

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „GUTSHOF WITTENHAGEN“ DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 30 „Gutshof Wittenhagen“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	15.03.2018		
Änderung Aufstellungsbeschluss	14.03.2019		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	03.08.2018	bis	04.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	03.08.2018	bis	04.09.2018
Entwurfsbeschluss	12.09.2019		
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	04.11.2019	bis	05.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	23.10.2019	bis	24.11.2019
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	18.06.2020		
Satzungsbeschluss	18.06.2020		

Anlass der Planaufstellung

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den am südwestlichen Ortsrand von Wittenhagen bestehende Gebäudekomplex des Gutshofes Wittenhagen der Gut Conow GmbH & Co. KG einschließlich Gutshaus, 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 für touristische Zwecke. Ferienwohnungen, Gastronomie und Wellnesseinrichtungen bis hin zu einem Theater können so geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept 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.

Weitere Investitionsabsichten zielen darauf ab, dass die raumordnerische Funktion der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum durch die Schaffung von bis zu 25 neuen Wohneinheiten bedarfsgerecht gestärkt wird. Hierzu bieten bestehende und geplante Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches hinreichendes Potenzial.

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

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

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 wurde unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Verunft 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.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2018 bis 04.09.2018. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2018. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 04.11.2019 bis 05.12.2019.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Durch den Gebäudebestand und die bestehenden Flächenbefestigungen einschließlich Feuerlöschteich sind etwa 7.972 m² des festgesetzten sonstigen Sondergebietes versiegelt.
- Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Verdichtung des baulichen Bestands im Bereich des Gutshofes. Dazu sind Neuversiegelungen in einem Umfang von rund 970 m² möglich.
- Eingriffsrelevant ist darüber hinaus die Umverlegung eines öffentlichen Weges auf einer Baulänge von 324 m.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches findet ein solcher Flächenentzug nicht statt. Für die Errichtung einer Wirtschaftsweges am südwestlichen Ortsrand entfällt südlich des Geltungsbereiches eine bestehende Wegeführung in vergleichbarer Länge.
- Dennoch lässt sich die Inanspruchnahme von 934 m² Ackerfläche trotz aller Minimierungsansätze (reduzierte Breite von 3,50 m, erstes Teilstück ist mit Betonplatten versiegelt) nicht vermeiden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche
Begründung zu Punkt 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Gewässer oder Gewässer II. Ordnung. Als künstliches Gewässer besteht ein Feuerlöschteich
- Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz. Einige Objekte sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Schmutzentwässerung ist eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung vorzuhalten.
(*Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 27.07.2018*)
- Die Ortslage Wittenhagen ist derzeit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. (*Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Wasserschutzbehörde, vom 03.09.2018*)

hierzu liegen aus: Begründung zu Punkt 8.1 *Energie-, Wasserver- und entsorgung*
Begründung zu Punkt 8.2 *Gewässer*
Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Das Gebiet liegt im subatlantischen Klimabereich. Wittenhagen gehört zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten.
- Weitere Informationen beinhaltet der Umweltbericht

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Die unversiegelten Freiflächen des Geltungsbereichs sind weitestgehend als nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU) einzuschätzen. Die Flächen werden gemäht.
- Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Siedlungsgebüsche aus heimischen Baumarten (PHX).
- Durch den Gebäudebestand und die bestehenden Flächenbefestigungen besteht ein hoher Vorversiegelungsgrad.
- Hochwertige Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.
- Artenschutzrechtlich besteht ein erhöhter Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden baulichen Anlagen im Westen und Süden des Geltungsbereiches erheblich vorgeprägt.
- Die für das Vorhaben notwendigen baulichen Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.
- In Anlehnung an den baulichen Bestand sollen Höhenbeschränkungen von 9,5 m bzw. 11,0 m als Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe ungewollte Fehlentwicklungen des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzungen grenzen östlich unmittelbar an den Geltungsbereich.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 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.
- Darüber hinaus ist der gesamte Gutshof Wittenhagen als Bodendenkmal anzusehen.
- Im Geltungsbereich sind Bau- und Bodendenkmale bekannt.
(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Denkmal-schutzbehörde, vom 03.09.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Begründung zu Punkt 9.1 Baudenkmale
Begründung zu Punkt 9.2 Bodendenkmale

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Es sind eventuelle Beeinträchtigungen der Schutzziele des unmittelbar anliegenden Landschaftsschutzgebietes zu bewerten.
- Der Bebauungsplan berührt das anliegende Vogelschutzgebiet DE 2547-471 SPA 01 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“. Es ist im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung dazustellen, ob schutzrelevante Vogelarten durch die geplante Baumaßnahme erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.09.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden. Insofern haben sich im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung keine vermeidlich besseren Planungsvarianten mit geringen Umweltauswirkungen aufgedrängt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ihrer Sitzung am 14.03.2019 beschlossen, das Aufstellungsverfahren nicht länger als vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein rein touristisches Konzept fortzuführen. Der ursprünglich in der Sitzung am 15. März 2018 gefasste Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gutshof Wittenhagen“ wurde damit inhaltlich und formell geändert und ergänzt.

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.

Im Sinne einer sanften Erschließung touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen hier ergänzend zum bestehenden Angebot die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Standortes für touristische Zwecke. Ferienwohnungen, Gastronomie und Wellnesseinrichtungen bis hin zu einem Theater können so geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept 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.

Weitere Investitionsabsichten zielen darauf ab, dass die raumordnerische Funktion der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum durch die Schaffung von bis zu 25 neuen Wohneinheiten bedarfsgerecht gestärkt wird. Hierzu bieten bestehende und geplante Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches hinreichendes Potenzial.

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

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Gutshof Wittenhagen“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft mit Stand April 2020 am 18.06.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von April 2020 wurde am 18.06.2020 gebilligt.