

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

Datum:	April 2023
Planungsstand:	Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Verfahren:	Regelverfahren

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>1. 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.....	5
1.4 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.5 VERFAHREN	6
1.6 PLANUNTERLAGE	6
<u>2. RECHTSGRUNDLAGEN.....</u>	<u>6</u>
<u>DIE BAULEITPLANUNG FINDET IHRE RECHTSGRUNDLAGE IN FOLGENDEN GESETZEN UND VERORDNUNGEN:.....</u>	
<u>3. PLANUNGSBINDUNGEN</u>	<u>6</u>
3.1 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME	6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
<u>4. 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.....	9
4.4 ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	10
4.5 NEBENANLAGEN.....	10
4.6 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GESCHÜTZTE BÄUME.....	11
<u>5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</u>	<u>11</u>
<u>6. UMWELTSCHUTZ</u>	<u>12</u>
<u>7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</u>	<u>12</u>
<u>8. HINWEISE</u>	<u>12</u>

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Anlage: Artenschutzbeitrag

1. EINFÜHRUNG

Im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow befindet sich ein denkmalgeschütztes Gutshaus nebst umliegender Bebauung und Freiflächen. 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 seiner 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 leiten Ansätze eines ganzheitlichen Lernens und eigenverantwortlich organisierten, gemeinsamen Lebens auf Zeit. Aktiv sind hier ehrenamtliche Vereinsmitglieder und andere Ehrenamtliche, die von der Idee des gemeinsamen Lebens, Lernens und Aufbaus angetan sind, 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. 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 Nutzer:innengruppen werden Außenarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen sowie das Haus und Grundstück 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 aus dem Landesteil Mecklenburg an den Angeboten des Vereins teil. Gute Kontakte zur Gemeinde Passow, den naheliegenden Städten Lübz und Goldberg sowie zu dortigen sozialen Trägern und Kirchengemeinden sind etabliert.

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 Flächen und Gebäude innerhalb des Plangebiets werden bereits seit langer Zeit für die o. g. Zwecke genutzt und weisen entsprechende Nutzungen auf. Daneben wird die Gutshofanlage zugleich für kulturelle Zwecke genutzt. Die kulturellen Angebote stellen insbesondere einen Beitrag für die Öffentlichkeit und sogleich für das dörfliche Leben dar.

Bestehende Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst. Durch neue Nutzungsanforderungen/-ziele werden aber sogleich räumliche und anlagenbezogene Veränderungen erforderlich, die in die Bauleitplanung einfließen.

Insgesamt dient die Planung dem Allgemeinwohl, da

- das denkmalgeschützte Gebäude eine nachhaltige, zukunftsorientierte Nutzung erfahren wird und als historische Keimzelle der Dorfentwicklung bewahrt werden kann,
- die Bildungs- und Betreuungsstätte sozialen Zwecken dient und
- die kulturellen Angebote das öffentliche und dörfliche Leben mit befördern.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind hier auch Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern dürfen.

Die vorhandene, baufällige Großscheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden.

Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Gäste-, Freiraum- und Folgenutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck 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 Bereiche werden sogleich zulässige Nutzungen definiert.

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

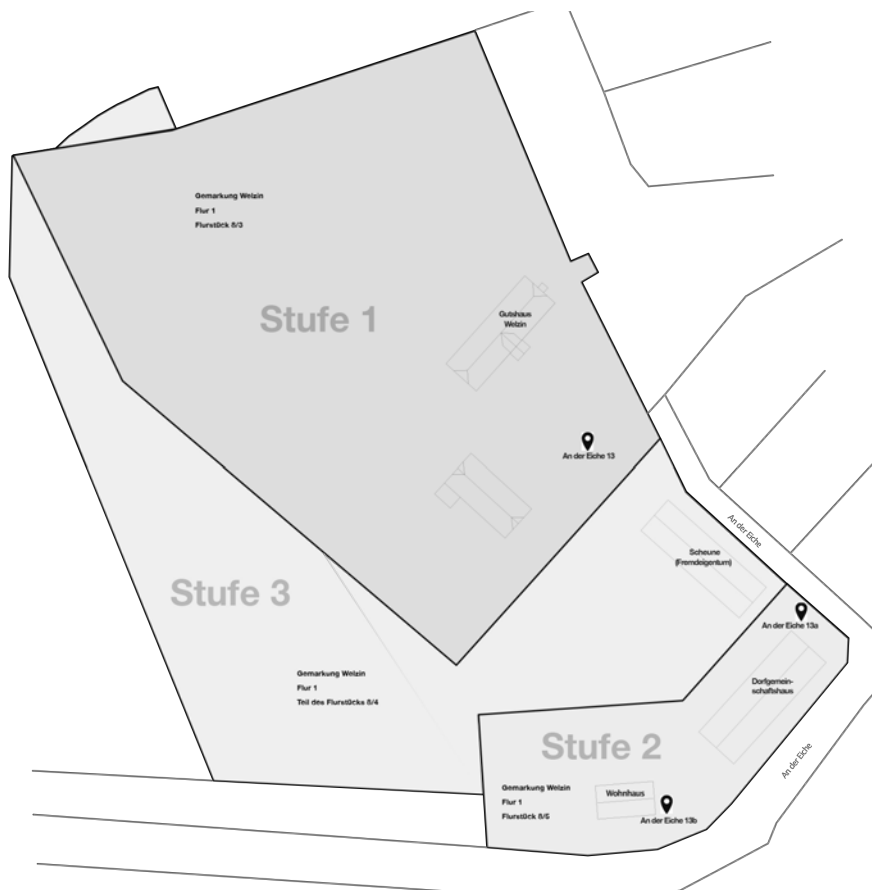
Der unten angefügte Stufenplan verdeutlicht, welche Nutzungen künftig stattfinden können/sollen, bzw. wie sich umliegende Flächen in den kommenden Jahren konzeptionell einbeziehen ließen.

