Stadt Altentreptow

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	01/MV/765/2017
federführend:	Datum:	28.11.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Bebauungsplan "Wohnbebauung Meldorfer Straße"		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	13.12.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	19.12.2017	Finanzausschuss der Stadtvertretung
Ö	30.01.2018	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	20.02.2018	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Altentreptow, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Flächenumfang von ca. 3,9 ha zu entwickeln.

Dazu sollte im Vorfeld, auf Grund der besonderen Lage des Standortes, geprüft werden, ob hier ein Bebauungsplan zur Genehmigungsfähigkeit geführt werden kann.

Auf der Sitzung des Hauptausschusses, am 30.05.2017, und auf der Sitzung des Bauausschusses, am 14.06.2017, wurde der weitere Verfahrensweg erörtert. Demnach sollten die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und ein Immissionsgutachten für den Standort eingeholt werden, bevor eine Planungsanzeige erstellt und an den Landkreis und an das Amt für Raumordnung und Landesplanung weitergeleitet wird.

Nach Einholung der Stellungnahmen der öffentlichen Versorger und von betroffenen gewerblichen Stromerzeugern sowie von der Deutschen Milchkontor Altentreptow GmbH wurde am 18.09.2017 eine Planungsanzeige dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Weiterleitung an die Raumordnungsbehörde übergeben.

Mit Schreiben vom 19.10.2017 wurde die landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Meldorfer Straße“ vom Amt für Raumordnung und Landesplanung der Stadt Altentreptow zur Kenntnis gegeben.

In ihrer Stellungnahme bezieht sich die Raumordnungsbehörde auf die raumordnerischen Erfordernisse des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS). Dabei werden nachfolgende Programmsätze angesprochen:

Die Stadt Altentreptow ist nach Programmsatz 3.2.3(1) RREP MS als Grundzentrum festgelegt. Dem entsprechend soll die Stadt als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sichern, so auch die Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnungsangebotes.

Im RREP MS orientieren raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung gemäß Kapitel 4.1 darauf, dass sich die Siedlungsentwicklungen unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen soll.

Das Plangebiet wird entsprechend Programmsatz 3.1.4.(1) von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft überlagert.

Gemäß Programmsatz 5.1.4 (5) RREP MS sollen insbesondere in den Siedlungsbereichen die Luftbelastung mit Schadstoffen und Staub sowie die Lärmbelastung vermindert bzw. möglichst gering gehalten werden.

Die raumordnerische Bewertung führt zu nachfolgendem Ergebnis:

Ein wesentliches raumordnerisches Erfordernis zur Siedlungsentwicklung besteht in der vorrangigen Nutzung erschlossener Standortreserven im Zuge von Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altentreptow verfolgt unter anderem dieses Ziel, in dem vor dem Hintergrund einer weiteren rückläufigen Bevölkerungsentwicklung die Voraussetzungen für eine Stärkung der Innenstadt von Altentreptow als Wohn- und Versorgungsstandort geschaffen werden. Entsprechend sollen bisher vorgesehene aber noch nicht in Anspruch genommene Flächenvorhaltungen für Wohn- und Gewerbenutzungen am westlichen Stadtrand zurück genommen werden. Diesem Planungsziel wurde aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich zugestimmt (landesplanerische Stellungnahme v. 23.01.2012).

Es ist nunmehr festzustellen, dass das Bauvorhaben „Wohnbebauung Meldorfer Straße“ diese Zielsetzung des Flächennutzungsplanes konterkariert.

Die geplante Wohnbebauung an der Meldorfer Straße führt zu einem weiteren Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dem Erhalt und der Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird in diesen Räumen besonderes Gewicht beigemessen. Eine Inanspruchnahme für bauliche Zwecke ist im Rahmen einer Alternativprüfung zu begründen. In nordwestlicher Richtung zum geplanten Wohngebiet befindet sich ein Windpark in einem Eignungsgebiet für Windenergieanlagen (WEA). Nach Programmsatz 5.1.4 (5) RREP MS sind insbesondere Siedlungsbereiche vor störenden Immissionen unter anderem auch infolge von Lärm zu schützen. Trotz des vorgesehenen Abstandes von ca. 1.000 m zu den WEA muss in Anbetracht der vorherrschenden Hauptwindrichtung zeitweise mit einem erhöhten Geräuschpegel gerechnet werden, was zu einer Minderung der Wohnqualität im geplanten Wohngebiet führen würde.

Das Plangebiet wird von mehreren Energieleitungen durchquert. Eine erforderliche Umverlegung wirkt sich zwangsläufig auf einen erhöhten Erschließungsaufwand und damit höhere Baukosten aus.

In der Zusammenfassung der Stellungnahme wird ausgeführt:

Zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Meldorfer Straße“ der Stadt Altentreptow bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhebliche Bedenken.

Durch das fachlich begleitende Ingenieurbüro Weitlick wurde im Hinblick auf die vorliegende landesplanerische Beurteilung eine ergänzende Einschätzung vorgenommen.

Die Einschätzung befasst sich unter anderem besonders mit dem zu erwartenden Immissionskonflikt am Standort Meldorfer Straße. Dem Vorhaben zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes steht ein Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht gemäß Nr. 6.1. d) TA Lärm zu. Aus den aktuellsten Schallgutachten zur Errichtung von WEA am Standort Altentreptow – Ost lässt sich ableiten, dass am Immissionsstandort Rudolf – Breitscheid-Straße 16b, die zulässigen Nachtlärmwerte bereits mit 0,6 dB (A) überschritten sind. Das neue Plangebiet ist zumindest in Teilen diesem Immissionsstandort gleichgestellt.

Abschließend wird folgende Aussage getroffen:

Vor dem Hintergrund, dass die kommunale Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist (§ 1 Abs. 4 BauGB) und diese Zustimmung seitens der Raumordnungsbehörde momentan nicht in Aussicht gestellt worden ist, muss darauf hingewiesen werden, dass das weitere Festhalten am Standort „Meldorfer Straße“ zu nicht unerheblichen Gutachter- und Planungskosten bei offenem Verfahrensausgang führt.

Anlage/n:

./.