grundsätzliche Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gesamtanlage vorgeben.

Hinsichtlich der Abstände zwischen einzelnen, zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der so genannten Baufenster gelten die Abstandsbestimmungen der LBauO M-V.

4.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich grundsätzlich nach § 14 BauNVO. Eine Reihe von Nebenanlagen sind als untergeordnete bauliche Anlagen erforderlich, da der Nutzungszweck des Sondergebietes den Bau / Gebrauch von Nebenanlagen unweigerlich hervorruft.

Die Flächen für Nebenanlagen mit einer sehr speziellen Nutzungsausrichtung sind im Bebauungsplan umgrenzt und grundflächenbezogen begrenzt worden (hier: Teilbereiche 4 und 6).

Im gesamten Plangebiet sind des Weiteren untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik sowie der Entsorgung des Gebietes von Abwasser und Abfällen dienen, zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien (z. B. Solarmodule) sowie für erforderliche Stellplätze.

4.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie geschützte Bäume

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz und dem Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes. Hier sind neben Einzelbäumen insbesondere gebietseinfassende Strauchhecken sowie ansatzweise eine Streuobstwiese, jeweils auf privaten Grünflächen, zu nennen.

Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen auf Grund ihres Stammumfangs unter den Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. der kommunalen Satzung zum Schutz der Bäume im Innenbereich der Gemeinde Passow. Der schützenswerte Baumbestand wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im Februar 2022 erfasst.

Der Erhalt der Gehölze dient mitunter der Gliederung des Freiraumes und trägt zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur landschaftlichen Einbindung bei. Bei einem möglichen Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen mit den unter Textziffer 5.1 und 5.2 bestimmten Anpflanzqualitäten zu vollziehen, um die o. g. Wirkung aufrecht erhalten zu können.

Innerhalb der Teilbereiche sind baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO M-V mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Kronentraufbereichen der zu erhaltenden Einzelbäume zu errichten. Dies gilt auch für die Nebengebäude/-anlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Diese Bestimmung dient dem Schutz der Gehölze und insbesondere auch dem Wurzelschutz der Bäume.

Ausnahmsweise dürfen jederzeit ortsveränderliche Wagen i. S. der Textziffer 1.1 / 1. mit einem Abstand von mindestens 3 vom Baumstamm eines zu erhaltenden Einzelbaums aufgestellt werden. Bodenabgrabungen, -aufschüttungen sowie bodenversiegelnde Beläge jeglicher Art sind jedoch im Bodenbereich unter der Baumkrone zuzüglich 1,50 m zu den Kronentraufen nicht zulässig. Damit soll das Ziel erreicht werden, dass - unter Berücksichtigung des Wurzelschutzes - jederzeit ortsveränderliche (bewegliche) Wagen, z. B. umgebaute Bauwagen, auch unter den ausladenden, hohen Baumkronen Platz finden bzw. darunter aufgestellt werden können, ohne dass es zu baumgefährdenden Beeinträchtigungen, wie Bodenauf- oder -abtrag oder unverträglichen Bodenversiegelungen, führen wird.

Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung bereits erschlossen. Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen und Netze (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) sind somit vorhanden und könnten bei auftretendem Bedarf erweitert werden.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach Rücksprache mit dem Trinkwasserversorger (Wasser- und Abwasserzweckverbands Parchim-Lübz) über eine DN 50-Leitung des Wasser- und Abwasserzweckverbands Parchim-Lübz, die in der Stichstraße „An der Eiche“ verortet ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine hofeigene Kläranlage.

Löschwasserversorgung

Der Grundsatz an Löschwasser (48m³/h über 2 Stunden) wird als - Teil der Erschließung - nach einer regelkonformen Ertüchtigung einer vorhandenen abflusslosen Sammelgrube mit einem Fassungsvermögen von rd. 127 m³ (hier u. a. Dichtigkeitsprüfung und ggf. Erneuerung der Abdichtung) im Bereich westlich des ehem. Kultur-/Dorfgemeinschaftshauses nebst Herstellung entsprechender Anfahr- und Anschlussmöglichkeiten für die Feuerwehr sichergestellt.

