

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

Datum:	April 2022
Planungsstand:	Vorentwurf <i>als Diskussionsgrundlage</i>
Verfahrens:	Regelverfahren

I. Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Bisherige Nutzung und Erweiterung	3
1.2 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht.....	5
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes	6
1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
1.5 Verfahren	7
1.6 Kartengrundlage	8
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
3 RECHTSGRUNDLAGEN	9
4 PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1 Landesplanerische Stellungnahme	9
4.2 Flächennutzungsplan	9
5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1 Geltungsbereichsgrenze.....	9
5.2 Gliederung des Plangebietes	10
5.3 Art der baulichen Nutzung	10
5.4 Maß der baulichen Nutzung	13
5.5 überbaubaren Grundstücksgrenze	13
5.5 Nebenanlagen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	14
5.6 Pflanzbindungen	14
5.7 Geschützte Bäume	14
6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14
7 UMWELT- und KLIMASCHUTZ	15
7.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	15
7.2 Artenschutz.....	15
7.2 Eingriffs- und Ausgleich.....	15
8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
9 HINWEISE	15

1 EINFÜHRUNG

Im Ortsteil Welzin befindet sich ein denkmalgeschütztes Gutshaus nebst umliegenden Freiräumen. Die Gutshofanlage wird von einem Verein Actiontouren – leben. lernen. e.V.“ 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 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 leitet Ansätze eines ganzheitlichen Lernens und eigenverantwortlich organisierten, gemeinsamen Lebens auf Zeit. Aktiv sind ehrenamtliche Vereinsmitglieder und andere Ehrenamtliche, die von der Idee des gemeinsamen Lebens, Lernens und Aufbaus begeistert 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 werden 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. Zusammen mit allen interessierten Nutzer:innengruppen werden Außenarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen sowie das Haus (frisch Kochen, selbstverantwortlich Reinigen, CO2-neutral Heizen) und Grundstück (Lern-Garten, Streuobstwiese etc.) nachhaltig „bewirtschaftet“.

Die Arbeit des Vereins stößt auch im Dorf Welzin, in der Gemeinde Passow und in der Region auf äußerst positive Resonanz und viel Unterstützung. Über die Jahre nehmen immer mehr Kinder und Jugendliche aus 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. Gemeinsam mit der Gemeinde Passow feiern wir das jährliche Dorffest rund um das Gutshaus. Seit 2019 findet auf dem Gelände der „Welziner Kultursommer“ mit einem vielfältigen kulturellen Programm an den Wochenenden der Sommerferien statt, an dem sich unser Verein maßgeblich beteiligt.

1.1 Bisherige Nutzung und Erweiterung

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden bereits seit langer Zeit für o. b. Zwecke genutzt und weisen entsprechende Bebauungen und Nutzungen auf.

Durch neue Nutzungsanforderungen sind allerdings auch räumliche Veränderungen notwendig, die jedoch für die Bauleitplanung unerheblich sind. In der Außengestaltung soll nun ein ca. 100 qm großer Freisitz zum Innenhof gelegen am Nordflügel ergänzt werden. Die Gutshofanlage wird zugleich für kulturelle Zwecke genutzt. Die kulturellen Angebote stellen einen Beitrag für die Öffentlichkeit und sogleich für das dörfliche Leben dar.

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 befördern.

Im Rahmen der o. g. Nutzung soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern werden.

Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Die bestehenden Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan bestätigt. Die Planung orientiert sich weitgehendst an den vorhandenen Situationen. Für die einzelnen Planungsbereiche werden zulässige und unzulässige Nutzungen definiert.

Das gesamte Areal ist bereits voll Erschlossen und verkehrstechnisch von Süden mittels zentraler Zufahrtsstraße an den Ortsbereich angebunden.

Der unten angefügte Plan verdeutlicht, welche Nutzung auf dem Ursprungsgrundstück stattfinden soll, bzw. wie sich die genutzte Fläche in den kommenden Jahren erweitern kann.

