

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan Nr. 12/2011 der Stadt Eggesin
„Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“**

nach § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs.4 Baugesetzbuch

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 ist dem Bebauungsplan „... 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“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über den Bebauungsplan 12/2011 zielt die Stadt auf die Schaffung der planungsrechtlichen sowie baurechtlichen Voraussetzung/Bedingungen für die Umnutzung des Konversionsstandortes Vorpommernkaserne sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Der Bebauungsplan gewährleistet die Neuordnung bereits vorhandener Siedlungsflächen, die Umnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften sowie die Ausweisung kleinteiliger neuer Siedlungsflächen am südlichen Stadtrand Eggesins.

Für das Plangebiet ist eine Siedlungsstruktur geplant, die den vorhandenen zumeist straßenbegleitenden Siedlungsbestand aufnimmt und ergänzt. Die Nutzungsstruktur soll im Wesentlichen vom Wohnen bestimmt sein, ergänzt durch verträgliche gewerbliche Nutzungen z.B. im Bereich an der Heidestraße.

Eggesin ist seit den 50er Jahren durch die Militärpräsenz als Garnisonsstadt geprägt worden; erlebte einen rasanten Aufstieg und wuchs beträchtlich bis in die 90er Jahre. Durch den schrittweisen Bundeswehrrückzug seit Mitte der 90er Jahre ist Eggesin wieder einem Wandel unterzogen. Die Standortverlagerung bedingte einen dramatischen Einwohnerrückgang und einhergehend damit einen wachsenden Leerstand an Wohnungen. Eggesin hat sich daher nicht nur mit der Konversion der Kasernen zu beschäftigen, sondern stand vor einem radikalen Wandel der gesamten Stadtstruktur, vor der Konversion einer Garnisonsstadt zur Wohnstadt im Grünen.

Konversion ist das Hauptthema der Stadtentwicklung in Eggesin, wobei es erstens um militärische Anlagen geht, zweitens um die Überbestände an Wohnungen infolge der militärischen Nutzung und drittens um die Verbindung von städtischer Konversion zur regionalen Konversion im Raum Pasewalk - Torgelow.

Umfangreiche Liegenschaften wurden in der Stadt frei von ihrer Nutzung; ein überdimensionaler Wohnungsbestand stand ebenfalls leer, welcher für die Bundeswehrangehörigen vorgehalten wurde. Die wirtschaftliche Basis der Stadt Eggesin schien zu verschwinden. Egge-

sin hat sich das Ziel gesetzt, mit dieser Herausforderung positiv umzugehen und die Stadtentwicklung konsequent in eine andere Richtung als bisher zu lenken. Im ganzheitlichen Sinne sind dazu Leitbilder und Ziellinien entwickelt worden, die alle Lebensbereiche der Stadt betreffen.

Neben der Zielstellung Wohnstandort, gehört die Stabilisierung des Arbeitsplatzbestandes sowie der Infrastruktur zu den Aufgaben der Stadtentwicklung.

Eggesin verfügt über Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich in den vorhandenen entsprechenden Gebieten konzentrieren.

Das räumliche Leitbild zeigt eine kleine Wohnstadt mit individuell ausgeprägtem Versorgungskern in zentraler Lage in der historischen Ortsmitte. Daran angelagert wird es eine aufgelockerte kleinteilige Struktur geben, die den historischen Bestand pflegt, nämlich die Siedlungsbereiche der Jahrhundertwende (1900), die Siedlungen der 1930er Jahre (Karl-Marx-Straße), der 1950er und 1960er Jahre inklusive der Waldsiedlung Karpin als besondere städtebauliche Einheiten. Neue kleine Wohninseln kommen hinzu, die die landschaftlichen Reize mit dieser Eggesiner Siedlungstradition verbinden.

Für die Erfüllung individueller Wohnwünsche der Eggesiner in Innenstadtlage soll der Konversionsstandort Vorpommernkaserne genutzt werden. Er ist erschlossen, mit Großgrün versetzt und durch Wegebeziehungen in den Stadtorganismus leicht zu integrieren. Lockere Siedlungsformen und die Nähe zum Randufer sollen ihn auszeichnen. Als Konversionsmaßnahme wird der nicht verwendbare Hochbauanteil der Kaserne zurückgenommen. Das ist weitestgehend bereits erfolgt. Die Infrastruktur kann und soll weiter genutzt werden. Teilweise wird das Kasernengelände in die Mischbebauung der Umgebung integriert. Somit beginnt hier die Umsetzung der neuen stadtstrukturellen Entwicklung.

Die Hinweise zu anderen Genehmigungsverfahren (z.B. Immissionen nach Bundesimmissionsschutzgesetz), die weitestgehend die anschließende technische Planung des Vorhabens betreffen, wurden in der Begründung aufgeführt und abgestimmt.

