

GEMEINDE PICHER



AMT HAGENOW-LAND
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Schulkoppel"

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

15. DEZEMBER 2020

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Picher
über die

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schulkoppel“

Gemarkung Picher
Flur 3
Flurstücke 47/4 und 47/5

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Aufhebung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
2.3. Kommunale Planungen	7
3. Plangebiet	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Bestand	8
4. Inhalt der Aufhebungssatzung	8
5. Auswirkungen der Aufhebung	8
6. Planungsalternativen	11
7. Hinweise	11

besonderer Teil: Umweltbericht

Blaue Textteile kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schulkoppel“ der Gemeinde Picher wurde mit dem Ziel aufgestellt, ein kompaktes Baugebiet zu erschließen, da in der Gemeinde Picher nur einzelne Baulücken zur Verfügung standen, die den Bedarf nach Bauplätzen nicht decken konnten. Der B-Plan Nr. 1 erlangte 1994 Rechtsverbindlichkeit. Die Planung (allgemeines Wohngebiet mit 20 Baugrundstücken) wurde allerdings nie umgesetzt, da die geplante Umverlegung der Hochspannungs-Freileitungen im Nordosten des Plangebietes aus Kostengründen scheiterte und das Plangebiet aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände zu den Freileitungen der Hochspannungstrasse überwiegend nicht bebaubar ist.

Als Planungsalternative beabsichtigt die Gemeinde Picher im Parallelverfahren den B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ aufzustellen, mit dem Ziel ein Wohngebiet für etwa 20 Baugrundstücke zu entwickeln. Hiermit soll der nach wie vor bestehende Bedarf im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung der Gemeinde gedeckt und das durch die Nichtumsetzbarkeit des B-Plans Nr. 1 fehlende Angebot an Wohnbauland in gleichem Maße kompensiert werden. Der B-Plan Nr. 1 ist somit nicht mehr erforderlich und wird daher aufgehoben.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Dementsprechend ist hierfür auch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeindevertretung von Picher hat am 12.12.2018 den Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ gefasst. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Dazu ist der Öffentlichkeit die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird im Amt Hagenow-Land öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung aufgefordert. Der in der Folge erarbeitete Entwurf der Satzung über die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 wird nach Beschluss der Gemeindevertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schulkoppel“ wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und erlangt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung Rechtsverbindlichkeit.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 die Einleitung des Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 11.01.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. 01.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Einleitung des Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ mit Schreiben vom __.__.2018 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: November 2018) in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 25.02.2019 im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planen, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230

Hagenow erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 11.01.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. 01.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01./06.02.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.08.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ (Stand: 26.06.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ (Stand: 26.06.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2020 bis zum __.__.2020 im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planen, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am __.__.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. __ sowie im Internet unter <https://www.amt-hagenow-land.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am __.__.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ (Stand: __.__.____), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist*
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- d) *Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)*
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), *das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist*
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Picher liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

In der Karte des LEP M-V werden für das Gebiet der Gemeinde Picher keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Gemeinde Picher ist hier als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Hagenow, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden soll.

Der Karte des RREP WM lässt sich entnehmen, dass die Ortslage von Picher an ein regional bedeutsames Radroutennetz angeschlossen ist. Darüber hinaus werden aber für den Bereich des Plangebietes keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

2.3 Kommunale Planungen

Die Gemeinde Picher verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Im Zuge der Aufhebung des B-Plans Nr. 1 wird der **B-Plan Nr. 4** aufgestellt. Beide Plangebiete liegen räumlich so voneinander getrennt, dass hier keine Wechselwirkungen zu berücksichtigen sind. Der B-Plans Nr. 4 kompensiert allerdings die durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 entfallende Wohnbauflächenentwicklung.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Picher mit den Ortsteilen Picher und Jasnitz befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa auf halber Strecke zwischen Hagenow und Ludwigslust und wird vom Amt Hagenow-Land verwaltet. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 39,09 km² leben 635 Einwohner (Stand: 31.12.2017¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Bresegard bei Picher, Strohkirchen, Moraas (alle Amt Hagenow-Land), Rastow, Lüblow, Warlow, Alt Krenzlin (alle Amt Ludwigslust-Land) sowie die Stadt Ludwigslust.