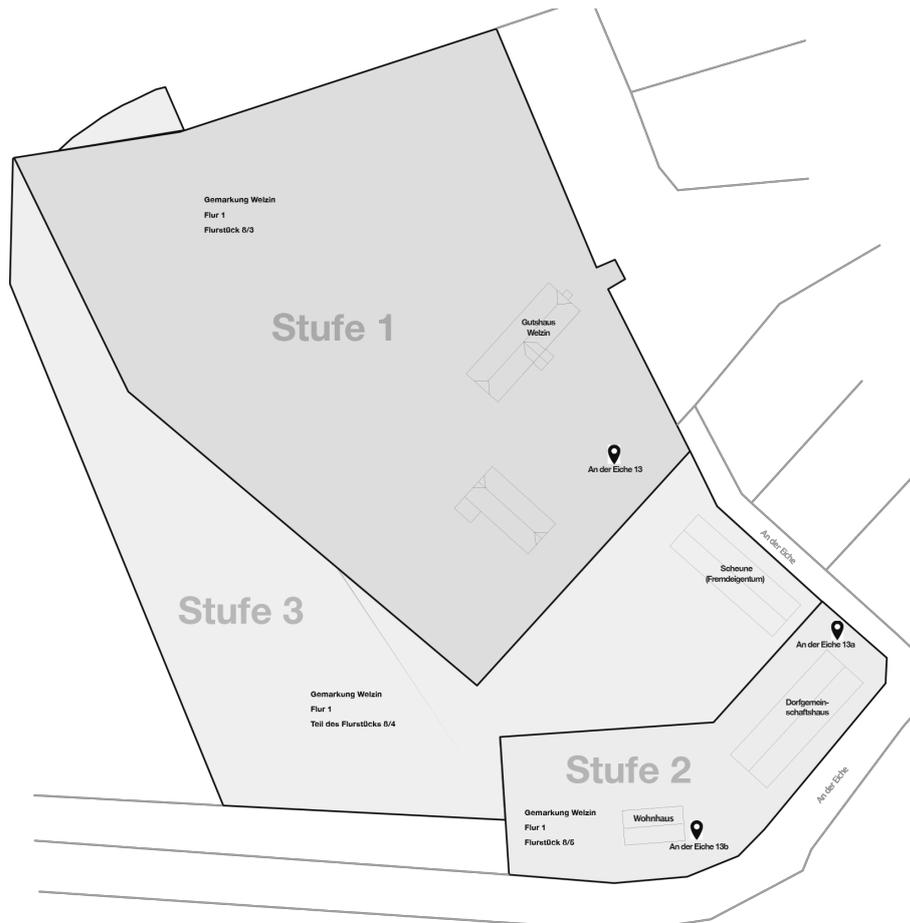
Stufe 1 beschreibt das bisher vom Verein genutzte Grundstück (An der Eiche 13, Gemarkung Welzin, Flur 1, Flurstück 8/3).

Im Rahmen der o. g. Nutzung soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Stufe 2 zeigt den Einbezug des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses/Kulturhauses (An der Eiche 13a, Gemarkung Welzin, Flur 1, Flurstück 8/5), welches sich zum Kultur- und Begegnungsort Welzin entwickeln soll. Nachdem in diesem für die Pflege der Dorfgemeinschaft errichteten Gebäude nach langer Zeit des Brachliegens im Jahr 2019 erstmals Veranstaltungen des Welziner Kultursommers stattgefunden haben, könnten die im Plan eingezeichneten und im weiter unten folgenden Text erläuterten Einrichtungen und Funktionen ein neues Zentrum des gesellschaftlichen Austauschs etablieren.

