Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemeinde Bentzin

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat am 26. April 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zunächst nicht weitergeführt.

Mit Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ wurde das Verfahren im Jahr 2017 wieder aufgenommen. Gegenüber der Vorentwurfsfassung erfolgte auf gemeindlichen Wunsch die Änderung der (Haupt-) Erschließung des Plangebiets.

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung und touristischen Entwicklung eines ehemaligen Vorranggebiets zur Rohstoffsicherung (Abbaugebiet von Kiessand), auf welchem sich aktuell bereits ein Badesee mit Badestelle befindet.

Planungsziel der Gemeinde ist die Errichtung eines Ferienparks mit ca. 65 Ferienhausgrundstücken einschließlich der dazugehörigen Erschließungs- und Freizeitanlagen und zusätzlicher Tourismusinfrastrukturen. Außerdem soll der bestehende Kiessee durch fünf zusätzliche „Flussarme“ erweitert werden, so dass alle Grundstücke einen Wasserzugang erhalten. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll das Areal einer touristischen Nachnutzung zugeführt werden, die der planerischen Ausweisung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) als Tourismusentwicklungsraum entspricht. Gleichzeitig sollen auf dem Gebiet ausreichend Möglichkeiten für eine Folgeentwicklung von zusätzlichen touristischen Angeboten bestehen, um auf aktuelle Tendenzen der Tourismuswirtschaft reagieren zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage Zarrenthin (Außenbereich gemäß § 35 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der die bauliche Nutzung des Gebietes als SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 (1) BauNVO festsetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 27,6 ha und wird im Norden, Osten und im Westen durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und im Süden durch Wasserfläche des bestehenden Kiessees begrenzt. Südlich verläuft die B 110 als überregionale Verkehrsachse.
Die Umgebung des Plangebietes und der Kiessee selbst wurden über Jahrzehnte als Kiessandabbauflächen genutzt. Seit 1967 setzte eine intensive gewerbliche bzw. industrielle Kiesförderung ein, wodurch der planungsrelevante Kiessee mit einer Fläche von ca. 54 ha entstand. Der Vorhabenbereich ist noch immer durch die über Jahrzehnte dauernde intensive Abbautätigkeit stark anthropogen überprägt.
Nördlich des Sees befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht nur Flächen, die dem Kiesabbau zuzuordnen sind, sondern auch mehrere wallartige Aufschüttungen sowie angrenzende Ackerflächen. Diese werden durch wallartige Aufschüttungen von der Kiesabbaufläche getrennt.
Die Anlage eines Ferienparkes mit einer Gesamtkapazität von ca. 65 Einzelhäusern und max. 280 Betten auf dem Areal einer ehemaligen Kiesabbaufläche am Rande des hierdurch entstandenen „Baggersees" führt zu einer gänzlichen Umgestaltung des durch Kiesabbau und Ackerflächen geprägten Plangebietes. Es ist vorgesehen, das Gelände so neu zu gestalten, dass alle Grundstücke einen seeseitigen Zugang haben.
Innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Sondergebietsfläche befinden sich keine geschützten Biotope. Zur Sicherung des im Jahre 2016 abgeschlossenen Kiesabbaus wurden Erdwälle aufgeschüttet. Die Flächen innerhalb dieser Erdwälle wie auch die Erdwälle selbst lassen sich als Hauptbiotoptyp Abgrabungsbiotop zuordnen. Bei allen diesen Flächen ist die Entstehung durch Kiesabbau eindeutig und vordergründig erkennbar.

Südlich der derzeit noch bestehenden Erdaufschüttungen entstehen mit Planumsetzung auf der derzeitigen Ruderalfläche Siedlungsbiotope in Form der Ferienhausbebauung, zudem ist davon auszugehen, dass die umgebenden privaten Grünflächen der jeweiligen Grundstücke als Ziergärten gestaltet werden. Das Planvorhaben sieht außerdem deutliche Veränderungen im Uferbereich und auf der Ruderalfläche vor. Durch die Schaffung von 5 Kanälen und einer Insel wird die Uferzone auf ein Vielfaches vergrößert, ruderale Standorte weichen hier dem dann deutlich erweiterten Gewässerbiotop. Auf den Ackerstandorten nördlich des derzeit bestehenden Erdwalls entstehen großzügige Grünflächen und eine neu gestaltete Parkanlage.

