

STADT PENKUN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„WOLLIN- WOHNGEBÄUDE AM DORFSEE“
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (UMWELTERKLÄRUNG)
NACH § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt:

- Ziel des Bebauungsplanes Nr.2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“
- Verfahrensablauf
- Berücksichtigung der Umweltbelange
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschluss

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Nebengelass. Dies wird durch die Umwandlung der als Wiese genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ermöglicht. Die Planung dient somit dem Zweck, Bauland für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Verfahrensablauf	
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.02.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung	08.04.2013
Beteiligung der Nachbargemeinden	08.04.2013
Landesplanerische Stellungnahme	07.05.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	05.06.2013
Billigung Entwurf / Beschluss über die öffentliche Auslegung und TÖB Behördenbeteiligung	05.06.2013
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Nachbargemeinden	18.06.2013
Öffentliche Auslegung	11.07.2013-14.08.2013
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	09.10.2013
Auf Grund von Verfahrensfehlern- Aufhebung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	29.01.2014
Beschluss der Stadtvertretersitzung über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wollin – Wohngebäude am Dorfsee" (keine inhaltliche Änderung zum Vorhaben bezogenen Plan) und Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplanes	29.01.2014
erneute öffentliche Auslegung	17.02.2014 bis 18.03.2014
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	26.03.2014
Genehmigung	17.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung – Rechtskraft	20.05.2014 – 21.05.2014

Berücksichtigung der Umweltbelange

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines kleinen Teils der intensiv genutzten Grünlandfläche am nördlichen Ortsrand von Wollin und der lockeren Bebauung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung als nachhaltig mit einer mittleren Erheblichkeit gewertet.

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 5.131 m² bzw. 94,4%. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 3.907 m² bzw. 71,9 % der Gesamtfläche. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotopotenzial.

Die Gehölze am Bagemühler Weg werden erhalten. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken erfolgen über Lücken zwischen den Bäumen.

Die als geschütztes Biotop Nr. UER 09126 ausgewiesene Ufervegetation des Dorfsees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das gesamte Plangebiet gehört zu einem Gebiet ohne nutzbare Grundwasserführung, das keine unmittelbare Grundwassergefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe aufweist. Das Vorhabengebiet hat somit auch keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Trinkwasserschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern wird auf den Grundstücken aufgefangen und verwertet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch den geringen Umfang der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die geplante Bebauung wird sich in die lockere Siedlungsstruktur am Friedfelder Weg ergänzen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Rand des Geltungsbereiches sowie auf den Grundstücken bewirken, dass die geplante Bebauung in die Landschaft eingebunden wird.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes durch das Anpflanzen von 7 Obst- oder Laubbäumen innerhalb der Grundstücke und durch das Anpflanzen einer einreihigen Hecke entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ausgeglichen.

Die Stadt Penkun hat die Auswirkungen auf die geschützten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages dargelegt.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Penkun festgestellt, dass die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit Nebengelass auf einer unbebauten Fläche am Ortsrand von Wollin die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Das Plangebiet liegt in einer Breite von 36 m innerhalb des Bereiches des Gewässerschutzstreifens des Dorfsees von 50 m.

Die Stadt Penkun beantragte im Rahmen des Planverfahrens die naturschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs. 1 (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) gemäß dem Naturschutzausführungsgesetz MV(NatSchAG M-V). Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.09.2013 erteilt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Entwicklungsabsichten entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald forderte in seiner Stellungnahme, die Baumarten Vogelkirsche und Schwedische Mehlbeere auf Grund von hohen Ausfallraten in der Anwachs- und Entwicklungsphase nicht zu pflanzen.

Diese Baumarten wurden aus der Liste der Pflanzempfehlungen herausgenommen.

In der Stellungnahme des BUND Neubrandenburg wurde darauf hingewiesen, dass er Kenntnis über das Vorhandensein des gesetzlich geschützten Juchtenkäfers oder Eremiten in Pflaumenbäumen hat.

Da für die Gehölze am Bagemühler Weg ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, kann eine Beeinträchtigung geschützter Käferarten ausgeschlossen werden.

Der BUND forderte eine FFH- Verträglichkeitsprüfung, da am Dorfsee Fischotter- und Bibervorkommen bekannt sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass der Abstand der umgebenden NATURA 2000-Gebiete zum Plangebiet mit mindestens 2,5 km weit über dem Schwellenwert von 300 m liegt. Anzeichen dafür, dass mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für zwei Einfamilienhäuser an einer vorhandenen Straße am Ortsrand von Wollin ein atypischer Fall vorliegt, sind nicht erkennbar. Somit kann für den B-Plan Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ auf eine FFH-Hauptprüfung verzichtet werden.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M- V liegt Wollin in einem großräumigen Fischotterverbreitungsgebiet. Es ist zu erwarten, dass der Fischotter auf seinen Wanderungen bevorzugt dem Lauf der Randow folgt, die mehr als 2 km nordwestlich des Plangebietes verläuft. Die Entfernung bis zur Flussniederung beträgt 1,4 km. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Fischotter auch am Dorfsee bei Wollin aufhält und auf seinen Wanderungen die Ortslage sowie das Plangebiet durchquert. Dies dürfte hauptsächlich nachts geschehen.

Mit der geplanten Bebauung wird nicht in die 6-14 m breite unbebaute, mit Röhricht und Gehölzen bewachsene Uferböschung (geschütztes Biotop UER 09126) eingegriffen. Da sich das Verkehrsaufkommen auf dem Bagemühler Weg durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöht, wird festgestellt, dass die lokale Population des Fischotters durch die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am Bagemühler Weg nicht gefährdet wird.

Besetzte Biberreviere wurden nach der Revierkartierung im Kartenportal Umwelt M-V im Süden des Landkreises Vorpommern-Greifswald sowohl an der Randow (zwischen Löcknitz und Gorkow, d. h. ca. 17 km nördlich von Wollin), als auch an verschiedenen Seen (Löcknitzer See, Bürgersee bei Penkun, Schmiedesee und Priestersee bei Nadrensee) nachgewiesen. Das nächstgelegene Revier am Bürgersee ist ca. 2,8 km vom Plangebiet entfernt. Im Zuge der weiteren Ausbreitung des Bibers ist die Besiedlung des Dorfsees nicht auszuschließen. Dies wird durch die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am Bagemühler Weg nicht verhindert. Mit der geplanten Bebauung wird nicht in die 6-14 m breite unbebaute, mit Röhricht und Gehölzen bewachsene Uferböschung (geschütztes Biotop UER 09126) eingegriffen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Bagemühler Weg erhöht sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich. Der Lebensraum des Bibers wird durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 11. September 2012 ist es nicht auszuschließen, dass auch in der für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können.

Es wurde empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde eingeholt und liegt mit Schreiben vom 24. Juni 2013 vor.

Aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor Beginn der Planung wurden Alternativstandorte geprüft. Innerhalb der Ortslagen Penkun, Wollin und Friedefeld stehen keine geeigneten Grundstücke zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Zum einen handelt es sich bei den in den Orten vorhandenen Baulücken um Privateigentum, das nicht zum Verkauf steht. Teilweise sind es Grundstücke, deren Bebaubarkeit nur mit hohen Aufwendungen möglich ist (Hanglagen) bzw. wurden Standorte in der Nähe der Sendeanlagen am Deputantenbruch aus Gründen des Schutzes der Gesundheit von den Bauherren abgelehnt.

Beschluss

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ wurde am 26.03.2014. von der Stadtvertretung der Stadt Penkun beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ mit Ablauf des 20.05.2014 rechtskräftig.

Die zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ beigefügt.