

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow" verfolgt das Ziel, die gebotenen Entwicklungsperspektiven für eine zeitgemäße Jugendherberge planungsrechtlich vorzubereiten.

Daneben verfolgt die Gemeinde aber auch das Ziel, den Standort allgemein der touristischen Nutzung, insbesondere für den Familienurlaub, zugänglich zu machen und zu sichern. Damit entwickelt die Gemeinde ein vorausschauendes Konzept, welches dann greift, falls der Betrieb einer Jugendherberge in ferner Zukunft ggf. nicht mehr klassisch weiterbetrieben werden sollte, der Standort aber dennoch für die Beherbergung offengehalten wird.

Die Bebauungsplanung setzt wesentliche gemeindliche Entwicklungsziele um:

- Sicherung und Unterstützung der vorhandenen gewerblich- touristischen Betriebe sowie der touristischen Angebote und Dienstleistungen sowie
- eine maßvolle Entwicklung im Tourismus mit attraktiven, auf die Region zugeschnittenen Angeboten für Freizeit und Erholung.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Zielsetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im Bebauungsplangebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen.

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich umfasst neben den Bauflächen auch die Grünflächen sowie eine Waldfläche im Norden. Für diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr.10 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow" ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist- Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Boden
- Wasser
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Mensch
- Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See hat in ihrer Sitzung am 01.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Regel-Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit dem Schreiben vom 16.10.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Waldschutzes
- Belange des Denkmalschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden—soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen—beachtet.

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 05.11. bis 07.12.2019.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“, einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 13.10.2017 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.

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 23.04.2019 beteiligt.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter erlassen worden.

3. Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Standortalternativen bestehen nicht, da sich der Bebauungsplan baulich und erschließungsmäßig auf das bereits bestehende Jugendherbergsgelände bezieht. Dieses soll zukunftsicher entwickelt werden. Zudem unterstützt das Vorhaben touristisch orientierte Einrichtungen entlang der Uferlinie des Schweriner Außensees in der Gemeinde Dobin am See.

Dobin am See,

Bürgermeister

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow" verfolgt das Ziel, die gebotenen Entwicklungsperspektiven für eine zeitgemäße Jugendherberge planungsrechtlich vorzubereiten.

Daneben verfolgt die Gemeinde aber auch das Ziel, den Standort allgemein der touristischen Nutzung, insbesondere für den Familienurlaub, zugänglich zu machen und zu sichern. Damit entwickelt die Gemeinde ein vorausschauendes Konzept, welches dann greift, falls der Betrieb einer Jugendherberge in ferner Zukunft ggf. nicht mehr klassisch weiterbetrieben werden sollte, der Standort aber dennoch für die Beherbergung offengehalten wird.

Die Bebauungsplanung setzt wesentliche gemeindliche Entwicklungsziele um:

- Sicherung und Unterstützung der vorhandenen gewerblich- touristischen Betriebe sowie der touristischen Angebote und Dienstleistungen sowie
- eine maßvolle Entwicklung im Tourismus mit attraktiven, auf die Region zugeschnittenen Angeboten für Freizeit und Erholung.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Zielsetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im Bebauungsplangebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen.

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich umfasst neben den Bauflächen auch die Grünflächen sowie eine Waldfläche im Norden. Für diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr.10 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow" ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist- Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Boden
- Wasser
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Mensch
- Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See hat in ihrer Sitzung am 01.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Regel-Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit dem Schreiben vom 16.10.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Waldschutzes
- Belange des Denkmalschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

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 05.11. bis 07.12.2019.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“, einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 13.10.2017 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.

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 23.04.2019 beteiligt.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter erlassen worden.

3. Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Standortalternativen bestehen nicht, da sich der Bebauungsplan baulich und erschließungsmäßig auf das bereits bestehende Jugendherbergsgelände bezieht. Dieses soll zukunftssicher entwickelt werden. Zudem unterstützt das Vorhaben touristisch orientierte Einrichtungen entlang der Uferlinie des Schweriner Außensees in der Gemeinde Dobin am See.

Dobin am See, 03.02.2020

Bürgermeister

