

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

**Gemeinde Passee
Amt Neukloster-Warin
Landkreis Nordwestmecklenburg**

über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6
*Ferienpark Gutsanlage Tüzen***

Entwurf

Waren (Müritz), Dezember 2024



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.6.	Beschreibung des Vorhabens.....	6
1.7.	Inhalt der Satzung.....	6
1.8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
1.8.1.	Erschließung.....	9
1.8.2.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.8.3.	Brandschutz.....	12
1.8.4.	Denkmalschutz	12
1.8.5.	Altlasten/Kampfmittel	13
1.8.6.	Immissionen	14
1.8.7.	Klimaschutz / Klimaanpassung / Erneuerbare Energie	15
1.8.8.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
1.8.9.	Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	20
2.	Durchführung der Maßnahme	21
3.	Zusammenfassung	22

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Passee im Ortsteil Tüzen, auf dem Gelände der ehemaligen Gutsanlage und umfasst die Flurstücke 55/2 (tlw.), 53 (tlw.), 54 (tlw.), 56/1, 213, 57, 58, 59, 60 (tlw.), 62 (tlw.), 63 (tlw.), 136/1, 136/2 (tlw.), 174 (tlw.), der Flur 1 der Gemarkung Tüzen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Dorfstraße Tüzen und die Straße nach Passee begrenzt. Die weiteren Bereiche grenzen an landwirtschaftliche Flächen und Grünland an. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zentral die Flurstücke 55/1 und 56/2 der Flur 1, Gemarkung Tüzen. Diese sind von dem Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese einen anderen Eigentümer haben und nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebunden werden können. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,4 ha.

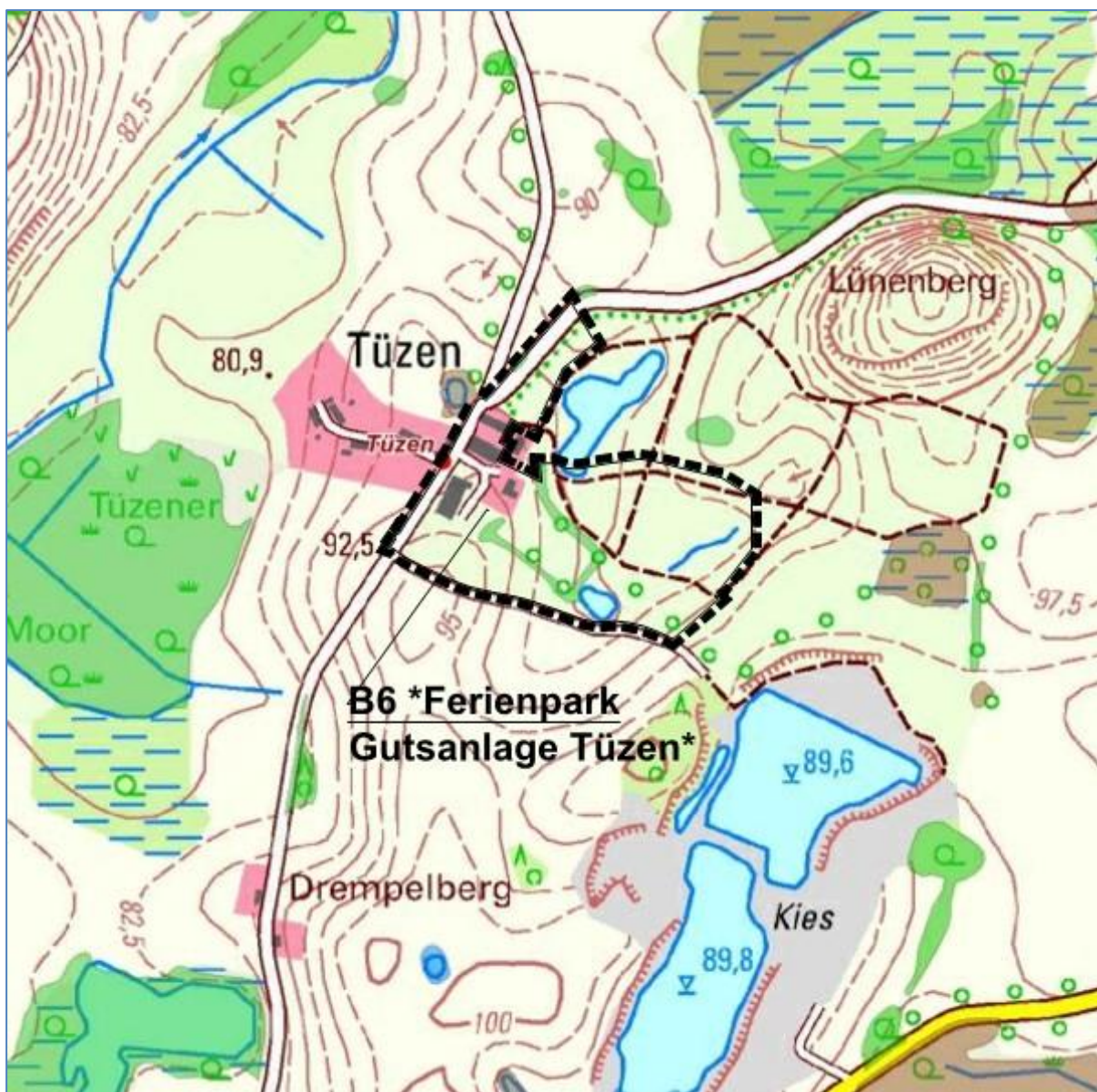


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 22.06.2024), bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem nunmehr vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 grundsätzlich neu begonnen. Die Ausgangssituation bleibt jedoch weiterhin bestehen. Durch den Wechsel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden jedoch nur die Flurstücke überplant, für die es auch ein unmittelbares Zugriffsrecht gibt.

