

## **ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „SO TOURISMUS WERDER“**

Gemäß § 10 Absatz 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	27.09.2016	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	01.12.2016	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	01.11.2016	bis 01.12.2016
Beteiligung sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.02.2017	
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	21.02.2017	bis 24.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	20.02.2017	bis 24.03.2017
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	30.05.2017	
Satzungsbeschluss	30.05.2017	

### Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt für den in Rede stehenden Planungsraum im Bereich der ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage am nordwestlichen Ortsrand des bewohnten Ortsteils Werder die Umsetzung eines touristischen Entwicklungskonzeptes mit drei wesentlichen Zielstellungen.

Das Entwicklungskonzept basiert auf der Idee, den wertvollen Natur- und Landschaftsraum in seiner Eigenart und Vielfalt erlebbar zu machen. Neben der Schaffung von Unterkünften gilt es also, die Freiflächen als Landschaftspark soweit aufzuwerten, dass den Gästen vielfältige Sichtachsen auf den See und seine Umgebung erhalten bleiben. In diesem Sinne erfolgte die geplante Funktionszuordnung

in Abhängigkeit des zu erwartenden Störgrades. Bewusst wurde die unmittelbare Uferzone des Großen Stadtsees nicht einbezogen. Darüber hinaus sollen Pufferzonen innerhalb des Planungsraumes verbleiben, die gemäß der o. g. Idee z. B. durch ein naturnahes Kleingewässer und eine extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Tierhaltungsanlage im Nordosten des Planungsraumes ist baulich sehr stark überprägt und soll zukünftig für eine Ferienhaus-/Ferienwohnungsnutzung überplant werden. Sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen sind, wird der bauliche Bestand nahezu vollständig abgebrochen. Der Vorhabenträger plant hier die Errichtung von bis zu 25 ortstypischen Ferienhäusern und die damit in Verbindung stehenden Vermarktung und Bewirtschaftung.

Um den regionalen Wertschöpfungsgrad zu erhöhen, soll ein Teil der umliegenden intensiv genutzten Grünlandflächen zu einem Naturcampingplatz für bis zu 120 Campingplätze und Chalets entwickelt und ebenfalls über den Vorhabenträger bewirtschaftet werden. Den Gästen soll zukünftig ein umfangreiches Programm an Gastronomie und Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen.

Der Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ der Stadt Penzlin beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 beläuft sich auf eine Fläche von 7,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 12 und 13 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Werder.

#### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Realisierung und der Betrieb der Neuplanungen auf dem Gelände.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter. Flächenverluste, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung stehen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden

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

Für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 01.12.2016 durch das Abhalten einer öffentlichen Versammlung, welche die Vorstellung der Planunterlagen beinhaltete.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.11.2016. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

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

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 erfolgte vom 21.02.2017 bis 24.03.2017.

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

*a.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden*

- Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen i. S. d. § 15 BNatSchG sind zu ermitteln, zu beschreiben und darzustellen. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Ein Teil des Plangebietes umfasst Flächen eines als Dauergrünland genutzten Feldblockes. (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MS vom 29.11.2016)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Begründung

*b.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser*

- Der Anschluss an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage ist zurzeit nicht möglich. Es ist eine dezentrale Abwasseranlage (Kleinkläranlage/abflusslose Sammelgrube) zu errichten. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung, welches durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband „ Obere Havel/Obere Tollense“ unterhalten wird. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V den 50 m breiten Gewässerschutzstreifen des Großen Stadtsees. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier verboten. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Der im Südwesten des Planungsraumes gelegene Vorfluter GrStadtsee60 soll in den Naturcampingplatz integriert werden. (Stellungnahme des WBV „Obere Havel / Obere Tollense“ vom 30.11.2016)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser, Begründung

*c.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz*

- Es liegen keine Luft- oder klimarelevanten Informationen vor
- Allgemeine Aussagen zu den klimatischen Verhältnissen des Untersuchungsraumes beinhaltet der Umweltbericht

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

*d.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt*

- An der Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine naturnahe Feldhecke (MUE11990). Weiterhin ist im Uferbereich des Großen Stadtsees das Biotop See, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Weide (MUE11973) betroffen. Auswirkungen auf den Biotopschutz sind zu prüfen. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- Die Erschließung des Geltungsbereiches soll über die Gemeindestraße zum Werder erfolgen. Entlang dieser Straße befindet sich eine nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)

- Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Möglichkeit einer Beeinträchtigung auf geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle wildlebenden Vogelarten) entstehen kann. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)
- der Untersuchungsraum, der den Geltungsbereich mit einem Zusatzkorridor von 50 Metern umfasst, ist um die Biotope am Seeufer zu erweitern. Die Auswirkungen auf Biotope am Seeufer sind ebenfalls zu beurteilen. (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.11.2016)

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

*e.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild*

- Es liegen keine landschaftsbildrelevanten Informationen vor
- Allgemeine Aussagen zum Landschaftsbild des Untersuchungsraumes beinhaltet der Umweltbericht

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

*f.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und Siedlung*

- Bezogen auf die zulässige Schank- und Speisewirtschaft kann es möglicherweise zu schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche ausgehend vom Plangebiet kommen. (Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 30.11.2016)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Mensch und Siedlung

*g.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. (Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 08.11.2016)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, Begründung

*h.) Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung*

- Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete vorhanden.

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

#### Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Die aufgeführten Punkte werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

#### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Stadt Penzlin wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 27.09.2016 hat die Stadt Penzlin den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt für den in Rede stehenden Planungsraum im Bereich der ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage am nordwestlichen Ortsrand des bewohnten Ortsteils Werder die Umsetzung eines touristischen Entwicklungskonzeptes mit drei wesentlichen Zielstellungen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 beläuft sich auf eine Fläche von 7,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 12 und 13 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Werder.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Norden abgesichert. Die interne Verkehrserschließung richtet sich nach den geplanten Wegeverläufen der Haupt- und Nebenwege. Wichtige Verkehrsflächen wurden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs sind zentral im Bereich des geplanten Rezeptionsgebäudes geplant. Das Abstellen des Fahrzeugs erfolgt am jeweiligen Standplatz der Unterkünfte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,35 für das Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO FH) festgesetzt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Fische, und Gefäßpflanzen konnte

eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie für gebüsch- und boden- und gebäudebrütende Vogelarten. Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie FSC können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und der Erhaltungszustand der Population gesichert werden.

Für die Artenzusammensetzung und die Artendichte werden sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine relevanten Änderungen ergeben. Die ökologische Funktion des Planungsraumes bleibt aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten.

Das geplante Sondergebiet, das der Erholung dient, ist unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie FSC-Maßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Eintreffende Verbotstatbestände können über eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geregelt werden. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 03.02.2017 von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum o. g. Vorhaben dargestellt.

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

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

Die Stadtvertretung Penzlin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „SO Tourismus Werder“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und der speziellen Artenschutzprüfung im Stand von April 2017 am 30.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von April 2017 wurde am 30.05.2017 gebilligt.

Penzlin den 23.6.17



  
Unterschrift  
Bürgermeister