Die Sicherstellung wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Erfüllung ihrer Pflichtaufgabe durch einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer, auf dem sich die Sammelgrube befindet, umgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und vor Ort zu versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Grundsätzlich ist dabei das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung) zu berücksichtigen.

Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG).

Da sich das Plangebiet in keinem Trinkwasserschutzgebiet befindet und grundsätzlich versickerungsfähige Böden anstehen, macht die Gemeinde hiervon Gebrauch und regelt die erlaubnisfreie Versickerung durch diese B-Plan-Satzung. Eine Brauchwassernutzung bleibt hiervon unberührt.

6. UMWELTSCHUTZ

Umweltbelange

Die Umweltbelange werden umfassend in dem Umweltbericht dargelegt, der als gesonderter Teil der Begründung gilt. Der Umweltbericht umfasst sogleich die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nebst detaillierten Darlegungen zur Kompensation.

Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Kompensation der möglichen, ermittelten Eingriffe wird durch die Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese sowie durch eine flächenhafte Beteiligung am Ökokonto LUP-065 „Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ erreicht. Dies wird planinhaltlich durch die eine so genannte Zuordnungsfestsetzung und einem Hinweis zwecks flächenhafter Beteiligung an dem Ökokonto zum Ausdruck gebracht.

Mit Schreiben vom 17.08.2023 hat die Flächenagentur M-V mitgeteilt, dass für den Eingriffsverursacher eine Fläche von 1.139 m² bis zum 31.12.2023 verbindlich reserviert wurde. Die Absicherung erfolgt durch Kauf sowie planungsrechtlich über einen städtebaulichen Vertrag.

Die geplante Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 15/8 mit einer Flächengröße von 849 m² ist als Erweiterung einer bestehenden, westlich des Plangebiets gelegenen Streuobstwiese zu werten. Die Fläche, auf denen Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird landwirtschaftlich nicht bewirtschaftet und gehört der Gemeinde. Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2023 der Pflanzung von weiteren Obstbäumen zugestimmt. Grundsätzlich wird seitens der unteren Naturschutzbehörde und abweichend von den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 die Verwendung von Obstbäumen in einer kleineren Pflanzqualität von 12/14 cm Stammumfang befürwortet, um den Anwuchserfolg zu erhöhen.

Gem. fachplanerischer Bewertung / Berechnung und in Abwägung aller einzustellenden Belange wird durch die Erweiterung der Streuobstwiese sowie der flächenhaften Beteiligung am o. g. Ökokonto der Eingriff vollständig und adäquat kompensiert.

Artenschutz

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung bieten aufgrund ihrer vielfältigen Habitatstrukturen einen potenziellen Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten. Diesbezüglich wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung anliegt.

Artenschutzrechtliche Hinweise (hier: Vermeidungsmaßnahmen) sind in den Text Teil B unter -II Hinweise / Artenschutzrechtliche Hinweise - aufgenommen.

Die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung von Hornissen, Gebäudebrütern und Fledermäusen ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG unzulässig. In diesem Fall stünden dem Abriss von Gebäuden im Rahmen des Bebauungsplanes zunächst artenschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegen. Dies kann vermieden werden, indem das Gebäude durch eine fachkundige Person auf Vorkommen der entsprechenden Artengruppen untersucht wird. Insofern entsprechende Arten oder Hinweise auf mögliche Vorkommen (Kotspuren, Nester o.ä.) vorgefunden werden, ist dies zu dokumentieren. Diese Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005:2023-07 -Schallschutz im Städtebau- relevant. Anhand der städtebaulichen Einschätzung als allgemeines Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei Verkehrslärm sowie von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei Gewerbe- und Freizeitlärm zu betrachten.