Der Eigentümer beabsichtigt die bereits in der Vergangenheit touristisch genutzte Gutsanlage für Freizeit und Erholung zu reaktivieren. Dazu ist auch die Umnutzung und der Umbau bestehender Gebäude sowie die Ausweisung von Stellplätzen und Erholungsflächen geplant. Insgesamt soll jedoch die Gutsanlage weiterhin erkennbar bleiben, um auch die Geschichte des Ortes erlebbar zu machen und das Nutzungskonzept einzubeziehen.

Das Plangebiet soll zukünftig als Sondergebiet mit Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und Caravan und anderen Übernachtungsmöglichkeiten genutzt werden sowie auch Räume und Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten.

1.3. Zweck des Bebauungsplanes

Die zu überplanende Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Ferienparks mit touristischer Ausrichtung, als sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark“.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Eine Fläche im Außenbereich soll einer ständigen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung zugeführt werden. Die Gemeinde Passee besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der für den entsprechenden Bereich sowohl ein Sondergebiet als auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Haustierrassenpark darstellt. Entsprechend ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine 1. Änderung ist jedoch mit Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2019 und durch Auslegung des Vorentwurfs bereits im Verfahren.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen* wurde am 07.04.2022 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des

Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und entsprechend der Umweltbericht erstellt.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: www.gaia-mv.de vom 03.12.2024 bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im östlichen Teilbereich des Ortsteils Tüzen der Gemeinde Passee. Es umfasst nahezu vollständig das Areal des Gutshofes inklusive der Nebenanlagen und umgebenden Flächen. Ausgenommen von dem Geltungsbereich sind die Flurstücke 55/1 und 56/2 der Flur 1, Gemarkung Tüzen, da sich dies im privaten Eigentum befinden.

Die bestehenden Grundstücke waren Bestandteil des Haustierparks Tüzen und sind daher durch eine grundlandtypische Nutzung geprägt. Die vorhandenen hochbaulichen Anlagen, wie ehemaliges Gutshaus und Stallanlagen, weisen ebenfalls landwirtschaftstypische Nutzungen auf oder sind geprägt durch die ehemalige Nutzung als Freizeiteinrichtung.

1.6. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet war ursprünglich ein Haustierrassenpark und liegt zwischen der Ortslage Passee und dem Ortsteil Tüzen. Die Fläche wurde zunächst von der Gemeinde Passee betrieben und 2006 an den sozialen Träger GGP übergeben, bevor der Parkbetrieb 2008 eingestellt wurde. Seit 2018 ist die VOSS Grundbesitz GmbH, ein Unternehmen im Firmenverbund der VOSS GmbH, Eigentümerin des Areals. Die Gesamtfläche grenzt im Norden an die „Dorfstraße“, im Westen an den Ortsteil Tüzen, im Osten an ein kleines Waldgebiet sowie Ackerflächen und im Süden an einen Kiestagebau. Ein markantes Merkmal des Geländes ist der Lünenberg, die höchste Erhebung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit 118 m ü. NHN. Auf dem Areal befindet sich zudem ein Teich, der durch die Betreiber des ehemaligen Haustierrassenparks angelegt wurde. Aufgrund der vermehrten Dürreperioden ist dieser Teich jedoch nahezu ausgetrocknet. Um den Erhalt des Gewässers langfristig zu sichern, sind Sanierungsmaßnahmen geplant, bei denen Regenwasser von umliegenden Flächen gesammelt, gereinigt und dem Teich zugeführt werden soll, um einem weiteren Austrocknen entgegenzuwirken.

Das Vorhabensgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11,4 ha. Bei der Anreise mit dem Rad kann das Fahrrad oder E-Bike im Bike-Port geparkt, ggf. geladen, repariert werden oder auch ein Rad für die Dauer des Aufenthalts geliehen werden. Tagesgäste, die mit dem PKW anreisen finden auf einem der ca. 130 Parkplätze in einem der PV-Carports Platz.

Der ca. 2.000 m² große Schaustall empfängt die Tagesgäste mit einem großzügigen Eingangsbereich, Service- und Shopbereich. In der oberen Etage ist zusätzlich ein Eventbereich geplant. Die große Holzscheune mit einer Fläche von ca. 1.700 m² lädt zum ganzjährigen Spielen, Toben, Genießen und Events besuchen, ein. Im ehemaligen Gutshaus soll ein Restaurant mit Innen- und Außenbereich angesiedelt werden.