Die Stufe 1 umfasst im Wesentlichen das Plangebiet. 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 um eine weitere Flächen dar. Flächenanteile könnten hier durch ergänzende Nutzungen, insbesondere einer Streuobstwiese, als Erweiterung des Bereichs Lerngarten konzeptionell einbezogen werden.

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



1.2 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich derzeit 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.

Die direkte Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Südlich und südöstlich befinden sich Wohngebäude sowie ein ehemaliges Dorfgemeinschafts-/Kulturhaus.

Insgesamt gesehen entspricht die Bebauung/Nutzung des Ortsteiles Welzin einem Allgemeinen Wohngebiet mit dörflicher Prägung.

Im Jahr 2020 hat der o. g. Verein ein Nutzungskonzept erstellt und dieses inhaltlich mit der Gemeinde Passow abgestimmt. Durch die Nutzung, die sowohl im Gutshaus, wie in ergänzenden Bauten und Freianlagen erfolgen soll, wird das denkmalgeschützte Gutshaus langfristig erhalten und für die Gemeinde Passow eine wichtige, ergänzende Einrichtung geschaffen. Dies trägt u. a. zur Stärkung der ansonsten strukturschwachen Region bei. Für die Umnutzung des Gutshauses ist beim Landkreis Ludwigslust-Parchim bereits ein Bauantrag gestellt worden. Der Landkreis hat festgestellt, dass die geplante Umnutzung sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in ein Allgemeines Wohngebiet einfügt. Der Bauantrag wurde demzufolge nicht genehmigt.

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 ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Während der öffentlichen 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.

Ziel und Zweck der Gemeinde ist es, 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.

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

- an die bestehende Ortslage anschließt , bzw. diese baulich ergänzt,
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen und -wegen erschlossen werden kann und
- eine konzentrierte Sondernutzung von Bildungs-, Betreuungs-, und Erholungsinfrastruktur bewirkt.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 8/3 (tlw) und 3 in der Flur 1 der Gemarkung Welzin. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,5 ha auf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Heckenstruktur
- im Osten durch eine angrenzende Wohnbebauung

- im Süden durch die Gemeindestraße „An der Eiche“ mit angrenzender Bebauung
- im Westen durch landwirtschaftlichen 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 (hier: Gemeinde Passow) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Grundstücksbereiche einbezogen werden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

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), Flörkestraße 39, 19370 Parchim erstellt wurde.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 05.07.2022 vor.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der o. g. Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan bedarf insofern nach dem Satzungsbeschluss der Genehmigung.

4. RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flächen:

- 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 Zielsetzungen der Gemeinde zu ermöglichen, ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ festgesetzt. Es dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit.

Die zulässigen Nutzungen haben einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Betreuung, Bildung und Freizeit". Sie umfassen die künftigen Nutzungsarten i. S. eines Nutzungskatalogs, ähnlich der Nutzungskataloge für andere Baugebiete nach der BauNVO.

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

Das Baugebiet ist in 6 räumliche Bereiche aufgeteilt.

Bereich 1 / Gutspark; zulässig sind:

Gebäude und Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen dienen

1. Gebäude, Räume und Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, insbesondere Wasch- und Toilettenanlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küche und Lagerräume
2. Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
3. Schwimmbecken / -teich bis zu einer Größe der Wasserfläche von höchstens 250 m²
4. 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.

