

## **Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 waren die vorhandenen und geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück eines in der Region ansässigen Betriebes, die in diesem Bereich der Ortslage Hagenow Heide von der Stadt Hagenow gesichert werden sollen. Die Fläche grenzt unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bis vor einigen Jahrzehnten war hier der Standort eines Baubetriebes. Danach wurde die Fläche teilweise als Lagerplatz genutzt. Geplant sind die Nutzung des vorhandenen massiven Gebäudes als Büro und Garage sowie der Bau von maximal zwei Lagerhallen.

Die Stadt ist an dem Fortbestand der gewerblichen Nutzung an diesem Standort und damit an der planungsrechtlichen Sicherung aller für den Betriebsablauf notwendigen Voraussetzungen interessiert. Zur Umsetzung des Vorhabens war ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Wohnen ist u. a. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden.

### 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Hagenow eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht enthalten sind.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplanes sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und auf den Boden sind dabei als erheblicher einzustufen.

Als besonderes technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Ermittlung des Eingriffs-/ Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zum Gehölzschutz vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto der Stadt Hagenow LUP 021 ausgeglichen werden. Zugunsten des Artenschutzes sind vor Baubeginn Kontrollen vorgesehen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschreiten:

### 3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Hagenow in ihrer Sitzung am 26.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung

berührt werden können, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf, die Umweltbelange betreffend:

- Ergänzung/Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Betrachtung bzw. der Hinweise im Teil B-Text zu Reptilien (Zauneidechse/Baugruben), Fledermäuse/Gebäudebrüter (Kontrolle Gebäude), Avifauna (Vergrämung/Bauzeitenbeschränkung/Funktionskontrolle)

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter am 21.09.2023 gebilligt und es wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 01.12.2023. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen.

Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom 27.10.2023 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen für die Endfassung, die Umweltbelange betreffend:

- Es werden naturschutz- und artenschutzfachliche Hinweise im Teil B - Text und in der Begründung ergänzt.
- Es werden immissionsschutzrechtliche Hinweise im Teil B - Text und in der Begründung ergänzt.

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden haben zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entschied die Stadtvertretung auf der Stadtvertreterversammlung am 23.05.2024. Es ist auf dieser Sitzung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 45 gefasst worden.

#### 4. Planungsalternativen / Überwachung

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 nicht bestehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Bodenschutz zu kontrollieren.

Hagenow, 24.06.2024  

---

Ort, Datum



---

Bürgermeister