Im natürlich begrünten östlichen Teil des Geltungsbereiches findet man das Areal mit Caravan Stellplätzen in ganz unterschiedlichen Qualitäten von „Natürlich“ bis „Wellness“ mit privater Sauna und eigenem Jacuzzi oder um auf der Wiesenfläche das eigene Zelt aufzuschlagen. Klettern, Bouldern und seine Grenzen testen können die Gäste an der 12 m hohen Kletterwand und an bis zu 4 m hohen Boulderwänden in der Aktiv- Area, in der mehr als 20 Sportarten auf jedem Level von Einsteiger bis Sportprofi betrieben werden können. Abwechslungsreiche Outdoorspielplätze befinden sich im gesamten Parkgelände.

Ausführlich wird das Vorhaben in der Anlage Vorhabens-Konzept in Verbindung mit dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan sowie über die Unterlagen zu den Hochbauplanungen beschrieben.

1.7. Inhalt der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung

eines Ferienparks mit touristischer Ausrichtung, als sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark“.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen* wird in Festlegung der zukünftigen Nutzung als ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Ferien-, Erlebnis- und Freizeitparks.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke (indoor und outdoor),
- Ferien- und Gästehäuser,
- Gebäude und Anlagen für Seminar- und Tagungsveranstaltungen,
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Messen,
- Bereiche für temporäre Freiluftveranstaltungen,
- Gebäude und Anlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
- mit der Zweckbestimmung funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z. B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt, Sanitäreinrichtungen),
- dem Gebiet dienende Schank und Speisewirtschaften,
- Verkaufsstände und Läden mit freizeitparkbezogenen Sortimenten,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und / oder Bereitschaftspersonal,
- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse und Fahrräder
- Stellplätze für Wohnmobile, Caravane und Zelte sowie die notwendigen Zufahrten und Wege.

SO3

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Mobilitätshub mit

- Stellplätzen (auch überdacht) für Fahrräder und fahrradähnliche Fahrzeuge, E-Scooter
- Servicestation für Reparatur und Versorgung
- E-Ladestationen der zulässigen Fahrzeuge

Ausgeschlossen sind PKW, LKW, Busse.

SO4

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen die der Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks dienen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),

- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse, Fahrräder und Maschinen des Betriebshofes zur Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächen für die einzelnen Bereiche SO1 bis SO4 in der Planzeichnung festgesetzt.

Für den Bereich SO1, der vorrangig den Altbestand der baulichen Anlagen beinhaltet, wird eine Grundfläche von 10.000 m² festgesetzt

Für den Bereich SO2, der vor allem den Campingplatz, Stellplätze für Wohnmobile, Freizeit- und Erholungsbereiche sowie weitere Übernachtungsmöglichkeiten beherbergen soll und stark durchgrünt ist, wird eine Grundfläche von 8.000 m² festgesetzt. Im Bereich SO3 Mobilitätshub wird aufgrund der nutzbaren Fläche die Grundfläche mit 450 m² und für den Bereich des Betriebshofes SO4 eine Grundfläche von 1.600 m² festgesetzt.

Als Grundlage für alle Grundflächenfestsetzungen dient der Vorhabenplan, dem die Flächen der unterschiedlichen Nutzungen entnommen wurden.

Die Baugrenzen werden in Ausrichtung zu den Geltungsbereichsgrenzen und den natürlich räumlichen Grenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu Nachbargrundstücken und zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu festgesetzten Verkehrsflächen beträgt im SO1 und SO2 3,00 m. Aufgrund des baulichen Bestandes und um ihn vollständig innerhalb der Baugrenze zu fassen, beträgt der Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze im SO3 2,00 m. Im Bereich Betriebshof SO4 wird aufgrund der geplanten Nutzung, Maschinen- und Gerätepark zur Pflege und Unterhaltung des Freizeit- und Erlebnisparks und dem direkten Anschluss an die Stellplatzanlage kein Abstand der Baugrenze zum Geltungsbereich festgesetzt. Eine offene Bauweise, in Anlehnung an den baulichen Bestand des ehemaligen Gutshofes, soll in allen Bereichen des Sondergebietes eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen in den einzelnen Bereichen des Freizeit- und Erlebnisparks werden entsprechend der geplanten Nutzung bzw. der zu erwartenden Umgestaltung und in Abstimmung mit den geplanten baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Deshalb wird im SO1 die Höhe, entsprechend den bestehenden baulichen Anlagen, mit maximal 14,00 m, gemessen über der Geländehöhe festgesetzt. Die baulichen Anlagen sollen hier die Höhe der Bestandsanlagen nicht überschreiten. Die Festsetzungen der anderen Gebiete bleiben mit den festgesetzten Maximalhöhen mit 5,00 m, 7,00 m und 8,00 m deutlich unter den

Festsetzungen für den Bestandsbereich. Damit verringert sich die zulässige Höhe in Richtung der freien Landschaft. Im Bereich SO2 wird damit auch gewährleistet, dass eine Überdeckung der baulichen Anlagen und Plätze mit Bäumen möglich ist und die baulichen Anlagen die Bäume nicht überragen. Als Bezugspunkt für die maximale Höhe wird die mittlere Oberkante der zu überbauenden Geländeoberfläche angenommen. Die bestehenden Geländehöhen sind in der Darstellung der Planzeichnung erhalten und sind Grundlage für die Höhenfestsetzungen. Eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist bis zu 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze

In den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sollen in erster Linie die Stellplätze für Tagesbesucher zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind im sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §12 und §14 BauNVO, die der Parknutzung dienen, z. B. auch Sitzgruppen, Bänke, Wege, zulässig. Weitere Stellplätze in den Sondergebieten sind notwendig vor allem für Personal und Übernachtungsgäste.