Gebäude und Räume für einen ständig wechselnden Kreis von Gästen können als einfache Unterkünfte, wie z. B. ausgebaute Bauwagen mit 3 bis 4 Betten je Wagen oder so genannte Tiny Houses errichtet werden.

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

Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke können 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.

Bereich 2 / denkmalgeschütztes Gutshaus; zulässig sind:

- Empfangsräume, Veranstaltungs- und Seminarräume, Büro- und Personalräume sowie Übernachtungsräume und dieser Nutzung zugeordnete Folgeeinrichtungen innerhalb des Gebäudes sowie ein Freisitz innerhalb der Baugrenze

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 substanziell erforderlichen Baumaßnahmen wird das Gutshaus so einfach wie möglich und so komfortabel wie nötig barrierefrei ausgestattet.

Das Haus soll künftig der zentralen Verwaltung, dem Personal sowie für Übernachtungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen Räumlichkeiten für Bildungs-/Seminarangebote mit praxisnahem und nachhaltigem Hintergrund sowie für Veranstaltungen die Nutzungsausrichtung des Gebäudes ergänzen.

Die Umnutzung des Gutshauses muss hierbei immer in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

An das Gutshaus soll ein Freisitz direkt angebaut werden, der den Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Bereich 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 können auch Garagen und Container für erweiterte Zwecke des Abstellens, für die Lagerung oder für die Freizeitgestaltung aufgestellt werden.

Da das denkmalgeschützte Gutshaus räumlich und kapazitätsmäßig begrenzt ist, sollen weitere, größere Räumlichkeiten für Seminare und Tagungen sowie für kulturelle, künstlerische und sportliche Zwecke geschaffen werden. Zudem können baugebietsdienliche Werkstätten und Lagerräume das künftige Nutzungsangebot abrunden.

Bereich 4:

- Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen überdachten Freisitze und sonstige Nebenanlagen.

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

Bereich 5; zulässig sind:

1. Einrichtungen und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Geräten,
2. Nebenanlagen für die Tierhaltung i. S. d. § 14 BauNVO

In diesem Bereich ist die Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher, insbesondere „hofeigener“ Erzeugnisse vorgesehen. Darüber hinaus kann hier eine Stallung für die Tierhaltung errichtet werden, wobei sich die Tierhaltung an den Maßstäben des § 14 BauNVO orientieren muss.

Bereich 6; zulässig sind:

1. Naturgarten
2. Gewächshäuser
3. Geräteschuppen
4. baulich eingefasste Teiche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In diesem Bereich soll ein Nutzgarten i. S. eines Lerngartens genutzt werden, denn es ist mehr denn je nötig, Kindern und Jugendlichen die Herkunft von Lebensmitteln und ihre Entstehung sowie Erwirtschaftung nahe zu bringen.

Gewächshäuser sind hierbei ein zentrales Element. Hierin kann witterungsunabhängig angelegt und gepflanzt werden.

Die nötigen Gartengeräte und Utensilien können in Geräteschuppen Platz finden.

Zudem sollen eingefasste Teiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen 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.

Damit kann § 12 BauNVO und § 14 BauNVO vollzogen werden.

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 wird in vier Bereiche aufgeteilt (hier: 1, 2, 4 und 5) aufgeteilt, die zugleich als überbaubare Grundstücksflächen bestimmt sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den funktionalen Anforderungen abgestuft.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den räumlichen Bereich 1 ist eine GRZ bestimmt. Diese bezieht sich auf eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 2.780 qm. Die höchstzulässige Bebauung liegt gem. Anwendung der GRZ von 0,2 bei 556 qm und gilt für die im Bereich 1 zulässigen baulichen Anlagen.

Ziel ist es, das „Naturcamp“ nach naturnahen Gestaltungsgrundsätzen, etwa durch Vermeidung bzw. Reduzierung von Flächenversiegelungen, umzusetzen.

Grundflächen (GR)

Für die räumlichen Bereiche 2, 3 und 5 bestimmen bedarfsorientierte Grundflächenzahlen die höchstzulässige Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das denkmalgeschützte Gutshaus bleibt in seiner Grundfläche erhalten, soll jedoch durch einen direkt an das Haupthaus angebauten Freisitz ergänzt werden, so dass hier eine GR von 600 qm 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 2015) Die festgesetzten Vollgeschosse in den räumlichen Bereichen 1, 3 und 5 sind oberirdische Geschosse i. S. d. LBauO M-V.

