



Zusammenfassende Erklärung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“
 (Fassung vom September 2020)

1. Rechtsgrundlage

Da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wird das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 245c Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 4 dieser Fassung des BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 bildet der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung neuer Betriebsgebäude auf dem an das derzeitige Betriebsgelände angrenzenden Flurstück 19/3, Flur 2, Gemarkung Groß Welzin. Dafür hat er erklärt, das Vorhaben zügig und einvernehmlich mit der Gemeinde Gottesgabe durchzuführen. Die Kosten des Planverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten sowie anfallender Planungs-, Erschließungs- und Vermessungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Auf Grundlage des im Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschriebenen Vorhabens fasste die Gemeindevertretung am 01.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“.

Das geplante Vorhaben hat die Erweiterung des Betriebsgeländes zum Gegenstand. Auf dem nördlich an das derzeitige Betriebsgelände angrenzenden Flurstück ist der Neubau von zwei Produktionshallen geplant. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die bereits errichteten baulichen Anlagen des Gewerbebestandes werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um die bestehenden Nutzungen über entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan langfristig zu sichern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes macht sich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebes zu schaffen und den Gewerbebestand langfristig zu sichern. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben wirtschaftlichen unter anderem auch soziale und umweltschützende Belange zu berücksichtigen hat, ist es erforderlich, den sukzessive gewachsenen Gewerbebestand hinsichtlich des derzeitigen Bestandes sowie der geplanten Erweiterung städtebaulich zu ordnen.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
01.12.2016	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
02.03.2017	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.04.2017 bis 11.05.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)

10.04.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
19.09.2019	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
19.09.2019	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
11.11.2019 bis 12.12.2019	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
05.11.2019	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
22.10.2020	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
22.10.2020	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Groß Welzin. Dieser liegt im südlichen Gemeindegebiet und ist über Gemeindestraßen mit den umliegenden Orten verbunden. Anbindungen an das überregionale Straßennetz bestehen bei Renzow (Landesstraße L05) sowie bei Lützow (Bundesstraße B104) in 4-6 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) erstreckt sich innerhalb der Ortslage zwischen der Wohnbebauung an der Perliner Straße und dem ehemaligen Gutshof. Er umfasst die Flurstücke 1/3; 1/7; 1/9; 1/10; 1/12; 2/8; 1/14; 7/14; 16/5; 19/3; 20 und teilweise die Flurstücke 8/3 und 8/4 (alle Flur 2, Gemarkung Groß Welzin). Inbegriffen sind das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers, die nördlich davon gelegenen Erweiterungsflächen sowie weitere umliegende Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Neben dem Gebiet des VE-Planes werden keine weiteren Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 einbezogen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht damit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.

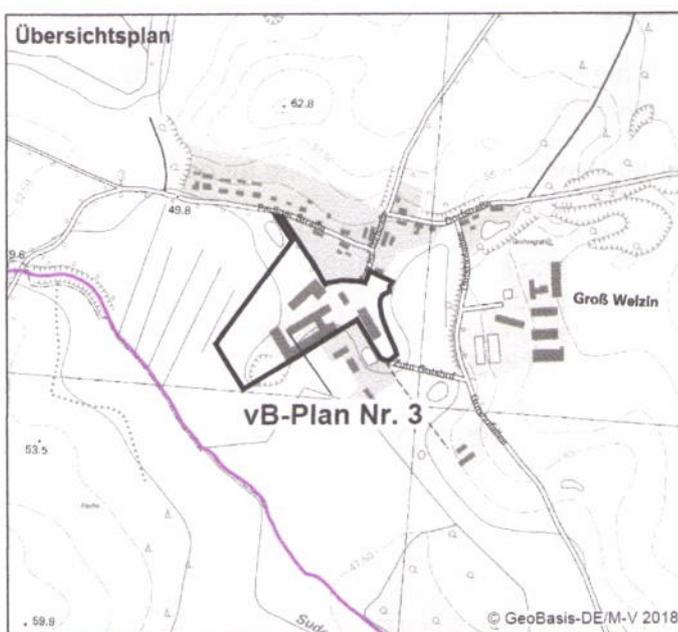


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“ der Gemeinde Gottesgabe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebes geschaffen und die bestehenden Nutzungen langfristig gesichert werden. Die beabsichtigte Nutzung ist unmittelbar an den Vorhabenträger gebunden, der sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die bestehende wie auch die geplante gewerbliche Nutzung des ansässigen Unternehmens werden somit planungsrechtlich abgesichert.

