

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABS. 1 BAUGB ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „AN DER TONKUHLE“ DER STADT ALTENTREPTOW

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow 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	20.02.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	03.04.2018 bis 04.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	06.04.2018 bis 11.05.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.01.2019
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	25.02.2019 bis 29.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	22.02.2019 bis 29.03.2019
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	24.09.2019
Satzungsbeschluss	24.09.2019

Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 beschlossen, für das Gebiet im Norden der Fritz-Peters-Straße den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ aufzustellen.

Zunächst war die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Nach der Vorentwurfsbeteiligung fand jedoch eine Präzisierung der Planungsabsichten statt.

Die Entwicklungsabsichten für den Planungsraum zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 6a BauNVO ist nicht erforderlich.

Der Schwerpunkt der Planungsabsichten liegt somit auf der Entwicklung von bis zu fünf Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Das Planungsziel wird demnach an die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar. Um das Entwicklungsgebot und die präzisierten Anforderungen für den Planungsraum zu berücksichtigen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt werden.

Ganz im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beziehen sich die Planungen auf die bereits versiegelten und stark anthropogen vorgeprägten Bereiche. Hochwertige und unbeeinträchtigte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

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 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2018. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 erfolgte vom 25.02.2019 bis 29.03.2019.

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

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Auf Grund der geologischen Situation vor Ort sollte im Rahmen eines Standortgutachtens der Baugrund auf Tragfähigkeit untersucht werden.
- unmittelbar östlich des Vorhabengebietes befindet sich die heute mit Wasser gefüllte Tongrube der ehemaligen Altentreptower Ziegelei, welche erstmalig in Karten von 1856 verzeichnet ist. Abgebaut wurden hier über 100 Jahre tertiäre Tone des Oligozäns. Es handelt sich um eine glaziale Scholle, die durch das Inlandeis vom Untergrund abgelöst und in Richtung Süden verfrachtet wurde. Sie ist wurzellos und ist im Geschiebemergel eingebacken.
- Gleich westlich des Vorhabengebietes befindet sich das Tollensetal mit seinem Niedermoorkörper. Moormächtigkeit und Moorausdehnung in Richtung Talhang sollten ebenfalls untersucht, ggf. erbohrt werden, damit festgestellt werden kann, in wieweit bauliche Anlagen auf der Fläche möglich sind.

(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.06.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden
Baugrundvoruntersuchung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Angrenzend an den Bebauungsplan befindet sich Wald. Die ausgewiesenen Baugrenzen überlagern im südlichen Bereich des Bebauungsplans mit Waldabstandsflächen. Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Waldabstandes ist daher nicht zulässig.

(Stellungnahme des Forstamtes vom 02.05.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht
Begründung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Zur Tollense ist ein ausreichender Instandhaltungstreifen ab vorhandener Böschungsoberkante von mindestens 5 Meter dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässerrandstreifen ist zu gewährleisten.

(Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 07.05.2018)

- Die Gewässer II. Ordnung L 130 und GR 130.1 grenzen an den Geltungsbereich. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen muss die Erreichbarkeit über das Bebauungsgebiet durch den Wasser- und Bodenverband zukünftig gesichert werden. Eine alternative Erreichbarkeit der Gewässer II. Ordnung ist nicht möglich.
- **(Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense-Mittlere Peene“ vom 11.05.2018)**
- Durch den o. g. Bebauungsplan wird der 50- Meter- Gewässerschutzstreifen, im westlichen Plangebiet von der Tollense (Gewässer 1. Ordnung) und im östlichen Bereich von dem Gewässer „Tonkuhle“ baulich in Anspruch genommen. Grundsätzlich dürfen innerhalb des Gewässerschutzstreifens bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V muss gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung beantragt werden.
- **(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.06.2018)**

hierzu liegen aus: Begründung zu *Punkt 8.2 Gewässer*
Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

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

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Angrenzend an dem zur Bebauung geplanten Grundstück befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, Nr.: DEMI5833, DEMI5829 (Solle, Röhrichbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder), DEMI5441 (Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg., Röhrichbestände und Riede).
- Daher werden ein direkter Zugang zum See oder zur Tollense sowie Stege und weitere bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Begründung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
Biotopkartierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

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

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und Siedlung

- Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Fritz-Peters-Str. 30b und 31 auf den Flurstücken 76/30 und 51/14 der Flur 4 von Altentreptow. Die in der Planung mit urbaner Bebauung vorgesehenen Baugrenzen reichen jeweils 3 m bis an die Grundstücksgrenzen dieser genannten Wohnbebauungen und weniger als 10 m an die vorhandenen Wohnhäuser heran.
- Die Bewohner und Nutzer dieser Wohnnutzungen, die sich im Einwirkungsbereich der festgesetzten zulässigen Bebauungen des Planungsgebietes befinden, haben den Anspruch von Wohnruhe mindestens eines allgemeinen, ggf. eines reinen Wohngebietes.
- Die Ausweisung eines urbanen Gebietes ist nicht verantwortbar.

(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.06.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Mensch und Siedlung
Begründung zu Punkt 7 Immissionsschutz

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mehrere Bodendenkmäler bekannt.

(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.06.2018)

hierzu liegen aus: Planzeichnung
Begründung zu Punkt 9.2 Bodendenkmale
Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Der Standort des geplanten Bebauungsplanes Nr. 24 liegt direkt an dem FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Umweltberichtes anhand einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung darzustellen, ob die Schutzzwecke dieses FFH-Gebietes durch die geplanten Baumaßnahmen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.
- **(Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.06.2018)**

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

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Mit der Planung soll der Geltungsbereich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickelt werden. Gleichzeitig sollen großzügige Wohngrundstücke entstehen. Bereits im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem Grund kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Der Planungsraum erscheint als idealer Standort für die vorliegende Planung. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,97 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 76/22 und einer Teilfläche des Flurstücks 54/7 der Flur 4 in der Gemarkung Altentreptow.

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 der Stadt Altentreptow hat den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht und Anhängen mit Stand von Juli 2019 am 24.09.2019 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollenwinkler, dem „Amtskurier“. Mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, tritt der oben genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow in Kraft.