

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ der Gemeinde Löcknitz

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel bildet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnbauvorhabens auf den innerörtlichen Flächen. Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Das Plangebiet umfasst bereits bebaute bzw. genutzte Flächen ohne öffentlichen Erholungswert. Während der Bauphase kann es zu kurzzeitigen Lärm- und Staubimmissionen kommen. Dauerhaft nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten; das Vorhaben stärkt die innerörtliche Entwicklung.

Pflanzen: Vorhanden sind Siedlungsgrün, kleinere Gehölze und naturnahe Gebüsche geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Geschützte Biotope liegen nicht vor. Ein Teil der Gehölze bleibt erhalten; Ersatzpflanzungen sichern die ökologische Funktion.

Tiere: Im Gebiet kommen überwiegend siedlungstypische Vogelarten vor. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt; für die einzige Brutvogelart (Rauchschwalbe) wurden Maßnahmen festgelegt, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Weitere streng geschützte Arten sind nicht betroffen.

Boden: Die Böden sind durch frühere Wohn- und Freizeitnutzung anthropogen vorbelastet und besitzen eine geringe Bedeutung. Durch die Planung entsteht eine moderat erhöhte Versiegelung, deren Funktionsverluste durch Grünflächen und Bodenverbesserungen ausgeglichen werden können.

Wasser: Oberflächengewässer werden nicht berührt. Die geringe Versiegelungszunahme und die Versickerung des Niederschlagswassers verhindern eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Das Vorhaben ist mit den Anforderungen des Wasserschutzgebiets vereinbar.

Klima/Luft: Klimatische oder lufthygienische Wertstrukturen sind nur in Form der Gehölze vorhanden. Bautätigkeiten verursachen kurzzeitig Emissionen, jedoch ohne nachhaltige Beeinträchtigung. Die Nutzung als Wohngebiet führt nicht zu relevanten zusätzlichen Belastungen.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist durch bestehende Bebauung vorgeprägt und liegt am Rand des Innenbereichs. Die geplante Bebauung fügt sich in den Gebietscharakter ein; vorhandene Gehölze mildern Sichtwirkungen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht zu erwarten.

Natura-Gebiete

Natura-Gebiete werden nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen außerhalb der Wirkzonen des Vorhabens, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine FFH-Vorprüfung war nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Die Gehölz- und Grünstrukturen tragen gleichzeitig zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz bei und stellen Lebensraum für Vögel und Kleintiere zur Verfügung. Die bauliche Entwicklung führt zu nur kleinräumigen Eingriffen, die durch geeignete Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen kompensiert werden. Negative Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind nicht festzustellen.

Fläche: Es wird eine ca. 0,2 ha große, überwiegend vorgeprägte und teils bebaute Fläche genutzt. Neue Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich. Eine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen findet nur in geringem Umfang statt.

Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt wird nicht geringer, da durch die Planung einer Verbuschung entgegengewirkt wird. Das entstehende extensive Grünland wird artenreicher sein als die derzeit dominierende Landreitgrasflur. Sträucher und Obstbäume werden gepflanzt. Ein Gehölzbiotop bleibt erhalten.

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben ist auf einer kleinteiligen, bereits intensiv genutzten Fläche geplant, deren naturräumliche Bedeutung gering ist. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölzstrukturen, die geringe Versiegelungszunahme und die innerörtliche Lage sind die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft als gering und ausgleichbar zu bewerten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter oder kumulative Wirkungen zu erwarten. Schutzgebiete werden nicht betroffen. Die vorgesehenen Maßnahmen sichern die vollständige Kompensation der Eingriffe und gewährleisten die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur, Landschaft und Artenschutz.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Innerhalb des Auslegungszeitraums gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Der überarbeitete Entwurf wurde im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.07.2023 bis zum 28.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Auch während dieser Auslegung gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein. Die abschließende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planstand 09/2023 fand in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 statt. Die Unterlagen waren zusätzlich über die Internetseite des Amtes Lößnitz-Penkun sowie über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum Ende der Einwendungsfrist am 30.08.2024 gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Damit ergaben sich aus allen Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung weder Hinweise noch Anregungen oder Bedenken, die zu einer Änderung der Planung oder der Abwägungsentscheidung geführt hätten. Die Planungsabsichten der Gemeinde wurden seitens der Öffentlichkeit in keiner Verfahrensstufe beanstandet.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erstmals mit Schreiben vom 02.09.2022 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 14.10.2022 gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. Die Hinweise betrafen insbesondere die Art der baulichen Nutzung, immissionsschutzrechtliche Anforderungen sowie artenschutzfachliche Belange. Diese Stellungnahmen führten zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, zur Anpassung einzelner Festsetzungen sowie zur Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. Hintergrund ist die ursprünglich vorgesehene Anwendung des § 13b BauGB, bei dem eine frühzeitige Beteiligung entfallen kann. Durch die spätere Umstellung auf das Regelverfahren infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – konnte auf eine erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da die bereits erfolgte Beteiligung aus dem Verfahren nach § 13b BauGB hinsichtlich Umfang und Tiefe als gleichwertig angesehen und für das Regelverfahren übernommen werden konnte. Die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2023. Bis zum 29.08.2023 äußerten sich 20 Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Hinweise führten zur weiteren fachlichen Präzisierung, insbesondere im Bereich des Artenschutzes und der planerischen Festsetzungen.

Im Zuge der Umstellung auf das Regelverfahren wurde zudem eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die abschließende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 20.06.2024 statt. Bis zum 30.08.2024 gingen 22 Stellungnahmen ein. Schwerpunkt der Rückmeldungen waren naturschutzfachliche Belange, die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen sowie Detailhinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt und dinglich gesichert. Alle vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Insgesamt wurden die Hinweise und Anforderungen der beteiligten Behörden umfassend berücksichtigt. Die Anpassungen des Bebauungsplans – insbesondere die Überarbeitung der Festsetzungen, die Fortschreibung der artenschutzfachlichen Grundlagen sowie die Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen – sind Ergebnis der behördlichen Beteiligungsverfahren.

4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Löcknitz, den 12.12.2025

