

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „WOCHENEND- UND FERIENHAUSGEBIET AN DER PEENE“ DER PEENESTADT NEUKALEN

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ der Peenestadt Neukalen 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.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	06.02.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	02.06.2020 bis 10.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	28.05.2020 bis 03.07.2020
Entwurfsbeschluss	25.02.2021
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	19.04.2021 bis 20.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	19.04.2021 bis 20.05.2021
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	21.10.2021
Satzungsbeschluss	21.10.2021

Anlass der Planaufstellung

Der Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Neukalen, nördlich eines Garagenkomplexes am Schäfer-Teich-Platz sowie rund 50 m südlich des Peenekanals wird seit Jahrzehnten durch freizeitliche Nutzungen geprägt. Anfänglich überwog die kleingärtnerische Nutzung. Die Parzellierung und auch die bauliche Vorprägung sind entsprechend kleinteilig. Schleichend wurde die kleingärtnerische Nutzung durch Erholungsnutzungen verdrängt. Heute nehmen Nutzgärten einen unterordneten Flächenanteil ein.

Die Peenestadt Neukalen hat das Erholungspotenzial des Geltungsbereiches erkannt und hat sich mit Ihrem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2020 dazu be-

kannt, den Wandel hin zu einem Wochenend- und Ferienhausgebiet planerisch zu steuern.

Maßgebend für das Planverfahren sind Fragen der verkehrlichen und medialen Erschließung des Planungsraumes, die Verträglichkeit mit den östlich angrenzenden Schutzgebieten, die Freihaltung des 50 Meter umfassenden Gewässerschutzbereichs und insbesondere eine umgebungsverträgliche Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Gebäude maßstabsbildend sein. Über die planungsrechtliche Bestandsicherung dieser Gebäude für die Erholungsnutzung hinaus sollen Neubauten möglich sein, die sich als Wochenendhaus oder Ferienhaus entsprechend einfügen müssen. In diesem Zusammenhang soll die zukünftige Nutzung für Feriengäste als Touristen und einheimische Erholungssuchende gleichermaßen möglich sein.

Die Vorhaltung von weiterer touristischer Infrastruktur ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.05.2020. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 19.04.2021 bis 20.05.2021.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Die im Planungsraum vorhandenen Böden sind durch ein sehr gutes landwirtschaftliches Produktionsvermögen mit bis zu 60 Bodenpunkten gekennzeichnet.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Süden einer deutlichen Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbar angrenzenden Garagen. Der Vorversiegelungsgrad ist entsprechend hoch.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Nördlich grenzt der Peenekanal als Gewässer 1. Ordnung an den Planungsraum.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Er überlagert sich jedoch teilweise mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Peene.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Das Klima des Untersuchungsraumes ist als gemäßigt warm. Neukalen hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8.5 °C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 585 mm Niederschlag. Damit gehört der Ort zu den niederschlagsreichen Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Der Geltungsbereich umfasst eine strukturarme Kleingartenanlage (PKA).
- Aufgrund der Habitatausstattung und unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens kann der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche beschränkt werden.
- Darüber hinaus wurde die Betroffenheit von Gebäudebrütern und Fledermäusen geprüft.
- Amphibien können aus den nördlichen Gewässerlebensräumen des Peenekanals einwandern.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Süden einer deutlichen Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbar angrenzenden Garagen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Östlich an den Geltungsbereich grenzen das Landschaftsschutzgebiet bzw. Der gleichnamige Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie das Naturschutzgebiet NSG 327 „Peenetal von Salem bis Jarmen“.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Der Geltungsbereich berührt im westlichen Bereich Bodendenkmale und ihre Umgebung (Fundstelle 100 „Stadt, Spätmittelalter“ sowie Fundstelle 101 „Schloss, Spätmittelalter“).

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Östlich an den Geltungsbereich grenzen das Landschaftsschutzgebiet bzw. Der gleichnamige Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie das Naturschutzgebiet NSG 327 „Peenetal von Salem bis Jarmen“.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP MS innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Dementsprechend sollen die bestehenden Potenziale des Peene-Einzugsgebietes und seiner reizvollen Landschaft in Wert gesetzt und um touristische Übernachtungsangebote ergänzt werden.

Dabei liegt die Attraktivität der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Für den Gesundheits- und Wellnesstourismus sowie für Kultur- und Erlebnistourismus bieten sich hierbei gute Voraussetzungen. Die aufgeführten Punkte werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Peenestadt Neukirchen wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 06.02.2020 hat die Peenestadt Neukalen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/14 der Flur 2 sowie 695 - 711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

Neben der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und der Regelung der Zulässigkeit der dazu angedachten Erholungsnutzungen soll auch ein Zubau an Wochenend- und Ferienhäusern möglich sein. In diesem Zusammenhang ist eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als auch eine Vorgabe für die Geschossigkeit vorgesehen, um den ortsbildprägenden Charakter des Gebietes mit seiner kleinteiligen Bebauung zu wahren. Dementsprechend sollen auch mögliche Ferienhaussnutzungen sich in ihrer Einzelgröße den bewusst gewählten Beschränkungen der Wochenendhausnutzung gemäß §10 Abs. 3 und 4 BauNVO unterordnen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ der Stadt Neukalen mit Stand Oktober 2021 am 21.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von Oktober 2021 wurde am 21.10.2021 gebilligt.