Die derzeit bestehenden, teilweise bewachsenen Abraumhalden werden mit Umsetzung der Planinhalte in nördliche Richtung versetzt und erreichen bei einer Breite von bis zu 8 m eine Höhe von 3 m. Der neu entstehende Erdwall wird anschließend mit einer das Gebiet umlaufenden Gehölzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen versehen.

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung bzw. Verminderung eines Eingriffs:

- Es wird ein von industriellem Kies- und Sandabbau sowie intensivem Ackerbau vorgeprägtes Areal beansprucht.
- Die GRZ von 0,3 führt in Verbindung mit dem explizit festgesetzten Ausschluss der 50%-igen Überschreitung für Nebenanlagen zu einer lockeren Bebauung des Areals.
- Die optische Wirkung der zu erwartenden Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe von 7 m und einer maximal zweigeschossigen Bauweise sowie die parkartige Gestaltung der großzügig angelegten Grünflächen stark eingeschränkt.
- Die Größe der einzelnen Wohngrundstücke von ca. 1.000 – 1.200 m² ergibt eine ländlich typische, sehr lockere Bebauung.

- Die optische und akustische Wirkung des Ferienparks auf die Umgebung wird durch einen bepflanzten gebietsumlaufenden Erdwall mit einer Höhe von ca. 3 m und einer Breite von ca. 8 m wirkungsvoll eingedämmt

Dennoch generiert das Bauvorhaben einen Eingriff gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 334.925 m², der mit Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensierbar ist.

Als Ausgleich erfolgen im Plangebiet flächige Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten nach den Vorgaben eines Pflanzplanes, einseitige Anpflanzungen von 133 Straßenbäumen in den privaten Verkehrsflächen, das Anlegen einer ca. 7000 m² großen Fläche mit kiesigem Substrat und zusätzlich ein mindestens 300 m² großes grundwassergespeistes Flachgewässer mit Tiefenwasserzone sowie Steinhaufen als Überwinterungshabitat für Amphibien. Alle Maßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Außerdem erfolgt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebiets auf 70.000 m² eine Umwandlung von Ackerflächen zu Extensivgrünland durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese.

Die zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter III. Hinweise geregelt. Mit der Realisierung der Kompensationsmaßnahme werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Die Maßnahmen strukturieren das genutzte Gelände und schaffen mittel- bis langfristig neue Habitate für Zielarten des SPA. Durch eine entsprechende Anordnung vorsorglich geplanter Vermeidungs- und CEFMaßnahmen ergibt sich ein sowohl aus städtebaulicher, als auch naturschutzfachlicher Sicht insgesamt positiv zu wertendes Gesamtgefüge. Zusammenfassend wurde im Umweltbericht festgehalten, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ergibt sogar eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und ermöglicht eine vollständige Kompensation des durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte entstehenden Eingriffs.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Juli 2007 bis August 2007 durchgeführt.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Mit Schreiben vom 27.06.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeindevertretung geprüft und berücksichtigt.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Mit Beschluss vom 15.06.2017 hat die Gemeindevertretung Bentzin den Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Jarmener Informationsblatt 08/2017 am 28. August 2017.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (04.09.2017 – 04.10.2017) ging von Bürgern 1 Stellungnahme ein, die geprüft und teilweise berücksichtigt wurde.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 01.09.2017 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Gemeindevertretung am 16.05.2019 abgewogen und berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Das aktuell ungenutzte Plangebiet soll durch eine sanfte Entwicklung des Tourismus die Gemeinde und die Region als Tourismusschwerpunktraum stärken.

Sollte die Fläche weiterhin ohne Nutzung verbleiben, dann wird die freie Sukzession zur Ausbildung einer vollständigen Vegetationsdecke durch Ruderalstauden führen. Langfristig kann sich der sukzessionsbedingte Gehölzaufwuchs, der bereits in der Fläche stattgefunden hat, ausweiten und zu einer vollständigen Verbuschung, später Bewaldung des Areals führen, sofern auch weiterhin eine Nutzung oder Pflege ausbleibt.

Da mit der Planung ausschließlich das Gebiet eines ehemaligen, jahrzehntelangen Kiessandabbaus überplant wird und dieses zukünftig einer sinnvollen touristischen Nachnutzung zugeführt werden soll, ist eine Alternativprüfung nicht zielführend.

Bentzin, den 15.02.2021

Die Bürgermeisterin

GEMEINDE BENTZIN