Umweltrechtliche Belange/Untersuchungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen von geplanten Nutzungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß BauGB, Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) Pkt. 3b sind im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt zu beschreiben.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erarbeitet. Er diente zur Präzisierung des Umweltberichtes. Die Kompensationsmaßnahmen wurden vorgeschlagen, mit den Fachbehörden abgestimmt und in die Planung aufgenommen. Sie werden durch entsprechende Regelungen und Festsetzungen im B-Plan abgesichert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Vorprüfung des Einzelfalles treten für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

An das geschützte Ostufer schließt sich das geschützte Biotop UER 01182 (Biotopname: Talmoorkomplex in Eggesin 700 m südlich Bahnhof, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Altwässer, einschl. der Ufervegetation) an.

Das Biotop UER 01182 erstreckt sich im Nordwesten in das Plangebiet hinein und wurde nachrichtlich übernommen. Die geschützten Biotope werden erhalten. Sie werden durch die Überplanung vorhandener Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt. Das Randowtal ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2350-401 "Ueckermünder Heide". Eine Verträglichkeitsprüfung wurde vorgenommen.

Das Plangebiet reichte zunächst bis an das Ufer der Randow. Das Europäische Vogelschutzgebiet und das geschützte Biotop UER 01181 wurden inzwischen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Es wurden jeweils entsprechende Vorprüfungen durchgeführt, welche von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises mitgetragen werden.

Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in das Landschaftsbild sowie in Natur- und Umwelt vollständig kompensiert werden können.

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Städte und Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Städten/Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

zur Verfügung stellen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im ökologischen Sinn ergeben, da das Plangebiet auch in Zukunft anthropogen belastet wäre.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung zum B-Plan Nr. 01/2001 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ (Arbeitsstand 26. Januar 2007) in Eggesin wurde SKH Ingenieurgesellschaft mbH, Neubrandenburg mit der Erstellung einer Lärmprognose beauftragt. Die Prognose liegt mit Datum vom Oktober 2007 vor.

Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet kombiniert mit gemischten Bauflächen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Anlagen (Heizkraftwerk, Bauhof) und angrenzenden Gewerbegebieten (B-Plan GE Wiesenstraße) sowie relevanten Emittenten (bspw. Sportplatz der Beruflichen Schule, Straßenlärm) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht oder aber unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärmminierungsmaßnahmen möglich wird.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (UNB) den Umweltbericht und dessen Anlagen inhaltlich bestätigt.

Von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht. Diese sind zusammengefasst in den Anlagen zum Abwägungsbeschluss dargestellt. Die für das Bebauungsplanverfahren relevanten Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet.

Die essentiellen Anregungen wurden wie folgt beachtet:

1. Landkreis Vorpommern-Greifswald

Untere Naturschutzbehörde

Aus der Analyse der Bestandssituation im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes und der mit dem Eingriff verbundenen Auswirkung auf die Bestandsverhältnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt und im B-Plan festgesetzt.

Weiterhin wurden als Hinweis Maßnahmen zum Umgang mit dem Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um Untersuchung hinsichtlich Fledermäuse und Brutvögel.

Bei Feststellung von geschützten Arten ist der Prüfbericht bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen; an geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind vor der Durchführung des Eingriffs Ersatzquartiere zu schaffen (s. 1.4.2 Nr. 2). Bevor sich die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend geäußert hat, darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt im Westen in den Gewässerschutzstreifen (50m) der Randow. Auf dieser Fläche befinden sich Nebengebäude (Bestand). Bauliche (Neu)Anlagen sind nicht vorgesehen. Der Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen wurde von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 18.11.2015 genehmigt.

Vorbeugender Brandschutz

Die textlichen Festsetzungen in den Punkte 1.1 und 1.2 der örtlichen Bauvorschriften wurden dahingehend korrigiert, dass ausschließlich „feste Umfassungen und Bedachungen“ zulässig sind. Somit sind Umfassungen ohne Feuerwiderstand und weiche Bedachungen ausgeschlossen. Demnach ist die zur Verfügung stehende Leistung von 48m²/h ausreichend.

Die im Plangebiet befindlichen Hydrantenstandorte wurden laut Hydrantenplan der Stadt Eggesin im Plan nachrichtlich übernommen. Alle Hydranten sind an das öffentliche Trinkwassernetz der GKU angeschlossen. Demnach steht für jeden Hydranten eine Löschwassermenge von 48.000 l/h zur Verfügung. Die Stadt beabsichtigt zur Absicherung der Löschwasserversorgung mindestens einen Flachspiegelbrunnen im B-Plan-Gebiet mittelfristig zu bauen, um die Löschwasserversorgung flächendeckend zu gewährleisten.

Altlasten/Bodenschutz

Der Standort der ehemaligen Vorpommernkaserne wird im Kataster für Rüstungsaltpasten / militärische Altlasten des LUNG M-V sowie im Altlastenkataster des Landkreises als militärische Altlast geführt. Im Vorhabenbereich befinden sich Altlastenstandorte. Sie wurden entsprechend im B-Plan gekennzeichnet. Die von der Behörde aufgeführten Auflagen und Hinweise zum Umgang mit Boden und Altlasten wurden in die Begründung übernommen und sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen

Wasserwirtschaft

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (TWSZ III). Der Hinweis auf die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete" gem. der DVGW - Regel W 101 wurde aufgenommen.