Die TA Lärm ist ebenfalls zu berücksichtigen, jedoch i. d. R. bei Vollzug der Planung bzw. bei nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Die Gemeinde verfolgt die Einschätzung, dass die o. g. Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet durch die geplante Art der baulichen Nutzung eingehalten werden, da die Nutzung als Kinder- und Jugendhof bzw. als Umweltbildungsstätte nebst Unterkünften keine Schallemissionen erzeugt, die dann mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unvereinbar wären, zumal auch bei der geplanten Nutzungsausrichtung ein Bedarf an Ruhe auszumachen ist.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Nutzung einem sozialen und bildungsorientierten Zweck dient und derartige Nutzungen grundsätzlich in einem städtebaulichen Nebeneinander mit der Wohnnutzung stattfinden können.

Die Nutzungsintensität des Vorhabens muss zudem gegenüber der direkt benachbarten Wohnnutzung verträglich sein, also nachbarrechtskonform. Insofern ist seitens des Vorhabenträgers auf eine adäquate Ruheausrichtung seiner Nutzung unter Würdigung der direkt-nachbarlichen Interessen zu achten. Die Träger haben so gesehen für die Einhaltung von bspw. Ruhezeiten zu sorgen. Bei Missachtung stellt eine Ruhestörung alsdann eine Ordnungswidrigkeit dar. Ordnungswidrig handelt, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen.

Ungeachtet dessen gilt das Rücksichtnahmegebot, welches in § 15 BauNVO verankert ist und beiderseits gilt.

Eine darüber hinausgehende, zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelastung durch landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Geräte in der Nachbarschaft des Plangebietes ist im ländlichen Raum charakteristisch und in dörflicher Umgebung hinzunehmen.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlage zur Windenergie z. Z. im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Gemeinde muss hier davon ausgehen, dass in dem Genehmigungsverfahren die Abstandregeln zu Siedlungen geprüft und letztendlich eingehalten werden.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Gutshaus), ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Baudenkmal darf in dessen Substanz und im Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. Diesbezüglich ist auch die straßenzugewandte Freifläche vor dem Gutshaus von jeglicher hochbaulichen Bebauung freizuhalten.

Auf die Erforderlichkeit denkmalrechtlicher Genehmigungen wird hingewiesen.

8. HINWEISE

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu Tage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die zuständige Behörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Eventuelle Munitionsfunde sind ebenfalls unverzüglich der zuständigen Behörde des Landkreises zu melden.

Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Außenbeleuchtungen

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Gewässer 2. Ordnung

Westlich des Plangebiets befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereichs das Gewässer 2. Ordnung L5925.054101. Es liegt verrohrt unter landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der verrohrte Graben ist bei der Anpflanzung von Obstbäumen auf dem Flurstück 15/8 zu berücksichtigen, da er das o. g. Flurstück östlich tangiert.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Passow am 12.12.2023 gebilligt.

Passow, den 28.05.2024



B. Schrul

B. Schrul
Bürgermeisterin

Gemeinde Passow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4

Für das Gebiet: „Gutshof Welzin - An der Eiche“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Gutshof Welzin - An der Eiche“ ist mit Bescheid des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 11.04.2024 genehmigt worden. Die Satzung hat alsdann mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im amtlichen Mitteilungsblatt „TURMBLICK“ am 03.05.2024 Rechtskraft erlangt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Unterrichtung / Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gutshofanlage in Welzin wird von einem Verein genutzt, der das Areal für Bildung, Begegnung und Erholung i. S. eines erlebnispädagogischen Ansatzes nutzt.

