

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Bebauungsplan Nr. 30 „Gutshof Wittenhagen“



Visualisierung des Planzustandes mit Blick in Richtung Süden (Baukonz

Begründung

April 2020

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	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehr	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	15
8.3	Telekommunikation	16
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5	Brandschutz	17
9.	DENKMALSCHUTZ	18
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18
10	EINGRIFFSBILANZIERUNG	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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.

In diesem Zusammenhang hat 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.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **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), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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. L S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. L 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 (GVOBl. 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 diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Mit Programmsatz **4.1(5) des LEP M-V** ist als Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Des Weiteren sind gemäß **Programmsatz 4.1(6) LEP M-V** die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Im **RREP MS** ist mit **Programmsatz 4.1 (2)** festgelegt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß **Programmsatz 4.1 (4) RREP MS** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)

Ziel der Raumordnung ist nach **Programmsatz 4.1 (6) RREP MS**, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Gemäß **Programmsatz 3.1.3 (1) RREP MS** i.V.m. der Karte M 1:100.000 werden maßgebliche Teile des Gemeindegebiets und damit auch der Ortsteil Wittenhagen von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusschwerpunktraum überlagert. 2

Nach **Programmsatz 3.1.3 (2) RREP MS** soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

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 Wellness-tourismus 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.

Mit Stellungnahme vom 10.05.2019 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „Gutshof Wittenhagen“ i.V.m der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft vereinbar ist.

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 Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln. 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 dreiachsigen, zweistöckigen Mittelrisalit und ein Mansardendach.



Abbildung 1: Blick auf den Gutshof aus Richtung Nordosten

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.

Der Planungsraum befindet sich im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“ befindet sich südlich und westlich in etwa 20 m Entfernung und das Vogelschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ südlich in etwa 15 m Entfernung.

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich auf Teilflächen des Flurstücks 34 der Gutspark an. Für ein Areal von ca. 0,46 ha außerhalb des Geltungsbereiches wurde durch die Forstbehörde die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG MV festgestellt. Angrenzende Neu- oder Umbauten müssen einen Mindestabstand von 30 m zum Wald einhalten (§ 20 LWaldG MV).



Abbildung 2: Lageplan Wald FS 34, Flur 1 Wittenhagen (Quelle: Luftbild erstellt von Landesforst, Anstalt des öffentlichen Rechtes am 23.08.2018); die östliche Geltungsbereichsgrenze ist hier rot markiert

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 flexiblen Nutzung sowohl für das Wohnen als auch den Tourismus 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.

Dennoch soll für den öffentlichen, fußläufigen Verkehr und für Radfahrer eine Querungsmöglichkeit erhalten bleiben. Eine öffentliche Überfahrt für den motorisierten Durchgangsverkehr soll jedoch im Sinne der zukünftigen Nutzungsansprüche vermieden werden.

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

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Art der Nutzungsmischung aus Wohnen und touristischen Zielstellungen entspricht nicht den klassischen Baugebietskategorien gemäß §§ 2-10 der Baunutzungsverordnung. Insofern ist die Gemeinde angehalten, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ festzusetzen, welches die Zulässigkeiten für alle oben beschriebenen Entwicklungsoptionen zulässt.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert eingefasst. Damit wird ausgehend von der Haupteinschließung des Gutshauses eine traufseitige Anordnung der Gebäude erzwungen. 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.

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. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Wohnen und Fremdenbeherbergung (SO W+F) sind gleichberechtigt zulässig:
 - Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
 - Wohngebäude mit Ferienwohnungen
 - Wohngebäude
 - Ferienhäuser
 - Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.
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 3: 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 zukünftigen Entwicklung des Standortes nicht vereinbar. Ersatzweise soll für den Anliegerverkehr in Richtung Zansen westlich eine Umfahrung mit einer Länge von 324 m geschaffen werden. Hier sind die ersten 50 m bereits mit Betonplatten befestigt. Die Weiterführung erfolgt in ungebundener Bauweise entlang der Ackerkante.

Für den öffentlichen, fußläufigen Verkehr und für Radfahrer bleibt eine Querungsmöglichkeit 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.

Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz. Einige Objekte sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Sofern der den Geltungsbereich querende Zansenweg (Flurstück 36/4) seine Widmung als öffentlicher Weg verliert, ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Strelitz eine grundbuchrechtliche Sicherung der vorhandenen und geplanten Trinkwasserleitungen erforderlich. Dies ist für die Gewährleistung der Wasserversorgung zwingend erforderlich.

Die Ortslage Wittenhagen ist derzeit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Für die Schmutzentwässerung ist entsprechend eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung vorzuhalten.

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 mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1.000 m³ 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 Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	18.950 m ²
Sondergebiet:	17.884 m ²
Grünflächen:	808 m ²
Sonstige:	258 m ²
Versiegelungen Bestand:	7.972 m ²
Neuversiegelungen bei GRZ 0,5:	970 m ²

Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches:

Anlage eines Wirtschaftsweges; L=324 m, b=3,50 m

Auf einer Länge von 57 m ist der Wegeverlauf bereits mit Betonplatten befestigt, so dass hier keine neuen Eingriffstatbestände ausgelöst werden.



Abbildung 4: geplanter Wegeverlauf im Südwesten der Ortslage Wittenhagen

Eingriffsumfang ist eine Teilversiegelung von Ackerflächen (ACS) im Umfang von 934 m². Ackerseitig ist die Pflanzung einer naturnahen Feldhecke geplant.

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „nicht oder teilversiegelte Freifläche“ (PEU) sowie „Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten“ (PHX) ist 1. Sandacker (ACS) hat eine Wertstufe von 0

Biotopwert PEU und PHX: **1,5**
 Biotopwert ACS: **1,0**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
PEU/PHX	970	1,5	0,75	950 * 1,5 * 0,75	1.091
ACS	934	1,0	0,75	934 * 1,0 * 0,75	700
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					1.791

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Um die Verdichtung des baulichen Bestandes zu ermöglichen, ist die Versiegelung von Flächen notwendig. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

versiegelte Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Teilversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
970 m ²	0,5	EFÄ = 970 * 0,5	485
934 m ²	0,2	EFÄ = 934 * 0,2	187
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			672

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.791		0		672	2.463
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					2.463

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Maßnahme 1 - Anlage einer naturnahen Feldhecke auf dem Flurstück 50/1, Flur 1, Gemarkung Wittenhagen

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %

- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
 - Mindestflächengröße: 1.000 m²
- Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche 324 m x 8 m
Kompensationswert: 1,0

Anrechenbares Kompensationsflächenäquivalent: 2.592 m²

Zu 5. Gesamtbilanzierung

KFÄ Maßnahme 1	+	KFÄ Maßnahme 2	KFÄ Bedarf
2.592		-	2.463
Kompensationsflächenäquivalent			2.592

Der Eingriff kann durch die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.