

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 24 A
Papenberg 2. Baustufe



Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	3
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB).....	5
4.1.	Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)	6
4.2.	Weitere Hinweise und Anregungen	7
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	8
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	9
6.	Planungsalternativen	9

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Stadt Waren (Müritz) besteht auch in Zukunft eine hohe Nachfrage an Wohnraum und Wohnbauflächen. Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) in ihrer Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24A *Papenberg 2. Baustufe* beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des städtebaulichen Abschlusses der Bebauung auf dem Papenberg. Dabei soll vorwiegend ein Angebot für Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Das neue Baugebiet schließt sich direkt an den Stadtteil Papenberg an. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waren (Müritz) wurde die Weiterentwicklung des Papenbergs berücksichtigt. Im Anschluss an den 1. Bauabschnitt auf dem Papenberg wurde ein 2. Bauabschnitt, in südöstlicher Richtung anschließend, in Aussicht gestellt. Dieser Bereich wurde als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese vorgehaltene Wohnbaufläche jetzt zu nutzen, um weitere Wohngrundstücke zu entwickeln.

Da dieser Bereich den neuen Stadtrand bildet und eine repräsentative Außenwirkung haben wird, schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der zukünftigen Vorhaben sowie eine Grundlage, die gewünschte städtebauliche Ordnung für diesen Bereich festzuschreiben.

2. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 A *Papenberg 2. Baustufe*, welches im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine bisher landwirtschaftliche Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgenutzt werden. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die in Aufstellung befindliche neue Trinkwasserschutzverordnung wurden ebenfalls berücksichtigt. Um eine fundierte Bewertung der Umweltbelange vornehmen zu können, wurde ein Artenschutzfachbeitrag sowie eine Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung und ein wasserrechtliches Gutachten erstellt. Außerdem wurden frühzeitige Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises geführt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB behandelt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bewertung der Schutzgüter ergeben hat, dass keine wesentlichen, nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht bzw. in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bebauungsplanes getroffen.

3. Verfahrensablauf

Durchgeführt wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Damit bestand für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Ablauf des Planverfahrens:

1. Aufstellungsbeschluss	14.07.2015
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom	22.11.2017
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13.09.2017
4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2018
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	13.12.2018
6. Öffentliche Auslegung	07.01.2019 – 08.02.2019
7. Abwägungsbeschluss	18.09.2019
8. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.09.2019
9. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	25.10.2019
10. Öffentliche Auslegung	11.11.2019 – 13.12.2019
11. Abwägungsbeschluss	24.06.2020
12. Satzungsbeschluss	02.09.2020

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.11.2017 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 13.12.2018 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Auf Grund von Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes aktualisiert. Es waren unter anderem Änderungen von raumbedeutsamen Festsetzungen notwendig.

Es erfolgte die Darstellung oberirdischer und unterirdischer Bestandsleitungen, die Festsetzung über den Erhalt von Baumstandorten, eine Änderung von Baugrenzen, die Festsetzung einer Grünfläche, von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Versorgungsflächen sowie Änderungen in den textlichen Festsetzungen.

Daher wurde am 18.09.2019 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 erneut aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

4.1. Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)

Hinweise und Anregungen mit Umweltrelevanz

Die Beteiligung hatte folgendes Ergebnis / Hinweise:

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 - Hinweise auf Artenschutz, Eingriffsregelung, Alleen- und Baumschutz
 - Hinweise zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz
 - Hinweise zu den Anpflanzgeboten
 - Bodenschutzklausel
 - Hinweise zu Wasserschutzgebietsgrenzen
 - Hinweise zum Umgang mit Altlasten
 - Umgang mit Abwasser und wassergefährdenden Stoffen; Trinkwasserschutz
 - Umgang mit Bodendenkmalen

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
 - Hinweis auf Naturschutz, Wasser und Boden
 - Hinweis auf Immissionsschutz, Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

- Landesforst
 - Hinweise zum Waldabstand

- Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband
 - Berücksichtigung und Schutz vorhandener Versorgungsleitungen

- Wasser- und Bodenverband
 - Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer II. Ordnung

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
 - Festsetzungen zum Lärmschutz

- BUND
 - Flächen- und Ressourcenverbrauch
 - Ausgleich durch Rückbaumaßnahmen im gleichen Umfang
 - Natura 2000 Vorprüfung