In den randlich gelegenen, räumlichen Bereichen 1 und 5 können kleine Baukörper entstehen, die eine Vollgeschossigkeit von 1 nicht überschreiten sollen; im räumlichen Bereich 3 ist ein Ersatzbau für die vorhandene, baulich dominante Scheune vorgesehen, so dass hier 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, um letztendlich einen Baukörper errichten zu können, der das ursprünglichen Gutshofensembles widerspiegelt und ein entsprechendes Pendant zum Gutshaus bildet.

Im räumlichen Bereich 2 kann angesichts des Denkmalstatus des Gutshauses verzichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die möglichen baulichen Anlagen in den räumlichen Bereiche 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 maximale (max.) Firsthöhe über die festgesetzten Bezugspunkte BP1 und BP2 bestimmt.

Die zulässige Firsthöhe von 10 m im räumlichen Bereich 3 orientiert sich am Bestand, an der Umgebungsbebauung sowie der Firsthöhe des benachbarten Gutshauses.

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 zur 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 werden diese Anlagen allerdings genehmigungspflichtig.

4.4 Überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

Für die weiteren räumliche Bereiche 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 Baufenster gelten die Abstandbestimmungen 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 mit Nebenanlagen mit einer spezifischen Nutzungsausrichtung sind im Bebauungsplan umgrenzt (hier: räumliche Bereiche 4 und 6).

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 (z. B. Solarmodule) sowie für erforderliche Stellplätze.

4.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und geschützte Bäume

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen dem Schutz des bestehenden Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes. Der Erhalt dient zusätzlich zur Gliederung des Plangebietes und trägt zur Wahrung des Gebietscharakters und der landschaftlichen Einbindung bei.

Die zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Innerhalb des Bereiches 1 sind baulichen Anlagen der bauordnungsrechtlich definierten Gebäudeklasse 1 mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu den für die Erhaltung festgesetzten Bäumen zu errichten. Lediglich für jederzeit ortsveränderliche bauliche Anlagen (Abstand 3 m vom Baumstamm) darf dieser Wert unterschritten werden.

Bäume dürfen in ihrem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten, nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. 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 voll erschlossen. Sämtliche erforderlichen Ver- und Versorgungsanlagen/-einrichtungen und Netze (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) sind somit vorhanden und können ggf. erweitert werden. Bedarf an evtl. notwendigen zusätzlichen Erschließungen der Medien sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben / Bauanträge zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW hoheitlich durch die Gemeinde abzusichern (hier: 48m³/h bzw. 800l/min über 2 Stunden).

Die Gemeinde Passow verfügt über einen Brandschutzbedarfsplan, der in Umsetzung befindlich ist und auch das Gutshaus umfasst.

Der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr steht momentan ein Tanklöschfahrzeug mit einem Fassungsvermögen von 2.000 Liter zur Verfügung. Für 2024 ist die Lieferung eines Tanklöschfahrzeug TLF 20 vorgesehen. Bei Bedarf können weitere Tanklöschfahrzeuge aus den Nachbargemeinden herangezogen werden (z. B. von der Feuerwehr Parchim mit einem Fahrzeugfassungsvermögen von 24.000 Litern).

Mit dem zuständigen Trinkwasserversorger besteht zudem ein Vertrag zur Benutzung örtlicher Hydranten für die Erstbekämpfung (hier: 30 Minuten Löschwasserentnahme).

Ungeachtet dessen können Möglichkeiten des Objektschutzes zum Tragen kommen (wie z. B. eine Wasserentnahme aus Regenwasserspeichern, Zisternen oder dergleichen).

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. Die Zurückhaltung und Brauchwassernutzung bleibt hiervon unberührt.

6. UMWELTSCHUTZ

Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in dem Umweltbericht dargelegt, der als gesonderter Teil der Begründung gilt. Der Umweltbericht umfasst sogleich die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nebst der Umsetzung der Kompensation von Eingriffen.

Die Eingriffe werden tlw. durch die Beteiligung an dem Ökokonto LUP-065 „Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ kompensiert. Die Vereinbarung über den Kauf von Ökopunkten ist zwischen dem Ökokontogebener und dem Eingriffsverursacher vor dem Satzungsbeschluss zu schließen und der Gemeinde nachzuweisen.

Darüber hinaus ist eine Ergänzung der westlich bestehenden Streuobstwiese vorgesehen und durch eine Zuordnungsfestsetzung planungsrechtlich bestimmt.

Artenschutz

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

Artenschutzrechtlich relevante Hinweise sind in den Text Teil B aufgenommen.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 unbekannt 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 untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

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, Gefugeschäden, 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 grundsätzlich 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 Plangeltungsbereich das Gewässer 2. Ordnung L5925.054101. Es liegt verrohrt unter landwirtschaftlichen Nutzflächen.