Werbeanlagen

In allen Sondergebieten sind Werbeanlagen als ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf für die Stätte der Leistung als Eigenwerbung dienen, zulässig. Hierzu zählen u.a. Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen (auch Flächen an Gebäuden). Dabei wird aufgrund des Artenschutzes bei Werbeträgern mit wechselnder Motivwahl der Motivwechsel eingeschränkt. Motivwechsel ist hierbei nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig. Werbeanlagen werden in der Höhe auf max. 7,5 m begrenzt, um im Bereich der festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen zu bleiben und ein geschlossenes Bild für den gesamten Freizeit- und Erlebnispark einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Grundwassers wird die Festsetzung getroffen, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig ist. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet.

1.8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8.1. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung ist das Grundstück erschlossen. Die Erreichbarkeit geplanter neuer Einrichtungen wie die des

Campingplatzes sowie die Erschließung weiterer Arealbereiche sollen durch den Ausbau des angrenzenden Feldwegs zu einer 5,5 m breiten privaten Straße gewährleistet werden.

Die Gemeinde Passee ist bislang nur eingeschränkt in das regionale Rad- und Wanderwegenetz eingebunden und es gibt keine ausgewiesenen Radwege im unmittelbaren Umfeld. Lokale Akteure halten es jedoch für sinnvoll, bestehende Straßen und Wege als Radwege zu aktivieren und sie in regionale Wege-Netzwerke zu integrieren. Ein Austausch mit den regionalen Planungsverbänden findet hierzu bereits statt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ort Passee verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Neubukow (15 km entfernt, mit Regionalverbindung Rostock-Wismar) und Bützow (30 km entfernt, mit Fernverbindungen Richtung Hamburg und Schwerin). Für den Nahverkehr bietet die Buslinie 440 der Firma Nahbus eine wochentägliche Verbindung zwischen Neukloster und Passee. Zusätzlich verbinden zwei Buslinien des Betreibers rebus den Landkreis Rostock (LRO) mit der Umgebung von Passee, enden jedoch 2,5 km entfernt im Nachbarort Pustohl. Eine direkte Busanbindung aus Richtung Wismar besteht derzeit nicht. Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt gegenüber des Plangebietes.

1.8.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Zweckverband Wismar versorgt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung.

Abwasser

Die vorhandene Kleinkläranlage wurde aufgrund geringeren Bedarfs auf eine Kapazität für 38 Einwohnergleichwerte reduziert. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Neubau einer vollbiologischen Kläranlage auf dem eigenen Gelände geplant. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in dieser privaten Kleinkläranlage entsorgt.

Regenwasser

Aufgrund der geringen Versiegelung des Plangebietes von unter 30% der Grundstücksfläche und der unversiegelten umgebenden freien Landschaft wird das unbelastete Regenwasser auf dem Grundstück versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Im Rahmen der Projektentwicklung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ wird beabsichtigt, den lokalen Wasserkreislauf durch eine natürliche Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten. Dazu wurde durch ein Fachbüro ein Regenwasserhaushaltskonzept erarbeitet. Dieses basiert auf einschlägigen Rechtsgrundlagen und Normen wie dem Landeswassergesetz und den Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA).

Die Planung der Regenwasserführung setzt sich dabei drei Prämissen. Erstens muss das Regenwasser lokal gespeichert werden, um den natürlichen Wasserbedarf langfristig zu decken. Zweitens soll der Wasserfluss minimiert werden, um Erosion und Bodenverlust zu verhindern, was die Bodenstabilität und die natürliche Landschaftsgestaltung erhalten sollen. Drittens ist es notwendig, Regenrückhalteräume in angemessenem Abstand zu Gebäuden zu planen, um die Langlebigkeit der Strukturen zu gewährleisten. Es wurden drei Zonen mit erhöhter Versiegelung identifiziert, die einen Überschuss an Regenwasser aufweisen. Technische Lösungen wie Muldenversickerung sollen dieses Wasser kontrolliert aufnehmen. Zusätzlich tragen natürliche Gegebenheiten wie Feuchtwiesen und vorhandene Gewässer zur natürlichen Wasserspeicherung bei und werden durch diese sogar wieder aufgewertet. Es bleibt offen, in welchem Umfang Flächen- oder Muldenversickerung genutzt werden, wobei zukünftige Planungen eine maximale Flächenversickerung zur Unterstützung der Feuchtwiesen vorsehen sollten. Insgesamt wird im Rahmen der Projektentwicklung das Ziel verfolgt, das lokal auftretende Regenwasser zum Schutz der Umwelt durch Stabilisierung der natürlichen Wasserkreisläufe und zur Sicherstellung der Wasserversorgung nutzen.

Elektrische Energie

Edis versorgt das Plangebiet mit elektrischer Energie. Das Gelände ist gut an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über eine Transformatorstation in Tüzen. Alle Gebäude im Plangebiet sind mit Strom versorgt.

