

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ der Stadt Seebad Ueckermünde**

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	17.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	23.07.2021
Anzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern:	13.04.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	14.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB:	25.04.2022 bis 30.05.2022
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom:	13.04.2022
Abwägung der Stadtvertretung über die in den Verfahren nach § 3 Absatz 1 sowie § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Billigung des Entwurfes zur Offenlage:	09.03.2023
Bekanntmachung der Offenlage:	21.04.2023
Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB	02.05.2023 bis 06.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom:	26.04.2023
Abwägung der Stadtvertretung über die in den Verfahren nach § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen:	07.12.2023
Satzungsbeschluss der Stadtvertretung:	07.12.2023

### **Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Planungsziel bildet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen und einer Kindertagesstätte. Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

**Mensch:** Die Sondergebietsflächen sind auf dem Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes mit Milchviehställen sowie auf einem Einzelgehöft mit ruinösem Gebäude geplant. Die Böden im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsanlage sind als Folge der Intensivviehhaltung und z. B. durch die Lagerung von Gülle und Mist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der landwirtschaftlichen Nutzung und des Klinikbetriebes vorbelastet. Das Plangebiet hat aufgrund der vorherigen Nutzung und der Teileinfriedung keinen Erholungswert.

**Tiere und Pflanzen:** Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes wird von einer Brachfläche der Dorfgebiete eingenommen. Im Zentrum des Plangebiets wächst ein

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten vorwiegend mit Robinien, sowie Einzelbäumen- und Sträuchern vorwiegend der Arten Gemeiner Flieder, Eberesche und Gemeiner Hasel.

Die Gehölze und Gebäude des Plangebietes sind nachgewiesene Bruthabitate. Die Gehölze, Gebäude und Bodenflächen im Untersuchungsraum sind nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten.

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von anthropogen vorbelasteten Brachflächen verursachen. Dabei wird die Vegetation der Brache sowie Zierrasen entfernt.

Der Großteil der Gehölze bleibt erhalten. Sträucher und dünnstämmige Bäume der Arten Flieder, Eberesche, Hasel und Eiche gehen verloren. Drei Meter breite Strauchpflanzungen werden angelegt, in welchen die Ersatzbaumpflanzungen umgesetzt werden, sowie Pflanzungen auf den Grundstücken vorgenommen.

Tötungen und Verletzungen durch Gebäudeabrisse, Gehölzbeseitigungen und Überbauung von Bodenflächen werden durch Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitung vermieden. Neupflanzungen und das Anbringen von Nisthilfen sowie Fledermauskästen bieten Ersatzlebensräume. Erhaltungsfestsetzungen sorgen für den Bestand von Habitaten des Baumpiepers. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist es möglich, nachhaltige Beeinträchtigungen der Fauna und die Verursachung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

**Boden:** Der Boden im Untersuchungsraum setzt sich aus grundwasserbestimmten Sanden zusammen. Diese besitzen eine geringe Leistungsfähigkeit. Das Bodengefüge ist aufgrund der vor-hergehenden Nutzungen gestört. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage ist der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht oder versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

**Wasser:** Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasser-schutzgebiet. Das Grundwasser steht großflächig mit mehr als 2 bis 5 m und im Süden mit weniger oder gleich 2 m unter Flur an.

Das Regenwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht oder versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

**Klima/Luft:** Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland und die Nähe zu Wald und Gewässer (Stettiner Haff) geprägt. Offene Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Diese kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Somit dienen die Gehölze der Sauerstoffbildung, dem Windschutz und der Staubbildung, die Grünlandflächen der Kaltluftbildung und dem Luftaustausch. Die Luftreinheit ist aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes vermutlich nur gering eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

**Landschaftsbild:** Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

**Natura Gebiete:** Das Vorhaben befindet sich in ausreichender Entfernung zu Natura-Gebieten. Das nächstgelegene SPA-Gebiet bzw. GGB ist 1,2 km bzw. 1,6 km entfernt und nicht betroffen.

**Fläche:** Es ist eine vorbelastete Fläche von etwa 2,2 ha betroffen. Neue Zufahrten sind aufgrund der vorhandenen Anbindung nicht notwendig.

Biologische Vielfalt: Flächen von Zierrasen- und Brachflächen, sowie Gehölze gehen verloren. Einige Gehölze bleiben erhalten. Es erfolgen Anpflanzungen und Entsiegelungen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

#### Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Ersetzbarkeit der vorhandenen Lebensräume nicht als erheblich zu bewerten.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 25.04.2022 bis 30.05.2022 im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich war der Vorentwurf auf der Internetseite der Stadt Ueckermünde eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 02.05.2023 bis zum 06.06.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 04/2023 vom 21.04.2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Ueckermünde eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingestellt. Bis zum 07.06.2023 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 31.05.2022 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan.

In diesem Rahmen hat die Landesforst in der Stellungnahme vom 08.05.2022 festgestellt, dass von den Bäumen auf dem Klinikgelände, die Wald darstellen, der Waldabstand von 30 m zwingend einzuhalten ist. Dementsprechend wurde die Bebauung südlich der Robert-Koch-Straße aus der Reihe herausgerückt und in den Außenbereich verschoben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.04.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 20.06.2023 gingen 20 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

Der Landkreis forderte in seiner Stellungnahme vom 02.06.2023 den Feuerwehrplan des Klinikums mit dem Plangeltungsbereich zu erweitern. Dies wurde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Klinikum und der Stadt Ueckermünde. Die geforderte Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) ist wegen der Änderung der Maßnahme (Anlage von Wald durch Sukzession) nicht mehr erforderlich.

### **Abwägung anderer Planmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung, der günstigen Erschließungssituation und der Lage zum bestehenden Klinikkomplex nicht.

### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ wurde von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 07.12.2023 als Satzung beschlossen.

Ueckermünde, den 12.12.23



  
Bürgermeister