Stufe 3 stellt eine mögliche Erweiterung des genutzten Geländes um eine weitere Fläche dar (ca. 10.000 qm aus Flurstück 8/4, Gemarkung Welzin, Flur 1). Diese liegt zwischen, bzw. anliegend an den beiden in Stufe 1 und 2 genannten Grundstücken. Diese Erweiterung könnte möglich werden, wenn durch eine Ausgleichsmaßnahme zur Errichtung von Windkraftanlagen durch das Unternehmen UKA Nord GmbH die Fläche des alten Schweinestalls auf dem Grundstück des Gutshauses entsiegelt und eine Fläche des angrenzenden Feldes renaturiert würde (vergl. beigefügte Planung durch die Flächenagentur MV). Die gewonnene Fläche könnte durch ihre Nutzung als Streuobstwiese als Erweiterung des Bereichs Lern-Garten genutzt und bewirtschaftet werden.

Ob und wie dies mit Genehmigung der jetzigen Eigentümer bzw. Pächter des Grundstücks oder nach einem Erwerb der für die in Stufe 3 dargestellten Erweiterung des Geländes notwendigen Ergänzungsfläche geschieht, werden zukünftige Entwicklungen und Gespräche zeigen.

Bild 1: geplante Nutzung

1.2 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Welzin der Gemeinde Passow. Im Planungsbereich liegen ausschließlich und bereits seit langer Zeit genutzte bzw. bebaute Flächen. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Südlich und südöstlich befinden sich Wohngebäude. Östlich und nordöstlich sind neben dem Wohnen vereinzelt auch gewerblichen Nutzungen anzutreffen. Insgesamt entspricht die Bebauung des Ortsteiles Welzin einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Gemeinde Passow hat für den Ortsteil Welzin eine Innenbereichssatzung aufgestellt, in der sie die Grenzen des Innenbereichs festgelegt und weitere Regelungen getroffen hat.

Die Innenbereichssatzung ist am **xx.xx.xxxx** in Kraft getreten. Durch die Satzung sind Flächen, die durch bauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind, in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen worden.

Die Satzung legt die Grenzen des Innenbereiches jeweils „hinter dem äußeren rückwärtigen Gebäude“ fest und lässt eine nähere Zuordnung weiterer rückwärtiger bebauter Grundstücksflächen offen. Trotz unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Nebenanlagen, die ihre Rechtfertigung aus dem Baurecht im vorderen Grundstücksteil beziehen, bleibt die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, also die Zuordnung der rückwärtigen Grundstücksteile zum Innenbereich oder zum Außenbereich hier insoweit behördlichen Einzelfallentscheidungen überlassen.

Ein Teil der ehemaligen Gutsanlage, der bebaute Bereich mit Gutshaus und Nebengebäuden, liegt innerhalb der Innenbereichssatzung. Die satzungsrechtliche Festlegung der rückwärtigen Innenbereichsgrenzen erlaubt dabei i.S. einer Negativbetrachtung ohne Weiteres

eine Einordnung als Außenbereich, wo jegliche baulichen Nutzungen i.d.R. unzulässig und auch entsprechende Folgewirkungen weiterer Gesetze beachtlich sind.

Im Jahr 2020 hat der neue Nutzer, der Verein „Actiontouren – leben. lernen. e.V.“ ein Nutzungskonzept erstellt und dieses inhaltlich mit der Gemeinde Passow abgestimmt. Durch diese neue 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 touristische Einrichtung geschaffen. Dies trägt auch zur Stärkung des touristischen Wirtschaftssektors in dieser 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 diverse Beratungen und auch einen Vororttermin mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen nur im Rahmen eines Bebauungsplanes realisiert werden können.

In Abstimmung und mit Unterstützung der Gemeinde Passow und der Verwaltung des Amtes Eldenburg Lüz bedarf es einer kommunalen Planung. Der Vorhabenträger hat daher bei der Gemeinde Passow einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach BauGB gestellt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 22. Juni 2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung Nr. 4 für das Gebiet „Gutshof Welzin- An der Eiche“ geführt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Legitimierung der im betreffenden Gebiet bereits seit langen gewachsenen Nutzungen und Baulichkeiten sowie die Weiterentwicklung des Gebiets.

Ziel und Zweck der Gemeinde, die Gutshofanlage zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Durch die Nutzungsänderung des im Planungsgebiet liegenden Gutshauses ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen. Dafür ist die künftige Nutzung planungsrechtlich zu bestimmen und zu sichern, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht.