Darüber hinaus ist eine umfassende Integration von Photovoltaikanlagen, um ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Strom zu erzeugen, geplant. Hierzu sollen verfügbare Wand-, Dach- und versiegelte Freiflächen konsequent mit Solarpaneelen ausgestattet werden. Ein innovatives Beispiel hierfür ist der Einsatz von vertikalen Photovoltaikmodulen am Zaun auf der Südseite des Geländes, die nicht nur der Abgrenzung dienen, sondern aktiv Strom produzieren. Darüber hinaus wird der Park über ein Smart Grid verfügen, ein intelligentes Stromnetz, das die Verteilung und Speicherung von Energie effizient steuert. Dieses Netz ermöglicht den Gebäuden innerhalb des Areals, Energie auszutauschen und optimal zu nutzen. Die Wärme- und Kälteversorgung des Parks wird ebenfalls durch den vor Ort produzierten, erneuerbaren Strom gesichert. Diese Elektrifizierung erlaubt es uns zudem, zukünftig E-Wohnmobile und andere energieintensive Einrichtungen vollständig CO₂-frei zu betreiben.

Gas

Eine zentrale Versorgung mit Gas ist im Ortsteil Tüzen nicht vorhanden.

Telekommunikation / Internet

Der Ortsteil Tüzen ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet. Seit 2021 verfügt das Gelände weiter über eine Glasfaseranbindung, die weitere Gebäude auf dem Areal mit Breitband-Internet versorgen kann.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Passee wird entsprechend der Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.8.3. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über ein neu zu errichtendes System von Löschwasserzisternen sichergestellt. Die drei unterirdischen Löschwasserzisternen haben ein Fassungsvermögen von jeweils 2 x 100 m³ und 1 x 200 m³. Ein zusätzlicher Unterflurhydrant hat eine Kapazität von 12 m³/h. Alle Einrichtungen befinden sich im Umkreis des 75 m Erstangriffsradius bzw. im Umkreis des 200 m Angriffsradius für die Feuerwehr. Der technische Brandschutz wird im Erschließungsplan dargestellt. Berücksichtigt sind hier ebenso die Feuerwehrezufahrten und die Feuerwehraufstellfläche.

1.8.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist das Bodendenkmal 'Tüzen, Fpl. 4' betroffen.

Seine Lage befindet sich östlich des ehemaligen Gutshauses, im Grenzbereich des Bebauungsplanes. Bauliche Tätigkeiten sind hier nicht geplant.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die

Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

1.8.5. Altlasten/Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Deponie Tüzen, Kennziffer AA_Z_74_0230. Die genaue Lage und Ausdehnung der Altablagerung sind nicht dokumentiert. Wahrscheinlich entspricht die Lage der in der TK25 von 1980 dargestellten Grube. Dies passt etwa zur angegebenen Ausdehnung von ca. 45 m x 45 m. Nach Zeitzeugenangaben erfolgte auf einem Teil des Flurstücks Nr. 62 zunächst die Grubenverfüllung etwa bis 1990-91, danach, bis 1993 wurden Teile des Flurstücks 63 als Kippe in Anspruch genommen. Zur Mächtigkeit der Altablagerung liegen keine Angaben vor. Die Mächtigkeit der Abdeckung wird mit 5 – 6 m angegeben. Sichere Angaben über Art und Menge der abgelagerten Abfälle liegen nicht vor. Hausmüllverkipfung ist erwähnt. Die Fläche gilt als durch Sicherungsmaßnahmen (Abdeckung) saniert.

Um die genaue Ausdehnung, Lage und die Qualität der Verfüllung der Grube zu prüfen, wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das Büro H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH erarbeitet. Das Gutachten stellt folgendes Ergebnis dar:

Der Untersuchungsraum hat eine Fläche von ca. 6.000 m². Im Ergebnis der am 07.11. und 08.11.2022 durchgeführten 11 Rammkernsondierungen jeweils durch die vorhandene Altablagerung bis zum Liegenden und der oberflächennahen Beprobung der Nutzungsebene in einem Teufenbereich von 0,00 bis 0,35 m unter Geländeoberkante (m u. GOK) wurden keine Überschreitungen der aus bodenschutzfachlicher Sicht relevanten Beurteilungswerte für Benzo(a)pyren festgestellt. Bei der im Bereich des Auffüllungshorizontes gewonnenen Mischprobe, der zwischen 0,35 m u. GOK und dem Liegenden erkundet wurde, wurde eine Überschreitung ermittelt. Diese betrifft den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung Kinderspielplätze. Der Wirkungspfad Boden – Mensch, Nutzung Park- und Freizeitanlagen ist in der Teufenlage 0,00 bis 0,35 m u. GOK und im Liegenden des Untersuchungsraumes nicht eröffnet. Auffüllung Teufenbereich von 0,35 bis max. 9,20 m u. GOK: Überschreitung des Prüfwertes für den Parameter Benzo(a)pyren, somit ist eine Nutzung als Kinderspielflächen nicht zulässig. Die hier relevante Nutzungsart Wohngebiete bzw. Park- und Freizeitanlagen ist jedoch zulässig.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.8.6. Immissionen

