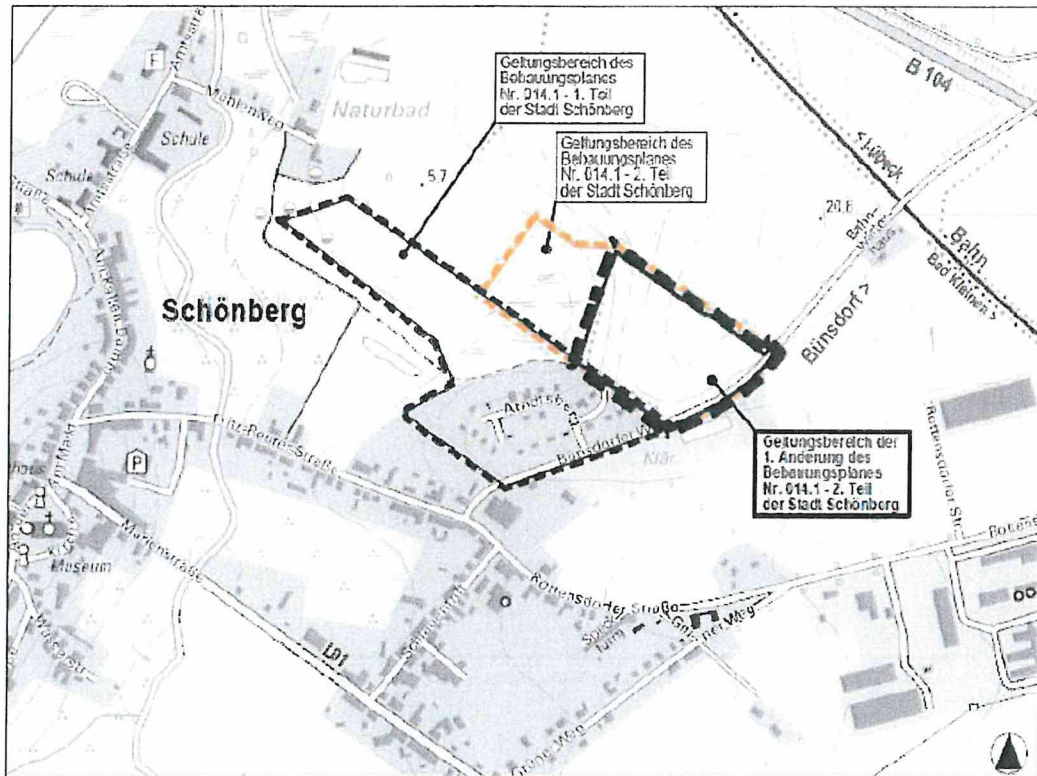


**Zusammenfassende Erklärung der Stadt Schönberg gemäß
§ 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet
„Wohnpark am Bünsdorfer Weg“**



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020

Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel der Planänderung

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ bildet das städtebauliche Gesamtkonzept, welches über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 014.1-Teil 1 und Teil 2 umgesetzt werden soll. Mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1-Teil 1 der Stadt Schönberg wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist bereits realisiert. Die Stadt Schönberg beabsichtigt nunmehr den 2. Teil des Bebauungsplanes Nr. 014.1 umzusetzen. Das Ziel der Stadt Schönberg besteht in der Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort innerhalb des Plangebietes. Hierzu wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist für die Errichtung der Kindertagesstätte eine Änderung des Erschließungskonzeptes und damit die Änderung der Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke verbunden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen den geänderten Zielsetzungen der Stadt Schönberg insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließungsanlagen und der Anordnung der Stellplätze entgegen, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planverfahren wurde zunächst nach den Vorschriften des § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, geführt. Das Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beigelegt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen, die zu erwarten sind, beschrieben.

Für die Fläche des Plangebietes bestehen bereits verbindliche Baurechte durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1-Teil 2 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, Erschließungsflächen, privaten Grünflächen und eines Regenwasserrückhaltebeckens. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil beabsichtigt die Stadt Schönberg den vorhandenen Wohnstandort weiterzuführen und an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte anzupassen.

Das Plangebiet ist von Siedlungshecken zur vorhandenen Wohnbebauung und zur Straße Bünsdorfer Weg/Fläche der ehemalige Kläranlage und von einer Feldgehölzhecke zur freien Landschaft hin umsäumt. Die Fläche ist unbebaut und wird als Grünlandfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ bewertet. Es wurden die zusätzlichen flächenhaften Eingriffe bilanziert.

Die Auswirkungen auf Heckenstrukturen, welche innerhalb des Plangebietes und an der Plangebietsgrenze verlaufen, wurden entsprechend den heutigen Anforderungen erneut bewertet; insbesondere die Strauchhecken, die sich im festgesetzten Zufahrtsbereich zwischenzeitlich entwickelt haben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung wird die Rodung der sukzessiv entstandenen Strauchhecke im Zufahrtsbereich bewertet und durch ergänzende Anpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Der Ausgleich der Eingriffe in Gehölzbiotope erfolgt innerhalb des Plangebiets durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen als Lückenschluss innerhalb der Feldheckenabschnitte (M1) und als Ergänzung der Gehölzstrukturen (M2).