Die vorhandene Nutzungen werden nunmehr planungsrechtlich aufgegriffen. Durch neue Nutzungsanforderungen/-ziele werden aber auch räumliche und anlagenbezogene Veränderungen erforderlich, die ebenfalls in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Insgesamt dient die Planung dem Allgemeinwohl, da

- das denkmalgeschützte Gutshaus eine nachhaltige, zukunftsorientierte Nutzung erfährt und als historische Kernzelle der Dorfentwicklung bewahrt werden kann,
- die Bildungs- und Betreuungsstätte sozialen Zwecken dient und
- die kulturellen Angebote das öffentliche und dörfliche Leben befördern.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die Gutshofanlage strukturell zu erhalten und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Für das Gutshaus ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses Gebäude eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen, um es vor einem baulichen Verfall zu bewahren.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Die Planung beinhaltet keine grundsätzliche Veränderung des Bestands und orientiert sich weitgehendst an den vorhandenen Situationen bzw. Nutzungen. Durch die Nutzung des Gutshauses sowie der angrenzenden Fläche als Freizeit- und Naturraum sind die damit verbundenen Auswirkungen bereits seit Jahren vorhanden.

Die Umweltbelange werden insgesamt im Umweltbericht dargelegt, der als gesonderter Teil der Begründung gilt. Der Umweltbericht umfasst sogleich die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nebst detaillierten Darlegungen zur Kompensation.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung bieten aufgrund ihrer vielfältigen Habitatstrukturen einen potenziellen Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten. Diesbezüglich wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Hieraus ergeben sich artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen, die bei der Planung Berücksichtigung finden.

Die Nutzungsintensität des Vorhabens muss gegenüber der direkt benachbarten Wohnnutzung verträglich sein, also nachbarrechtskonform. Insofern ist seitens des Vorhabenträgers auf eine adäquate Emissionsausrichtung unter Würdigung der direkten nachbarlichen Interessen zu achten. Ungeachtet dessen gilt das Rücksichtnahmegebot, welches in § 15 BauNVO verankert ist und beiderseits gilt.

Eine darüber hinausgehende, zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelästigung durch landwirtschaftliche Geräte in der Nachbarschaft des Plangebietes ist im ländlichen Raum charakteristisch und in dörflicher Umgebung hinzunehmen.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlage zur Windenergie z. Z. im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Gemeinde muss hier davon ausgehen, dass in dem Genehmigungsverfahren die Abstandregeln zu Siedlungen geprüft und letztendlich eingehalten werden.

Tab.: Voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinflussung
Boden	Teilversiegelungen bzw. weitere Überbauungen

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Mensch	Immissionen
Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Beeinträchtigung des Brut- und Lebensverhaltens von Tieren, auch während der Baumaßnahmen / Teilverlust von sonstigen Bepflanzungen / Auswirkungen auf den Baumschutz nebst Wurzelschutz
Fläche	Inanspruchnahme von Flächen

Wasser	Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung durch Überdeckungen und Teilversiegelung
Klima / Luft	Emissionen durch Verkehr
Kulturelles Erbe	Denkmalschutz
Abfälle/-wasser	Aufkommen an Abfällen und Abwässern

Tab.: Art und Weise der Berücksichtigung

Schutzgut	Minderung und Ausgleich
Boden	Ausgleich für Versiegelung und Überbauung
Mensch	adäquate Emissionsausrichtung unter Würdigung der direktnachbarlichen Interessen
Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich einer zeitlichen Begrenzung von Baumaßnahmen und Fällarbeiten / Kompensation des Teilverlusts von sonstigen Bepflanzungen / Erhaltung der Gehölzstrukturen / Hinweis auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Fläche	vorhabenkonkrete Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen
Wasser	geringe Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser
Klima / Luft	keine zusätzlichen Verkehrsflächen
Kulturelles Erbe	nachrichtliche Übernahme des denkmalgeschützten Gutshauses / Höhenbegrenzung baulicher Anlagen in dessen Umgebung / Flächenausweisung vor dem Gutshaus, die von der Bebauung freizuhalten ist
Abfälle/-wasser	Entsorgung gem. fachgesetzlichen Regelungen

2. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Auslegung vom 09.08. bis 13.09.2022 statt. Der Vorentwurf mit Begründung wurden zugleich ins Internet eingestellt.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Nutzungsintensität / Immissionen
- Denkmalschutz
- Art der baulichen Nutzung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Nutzungsintensität / Immissionen	Darlegung über eine adäquate Emissionsausrichtung unter Würdigung der direkt-nachbarlichen Interessen in der Begründung
Missachtung Denkmalschutz	Denkmalschutzrecht findet Anwendung
Art der baulichen Nutzung	konkrete Festsetzung zulässiger Nutzungsarten

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.05 bis einschließlich 23.06.2023 eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurden zugleich ins Internet eingestellt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 02.06.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Ziele der Raumordnung
- Wohnqualität in der Nachbarschaft
- Wasser- und Bodenschutz
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Artenschutz
- Vorflutgewässer
- Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Ziele der Raumordnung	Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar
Wohnqualität in der Nachbarschaft	Darlegung über eine adäquate Emissionsausrichtung unter Würdigung der direkt-nachbarlichen Interessen in der Begründung
Wasser- und Bodenschutz	Fachgesetze/-regelungen gelten / Hinweise zum Bodenschutz sowie zu einem benachbarten Gewässer 2. Ordnung in der Begründung
Eingriffe in Natur und Landschaft	Ermittlung des Kompensationsbedarfes anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Artenschutz	artenschutzrechtliche Hinweise in der Begründung
Ver- und Entsorgung	Fachgesetze/-regelungen gelten / Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser / Darlegungen zur ausreichenden Löschwasserversorgung in der Begründung

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 11.05.2023 beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Ziele der Raumordnung
- Schwimm-/Badeteich
- Belästigungen von Anwohnern durch Lärm, Geruch und Verkehr
- Denkmalschutz
- Maß der baulichen Nutzung
- Immissionsschutz
- Eingriffsregelung
- Wurzelschutz von Bäumen
- Artenschutz
- Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Ziele der Raumordnung	Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar
Bedenken zu Schwimm-/Badeteich	Planung lässt Schwimmbecken/-teich weiterhin zu
Belästigungen von Anwohnern durch Lärm, Geruch und Verkehr	Darlegungen über eine verträgliche, nachbarrechtskonforme Nutzung in der Begründung
Denkmalschutz	nachrichtliche Übernahme des denkmalgeschützten Gutshauses / Höhenbegrenzung baulicher Anlagen in dessen Umgebung / Flächenausweisung vor dem Gutshaus, die von der Bebauung freizuhalten ist / Hinweise zu bodensenkmalpflegerischen Aspekte in der Begründung
Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand
Eingriffsregelung	Ausgleich über ein Flächenadäquat in einem Ökokonto sowie der Erweiterung einer Streuobstwiese
Wurzelschutz von Bäumen	Unzulässigkeit von Bodenabgrabungen/-aufschüttungen sowie Bodenversiegelungen im Kronenbereich von Bäumen unter Berücksichtigung der Zulässigkeit zwecks Aufstellen von ortsveränderlichen Wagen
Artenschutz	Ergänzung artenschutzrechtlicher Hinweise
Immissionsschutz	Fachgesetze/-regelungen gelten / Beurteilung der Lärmsituation anhand der DIN 18005 / Darlegungen zur Lärm- und Staubbelastung durch landwirtschaftliche Geräte sowie zu benachbarten Windkraftanlagen in der Begründung / Hinweis auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Ver- und Entsorgung	Fachgesetze/-regelungen gelten / Nachweis über eine ausreichende Löschwasserversorgung

6. Planungsalternativen

Da es sich um eine historisch gewachsene Gutshofanlage handelt und diese nachhaltig weitergenutzt/-entwickelt werden soll, bedarf es keiner Alternativenprüfung, zumal im Gemeindegebiet keine weiteren, adäquaten städtebaulichen Voraussetzungen hinsichtlich der Umsetzung des o. g. Planungsziels gegeben sind.

28.05.2024
Datum



B. Seidel
Unterschrift Bürgermeisterin