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

- an die bestehende Ortslage anschließt unter Wahrung eines Pufferabstandes zwischen Wohn- und Erholungsnutzung
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen und Feldwirtschaftswegen erschlossen werden kann und
- eine Konzentrierung der Bildungs-, Betreuungs-, und Erholungsinfrastruktur bewirkt.

Um eine ergänzende Bebauung bzw. Umnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ ausgewiesen werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes sollen hier dafür typische Nutzungen ermöglicht werden.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow. Der Geltungsbereich liegt im zentralen Teil des zusammenhängenden Siedlungs-

körpers des Ortsteiles Welzin in der Flur 1 Gemarkung Welzin. Das Plangebiet umfasst ein Teil des Flurstückes 8/3 sowie Flurstück 3. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rd. 1,5 ha auf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Hecke
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch die Gemeindestraße „An der Eiche“ sowie die angrenzende
Bebauung
- im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB) Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Welzin hat in ihrer Sitzung am 22.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Plankonzepts sowie der oben aufgeführten ergänzenden Unterlagen vom bis

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Amt Parchimer Umland veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis zum Die Planunterlagen konnten während der Dienststunden in den Amt Eldenburg-Lübz, Am Markt 22 in 19386 Lübz eingesehen werden. Darüber hinaus wurden Plan und Begründung im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de veröffentlicht.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis die Möglichkeit gegeben, zu der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Weiterhin werden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes mit
2. Vorentwurf des Umweltberichtes

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter erlassen.

1.6 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 dient eine amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom 21.10.2021 mit der Bezugshöhe DHHN2016, die durch das Vermessungsbüro Roland Hiltcher (ÖBVI), Flörkerstraße 39, 19370 Parchim erstellt wurde.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Passow besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B- Textliche Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl.IS.1802) zuletzt geändert worden ist,
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4 PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde Passow hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom vor.

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

4.2 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.

5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend dem erreichten Planungsstand eines Vorentwurfs sind noch nicht alle zu treffenden Festsetzungen in der vorliegenden Planzeichnung und der Begründung enthalten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen soll lediglich das Grundgerüst der Festsetzungen abgestimmt werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert, weiterentwickelt und ergänzt werden. Stellungnahmen und Anregungen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

5.1 Geltungsbereichsgrenze

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes liegt im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Passow) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um die beabsichtigten städtebaulichen Zieledurch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumnutzungsansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern.

5.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich und
- private Grünflächen

5.3 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO insgesamt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit.

Alle zulässigen Nutzungen müssen einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Betreuung, Bildung und Freizeit" haben. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden nach §2 Abs.2 LBauO MV sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zulässige Nutzungen

Das Baugebiet ist in 6 *separate Nutzungsbereiche* aufgeteilt.

In den einzelnen Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen zulässig, bzw. unzulässig:

Bereich 1: zulässig sind

1. *Einrichtungen, Anlagen und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen dienen,*
2. *Als Folgeeinrichtungen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zur Versorgung des Gebietes dienen (Folgeeinrichtungen wie z.B. Wasch- und Toilettenanlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küche, Lagerräume),*
3. *Anlagen und Einrichtungen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,*
4. *Schwimmbecken/Teich bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250 qm,*
5. *Saunahütte oder vergleichbare Nebenanlagen.*

Der ehemalige Gutspark war schon immer ein Ort der Erholung und ein bewusster Kontrast zur Arbeit im Verwalterbüro oder auf dem Feld. Diese Nutzung soll erhalten bleiben und in die heutige Zeit übertragen werden. Während die Arbeit auf dem Feld von immer weniger Menschen verrichtet wird, nimmt die Arbeit im naturfernen Dienstleistungs- und Digitalsektor stetig zu. Kinder, Jugendliche und ihre Eltern verbringen immer mehr Zeit in naturfernen Räumen, häufig in einer virtuellen Welt. Hierzu soll das Natur- und Erholungscamp im

Bereich des ehemaligen Gutsparks einen gleichsam erlebnisreichen und erholsamen Kontrast bieten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erstrecken sich dabei auf die für das Vorhaben notwendigen und seitens des Vorhabenträgers zur Verfügung gestellten Betriebsflächen des zukünftigen Natur-Campingplatzes. Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen soll ausdrücklich zur Vermeidung von Eingriffen in Natur- und Landschaft nicht erfolgen.