Aufgrund der zu erwartenden und geplanten Nutzung ist mit Immissionen zu rechnen. Entsprechend wurde eine verkehrstechnische Untersuchung sowie eine Schallimmissionsprognose erstellt. Gutachtens beauftragt worden. Damit soll nicht nur die Verträglichkeit für die Umwelt sichergestellt werden, sondern auch die geplante Nutzung für Freizeit und Erholung konfliktfrei geplant werden. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: In der Gesamtabwägung wird empfohlen die schalltechnischen Auswirkungen auf der Grundlage der maximal zu erwartenden Verkehrsmenge zu prüfen. Zu den erwarteten Prognoseverkehren wird die Verkehrsmenge im Bestand addiert:

DTV: 773 Kfz/24h

DTV-SV: 28 Kfz/24h

Für die Berechnung der Schallimmissionen ist im Weiteren die Verteilung von Tag- und Nachtverkehren von Bedeutung. Bedingt durch die vorgesehene Nutzung kann erwartet werden, dass die Verkehre der Kunden deutlich überwiegend im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr auftreten. Verkehre außerhalb dieses Zeitfensters werden in der Regel durch Beschäftigte sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge durchgeführt. Darüber hinaus wird berücksichtigt, dass Pkw-Fahrten von Kunden in der Nachtzeit im Rahmen unregelmäßiger Events (z. B. Konzerte, Weihnachtsmärkte etc.) stattfinden können. Da eine belastbare Festlegung der Tag- und Nachtanteile nicht möglich ist, wird empfohlen die Standardverteilung nach RLS 19 zu verwenden. Für die Berechnung der Lkw-Anteile wird der prognostizierte Lkw-Anteil verwendet. An Spitzentagen in der Saison ist mit einem deutlich höheren täglichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ebenfalls eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm durch das Büro WIND-consult erstellt. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst:

Die Analyse der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Freizeitparks erfolgte dabei im Rahmen einer Betrachtung des abstrakten Planfalls. Dabei wurden potenzielle geräuschemittierende Quellen mit Hilfe von Erfahrungswerten untersucht. Aus diesem pauschalen Emissionsmodell sollten mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen entsprechende Immissionspegel an definierten Immissionsorten (IO) ermittelt werden, die auf Basis der TA Lärm /1/ beurteilt werden.

Vom Auftraggeber wurden zehn Schallzonen im zu untersuchenden Planungsgebiet definiert, die als Grundlage der Emissionsansätze fungierten. Die entsprechenden Einzelergebnisse

pro Schallzone sind in Kapitel 6 der Unterlage aufgeführt. Die energetische Summe alle Einzelimmissionspegel im Geltungsbereich der TA Lärm /1/ sind in Tabelle 7.1 der Unterlage aufgeführt. Die entsprechenden Rasterlärmkarten für den Beurteilungszeitraum Tag und Nacht sind in Anhang 9.6 und Anhang 9.7 dargestellt.

Durch die durch die Gesamtbelastung verursachten Beurteilungspegel liegen in beiden Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht mind. 10 dB unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten. Nach Nr. 2.2 TA Lärm liegen somit die betrachteten Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Emissionssätze. Durch die von der Dorfstraße als Zufahrstraße zum Planungsgebiet verursachten Geräuschemissionen werden die nach 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte im Beurteilungszeitraum Tag um mind. 10 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht um mind. 18 dB(A) unterschritten. Die Geräuschemissionen und die daraus resultierenden Geräuschemissionen sind daher für das Gesamtergebnis nicht immissionsrelevant.

1.8.7. Klimaschutz / Klimaanpassung / Erneuerbare Energie

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

In verschiedenen Bereichen der Sondergebietsflächen sind die Möglichkeiten gegeben auch erneuerbare Energien zu errichten. Über zukünftigen Stellplatzflächen können unter Anderem in der notwendigen Höhe Photovoltaikanlagen zur autogenen Energieerzeugung des Plangebietes errichtet werden. Das geplante Energiekonzept mit der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie innerhalb der Anlage trägt dazu bei die Anlage CO₂-frei zu betreiben und die Energie für E-Fahrzeuge zur Verfügung zu stellen.

Das Regenwasserhaushaltskonzept ermöglicht es das aufkommende Niederschlagswasser wieder dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung zu stellen bzw. das Wasser zu speichern und den Wasserbedarf des Gebietes zu decken.

In einigen Bereichen der Anlage wird durch Versiegelung das Mikroklima beeinflusst. Der Großteil der Anlage bleibt unversiegelt und ist natürlich gestaltet oder wird begrünt. Die damit verbleibenden unversiegelten und begrünt Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Ziel ist es, die Gutsanlage Tüzen nicht nur zu einem attraktiven Urlaubsort, sondern auch zu einem Modellprojekt für nachhaltiges und energieautarkes Bauen zu entwickeln.