- NABU
 - Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche
 - Versiegelung der Fläche
 - Auswirkungen auf das Landschaftsbild
 - Ausgleich des Eingriffs

Die Abwägungen durch die Gemeindevertretung erfolgten am 18.09.2019 und 24.06.2020

Die Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen fanden in der Plansatzung Berücksichtigung durch die Festsetzung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Darstellung der Maßnahmenflächen und Grenzen des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes, Festsetzung von Grünflächen und Erhaltungsgeboten sowie Maßnahmen zum Schallschutz. Außerdem wurden die Hinweise zum Artenschutz und zur Kompensation in die Plansatzung aufgenommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die FFH-Vorprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgestellt. Der Baum- und Alleenschutz sowie der Umgang mit dem Waldbestand wurden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Landesforst in den Erläuterungen der Begründung berücksichtigt.

4.2. Weitere Hinweise und Anregungen

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 - Festsetzungen zu Beherbergungsbetrieben
 - Durchführung der Entsorgung im Plangebiet
 - Nutzung der Verbindungsstraße
 - Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

- Landesamt für innere Verwaltung
 - Schutz der Festpunkte

- E.dis
 - Bestand vorhandener Leitungen

- Telekom
 - Bestand vorhandener Leitungen und Neuverlegung von Versorgungsleitungen

- Stadtwerke Waren GmbH
 - Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen und deren Sicherung
 - Festsetzung von Versorgungsflächen

- BUND
 - Flächen- und Ressourcenverbrauch
 - Nachhaltige Entwicklung
 - Grundsätze der Regionalplanung
 - Fehlender Bedarf an Wohnbebauung
 - Anteil Verkehrsflächen reduzieren

Die Abwägungen durch die Gemeindevertretung erfolgten am 18.09.2019 und 24.06.2020

Die Hinweise wurden beachtet. Der Leitungsbestand wurde teilweise durch Leitungsrechte gesichert. Die weiteren Hinweise werden bei der weiterführenden Planung zur Erschließung und bei der Durchführung der Vorhaben beachtet.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Einwohnerinformation am 13.09.2017 statt. Die Auslegungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 und vom 11.11.2019 bis 13.12.2019.

5.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

5.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.09.2017 gab es Fragen zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude, zum Umgang mit den derzeitigen Pachtflächen, zur Erschließung, zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie, zur Grundstücksgröße sowie zur Grundstückskosten. Die Hinweise zur Höhenentwicklung und zur Erschließung wurden im Zuge des Verfahrens geprüft. Der Umgang mit den Pachtflächen wurde klargestellt.

5.1.2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegungen gab es Stellungnahmen von Bürgern, die hauptsächlich Hinweise und Fragen zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur Eingriffsbilanzierung, Höhenentwicklung, Erschließung und Lärmschutz sowie zu Festsetzungen des Bebauungsplanes enthielten. Die Belange des Lärmschutzes und des Artenschutzes, die Eingriffsbilanzierung sowie wurden im Zuge des Verfahrens mehrfach geprüft und in der Begründung ausführlich behandelt. Fragen und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung führten nicht zu relevanten Änderungen im Bebauungsplan.

Die Abwägungen durch die Gemeindevertretung erfolgten am 18.09.2019 und 24.06.2020

6. Planungsalternativen

Das Stadtgebiet Papenberg wurde seit 1980 in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Versorgungsanlagen und notwendige Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Entwicklung des Wohngebietes bis zum Abschnitt Papenberg 2. Baustufe wurde bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt als Entwicklungsziel für Wohnbebauung festgeschrieben. Die Innenbereiche der Stadt lassen eine Wohnbauentwicklung in der geplanten Größe nicht zu. Auf dem Papenberg stehen vergleichbare Entwicklungsflächen auch nicht mehr zur Verfügung.

Das ausgewiesene Wohnbaugebiet im Flächennutzungsplan, die vorhandene Infrastruktur und die Entwicklungsgeschichte des Stadtgebietes stellen geeignete Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes. Andere Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes dieses Vorhaben unter den o.g. Voraussetzungen zu realisieren, sind nicht gegeben.

Waren (Müritz), den 09.03.2022