Des Weiteren werden grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe sowie Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung (Höchstmaß für Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe; Grundflächenzahl), Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Stellplätze getroffen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplanes sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden und Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Das Biotopverbundsystem der Sudeniederung mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen wird durch das Vorhaben in seinen für das Schutzziel maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende wesentliche Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- Geologische Karte von MV LUNG Güstrow 2005

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Für den Ausgleich werden die Anlage einer Streuobstwiese und eine Grünlandpflege festgesetzt. Der verbleibende Ausgleich wird über zwei Ökokonten abgelöst. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen (Sicherung Betriebsbestand).

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der **Fachbereich Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat darauf hingewiesen, dass für die Inanspruchnahme von Ackerflächen der Nachweis zu erbringen ist, dass der Wert von 50 Bodenpunkten nicht überschritten wird (siehe Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V). Zum Nachweis der Wertzahlen auf den betreffenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine entsprechende Auskunft über das Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg eingeholt, mit dem Ergebnis, dass die Wertzahlen unter dem Grenzwert 50 liegen.

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat auf erhebliche entgegenstehende Belange hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Kläranlage ohne wasserrechtliche Erlaubnis) und Niederschlagswasserbeseitigung (geplante Entwässerung in die Sude bedarf wasserrechtlicher Erlaubnis) hingewiesen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Behandlung des Abwassers in einer biologischen Kleinkläranlage mit integrierter Vorbehandlung in Mehrkammer-Ausfallgrube und Ableitung über einen Sickerschacht in das oberflächennahe Grundwasser wurde beantragt und am 10.01.2019 mit Auflagen erteilt. Die Niederschlagsentwässerung befand sich zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens noch in Klärung (abschließende Behandlung siehe Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat auf entgegenstehende Belange hinsichtlich der Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft hingewiesen. Es ist klarzustellen, ob diese durch Kompensationsmaßnahmen oder den Kauf von Ökopunkten erfolgen soll, entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Klärung und entsprechende Berücksichtigung wurde in der Entwurfsphase vorgenommen und im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** sowie das **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** haben ein Bodendenkmal im Bereich des Plangebietes angezeigt, bei dem einer Überbauung oder Nutzungsänderung (auch der Umgebung) nicht zugestimmt werden kann. Diesbezüglich erfolgte ein Abstimmungstermin mit dem Landesamt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, indem der sich mit dem festgesetzten Gewerbegebiet überlagernde Teil des Bodendenkmals als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und in Ergänzung dazu eine textliche Festsetzung den Text-Teil B aufgenommen wurde, wonach die betreffende Fläche als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer ohne Pflanzungen, Einbauten und Bodenbearbeitung über 10 cm Tiefe zu erhalten ist.

Die **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie** bat um Übergabe einer schalltechnischen Untersuchung zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen. Der Bitte wurde gefolgt. Ein entsprechendes Gutachten wurde angefertigt, im Entwurf der Planung berücksichtigt und mit diesem im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an das Landesamt gesendet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung eingestellt:

Die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine Einwände und auch bei Sicherung und Umsetzung der Auflagen zum Artenschutz keine Bedenken geäußert. Die Forderung zur Aufnahme einer sich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen gesetzlich geschützten Baumreihe wurde nicht berücksichtigt. Entsprechende Hinweise hierzu wurden jedoch in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Die **Untere Abfallbehörde** sowie die **Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** haben keine entgegenstehenden Belange angezeigt. Es wurden jedoch Hinweise zur Entsorgung von Abfällen und zum Bodenschutz gegeben, die in den Text-Teil B aufgenommen wurden.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat erhebliche entgegenstehende Belange hingewiesen. Da das Schallgutachten des TÜV Nord die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf Grundlage der aktuellen Auslastung des ansässigen Betriebes bewertet, der vorhabenbezogene B-Plan aber ein unreglementiertes Gewerbegebiet ausweist, können Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs- bzw. Richtwerte nicht ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass eine entsprechende Festsetzung in den Text-Teil B aufgenommen wurde, wonach für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, welches nach den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist.

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg** hat auf erhebliche entgegenstehende Belange hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Mit einem Entwässerungskonzept soll der Abfluss aus dem Gewerbegebiet, Rückhalteflächen, die hydraulische Aufnahmekapazität der Gewässer sowie die Einhaltung der Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie nachgewiesen werden. Diesbezüglich hat der Vorhabenträger am 04.04.2020 die Einleitung von Niederschlagswasser in die Sude beantragt. Auf Grundlage des Antrags inkl. wasserrechtlichem Fachbeitrag, Nachweis der Bewertung nach DWA-M-153 und Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See/Obere Sude“ wurde die wasserrechtliche Erlaubnis mit Schreiben vom 22.06.2020 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt. Entsprechende Hinweise hierzu wurden in die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 (vor dem Hintergrund der Erweiterung eines bestehenden Betriebes) nicht bestehen.

Jürß, Bürgermeisterin der Gemeinde Gottesgabe