Eine einfache Unterkunft für ca. 25 Personen bieten sieben einfach ausgebaute Bauwagen (3-4 Betten pro Bauwagen), die um eine Wiese mit Lagerfeuerstelle aufgestellt sind.

Die Mahlzeiten werden in einer überdachten Selbstversorgerküche zubereitet und in einem damit verbundenen überdachten Bereich gemeinsam eingenommen. Statt klassischer Campingplatz-Sanitarräume gibt es moderne Komposttoiletten sowie ein einfaches Dusch- und Waschhaus, welches hygienischen Standards für Gruppenunterkünfte gerecht wird.

Zur körperlichen Erfahrung der natürlichen Elemente Feuer und Wasser dient eine Holzofensauna mit dazugehörigem Naturbadeteich. Ein Spielplatz mit Nestschaukel, Wippe und Klettergerüsten bietet Spiel- und Bewegungsanreize.

Befestigte Pfade mit einer wasserdurchlässigen Decke ermöglichen es auch körperlich eingeschränkten Menschen das Naturcamp zu nutzen. Das Camp wird durch eine dichte Feldhecke vom großen naturbelassenen Bereich des Grundstücks abgegrenzt.

Es ist beabsichtigt, das Naturcamp nach naturnahen Gestaltungsgrundsätzen, etwa durch Vermeidung bzw. Reduzierung von Flächenversiegelungen, der naturnahen Ableitung des Oberflächenwassers sowie der möglichst extensiven Gestaltung und Nutzung von Grünflächen, zu gestalten. Randliche Gehölzstrukturen sollen überwiegend erhalten werden.

Bereich 2: Zulässig sind:

1. *Gebäude (innerhalb der Baulinien) für den Empfang, Veranstaltungs- und Seminarräume, Büro- und Personalräume, Übernachtungsräume und mit den dieser Nutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen sowie ein Freisitz/Terrasse (innerhalb der Baugrenze),*
2. *Spiel- und Sportgeräte.*

Im Rahmen der europäischen LEADER-Förderung wurden in den Jahren 2017 bis 2018 in einer ersten Phase das Dach, die rückwärtige Fassade sowie der Keller des denkmalgeschützten Gutshauses fachgerecht saniert. In einer zweiten Phase wird seit 2019 die Haustechnik vollständig erneuert sowie eine Küche und Sanitarräume angelegt.

Nach Abschluss dieser substanziell erforderlichen Baumaßnahmen wird das Gutshaus so einfach wie möglich und so komfortabel wie nötig barrierefrei ausgestattet. Gemeinsam mit Kindern, Jugendlichen und ehrenamtlichen Erwachsenen werden sämtliche Renovierungsarbeiten durchgeführt, bis die schönen alten Räume für ihre neue Nutzung zur Verfügung stehen. Die Selbstversorgerküche ermöglicht neben der Verpflegung eine praxisorientierte und nachhaltige Gesundheits-, Ernährungs- und Verbraucher:innenbildung. Der Bildungsansatz "vom Feld/Beet auf den Teller" kann in allen Einzelschritten umgesetzt werden. Der angrenzende Speiseraum bietet 30 Personen Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Seminarräume und eine Bibliothek stehen für Gruppenarbeiten und Bildungsangebote zur Verfügung. Die Sanitäreanlage ermöglicht das Waschen nach einem erlebnisreichen Tag auf dem Gelände (Gartenarbeit und Obsternte, Naturbeobachtung und Pflanzenbestimmung, Klettergarten und Lagerfeuer) und in der landschaftlich reizvollen Umgebung (Kanutouren, Schwimmen, Radfahren, ...).