Die mit dem zusätzlichen Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Zum Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Die Sicherung des Erwerbs von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönberg und dem Vorhabenträger erfolgt. Die vertragliche Absicherung ist vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.

Die im Bebauungsplan Nr. 014.1-2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ (Ursprungsbebauungsplan) festgesetzten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort und wurden umgesetzt. Offen ist noch die dauerhafte Extensivierung einer 4.110 m² großen und bislang als Grünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 485/2 der Flur 1 der Gemarkung Schönberg. Die Umsetzung der noch nicht realisierten Kompensationsmaßnahme wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt, so dass die Umsetzung vollumfänglich gesichert werden kann.

Zur Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Vorhabengebietes. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Erholungsfunktion der Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Allenfalls kann von einer geringen Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung (Ausführen von Hunden) ausgegangen werden. Für die Fläche bestehen bereits verbindliche Baurechte, die mit der Planung verändert werden.

Die Stadt Schönberg hat die Einflüsse der umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Straßen- und Schienenverkehr) erneut ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, um den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Verkehrslärm) gegenüber den Flächen, auf den baurechtlich eine schützenswerte Bebauung ermöglicht werden soll, darzulegen. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass aufgrund des Gutachtens des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachgewiesen sind und gewährleistet werden können.

Die Stadt Schönberg liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleineräumiger lässt sich das Stadtgebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen. Das Landschaftsbildpotenzial wird im Plangebiet mit gering bis mittel bewertet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraumes. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Wohngebietes am Arndtsberg und durch die das Plangebiet umsäumenden Hecken- und Grünstrukturen geprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Diese Gehölzstrukturen umsäumen weiterhin das Plangebiet und bilden einen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das zukünftige Baugebiet wird als Arrondierung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes bewertet. Die geplanten Baukörper der allgemeinen Wohngebiete und der Kindertagesstätte, gliedern sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ebenfalls keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt oder wurden im Planverfahren bekannt gegeben.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende internationale Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401).

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung. Eine weitergehende Untersuchung wurde nicht als erforderlich angesehen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung bereits planungsrechtlich geregelten Flächen. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung der Sicherung der Wohnangebote für die Bevölkerung und der Sicherung notwendiger Wohnfolgebedarfe (Kindertagesstätte) und damit der Festigung des Grundzentrums durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. In der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ durch die Stadtvertretung am 25.04.2019 wurde das Planverfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Offenlage der Planunterlagen in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in der Zeit vom 16.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung äußern. Im Rahmen dieser Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.03.2021 bis zum 15.04.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Belange vorgetragen:

- Verkehrliche Erschließung und Anbindung an den Bünsdorfer Weg
- Sicherung und Fortgeltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung
- Gutachterliche Betrachtung der Schallbelange
- Nichtbetroffenheit der Natura 2000-Schutzgebiete
- Biotopschutz, Artenschutz und naturschutzfachliche Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen dar.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönerberger Land am 24.06.2022. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 im Amt Schönerberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in Schönberg, zur Einsichtnahme öffentlich aus und waren auf der Internetseite des Amtes abrufbar. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

- Sicherung und Fortgeltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes, Sicherung der noch nicht realisierten Kompensationsmaßnahme
- Aufschüttungen und Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen
- Sicherung der Pflege der privaten Wiesenflächen
- Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung/ wasserrechtliche Erlaubnis
- Verkehrliche Erschließung und Anbindung an den Bünsdorfer Weg
- Immissionsbelastungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bedenken zur Verfahrenswahl
- Prüfung der Auswirkungen auf Natura 2000-Schutzgebiete
- Artenschutz – Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am

Bünsdorfer Weg“ am 30.05.2023 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land erfolgt.

Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/1338/2023 vom 30.05.2023 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27.10.2023. Die Planunterlagen mit dem Umweltbericht, den Fachgutachten und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 14.11.2023 bis einschließlich 14.12.2023 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in Schönberg zur Einsichtnahme öffentlich aus und waren auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land abrufbar. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den erneuten Entwurfsunterlagen dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen/ Unterlagen und Fachgutachten abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die inhaltlichen Stellungnahmen, die nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

- Bestätigung der Geeignetheit des Ökokontos und Reservierungsbestätigung
- Klarstellungen zu den Inhalten der Eingriffsregelung
- Niederschlagswasserableitung/ wasserrechtliche Erlaubnis.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung bereits planungsrechtlich geregelten Flächen. Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen von Planungsalternativen betrachtet. Für die Umsetzung der Planung sieht das städtebauliche Konzept eine Änderung der Erschließung des Plangebietes vor. Hierzu wurde eine Variantenuntersuchung zur Änderung der inneren Erschließung und der damit verbundenen veränderten Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen durchgeführt. Das städtebauliche Konzept, entsprechend der Variante 1, wurde

der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt und beinhaltet die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau unter Berücksichtigung größerer Grundstücke im ländlich geprägten Raum. Die Standortwahl der Kindertagesstätte wurde konzeptionell bestätigt. Mit der vorliegenden Planung werden die Belange der bestehenden Bedarfe einer Kindertagesstätte und der Entwicklung des Wohnstandortes berücksichtigt.

Schönberg, den 16.7.2024

(Siegel)


.....
Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg

Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Schönberg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de