

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABSATZ 4 BAUGB

### ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AN DEN GÄRTEN / TEIL II“

#### DER GEMEINDE SEEBAD ALTEFÄHR

Gemäß § 10 Absatz 4 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 Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass der Planaufstellung**

Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrseinrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Seebad Altefähr sich vorrangig von der Bergener Straße nach Nordwesten, bis zum Barnkevitzer Weg zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden. Die Gemeinde Seebad Altefähr ist bestrebt Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, da die bereits vorhandenen Wohnbaugebiete von Altefähr bis auf wenige Ausnahmen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 3 und N. 9 nahezu vollständig bebaut und zudem keine weiteren Baulücken und erschlossenen Baugebiete in der Ortslage vorhanden sind. Angesichts dieser Situation, der stabilen Einwohnerzahl und stetig Zahl von eingereichten Bauanträgen primär Einheimischer in den letzten Jahren besteht ein Bedarf in der Gemeinde.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

#### **Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 wird entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Altefähr zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am nordwestlichen Ortsrand hat sich die Ortslage mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund nach Osten ausgedehnt und mit dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 einen neuen Ortsrand geschaffen. Die Kleingärten schließen westlich daran an. Die Ortslage wird durch ihre Bebauung sinnvoll abgerundet. Zusätzlich wird durch die Umnutzung der brach liegenden Kleingärten der Verbrauch von freier Natur und Landschaft vermieden. Mit der Erschließung ergibt sich die von der Gemeinde angestrebte Perspektive einer Querverbindung zwischen Bergener Straße und Barnkevitzer Weg. Am nordostwärtigen Ortsrand liegen nördlich der Bergener Straße Kleingärten, die vor allem von den Mietern der

Geschosshäuser an der Bergener Straße genutzt werden. Allerdings lässt die Nachfrage dieser Mieter immer mehr nach und die Flächen liegen brach.

### **Verfahrensablauf**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.02.2016 bis zum 26.02.2016.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die Gemeinde mit Schreiben vom 18.10.2016. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Anhand der Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Seebad Altefähr nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden in der Zeit vom 14.11.2016 bis zum 14.12.2016 durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.10.2016 von der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgefordert.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Stand vom Oktober 2016 gingen bis zum 14.12.2016 24 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung Seebad Altefähr hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.04.2017 erfolgte am 18.12.2017 und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "An den Gärten / Teil 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit

Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V zur erneuten Auslegung bestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Seebad Altfähr nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden in der Zeit vom 30.01.2018 bis zum 28.02.2018 durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.01.2018 von der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Stand vom Dezember 2017 gingen bis zum 28.02.2018 24 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 berücksichtigt.

### **Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Bedenken bezüglich des Umweltschutzes und sonstige Hinweise wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken vorgebracht.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die Grundstücke können nicht über vorhandenen Straßen erschlossen werden. Die erstmalige Erschließung erfolgt über den Wiesenweg in westliche Richtung in das Plangebiet hinein und endet im westlichen Teil des Plangebietes.

Die Bewertung der Biotop erfolgte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3. Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotop zu finden. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes wird die örtliche Population zurückgedrängt. Sie hat Ausweichmöglichkeiten in die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Für die vernichteten Lebensräume werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags überprüft.

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst auf den Grundstücksflächen versickert werden oder durch eine Grundstücksentwässerung in das Sammelsystem der Straßen eingeleitet werden. Um sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Entsprechend des Gutachtens ist eine Flächenversickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen nur in Form einer Muldenversickerung möglich. Die Mulden müssen begrünt werden und lassen sich insofern gut in die Rasenflächen integrieren. Zwischen Fallrohren der Dachentwässerung und den Mulden kann das Regenwasser in gepflasterten oder betonierte Regenrinnen geführt werden. Neben Terrassen müssen die Mulden parallel geführt werden. Das Regenwasser der Straßenfläche soll gesammelt und auf der Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, auf welcher ein Bodenaustausch stattfinden wird, versickert werden. Alternativ kann das Wasser auch gesammelt und in den Vorflutkanal geleitet werden. Die geplante Wohnbebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

Zum Schutz des offenen Grabens 01/45 wird ein Streifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Die Bebauung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Abschirmung des Ortsbildes nach Norden zur Landschaft wird verringert. Durch zusätzliche Anpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

Auf das geplante Wohngebiet wirken keine relevanten Immissionen ein. Gleichfalls werden von ihm keine relevanten Emissionen ausgehen.

Durch die geplanten Änderungen der Nutzungen sind keine Kulturgüter betroffen.

### **Planungsalternativen**

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Seebad Altefähr die zukünftige Ortsentwicklung auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der örtlichen Verhältnisse untersucht und festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung von Altefähr ist durch die topografische Lage eingeschränkt. Nach Süden ist die Ortslage bis an den Strelasund bebaut. Im Westen liegen die Fremdenverkehrseinrichtungen. Eine Entwicklung ist nur noch nach Norden und Osten möglich. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Seebad Altefähr sich vorrangig von der Bergener Straße nach Nordwesten, bis zum Barnekevitzer Weg zu erweitern und diesen Teil der Ortslage abzurunden. Das Gebiet südlich der Bergener Straße ist erschlossen und weitestgehend bebaut. Nördlich der Bergener Straße wurde mit dem Gebiet Feldstraße/Am Grund ein neuer Ortsrand geschaffen. Die Ortslage sollte sich von der vorhandenen Bebauung ausgehend entwickeln. Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende alternative Planungsmöglichkeit:

Umwandlung in eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

## Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausgeglichen. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird wieder hergestellt. Auch die Eingriffe in die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht wesentlich und werden längerfristig ausgeglichen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Verfahrens kann artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sowie funktionserhaltenden Maßnahmen begegnet werden. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter. Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie können Erdgas und regenerative Energie genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermindert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, werden nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.



1000