Naturräumlich ist die Gemeinde Picher dem südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet zuzuordnen und damit Teil der Landschaftszone *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*. Die Landschaftszone ist insgesamt wenig reliefiert und wird von Schmelzwasserbahnen der letzten Eiszeit (Elde, Sude und Rögnitz) in Richtung Elbe durchzogen. Picher ist Teil der sogenannten Griese Gegend mit überwiegend sandigen für den Ackerbau schlecht geeigneten Böden.

Der Ortsteil Picher ist über die Kreisstraßen K 22 und K 34 sowie über die Landesstraße L 04 an das überregionale Straßennetz (B 5 Ludwigslust - Boizenburg) angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Picher und liegt hier unmittelbar an der Landesstraße L 04 an. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 und damit aktuell die (gemeindeeigenen) Flurstücke 47/4 und 47/5 der Flur 3, Gemarkung Picher mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,88 ha. Zur Zeit der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 umfasste der Geltungsbereich einen Teil des damaligen Flurstücks 47/1, welches im Nachhinein unter Berücksichtigung des festgesetzten Geltungsbereiches in 47/3, 47/4 und 47/5 zerteilt wurde. Der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2017

3.2. Bestand

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst ca. 3,88 ha und stellte sich als Teil einer größeren Ackerfläche dar. Der nordöstliche Bereich der Fläche wird von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Im Norden grenzt die Landesstraße L 04 an. Nordöstlich und östlich befindet sich die Ortslage von Picher mit Wohngebäuden (nördlich der L 04) und dem Schulgelände. Südlich wird das Plangebiet von einem Graben mit Gewässerrandstreifen begrenzt, der die Ackerfläche zerschneidet. Biotope oder Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

4. Inhalt der Aufhebungssatzung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulkoppel“ und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Aufgehoben werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 inklusive der mit dem B-Plan Nr. 1 erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 als aufgehoben.

5. Auswirkungen der Aufhebung

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese grundsätzlichen Aspekte sind auch in Hinblick auf die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 zu berücksichtigen.

⇒ Die im B-Plan Nr. 1 festgesetzten Wohngebiete befinden sich überwiegend im Schutzbereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung, der einer Bebauung unzugänglich ist. Insofern ist der B-Plan in der vorliegenden Form nicht vollzugsfähig. Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 folgt die Aufhebungssatzung dem Gebot der Konfliktbewältigung und dient somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (siehe auch Planungsalternativen). Die durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 entfallenden Wohnbauflächen werden durch die mit Aufstellung des B-Plans Nr. 4 verfolgte Ausweisung eines Wohngebietes an der Heerringstraße kompensiert. Bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung ist deshalb mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen der Aufhebung zu rechnen.

Zukünftige potenzielle Nutzungen

Die von der Aufhebung betroffenen Flurstücke sind gänzlich unbebaut und sind unter Berücksichtigung ihrer Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Picher somit dem **Außenbereich** zuzuordnen. Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind zukünftige Vorhaben innerhalb ihres Geltungsbereiches dementsprechend **nach § 35 BauGB zu beurteilen**. Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

⇒ Die vorgenannten Vorhaben stellen potenzielle bauliche Nachnutzungen des betreffenden Gebietes dar. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind diesbezüglich keine konkreten Planungen bekannt. Zukünftige bauliche Vorhaben sind im Außenbereich nur genehmigungsfähig sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist vorhabenbezogen im Zulassungsverfahren zu prüfen.

Als weitere potenzielle Nutzung kommt durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 die Fortführung der Ackernutzung auf den betroffenen Flurstücken in Betracht.