Es ist angedacht, die Nutzung des Gutshauses zu einem späteren Zeitpunkt für die Unterkunft der Teilnehmer:innen in Mehrbettzimmern zu erweitern.

Bereich 3: Zulässig sind:

1. *Seminar / Tagungsräume / Mehrzweckraum für kulturelle Nutzung (Bewegung / Musik / Theater), Räume für traditionelle und digitale Künste,*
2. *Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportlichen Zwecke, Werkstätten für Fahrräder und Handwerk sowie Lagerräume, Garage.*

Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Für Bildungsangebote und Tätigkeiten, die den Rahmen des Gutshauses sprengen würden, wird die verfallene Scheune durch einen modularen Neubau ersetzt. Wo früher landwirtschaftliche Produkte gelagert und Tiere beherbergt wurden, gäbe es in einem aus gebrauchten Seefracht-Containern errichteten Gebäude große Gruppen- und Sporträume, Werkstätten für Fahrräder und Handwerk sowie Räume für traditionelle und digitale Künste. Container, die einst den Austausch von Waren aus aller Welt ermöglicht haben, würden in neuer Form den Austausch zwischen Menschen ermöglichen.

Bereich 4:

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

Hier können an einem neben dem Gutshaus gelegenen Essplatz mit Holzofen traditionelle Back- und Gartetechniken ausprobiert und erfahren werden.

Bereich 5:

Zulässige Nutzungen:

1. *Einrichtungen und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten,*
2. *Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die der Tierhaltung dienen (Ställe, Scheunen, Unterstände).*

Bereich 6:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind zulässig:

1. *Naturgarten*
2. *Gewächshäuser,*
3. *Geräteschuppen bzw. Wirtschaftsgebäude*
4. *Teich für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.*

Wer den ländlichen Raum und die Natur erlebt, sollte auch mit der Natur und von der Natur leben können. Der Garten mit seinen 10 Hochbeeten, den Obststräuchern und seinen zwei

Gewächshäusern ist zentrales Element des Bildungsansatzes "vom Feld/Beet auf den Teller". Hier kann angelegt und gepflanzt werden, was Menschen auf gesunde, saisonale und regionale Weise ernährt. Die dafür nötigen Gartengeräte und Utensilien finden sich im nahen gelegenen Geräteschuppen.

Angrenzend an Feuchtbiotop und Garten liegt schon jetzt eine Streuobstwiese, die bereits erste Erträge bringt. Eine Erweiterung dieses Geländes steht in Aussicht (s.o. „Stufe 3“). Das zusätzliche Land und das zu erwartende Obst in angemessener Weise und mit möglichst breiter Beteiligung der Welziner Bevölkerung zu bewirtschaften ist dem Verein eine selbstverständliche Verantwortung. Dafür ist ein Wirtschaftsgebäude geplant. Dieses soll zweigeteilt sein: Auf der einen Seite sollen landwirtschaftliche Gerätschaften (Rasenmäher u.ä.) ihren Platz finden, auf der anderen Seite soll eine moderne Einkoch-Küche mit Saftpresse entstehen. So kann das Obst schnell und auf kurzem Wege zu Saft und Marmelade verarbeitet werden. Um den Boden der Streuobstwiese in Stand und für die Bewirtschaftung begehbar zu halten, ist die Haltung traditioneller Mecklenburger Schafe geplant. Der Schafstall soll ebenfalls in diesem Bereich des Grundstückes seinen Platz finden. Und es soll noch einen Hühnerstall mit einem Hahn und einigen Hennen geben.

Bei alledem steht das Konzept eines „Lern-Gartens“ im Mittelpunkt. Denn es ist mehr denn je nötig, Menschen die Herkunft von Lebensmitteln und ihre Entstehung und Erwirtschaftung offen zu legen und nahe zu bringen. Nicht nur zur Pflanz- und Erntezeit werden Gruppen von Kindern, Jugendlichen und Familien diesen Teil des Grundstücks bewirtschaften, in dem nötiges Wissen vermittelt und praktische Erfahrung ermöglicht wird.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in die vier Bauräume 1, 2, 4 und 5 aufgeteilt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den funktionalen Anforderungen abgestuft.