1.8.8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete von der Planung betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (LSG 2a1) befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km zum Plangebiet.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Nordwestmecklenburg liegen folgende Biotope im oder im Umkreis bis zu 300 m zum Plangebiet:

NWM23373

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Soll; Gehölz

Gesetzesbegriff: Sölle

NWM23379

Biotopname: Baumgruppe; Esche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

NWM23393

Biotopname: Baumgruppe; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

NWM23388

Biotopname: Baumgruppe; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

NWM23369

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde von UmweltPlan GmbH Stralsund 2019 detailliert kartiert. Diese Biotoperfassung wurde 2022 und 2024 durch Vor-Ort-Aufnahmen von STADT LAND FLUSS aktualisiert. Daraus resultiert eine von der obenstehenden Auflistung erheblich abweichende Biotopstruktur. Im Umweltbericht werden die geschützten Biotope dargestellt und diese werden in der Planung berücksichtigt. Direkte Eingriffe in geschützte Biotope werden durch sorgfältige Planung und Anwendung schonender Methoden (z.B. Durchschießen von Leitungen statt Grabenverlegung) weitestgehend vermieden. Unvermeidbare Eingriffe in geschützte Biotope werden auf ein Minimum beschränkt und auf Grundlage eines Antrags auf Ausnahme vom Biotopschutz direkt vor Ort ausgeglichen.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Standgewässer. Diese werden von den Belangen der Planung nicht berührt. Die Kleingewässer werden so in die Planung eingebunden, dass deren gesetzlicher Schutz weder direkt, noch indirekt beeinträchtigt wird. Im Umweltbericht wird der Punkt Gewässerschutz näher behandelt.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Abwasserbeseitigung

Die vorhandene Kleinkläranlage wurde aufgrund des geringeren Bedarfs auf eine Kapazität für 38 Einwohnergleichwerte reduziert. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt deshalb über den Neubau einer vollbiologischen Kläranlage auf dem eigenen Gelände. Diese ist im Erschließungsplan verzeichnet.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht direkt durch die Planung des Bebauungsplanes betroffen. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende europäischen Schutzgebiete:

- SPA DE 2036-401 „Kariner Land“, ca. 660 m südlich
- FFH DE 2036-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“, ca. 1.125 m nördlich
- FFH DE 1936-302 „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“, ca. 2.830 m nordöstlich
- FFH DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“, ca. 2.040 südöstlich

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und der lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele der umgebenden Schutzgebiete zu erwarten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Altbaumbestand, der größtenteils nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt ist. Bei der Planung des Vorhabens wurde größtmögliche Rücksicht auf die Einbindung des Gehölzbestandes gelegt. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass einige Einzelbäume gefällt bzw. zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt werden. Da nicht absehbar ist, ob sich für diese Bäume aus der neuen Situation Vitalitätseinschränkungen ergeben, werden diese Einzelbäume ebenso wie die Baumfällungen bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt

Der Ausgleichsumfang für die Beseitigung von Einzelbäumen (auch solchen, die nicht nach

NatSchAG geschützt sind) MV erfolgt Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI6 – 5322.1-0).

Allein und einseitige Baumreihen sind von der Planung nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden im erarbeiteten Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Das Ergebnis des Fachbeitrages und die empfohlenen Maßnahmen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Entwurf legt dar, inwieweit diesbezüglich gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) vom Vorhaben betroffen sein können. Auf Grundlage der vor Ort dargestellten Biotopstruktur und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzbrüter:

Bauzeitenregelung: Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere außerhalb des Zeitraums 01.02. - 30.09. (Zeitlich erweiterte Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahme 2 Feldlerche und andere Bodenbrüter:

Bauzeitenregelung: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.08. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche, evtl. Beseitigung des Lesesteinhaufens) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der Gemeinde sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter:

Bauzeitenregelung: Falls in Erwägung gezogen wird, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzureißen, erfolgt zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter durch ein geeignetes Gutachterbüro. Im Übrigen siehe Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse).

Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse:

Bei eventuellen Änderungen an Dächern und/oder Außenfassaden der Bestandsgebäuden im Plangebiet sowie Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch ein geeignetes Gutachterbüro. Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird im Übrigen empfohlen, die Abriss- und Fällarbeiten im Zeitraum 01.11. bis 28.02. durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 5 Amphibien:

Errichtung von Amphibienleitzäunen zu den Wanderungszeiten (15. Februar – 15. November), die Laichhabitats und umgebende Gehölzgürtel von Baustellen abgrenzen und somit Wanderungen in diese Flächen während Bauzeit verhindern.

CEF-Maßnahme 1 Feldlerche:

CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche (2 Reviere), ggf. multifunktional über Realkompensationsmaßnahme (Eingriffsregelung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch Neuschaffung attraktiver Bruthabitats auf einer Gesamtfläche von ca. 1 ha, vorzugsweise durch Umwandlung von Intensivacker zu Brache oder Dauergrünland. Eine Konkretisierung der Maßnahme erfolgt bis Satzungsbeschluss.

CEF-Maßnahme 2 Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse

Ergeben die Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen vor Abriss bzw. vor Fällung einen Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und Fledermausflachkästen (Sommerquartiere) und Nisthilfen für Halbhöhlen/Nischenbrüter entsprechend festzulegender Anzahl an geeigneter Stelle anzubringen. Es besteht auch die Möglichkeit, vorsorglich und frühzeitig ohne jeweils konkreten Anlass entsprechende Nisthilfen und Fledermauskästen an bestehenbleibenden Großbäumen und Gebäudefassaden zu installieren.

