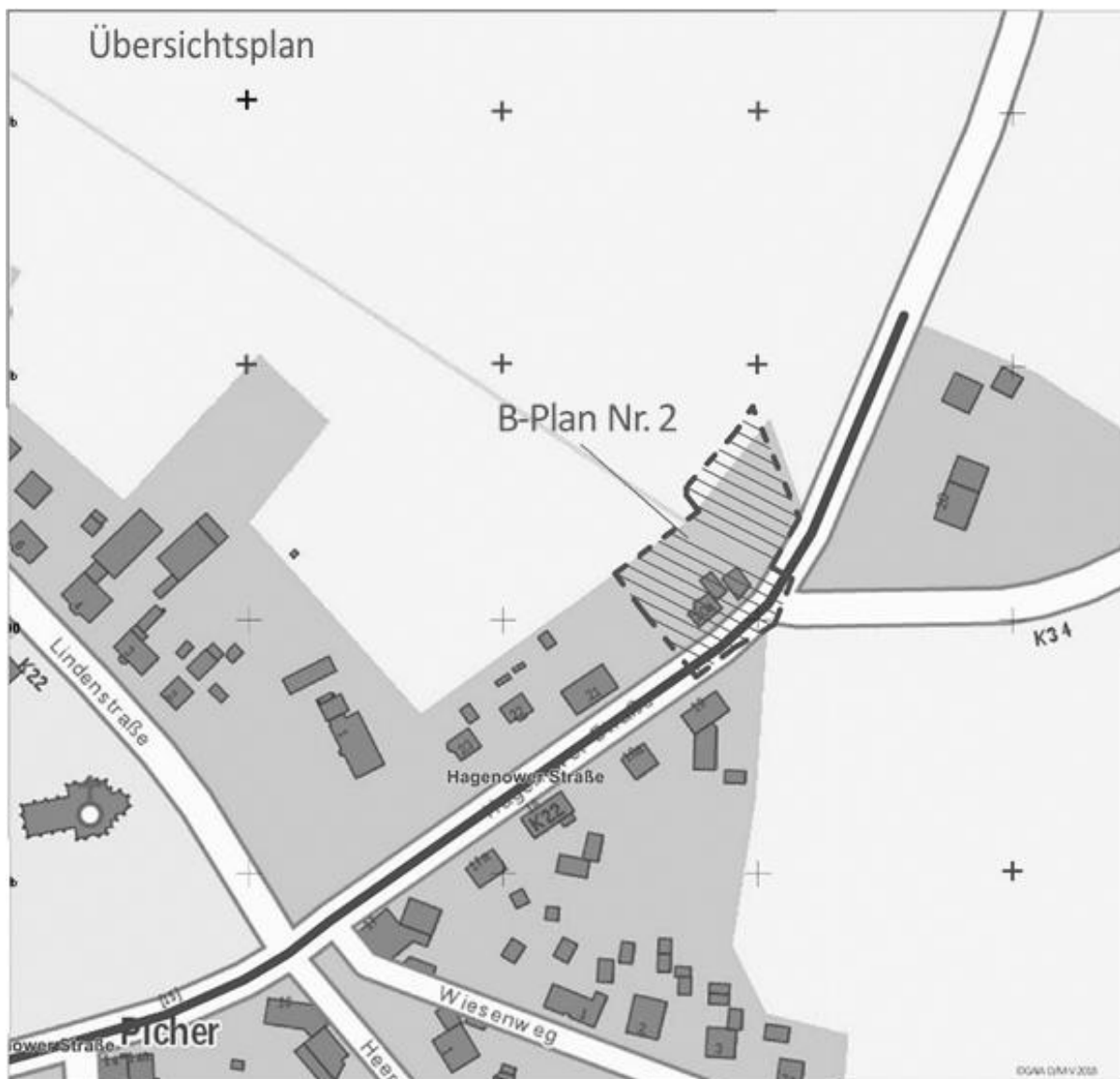


Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Hagenow Straße“ der Gemeinde Picher gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 waren die vorhandenen und geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück eines in der Region ansässigen Erd- und Pflasterbetriebes, die in diesem Bereich der Ortslage Picher gesichert werden sollen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den östlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha, bestehend aus den Flurstücken 76/4 und Teilflächen aus 76/5 und 77/1 der Flur 2 der Gemarkung Picher. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers liegt noch im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die als Betriebs- und Lagerplatz genutzte Fläche lag bisher im Außenbereich, die vorhandene Bebauung und die Nutzung als Lagerplatz waren daher unzulässig. Geplant sind die Nutzung der vorhandenen Gebäude zur Unterbringung von Baumaschinen- und Geräten sowie als Lagerplatz für Schüttgüter und Baustoffe für den Erd- und Pflasterbetrieb.



Die Gemeinde Picher ist an dem Fortbestand des Gewerbebetriebs an diesem Standort und damit an der planungsrechtlichen Sicherung aller für den Betriebsablauf notwendigen Voraussetzungen interessiert. Zur Umsetzung des Vorhabens war ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Wohnen ist ein Mischgebiet festgesetzt worden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht enthalten sind.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplanes sind 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 betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und auf den Boden sind aufgrund der bisherigen Nutzung als nicht erheblicher einzustufen.

Die Kompensationswertermittlung der Außenbereichsfläche erfolgt methodisch auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind Festsetzungen von Grünflächen und zum Gehölzschutz vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto der Landesforst in der Landschaftszone 5 "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" ausgeglichen werden. Genutzt wird folgendes Ökokonto: LUP-62 "Naturwald Tessenow 2". Zugunsten des Artenschutzes sind vor Baubeginn Kontrollen vorgesehen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Für das ausgewiesene Plangebiet sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes, gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998, maßgebend.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Picher in ihrer Sitzung am 21.09.2011 den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Hagenow Straße“ gefasst. Aufgrund des großen zeitlichen Abstands zwischen ersten Aufstellungsbeschluss und Weiterführung des Verfahrens hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Picher auf ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Beschluss über die Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Flurstücke 76/4, 76/5 und 77/1, Flur 2, Gemarkung Picher, erneut gefasst. Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung der Gemeinde Picher berührt werden können, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf, die Umweltbelange betreffend:

- Ergänzung/Überarbeitung der Auflagen und Hinweise im

Teil B-Text und der Begründung zum Grundwasser und Bodenschutz sowie zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land und im Bau- und Planungsportal MV veröffentlicht. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am 06.11.2024 gebilligt und es wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.01.2025 bis zum 28.02.2025. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen. Die Entwurfsunterlagen wurden ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land und im Bau- und Planungsportal MV veröffentlicht.

Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom 24.01.2025 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen für die Endfassung, die Umweltbelange betreffend:

- Es werden Auflagen zum Grundwasser und Bodenschutz im Teil B - Text und in der Begründung ergänzt.

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden haben keine Einwände zu dem Vorhaben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag entschied die Gemeindevertretung auf der Gemeindevertreterversammlung am 23.04.2025.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 25.06.2025 gefasst.

4. Planungsalternativen / Überwachung

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Bodenschutz zu kontrollieren.

Zusammenfassung Verfahrensablauf:

Datum	Verfahrensschritte
12.12.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
20.12.2023	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Auslegung Vorentwurf)
24.06.2024 bis 26.07.2024	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
22.05.2024	Frühzeitige Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anschreiben)
06.11.2024	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
06.11.2024	Beschluss Einleitung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Auslegung Entwurf)
27.01.2025 bis 28.02.2025	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
24.01.2025	Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben)
23.04.2025	Abwägung der Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
06.05.2025/15.07.2025	Mitteilung Abwägungsergebnisse an Einwender
25.06.2025	Satzungsbeschluss
30.07.2025	Antrag auf Genehmigung
08.08.2025	Genehmigung
10.10.2025	Ortsübliche Bekanntmachung Genehmigung
10.10.2025	Rechtskraft