

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.18
„Gutshof Wittenhagen“



Visualisierung des Planzustandes mit Blick in Richtung Süden (Baukonzept Nbg., Juli 2017)

Begründung
Juni 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.4	Örtliche Bauvorschriften	9
6.5	Umweltprüfung	9
6.6	Verkehr	11
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	12
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
8.2	Gewässer	12
8.3	Telekommunikation	12
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	13
8.5	Brandschutz	13
9.	DENKMALSCHUTZ	14
9.1	Baudenkmale	14
9.2	Bodendenkmale	14
10	HINWEISE	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den am südwestlichen Ortsrand von Wittenhagen bestehende Gebäudekomplex des Gutshofes Wittenhagen der Gut Conow GmbH & Co. KG einschließlich Guts- haus, Kunsthalle und Heuherberge auf einer Gesamtfläche von etwa 1,9 ha.

Im Sinne einer sanften Erschließung touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen hier ergänzend zum bestehenden Angebot die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Standortes als Hotelanlage mit Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Wellnessangeboten geschaffen werden. Die Zielstellung des Vorhabenträgers beinhaltet die Umnutzung und Erweiterung des Gutshofensembles für bis zu 90 Einzel- und Doppelzimmer bzw. 160 Bettenplätzen einschließlich der dazu notwendigen Infrastruktur.

Das Konzept des Vorhabenträgers ist darauf ausgerichtet, dass der bauliche Bestand um zwei neue Baukörper gegenüber der vorhandenen Kunsthalle und des Pferdestalles ergänzt wird. Mit der Anordnung der Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Neugestaltung der von den vorhandenen und geplanten Baukörpern eingefassten Freifläche soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse auf das denkmalgeschützte Ensemble des Gutes auch zukünftig erhalten bleibt.

Im Umfeld eines der schönsten Naturparks Deutschlands sollen die Themen Arbeiten, Erleben und Genießen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Aktivitäten und Entschleunigung in Einklang gebracht werden.

Zielstellung muss es sein, die anspruchsvollen Gäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden.

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 15. März 2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gutshof Wittenhagen“ gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vorplanung, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Juni 2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 34 (tlw.); 35; 36/3; 36/4; 36/5; 36/6 (tlw.); 36/8; 39/1; 39/2; 40 (tlw.); 41 (tlw.); 44 (tlw.); 46/1 (tlw.) sowie 46/2 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Wittenhagen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom 09. Juni 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** vom 15.06.2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In die-

sem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 (5) LEP M-V In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Mit der **Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes** besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Verdichtung der touristischen Infrastruktur.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen mit mehr als 400 Betten sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden (**4.4.3 RREP MS**).

Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Feldbergs liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt. Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wieder.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße.

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft verfügt über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** in der Fassung der 1. Änderung vom 18. Dezember 2004. Dieser stellt den Planungsraum als gemischte Baufläche sowie als Parkanlage dar.

Die geplante touristische Entwicklung hin zu einer Hotelanlage lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln hat. Insofern soll zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Wittenhagen geändert werden.

Es wird auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft verwiesen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das historisch belegte Gut Wittenhagen.

Das Herrenhaus wurde um 1800 als massiver klassizistischer Putzbau errichtet. Das Haus ist zweigeschossig, wurde über einem Sockelgeschoss errichtet und verfügt über einen dreiaxigen, zweistöckigen Mittelrisaliten und ein Mansardendach.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gutshaus als Wohnraum für Flüchtlinge genutzt. Es beherbergte zu der Zeit auch die Gemeindeverwaltung. Ab 1947 sah man für das Haus eine Nutzung als Volksschule mit Lehrerwohnung vor.

Heute wird die Gutsanlage durch die Gut Conow GmbH & Co. KG bewirtschaftet. Neben dem Gutshaus bestehen im westlichen Teil des Planungsraumes in den rechtwinklig zum Gutshaus angeordneten Wirtschaftsgebäuden eine Kunsthalle sowie eine Heuherberge.

Darüber hinaus ist eine Stellplatzanlage für bis zu 80 Pkw vorhanden. Die Freiflächen nördlich des Gutshauses sind durch einen hohen Vorversiegelungsgrad gekennzeichnet.

Ein wertgebender Gehölzbestand ist vor allem im östlichen Teil des Planungsraumes zu berücksichtigen, der weiterführend in eine parkähnliche Struktur übergeht. Hier ist der Versiegelungsgrad deutlich geringer.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer touristischen Nutzung zuzuführen.

Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude sollen als Raumkante auch zukünftig die westliche Grenze des eigentlichen Gutshofes bilden. Spiegelt man diese Raumkante über die gedachte Sichtachse auf das Gutshaus, ergibt sich für die neu zu errichtenden Gebäude eine maximale Baufeldtiefe von etwa 22 m.

Ausgehend vom Hullerbuscher Weg soll die Zufahrt zum Gutshaus als Mittelachse aufgenommen werden. Ein Rondell vor dem Gutshaus ermöglicht zukünftig die Verteilung des Individualverkehrs für den Hotelbetrieb.

Dennoch soll für den öffentlichen, fußläufigen Verkehr und für Radfahrer eine Querungsmöglichkeit erhalten bleiben. Eine öffentliche Überfahrt für motorisierte Fahrzeuge ist jedoch mit der Betriebsführung des Hotels nicht vereinbar.

Die zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sollen anspruchsvoll und hochwertig gestaltet werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Entwicklungsziele des Vorhabenträgers umfassen nicht die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen.

Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ erforderlich. Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich auf den für die Hotelanlage notwendigen Anteil des Planungsraumes.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert eingefasst. Damit wird ausgehend von der Hauptschließung des Gutshauses eine traufseitige Anordnung der Gebäude erzwungen. In Anlehnung an den baulichen Bestand sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich sollen Höhenbeschränkungen von 9,5 m bzw. 11,0 m als Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe ungewollte Fehlentwicklungen des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Wesentliche Bestandteile des Vorhabens bleiben dabei denkmalrechtlichen Vorgaben in der Bestandssituation, die sich aus ästhetischen Gründen auch in den Neubauten reflektieren werden.

Die Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Tourismus (SO Tour) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Anlagen und Verkaufseinrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche Freizeitaktivitäten sowie für Fortbildungs-, Fest- und Veranstaltungseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

2. Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt.
3. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

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

Die bestehenden Gehölze sollen bedarfsgerecht in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Zusammenhang gilt der gesetzliche Baumschutz. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend werden aufgrund der speziellen denkmalrechtlichen Vorgaben keine zusätzlichen gestalterischen Vorschriften erlassen.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von zwei neuen Gebäuden im Osten des Geltungsbereiches.

Der Planungsraum ist anthropogen stark vorgeprägt. Die Nutzungsintensität ist als hoch einzuschätzen. Durch den großen Anteil an vorversiegelten Teilflächen ist der Planungsraum als artenarm einzuschätzen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Sofern an Bestandsgebäuden Umbaumaßnahmen notwendig sind, ist unmittelbar vor den Umbauarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. Darüber hinaus sind die Gebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren. In diesem Falle sind die Umbauarbeiten möglichst nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Tagesquartiers durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen. Hierzu bedarf es der engen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Hullerbuscher Weg“ vorhanden. Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gesichert.

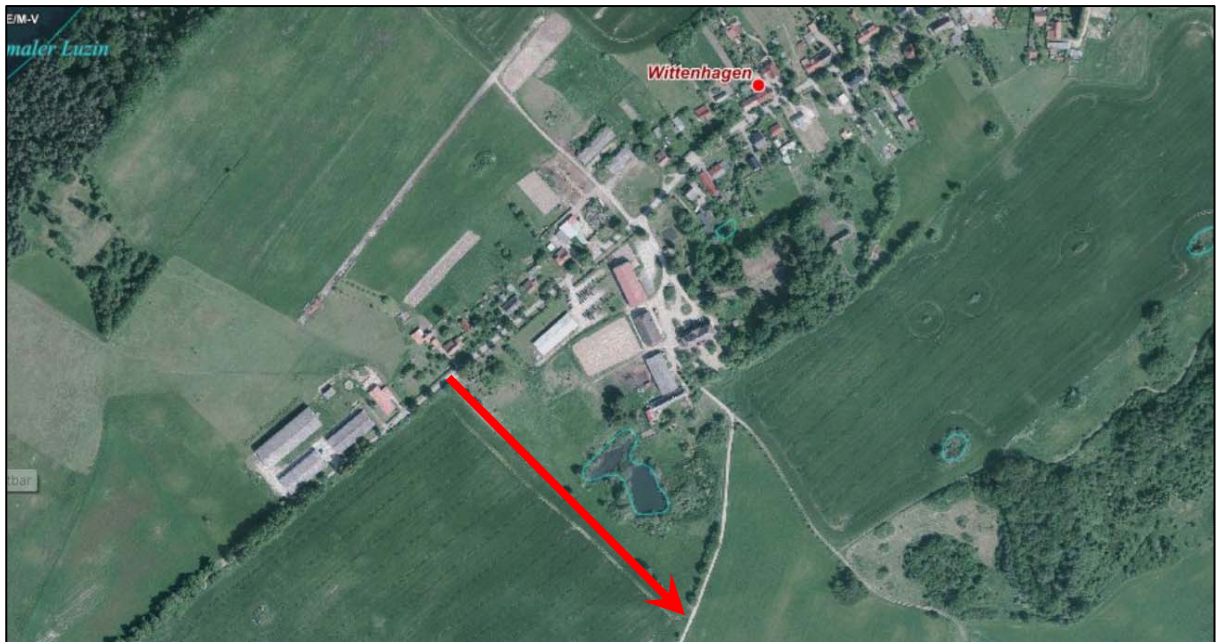


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der geplanten Umfahrung;
<http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

Der Zansenweg wird jedoch im Bereich des Gutshofes die Funktion als öffentlicher Weg verlieren, denn eine Überfahrt für motorisierte Fahrzeuge ist mit der Betriebsführung des Hotels nicht vereinbar. Ersatzweise soll für den Anliegerverkehr in Richtung Zansen westlich eine Umfahrung geschaffen werden.

Für den öffentlichen, fußläufigen Verkehr und für Radfahrer bleibt eine Quermöglichkeit des Gutshofes erhalten.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung von Abfällen gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Abfallwirtschaftssatzung mit Stand 27.10.2015) durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen. Entsprechende Wendemöglichkeiten bestehen auf dem Gelände.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Diese Löschwassermenge soll über einen öffentlich zugänglichen Löschwasserteich zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Der Gutshof Wittenhagen ist einschließlich der oben beschriebenen Wirtschaftsgebäude als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten.

9.2 Bodendenkmale

Darüber hinaus ist der gesamte Gutshof Wittenhagen als Bodendenkmal anzusehen. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten oder Erdarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalenschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/Erlaubnis/Zulassung/Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

10. Hinweise

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB unter anderem zur Übernahme sämtlicher Planungskosten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht vorhersehbar.