Die maximale Bebaubarkeit innerhalb der Bauräume wird über die Begrenzung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche und Baufenster reguliert.

Auf Festlegungen zur Höhe im Bereich 2 kann angesichts des Denkmalstatus weitgehend verzichtet werden.

Im Baufenster 3 nordwestlich des südlich des vorhandenen Gutshauses, soll zweigeschossig gebaut werden, was durch eine Traufhöhe von ca. 10,0 m ü. BP 2 (Bezugspunkt) gewährleistet wird. Die Höhen der Neubebauung mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 10,0 m orientieren sich an der Umgebungsbebauung, sie entsprechen der Firsthöhe des benachbarten Gutshauses.

5.5 überbaubaren Grundstücksgrenze

Im Bereich der historischen Gutsanlage bleiben die Baufenster, der durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt wird, eng an dem bestehenden Gebäude ausgerichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen bzw. den angrenzenden Außenflächen geltenden die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und einzuhaltenden Abstandsflächen und Grenzabstände.

Für die geplante Neubebauung werden größere Baufenster vorgesehen, die eine gewisse Freiheit bei der Einordnung und Proportionierung der Baukörper lassen, aber die grundsätzliche bauliche Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gesamtanlage vorgeben. Nur im Bereich 1 kann weitgehend auf eine Steuerung der Stellung verzichtet werden, da die baulichen Anlagen (Bauwagen) bereits aufgrund ihrer geringen Größe nicht prägend sein werden.

5.5 Nebenanlagen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Auch ohne gesonderte Festsetzung sind in sonstigen Sondergebieten nach § 12 BauNVO regelmäßig Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

5.6 Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen dem Schutz des bestehenden Grünbestandes innerhalb des Plangebietes. Sofern die bestehenden Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegenstehen, sind daher Flächen zum Erhalt sowie Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt. Der weitestgehende Erhalt der Bepflanzungen in dem Plangebiet dient zusätzlich zur Gliederung des Plangebietes und tragen zur Wahrung des Gebietscharakters bei.

5.7 Geschützte Bäume

Viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen auf Grund ihrer Stammumfänge unter den Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. der kommunalen Baumschutzsatzung der Gemeinde Passow und sind somit zu erhalten. Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im Februar 2022 auf der Grundlage der Vermessung erfasst. Bäume, die nicht in direktem Konflikt mit dem Vorhaben stehen, werden in die städtebauliche Lösung integriert und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Vorhandene Bäume, die nicht im überbauten Bereich stehen, müssen erhalten und gepflegt werden.

Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit mit einem Lattengeviert gem. DIN 18920 geschützt werden

6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung bereits voll erschlossen. Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) sind somit vorhanden und könnten ggf. erweitert werden. Bedarf an evtl. notwendigen zusätzlichen Erschließungen weiterer 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 durch die Gemeinde zu sichern.

Oberflächenentwässerung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der DWA das Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen ist.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

7 UMWELT- und KLIMASCHUTZ

7.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht in natur- oder landschaftsrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

Das Plangebiet weist eine typische Parkvegetation auf. Die Rasenflächen werden von Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäumen strukturiert. Heimische standortgerechte Gehölze stellen den überwiegenden Anteil. Die Einzelbäume sind meist Linden, Eichen oder Feld-Ahorn.

Eine detaillierte Aufnahme der im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen erfolgte im Rahmen der Biotopkartierung sowie der Umweltprüfung und hat Eingang in den Umweltbericht gefunden.

7.2 Artenschutz

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung bieten aufgrund ihrer vielfältigen Habitatstrukturen einen potentiellen Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Artenschutzuntersuchung erarbeitet, um sicherzustellen, dass mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Erforderliche Maßnahmen werden in der Artenschutzuntersuchung sowie im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan geregelt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleich

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Einzeldenkmal (Gutshaus) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

9 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

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- u. Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.