Die im Gutachten dargestellten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.8.9. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben erfolgt die Eingriffsberechnung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der 2022 und 2024 aktualisierten Biotoptypenkartierung. Berücksichtigt werden alle teil- und vollversiegelten Flächen sowie die gestalterisch überprägten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches. Zu den vollversiegelten Flächen zählen die asphaltierten Parkplätze und Zufahrtsstraßen, die Gebäude und Lodges sowie der Skatepark und einige andere Spielbereiche. Zu den teilversiegelten Flächen gehören befestigte Bereiche aus Natursteinpflaster, Rasenstein, Rasenfugenpflaster und Brechsand. Das betrifft insbesondere Wege, Stellplätze, Bereiche um die Lodges, die Fahrspuren der Caravanstellplätze sowie Sand- und Spielflächen. Zu den überprägten Bereichen, die jedoch in keiner Weise versiegelt werden, gehören neben allen Freiflächen auch die Stellplätze für die Zelte.

Für die Umsetzung der im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Eingriffe hinsichtlich Biotopbeseitigung/Teil- und Vollversiegelung/Überprägung ergibt sich so insgesamt ein Kompensationsbedarf von 285.782 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Hiervon sind infolge der Betroffenheit geschützter Biotope 2.270 m² EFÄ direkt vor Ort, d.h. im räumlich funktionalen Zusammenhang auszugleichen. Von der Umsetzung der vom Vorhaben und Erschließungsplan ausgehenden mittelbaren Eingriffe in das Umfeld ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.706 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

Eine Pflanzung von 17 Bäumen als Ersatz für die 10 zu fällenden bzw. in ihrer Vitalität möglicherweise eingeschränkten Bäume soll im räumlich-funktionalem Zusammenhang zu erfolgen.

Insgesamt ergeben sich folgende Kompensationsbedarfe:

Biotopbeseitigung und Versiegelung	EFÄ	282.782 m ²
Mittelbare Biotopbeeinträchtigung	EFÄ	7.706 m ²
Eingriff in geschützte Biotope	EFÄ	2.270 m ²
Rodung Einzelbäume	Pflanzung von 17 Bäumen	

Die Daten ergeben sich aus der Eingriffsbilanzierung.

Die Kompensation der Eingriffe soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Anlage parkartiger Grünflächen | 76.787 m ² KFÄ |
| 2. 17 x Baumpflanzungen | 2.270 m ² Gehölzpflanzungen |
| 3. Ökokonto LZ III | 213.701 m ² KFÄ |

Kompensationswert gesamt: 290.488 m² KFÄ

Es ergibt sich eine ausgewogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

In Bezug auf den Besonderen Artenschutz besteht die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen umzusetzen. Diese können bei der Feldlerche mit der Eingriffsregelung kombiniert werden, sofern eine Eingriffskompensation in ausreichendem Maße auch durch Umwandlung von Acker zu Brache oder Dauergrünland stattfindet. Ein diesbezügliches Kompensationsmaßnahmenkonzept wird bis zur Abwägung erstellt und liegt somit bis zum Satzungsbeschluss vor.

In Bezug auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich angesichts des vorhabenbezogenen Nutzungskonzeptes keine Beeinträchtigungen

2. Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag wird unter anderem die Ausführung des Bauvorhabens und die Übernahme von Kosten geregelt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Bauleistungen sowie der Kosten für Gutachten, Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Brandschutz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen des Durchführungsvertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Spätestens innerhalb von einem Jahr nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind einer oder ggf. mehrere vollständige und genehmigungsfähige Bauantragsanträge für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Der Vorhabenträger wird spätestens innerhalb von einem weiteren Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das vertragsgegenständliche Vorhaben mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren fünf Jahren fertigstellen.

Außerdem wird im Durchführungsvertrag geregelt, wie im Fall der Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung zu verfahren ist.

3. Zusammenfassung

Die Gemeinde Passee möchte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer die zukünftige wirtschaftliche Nutzung des ehemaligen Haustierparks Tüzen vorbereiten. Dazu wurde bereits ein Planverfahren eingeleitet, was aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,4 ha. Ziel der Planung ist es zunächst die ehemalige Gutsanlage mit samt der zugehörigen Nebengebäude und ihrer anschließenden Freiflächen für eine touristische Nutzung zu entwickeln. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Hierzu wurden entsprechende Gutachten erarbeitet und die Ergebnisse in der Begründung sowie im Umweltbericht erfasst.

Die bestehenden Grundstücke waren Bestandteil des Haustierparks Tüzen und sind daher durch eine grundlandtypische Nutzung geprägt. Die vorhandenen hochbaulichen Anlagen weisen ebenfalls landwirtschaftstypische Nutzungen auf oder sind geprägt durch die ehemalige Nutzung als Freizeiteinrichtung.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beinhalten eine zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen sowie eventuelle Immissionen durch die Nutzung für Freizeit und Erholung auch in Zusammenhang mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen. Die Kompensation erfolgt über Maßnahmen im Bebauungsplan auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Artenschutzrechtliche Belange sowie eventuell erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz wurden im Artenschutzfachbeitrag geprüft. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Des Weiteren wurde ein Regenwasserhaushaltskonzept sowie eine Altlastenuntersuchung erarbeitet. Das Regenwasserhaushaltskonzept soll dazu beitragen das anfallende Regenwasser im Gebiet zu speichern oder dem lokalen Wasserkreislauf direkt wieder zur Verfügung zu stellen. Durch die Altlastenuntersuchung besteht die Möglichkeit die vorhandene Altlastenfläche ohne schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Menschen und Gesundheit in die zukünftige Nutzung des Plangebietes zu integrieren.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.