

Satzung
zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992
„Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt An-
klam

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis zur zusammenfassenden Erklärung

Thema	Seite
1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3 Wahl der Planungslösung	7

Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen, den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zur Wahl der Planungslösung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der als Satzung beschlossenen 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der ersichtlich ist, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden. Die Gründe zur Wahl der Planungslösung sind zu erläutern.

Traditionell befinden sich große Wohnstandorte im südlichen Bereich der Hansestadt Anklam. Dies ist bedingt durch die Lage der Stadt an der Peene und der dort befindlichen Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiete. Folglich ist eine Entwicklung der Stadt in nördliche Richtung nicht möglich.

In der Hansestadt Anklam bestanden im Jahr 1990 erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum. Außer wenigen Baulücken bzw. Restgrundstücken waren weder Grundstücke zur Schaffung von privatem Wohneigentum noch zum Bau von Mietwohnungen in Form von Geschosswohnungsbauten vorhanden.

Den Wohnungsbauinvestoren und den privaten Bauwilligen standen folglich keine geeigneten Wohnbauflächen zur Verfügung. Um ein Abwandern der Anwohner der Hansestadt Anklam in die umliegende Region zu unterbinden, wurde der Bebauungsplan 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam aufgestellt. Planungsziele des Bebauungsplanes 1-1992 waren die Schaffung von Baurecht für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie für den Einfamilienhausbau. Im westlichen Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches wurde eine Fläche für öffentliche Verwaltungen vorgesehen.

Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass der mehrgeschossige Wohnungsbau ab drei Geschossen nicht mehr in dem Maße erfolgen wird, wie es ursprünglich prognostiziert wurde.

In der zurückliegenden Zeit wurden bereits eine 2., 3., 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 zugunsten des Einzelhausbaus für Wohnzwecke durchgeführt. Auf die geschaffenen Reserveflächen kann jedoch kaum noch zurückgegriffen werden. Bis auf wenige Grundstücke im Gebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt sind alle veräußert und bebaut worden. Damit ist die Anzahl an freien Bauflächen für Einzelhausstandorte im Wohngebiet nur noch sehr gering.

Die stetige Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausstandorten im Anklamer Stadtgebiet erfordert eine Überplanung noch nicht bebauter Bereiche. Die dafür vorzunehmenden Anpassungen werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam vorgenommen. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und dem aktuellen Bedarf Rechnung getragen.

Derzeit sind die Grundstücksflächen vorwiegend für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 werden die stark einschränkenden rechtskräftigen Festsetzungen sowie die ausgewiesenen feststehenden Parzellierungen aufgehoben.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 soll der rechtskräftige Bebauungsplan 1-1992 den aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Planungsziele sind die Reduzierung der Standortausweisungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau und die Schaffung von Baurecht für Einfamilien- und Doppelhäuser, um so die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen im Anklamer Stadtgebiet bedienen zu können.

Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich ausschließlich im Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt, da hier noch größere unbebaute Flächen zur Verfügung stehen.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen eine Nachverdichtung bereits bebauter Ortslagen und die Nutzung vorhandener Erschließungssysteme erfolgen.

Eine Überplanung der Randflächen der Hansestadt Anklam oder des Bereiches Mittelfeld – 2. Abschnitt wurde von der Hansestadt Anklam aus diesem Grund nicht in Betracht gezogen. Damit wird einer Zersiedlung innerhalb des Stadtgebietes entgegengewirkt.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Der Entstehung von Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Deshalb hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in direkter Anbindung an die bebaute Ortslage zu erfolgen.

Den Zielen der Raumordnung wird durch die vorgesehene Nachverdichtung des Wohngebietes Mittelfeld – 1. Abschnitt entsprochen.

