

**Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -**

Satzung der 1. Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8
zur Errichtung eines Autohauses in
Demmin/Vorwerk, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: 10. Februar 2017



Dr. M. Koch
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Ziele der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ in Demmin/Vorwerk Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2. Verfahrensablauf	3.
3. Beurteilung der Umweltbelange	4
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
5. Abwägungsvorgang	5
6. Schlussbemerkung	5

1. Ziele der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ in Demmin/Vorwerk

Mit dem nunmehr vorliegenden Ersatz der Satzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Berichtigung und Neustrukturierung der Grundstücksnutzung gesichert werden.

Wie bereits ausgeführt, ist der Großteil der 1. Änderungen des VE-Planes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt darauf zurückzuführen, dass bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht entsprechend den Festsetzungen des Planwerkes der Satzung des VE-Planes Nr. 8 errichtet worden sind und sich in der Zwischenzeit Rahmenbedingungen (Verkauf des Grundstückes und damit verbunden eine beabsichtigte Umnutzung der baulichen Anlagen) ergeben haben, die dazu führen, den VE-Plan Nr. 8 zu ändern.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 wurde in einem Umweltbericht die Forderungen des § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und den Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß des § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der 1. Änderung des VE-Planes Nr.8 lässt sich folgende Flächenbilanz ableiten:

Gesamtgröße des Plangebietes	6.341,0 m ²
Davon	
- Straßenraum	200,0 m ²
- Fläche für die Landwirtschaft	981,0 m ²
- Mischgebietsfläche, überbaubare Fläche	3.096,0 m ²
- Mischgebietsfläche, nicht überbaubare Fläche	2.064,0 m ²

Die Übersicht lässt erkennen, dass ca 52% der überplanten Fläche einer Versiegelung zugeführt werden können.

2. Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Bürgerversammlung am 23.06.2014, 18.00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Demmin statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Anschreiben vom 07.07.2014 unter Fristsetzung bis zum 12.08.2014) wurden die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf der Satzung der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ in Demmin/Vorwerk erarbeitet und öffentlich ausgelegt bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme an die Behörden versandt. Umweltrelevante Hinweise, Anregungen oder Bedenken, die während dieser Beteiligung von einzelnen Behörden formuliert worden sind, konnten im Rahmen der Abwägung vollständig ausgeräumt werden. Nicht beachtete, umweltrelevante Hinweise, Anregungen oder Bedenken liegen nach der Abwägung nicht vor.

3. **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde im Anhang des Umweltberichtes zur 1. Änderung des VE-Planes Nr. 8 ein EVM Gutachten (elektromagnetisch Umweltverträglichkeitsgutachten) aufgenommen, welches im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefordert wurde. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit oder gar Gefährdung für Mensch ist nach dem heutigen Stand des Wissens auszuschließen. Ein entsprechender Freileitungsschutzstreifen ist im Planwerk verankert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist vom Straßenbauamt Neustrelitz auf die Prüfung der Notwendigkeit bzw. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen, die von der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der L 27 und der L 271 ausgehen, hingewiesen. In der Begründung und im Umweltbericht ist herausgearbeitet, dass von beiden Landesstraßen die Richtwerte für den Lärmschutz nach der Verkehrsschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden.

4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

4.1 *Standort*

Da die vorliegende Planung insbesondere der Sicherung der Nutzung des Grundstückes 86/2 der Flur 6, Gemarkung Vorwerk dient, erübrigt sich die Frage nach Standortalternativen. Aufgrund der Spezifik der Planung ist davon auszugehen, dass alternative Standortmöglichkeiten völlig ausgeschlossen sind.

4.2 *Planinhalt*

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde innerhalb des Geltungsbereiches die Baufläche als Mischgebiet definiert. Die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft erfolgte zur Sicherung des Bestandes. Aus diesem Grunde muss bezüglich der Art der baulichen Nutzung festgestellt

werden, dass die Prüfung von Planungsalternativen hier im Großen und Ganzen nicht möglich ist. Beide Flächen unterlagen vormals bereits einer Nutzung. Außerdem ist festzustellen, dass die Fläche verkehrstechnisch erschlossen ist und mit geringen Mitteln bzw. Umrüstungen der Anschluss an die Anlagen der Ver- und Versorgungsanlagen möglich ist.

Mit der Planung wurde bestimmt, dass im festgesetzten Mischgebiet 60 % des Baugrundstückes einer Bebauung zugeführt werden kann. Dies entspricht der Standartregelung für Mischgebiete und spiegelt auch den derzeitigen Bestand wieder. Auch hier werden seitens der Hansestadt Demmin keine Planungsalternativen gesehen.

5. **Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht sowie die von einzelnen Fachbehörden empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umwelteinwirkungen wurden nach Abwägung zwischen sozialen, ökonomischen und umweltbezogenen Belangen in die 1. Änderung des VE-Planes übernommen.

- Festsetzung von Nutzungseinschränkungen entlang der Freileitung Pasewalk –Güstrow - Iven 315/316 der 50Hertz Transmisson GmbH mit 220 kV Nennspannung
- Festsetzung der Flächen, die aufgrund § 31 (1) StrWG M-V entlang der Landesstraße L271 (Straßenbauamt Neustrelitz), die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (Anbauverbotszone).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch das Baugebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. **Schlussbemerkung**

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleiches der Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ wurde im Rahmen der Abwägung der VE-Plan Nr. 8 in seinem festgesetzten Geltungsbereich von der Hansestadt Demmin am 28.09.2016 als Satzung beschlossen. Diese ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.