

Gemeinde Bütow
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03
„Turnierstall Wackstower Berge“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bestandssicherung der vorhandenen Reitanlage zu schaffen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 befinden sich eine Reithalle, ein Stallgebäude sowie ein Sozialgebäude. Diese Anlagen sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in ihrem Bestehen planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Sozialgebäudes um ein Vollgeschoss vorbereitet werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die relevanten Umweltbelange abgeprüft.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wurde in der Vergangenheit für den Abbau von Kies gewerblich genutzt. Nach Beendigung des Kiesabbaus wurde die Fläche durch weitere Nutzungen geprägt, das Sozialgebäude im Osten des Plangebietes wurde bereits vor einigen Jahrzehnten errichtet. Aus Sicht der Gemeinde kann an dieser Stelle im Außenbereich die planungsrechtliche Sicherung einer Nachnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen durch eine für den Außenbereich prädestinierte Nutzung einer Reitanlage erfolgen. Da die Gemeinde Bütow über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Genehmigung vorgelegt.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 mit der Gebietsbezeichnung „Turnierstall Wackstower Berge“ wurde am 27. Mai 2021 gefasst. Die Aufstellung der vorliegenden Planung erfolgte im Regelverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 10 in Verbindung mit § 12 BauGB. Bestandteil der Planung sind daher auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, der durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bütow hat in ihrer Sitzung am 30. September 2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 22. November 2021 bis zum 23. Dezember 2021 im Amt Röbel-Müritz durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Es wurden überwiegend Hinweise gegeben, die im Entwurf der Planung berücksichtigt wurden. Zum Entwurf der Planung wurde die Erschließungsplanung konkretisiert. Zudem wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in die Planung aufgenommen.

Somit konnte die Gemeinde am 23. Juni 2022 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 beschließen und zwischen dem 18. Juli 2022 und dem 19. August 2022 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es wurden überwiegend Hinweise gegeben, die zu keinen wesentlichen Änderungen der Planunterlagen führten. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden Einwände gegen die Planung erhoben. Diese betrafen die Entlassung aus dem Bergrecht, die Eingriffsbilanzierung sowie Maßnahmen zum Artenschutz. Im Rahmen einer Abstimmung zwischen Landkreis, Amt Röbel-Müritz und dem Planungsbüro sowie einem Vor-Ort-Termin im Plangebiet konnten wesentliche Punkte der Einwände besprochen und geklärt werden. Diese wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 03 berücksichtigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) verbunden. Daher wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft, ob durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Der Umweltbericht stellt im Ergebnis fest, dass dies aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall ist.

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Reitanlage in der Gemeinde Bütow. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der Versiegelung, die durch die bestehende Bebauung verursacht wird. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten ehemals vorhandenen bzw. möglichen Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffes bildet für den nördlichen Teil das Wiedernutzbarmachungskonzept nach Beendigung des Bergbaus und für den südlichen Teil der Biotoptyp des Kiestagebaus. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten der Landesforst.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt. In Bezug auf das behandelte Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 umfasst eine bereits bestehende Reitanlage, die sich auf einer ehemaligen Kiesabbaufäche befindet. Das Eintreten von Verbotstatbeständen

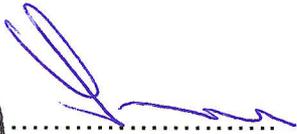
gemäß § 44 BNatSchG wurde ausgeschlossen. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf der Planung wird diese Einschätzung weitestgehend mitgetragen. Es wurde lediglich eine Festsetzung für den Schutz der Zauneidechse ergänzt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte) vorhanden. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Das geschützte Biotop innerhalb des Plangebietes ist während der Nutzung des Geltungsbereiches durch die Reitanlage entstanden, da diese Nutzung sich mit der vorliegenden Planung nicht verändert und das Biotop erhalten bleibt, liegen keine Beeinträchtigungen des Biotopes vor, die einem Ausnahmetatbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V entsprechen.

Die vorliegende Planung sichert somit eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Bütow entspricht.

Gemeinde Bütow, den 02.05.2024




Bürgermeister