Die Wohnbauflächenentwicklung der Hansestadt Anklam soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Die geplanten und beabsichtigten Änderungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Durch die Neuordnung der freien Bauflächen wird sich die Qualität des gesamten Wohngebietes verbessern.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,35 in den Baufeldern 4 und 5, mit 0,30 in dem Baufeld 2, mit 0,4 in dem Baufeld 26 und mit 0,5 in den Baufeldern 3 und 53 sowie durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Die Baufelder 2, 3 und 53 sind weiterhin für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die barrierefrei errichtet werden sollen. Innerhalb der Baufelder 4, 5 und 26 ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich, um der stetigen Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten gerecht zu werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1-1991 „Wohngebiet Stadtwald“ der Hansestadt Anklam wurde für das Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der aufgestellte Grünordnungsplan der Hansestadt Anklam für das Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt hat weiterhin Bestand.

In Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam ist vorgesehen, im Wohngebiet Mittelfeld in den ausgewiesenen Baufeldern die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) aufzuwerten und zu entwickeln.

Mit der Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von kleinteiligen Wohnformen geschaffen und mehrgeschossige Wohnformen reduziert. .

Die vorgesehene kleinteilige Bebauung in den Baufeldern 4, 5, und 26 sowie die mehrgeschossige Wohnbebauung in den Baufeldern 2, 3 und 53 im zentralen Bereich des Wohngebietes Mittelfeld stellen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V vom 23.02.2010 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Entwurf „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 06/2018) erarbeitet.

In der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Es wird verdeutlicht, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in dem Änderungsbereich im rechnerischen Sinne kompensieren.

Eine umfassende Bewertung der auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einwirkenden Belange sowie die Hinweise und Anmerkungen in den abgegebenen Stellungnahmen haben zur Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geführt.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens der Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese bezieht sich auf die Errichtung „urbaner Gärten“ in der Hansestadt Anklam.

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt Stellungnahmen ein.

Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.

• Öffentlichkeitsbeteiligung

- 18 Einsender ohne Adresse zu dem Thema „Urbane Gärten“

• Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Hinweise und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt. Die Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden entsprechend der vorgenommenen Abwägung in die Unterlagen der Satzungsfassung eingearbeitet.

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen die nachfolgenden planrelevanten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung (Teil 1 und/oder Teil 2) und/oder in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

- Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 02.05.2022 mit dem Hinweis, dass Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten und Aufnahmepunkte zu schützen,
- Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern vom 09.05.2022 mit Hinweisen zu Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung,
- Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.05.2022: Hinweise bezüglich der Tiefenlage und Überdeckung von Leitungen und der telekommunikationstechnischen Erschließung des Gebietes,
- Belange des Hauptzollamtes Stralsund vom 16.05.2022 mit dem Hinweis, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet,
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 20.05.2022 mit Hinweisen zur Wasserrahmenrichtlinie,
- Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 23.05.2022: Angaben zur Kampfmittelbelastungsauskunft,
- Belange des Zweckverbandes der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam vom 24.05.2022: Hinweise zur Abwasserbeseitigung und Regenwasserentsorgung, zur Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung im Gebiet,
- Belange der E.DIS Netz GmbH vom 31.05.2022: Hinweise zur Beachtung der Bestätigung über erfolgte Planauskunft/ Einweisung, der Informationen zur „Örtlichen Einweisung/ Ansprechpartner“, der „Besonderen Hinweise“ und des Merkblattes zum Schutz der Verteilungsanlagen und der beigefügten Pläne,
- Belange der Hansestadt Anklam, Fachbereich 3 Öffentliche Ordnung und Bürgerdienste mit Hinweisen zur Löschwasserversorgung
- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.05.2022 mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden

• Sachgebiet Breitband mit Hinweisen zum Trassenverlauf,

- Sachgebiet Bauleitplanung mit Hinweisen zum wirksamen Flächennutzungsplan, mit dem Hinweis zur Ergänzung der Überschrift mit dem Begriff „Satzung“, mit der Anregung zur Streichung der textlichen Festsetzungen I. 1.2 und I. 2, mit dem Hinweis die Planzeichenerklärung im Abschnitt 3 mit dem Planzeichen 3.1.4 der Anlage der PlanZV zu ergänzen, die Verfahrensvermerke zu überprüfen, mit dem Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasser-

versorgung, mit Hinweisen zu den zu erwartenden Wohnraumkapazitäten, mit Hinweisen zur Ergänzung der Flurstücknummern sowie zum Nachweis mit der Vereinbarkeit der naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und den Zielen der Raumordnung,

- Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Berücksichtigung bei Veränderungen der Verkehrsführung, zur ausreichenden Sicht bei Ausfahrten, zu Sichtbehinderungen und zu Verkehrsraumeinschränkungen,
- Sachbereich Katastrophenschutz mit Hinweisen zu Tiefbauarbeiten und mit Hinweisen zum Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen und, dass das Vorhabengebiet in kampfmittelbelasteten Gebieten der Kategorie 2 und 3 liegt und der Empfehlung zur Stellung eines Antrages auf weitergehende Prüfung beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern,
- Sachgebiet Naturschutz vom 02.06.2022 mit dem Hinweis, das Abbuchungsprotokoll vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3 Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 den Beschluss gefasst, die Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt“ der Hansestadt Anklam aufzustellen.

Geändert wurde dieser aufgrund des ergänzten Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 03.02.2022. Das Baufeld 26 wurde zusätzlich mit in die Planung aufgenommen.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 soll der rechtskräftige Bebauungsplan 1-1992 an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Planungsziele sind die Reduzierung der Standortausweisungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau und die Schaffung von Baurecht für Einfamilien- und Doppelhäuser, um so die Nachfrage nach kleinteiligen und nach barrierefreien mehrgeschossigen Wohnformen im Anklaamer Stadtgebiet bedienen zu können.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern im Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unversiegelter und begrünter Flächen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits mit Störungen belasteten Landschaftsraum. Er grenzt an vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen an.

Als Ersatzmaßnahme wird eine Kompensation im Rahmen des Projektes Ökokontierung „Magerrasenflächen am Rehberger Holz bei Janow“ festgesetzt.

Ziel der Maßnahme ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung großflächig Magerrasenbiotope zu entwickeln.

Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsflächenäquivalent beträgt 3.286 m².

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wurde der Ökokontierung VG-020 „Magerrasenflächen am Rehberger Holz bei Janow“ zugeordnet.

Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 9,3578 ha im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53. Den geplanten Kompensationsmaßnahmen wird im Umfang von 321.222 m² KFÄ zugestimmt.

Der Ausgangszustand des geplanten Ökokontos ist durch überwiegend ackerbaulich intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen auf sandigen Mineralbodenstandorten mit niedrigen Bodenwertzahlen bestimmt.

Im Norden grenzt Acker an das Untersuchungsgebiet. Südöstlich schließen sich die Waldflächen des Rehberger Holzes an. Im Westen bildet die Koppelmauer der Birkenkoppel die Gebietsgrenze.

Auf den vorhandenen Ackerflächen sollen sich durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung großflächig Magerrasenbiotope entwickeln. Dazu werden die Flächen aus der intensiven Ackernutzung genommen und als einschürige Mähwiesen bewirtschaftet. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes von Reptilien und Gebüschbrütern sind weiterhin die Anlage von zwei Feldhecken mit Überhältern sowie von zwei Lesesteinhaufen vorgesehen. Durch die Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen soll sich ein vielfältiger, reich strukturierter Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte herausbilden.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch die vorgesehene Neubebauung des Standortes mit einer zum Teil kleinteiligen Wohnbebauung können durch die festgesetzte Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und die Möglichkeit zur weiteren baulichen Entwicklung des Wohngebietes Mittelfeld werden für das allgemeine Wohngebiet in dem Änderungsbereich entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Ziele der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes mit kleinteiligen Wohnformen, der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und barrierefreien Mehrfamilienhäusern und der Bebauung bisher noch unbebauter Flächen im zentralen Bereich des Wohngebietes Mittelfeld nicht umgesetzt werden.

Die geplanten baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 tragen zu einer Bebauung des zentralen Bereiches des Wohngebietes Mittelfeld bei. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Hansestadt Anklam wird sichergestellt. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum im Anklamer Stadtgebiet kann bedient werden.

Hansestadt Anklam, 27.10.2022

Der Bürgermeister

