

## **Zusammenfassende Erklärung der Stadt Plau am See für den Bebauungsplan Nr. 7 „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Gebäude und Flächen im Bereich des Ortkruger Weges/ Güstrower Chaussee werden von dem Landwirtschaftsbetrieb Sonja Osterberg Pferdezucht und -haltung sowie der Handwerkerfirma Orth GmbH als Reha – Zulieferer genutzt.

Der Landwirtschaftsbetrieb plant, die Pferdezucht und -haltung durch ergänzende Nutzungen attraktiver zu gestalten, zu ordnen und zu erweitern. In Richtung Osten sollen eine neue Reithalle und Reitplätze sowie weiteren Anlagen für die Pferdehaltung (z.B. Geräte- bzw. Lagerhalle für Stroh, Unterstände) errichtet werden. Da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, werden diese nach § 35 BauGB beurteilt.

Das alte Werkstattgebäude der Orth GmbH ist vom Zustand und von der Größe her nicht mehr ausreichend, um die steigende Nachfrage nach den maßangefertigten Rehaprodukten zukünftig abzusichern. Eine Trennung und Entwicklung der beiden, sehr unterschiedlich gelagerten Firmen (Landwirtschaftsbetrieb und Handwerkerbetrieb), ist so auf dem jetzigen Gelände nicht möglich. Es ist daher der Neubau eines Gebäudes im südlichen Bereich des Plangebietes für die Verlagerung der Produktion der Orth GmbH vorgesehen.

Für die städtebauliche Ordnung der geplanten unterschiedlichen Nutzungen macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Güstrower Chaussee gegeben. Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung liegen ebenfalls in der Güstrower Chaussee bzw. im Ortkruger Weg.

### **Verfahrensablauf**

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Plau am See in ihrer Sitzung vom 22.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsanzeiger „Plauer Zeitung“ Nr. 11 vom 19.11.2014 bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung hat am 22.10.2014 ebenfalls beschlossen, dass zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs von einem Monat durchgeführt wird. Die öffentliche Bekanntmachung ist im Amtsanzeiger „Plauer Zeitung“ Nr. 11 vom 19.11.2014 erfolgt. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 statt.

Mit Schreiben vom 18.11.2014 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Stadtvertretersitzung am 25.03.2015 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 erstellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter am 25.03.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsanzeiger „Plauer Zeitung“ Nr. 4



vom 22.04.2015. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 08.06.2015 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Stadtvertreterversammlung am 01.07.2015 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen, so dass der Satzungsbeschluss auf der Stadtvertreterversammlung am 01.07.2015 gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan Nr. 7 „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse bewertet. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren bzw. Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Biotope - nach § 20 LNatG geschützte Biotope des Landkreises Parchim-Ludwigslust
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen, den 16. August 2014 (Ergänzungen: 10. Januar 2015)
- FFH-Vorprüfung bzw. Prüfung für das SPA „Nossentiner-Schwinzer Heide“ (DE 2339-402) Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen

Zur Prüfung der Auswirkung auf das angrenzende Natura-2000 Gebiet DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen für das Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402) durch das Plangebiet ausgeschlossen werden können. Somit ist keine vertiefende Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Das Vorhaben ist insgesamt als vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets „Nossentiner-Schwinzer Heide“ bewertet worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich und zur Minimierung vorgesehen.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplanes sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen sind.



## Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 gebeten. Es erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Es gab keine Ablehnungen zu der Standortausweisung.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst. Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Niederschlags- und Abwasserentsorgung wurden in die Begründung aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Bauleitplanung, vom 07.01.2015 wurde die Geltungsbereichsgrenze zum Entwurf so angepasst, dass es zu keiner Überschneidung mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nossentiner/Schwinzer Heide kommt.

Entsprechend Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 09.06.2015 wurde auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III verwiesen, in der erhöhte Anforderungen für den Gewässerschutz bestehen. Der Verlauf der Trinkwasserschutzzone III wurde in der Planzeichnung korrigiert.

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 09.06.2015 zur Beachtung bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Biotop bzw. in ein Vorflutgewässer wurden in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bewertung der Lärmsituation für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sowie für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet wurde von bautechnischen Maßnahmen zum Lärmschutz abgesehen.

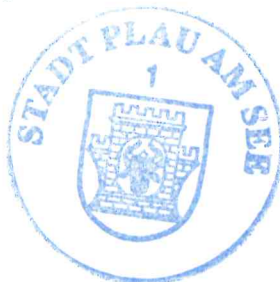
Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern und der sonstigen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

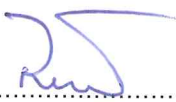
Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen. Jedoch wurden Ergänzungen in der Begründung, dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

## Überwachung

Die Einhaltung der im Bebauungsplane Nr. 7 festgesetzten Vorgaben und Maßnahmen wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Plau am See und dem Grundstückseigentümer gesichert. Insbesondere die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist zu überprüfen. Es sind Kontrollen bei der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

Plau am See, 06.04.15



  
Bürgermeister