⇒ Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht haben intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen jedoch ein besonders hohes Aufwertungspotenzial und kommen daher im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach § 15 BNatSchG auch für Kompensationsmaßnahmen in Betracht.

- ⇒ Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ ist die teilweise Nutzung des Flurstücks 47/5 als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und die damit einhergehende Umwandlung von Acker in Extensivgrünland vorgesehen. Bei Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird die betreffende Fläche ökologisch aufgewertet und dient der Umsetzung der mit dem B-Plan Nr. 4 verfolgten städtebaulichen Zielstellung.

Umweltbelange

Die naturschutzrelevanten Auswirkungen der Aufhebung wurden im Umweltbericht geprüft. Nationale und internationale Schutzgebiete befinden sich nicht im 1000m-Radius. Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de im 200m-Wirkradius keine verzeichnet. Beachtenswert ist der Graben L54702 der in den benachbarte WRRL-berichtsspflichtigen LV L54 einmündet (Verhinderung von Schadstoffeinträgen).

- ⇒ Die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Aufhebung des B-Plans Nr. 1 nicht beeinträchtigt, wobei sich der Verzicht auf eine Bebauung und Versiegelung im Sinne des B-Plans Nr. 1 sogar positiv auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume sowie Boden und Grundwasser auswirkt.
- ⇒ Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den betroffenen Flächen hat bei guter fachlicher Praxis, keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange.
- ⇒ Eine Umwandlung der betroffenen Flächen in Grünland hätte positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, insbesondere auch hinsichtlich des angrenzenden Grabens.
- ⇒ Die Auswirkungen einer potenziellen baulichen Nutzung können nur vorhabenbezogen beurteilt werden.
- ⇒ Da auf Grundlage der Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 keine baulichen Maßnahmen (Eingriffe) erfolgten, sind keine Prüfungen zu erfolgtem Ausgleich oder für die Umwelt nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Planungsschaden

Planungsschäden sind Vermögensnachteile, die einem Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans entstehen. Diesbezüglich trifft das Baugesetzbuch in den §§39 bis 44 entsprechende Regelungen für die Fälle, dass durch die Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt oder die Nutzung beschnitten wird.

- ⇒ Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 entstehen keine Planungsschadenersatzansprüche. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Picher, sind unbebaut und unterliegen keiner Nutzung im Sinne der Festsetzungen des B-Plans Nr. 1.

Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde

Die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 erfolgt in einem formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren mit Umweltprüfung. Die entstehenden Planungskosten werden durch die Gemeinde Picher übernommen. Darüber hinaus fallen durch die Aufhebungssatzung keine Kosten an.

- ⇒ Die durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 sind im Vergleich möglicher Planungsalternativen als verhältnismäßig anzusehen.

6. Planungsalternativen

In Zusammenhang mit der Aufhebung wurde auch die Änderung des B-Plans Nr. 1 geprüft. Unter Berücksichtigung der Hochspannungs-Freileitung wäre für die festzusetzenden Wohngebiete aber kein Anschluss an die bebaute Ortslage mehr gegeben. Eine Insellage ist aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden. Darüber hinaus wäre die geplante Wohnbauflächenentwicklung im verbleibenden Plangebiet nicht im notwendigen Umfang umsetzbar. Die Umsetzung des B-Plans Nr. 1 entspricht daher nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Picher. Eine Umverlegung bzw. unterirdische Verlegung der Stromleitungen scheidet aufgrund unverhältnismäßig höherer Kosten als Planungsalternative aus. Insofern stellt die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 in Verbindung mit der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des B-Plans Nr. 4 ein geeignetes und im Vergleich der Alternativen verhältnismäßiges Mittel zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen dar.

7. Hinweise

Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befinden sich laut Stellungnahme des LAIV M-V gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (siehe Planzeichnung). In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoin-

formation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Gasleitungen

Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bzw. unmittelbar angrenzend hierzu befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH (siehe Planzeichnung). Laut Stellungnahme der HanseGas GmbH sind zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.