Denkmalpflege

Durch Rechtsverordnung vom 28.12.2005 gem. § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz M-V wurde der Bereich „Steinlager Eggesin“ als Denkmalbereich ausgewiesen.

Der Denkmalbereich umfasst die ehemaligen zentralen Versorgungseinrichtungen des Steinlagers. Es sind im Wesentlichen die Gebäude, die nicht in Form von Einfamilienhäusern nachgenutzt wurden.

Der Gebäudebestand ist in seiner Funktion sehr differenziert und umfasst den Zentralbereich mit Küche, Speisesäle, Kantine, Krankenstation und Verwaltung, Kino mit Bühne, Sanitäreinrichtungen (Duschgebäude), Garagen, Unterkunftsgebäude. Dazu gehört neben dem gesamten Gebäudebestand die Freianlage, begrenzt durch die Karl-Marx-Straße im Nordosten und durch die Siedlungen im Norden, Süden und Westen.

Die Grenze des Denkmalbereiches ist in der Planzeichnung nachrichtlich, als Bereich der dem Denkmalschutz unterliegt, übernommen dargestellt worden.

Der Denkmalbereich betrifft die Gemarkung Eggesin, Flur 3, die Flurstücke 748/5, 748/6 tlw., 748/7, 748/15 tlw. und 563/11.

Alle Veränderungen in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V.

Immissionsschutz

Die wesentlichen Immissionsorte wurden untersucht und deren (Lärm)-Entwicklung beschrieben mit Ziel aufzuzeigen, dass sich die Lärmsituation im Plangebiet theoretisch verbessert hat bzw. haben könnte. Als Ergebnis wurden Kontingentierungen der Baugebiete im B-Plan festgesetzt.

Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind somit im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bzw. Einwände.

2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Rückstaubereich der Randow.

Das Bemessungshochwasser, infolge Sturmflut in der Ostsee und Rückstau über Haff und Uecker, beträgt 2,10 m über NHN.

Im Teil A Planzeichnung des B-Planes wurde der Verlauf der Hochwasserlinie mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) gem. Hochwassergefahren- und Risikokarten, HYDROGIS GmbH, Stand 22.12.2013 Anlage G2 Blatt 87 von 90 als Grenze der Überflutungsfläche HQ extrem nachrichtlich übernommen, dargestellt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umweltschutz Vorpommern (StALU VP) äußerte keine Einwände oder Bedenken.

3. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Das Vorhaben berührt keine Bodendenkmale. Die allgemeinen Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Planungsbereich befinden sich die Baudenkmale des Ensembles „Steinlager“. Die wurde im Planteil A gekennzeichnet. Die allgemeinen Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie M-V

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat zu dem Vorhaben keine Stellung bezogen.

5. Forstamt Torgelow

Die Waldgrenze mit den entsprechenden Flurstücken sowie der zu wahrende Waldabstand von 30 m wurden im Bebauungsplan dargestellt.

Der mit dem Forstamt abgestimmte Hinweis, dass Modernisierungen von vorhandenen Garagen, Wohngebäuden und Versorgungsanlagen im Waldabstand nur innerhalb der bestehenden Außenhülle und Form vorgenommen werden dürfen, wurde in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und seitens des Forstamtes befürwortet.

Alternativenprüfung:

Mit der Schließung der ehemaligen Vorpommernkaserne stand die bisher militärisch genutzte Liegenschaft für eine Umnutzung zur Verfügung. Die Frage nach einer Standortalternative stellte sich nicht.

Zusammenfassung:

Die Stadt stellt im Rahmen Ihrer Planungshoheit den Bebauungsplan auf. Vorhabenträger und/oder Bauherren sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt. Bauanträge durch bauwillige Personen werden stadtseitig bewilligt. Kostenübernahmen z.B. für notwendige Änderungen des Bebauungsplanes und die dafür anfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung dem Bauherrn auferlegt. GGf. werden städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 12/2011 "Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne" war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen von Bauflächen verschiedener Art sowie von Verkehrs- und Grünflächen die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen herausgearbeitet, dokumentiert, bewertet und im Umweltbericht beschrieben sowie als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Siedlungsflächen werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und weitere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm vermieden. Mit dem langjährig bebauten, ehemals militärisch genutzten Gebiet wird ein anthropogen vorbelasteter Standort in Anspruch genommen. Daher weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch zusätzliche Versiegelung und Biotopverlust eine mittlere Erheblichkeit auf. Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie anderen Arten von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts können ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und aufgewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, die Anpflanzung einheimischer Gehölze, die Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung sowie die Schaffung eines Ausweichhabitats für Zauneidechsen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 "Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne" der Stadt Eggesin keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Die Stadtvertretung Eggesin hat daher am 10.12.2015 nach Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trä-

gern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen und Forderungen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ beschlossen.

Gem. § 10 BauGB unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht seitens der höheren Verwaltungsbehörde, hier Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Eggesin, im Dezember 2015