

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „Forsterlebnishof Gätshagen“, der Gemeinde Divitz-Spoldershagen

1 Ziel der Planung

In der Gemeinde Divitz-Spoldershagen befindet sich im Ortsteil Gätshagen die private Forstverwaltung Gätshagen. Die zugehörigen Flächen umfassen etwa 700 ha Wald-, Wiesen- und Ackerflächen. Von Gätshagen aus werden die umliegenden Waldflächen bewirtschaftet und darüber hinaus stellen die zusammenhängenden Flächen einen Eigenjagdbezirk dar. Neben dem Holzverkauf sind zurzeit die Jagd und der Verkauf von Wildfleisch ein weiteres wirtschaftliches Standbein der Forstverwaltung Gätshagen.

Die private Forstverwaltung Gätshagen möchte neben der traditionellen Forstwirtschaft und Jagd mit einer Vermarktung von Holz und Wild einen Beitrag dazu leisten, besonders der heranwachsenden Generation die Werte der Forst- und Jagdkultur und der Schönheit und Eigenart des Waldökosystems zu vermitteln. Durch forstliche Öffentlichkeitsarbeit und Umweltbildung soll hier ein breites Verständnis der Bevölkerung für das Ökosystem Wald angestrebt werden. Dazu sollen auf dem Forsterlebnishof folgende Angebote zur Pflege des Brauchtums der Jagd und zur Umweltbildung gemacht werden:

- Veranstaltungen zur Umweltbildung für Schulklassen, Kindergärten, Jugendgruppen
- Waldführungen für Jung und Alt zur Waldwirtschaft im Bereich der privaten Forstverwaltung Gätshagen und des Barther Stadtholzes
- Ausstellung zur Jagdkultur in Vorpommern, Trophäenschau
- Jagdveranstaltungen mit maximal 300 Übernachtungen pro Jahr
- Freigehege für Wildtiere des Waldes als Bestandteil des Umweltbildungsangebotes

Um dem privaten Forstbetrieb auch langfristig eine wirtschaftliche Perspektive zu geben, möchte die Gemeinde Divitz-Spoldershagen es ermöglichen, die Angebote in Richtung Umweltbildung und Jagdtourismus auszubauen.

Der Ortsteil Gätshagen liegt im Außenbereich. Ein Teil der baulichen Einrichtungen, insbesondere die des Forstbetriebes, bestehen bereits, sie wurden als privilegierte Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Um jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vollständige Umsetzung des Konzeptes des *Forsterlebnishofes Gätshagen* schaffen zu können, ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bereich des Forsterlebnishofes mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forsterlebnishof festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 möchte die Gemeinde Baurecht für die geplante Nutzung als Forsterlebnishof schaffen und den Ortsteil Gätshagen, u.a. durch die Einbeziehung leerstehender Gebäude städtebaulich ordnen.

2 Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Umweltbelange

- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2013 gefasst.
- Die Landesplanungsbehörde wurde am 06.11.2013 über die Planungsabsichten der Gemeinde Divitz-Spoldershagen informiert. In ihrer Stellungnahme wies sie darauf hin, dass die geplanten Beherbergungskapazitäten darzulegen seien.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 06.11.2013 statt.

Vom Landkreis Vorpommern-Rügen wurden folgende wesentliche Hinweise gegeben:

Die Erforderlichkeit der Planung muss detaillierter begründet werden.

Die Wasserver- und entsorgung sowie die geplante Versickerung sind zu überprüfen und in der Begründung zu beschreiben.

Die erforderliche Löschwassermenge ist nachzuweisen.

In den textlichen Festsetzungen ist die zulässige Größe der Grundflächen anzugeben.

Im SO 1 sollte eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten ist zu prüfen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist zu erweitern.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten und es ist ein Nachweis zu erbringen, dass es keine Baumverluste gibt.

Vom Forstamt Schuenhagen wurde darauf hingewiesen, dass teilweise die Waldabstände nicht eingehalten werden und die die zulässigen Nutzungen nicht eindeutig beschrieben worden sind. Gegebenenfalls müsste eine Waldumwandlung beantragt werden.

- Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Abwägung berücksichtigt und entsprechend in den Entwurf eingearbeitet.
- Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.11.2013 statt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.
- Am 22.03.2017 wurde von der Gemeinde Divitz-Spoldershagen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
- Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.04.2017 bis zum 23.05.2017. Es wurden keine Anregungen und Bedenken von der Bevölkerung vorgebracht.
- Am 29.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Es wurden folgende wesentlichen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebracht:

Vom Landkreis Vorpommern-Rügen wurden folgende wesentliche Hinweise gegeben:

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten ist genauer zu prüfen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist zu erweitern.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten.

Das Forstamt weist darauf hin, dass die im SO 2 die vorhandenen Gebäude als privilegierte Vorhaben für einen reinen forstwirtschaftlichen Betrieb genehmigt wurden. Die Baugrenze ist entsprechend der vorhandenen Kubatur festzusetzen. Die Nutzung als Unterkunft ist hier nicht zulässig. Das Forstamt außerdem darauf hin, dass im SO 3 das vorhandene Wohnhaus zu 50% im Waldabstand steht und eine bauliche Erweiterung hier nicht möglich ist. Die Baugrenze ist der Kubatur des Gebäudes anzupassen.

- Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Abwägung berücksichtigt und entsprechend in den eingearbeitet.
- Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.10.2018 bis zum 04.12.2018.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken von der Bevölkerung vorgebracht.

- Es wurde eine erneute und beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Am 10.06.2020 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 10.06.2020.

3 Ergebnis der Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Da die Fläche erschlossen ist und die Planung auch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht, sind anderweitige Planungsalternativen nicht sinnvoll.

Divitz-Spoldershagen, den

Haß
Bürgermeister