

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3.
Bauabschnitt“ gemäß § 10a BauGB

AMT STRALENDORF EINGEGANGEN 29. Okt. 2021			
ZD	Ord	Fin	Bau

JS

Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ gefasst. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 16.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Am Tage nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsziel

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauflächenentwicklung Am Immenhorst geschaffen. Für den Bereich westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Immenhorst“ liegen Entwicklungsabsichten vor. Das bestehende Wohngebiet soll im Wesentlichen mit einer Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht waren die zu überplanenden Flächen insbesondere für eine Wohnnutzung geeignet. Die Flächen liegen in unmittelbarem Siedlungszusammenhang des Ortes Pampow. Das Neubaugebiet schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung an, so dass sich keine Nutzungskonflikte ergaben.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist- Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Tiere, Pflanzen und Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Mensch
- Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ vom 04.12.2019 wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 1 BauGB

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.08.2020 bis 14.09.2020. Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich während dieser Frist schriftlich oder mit Niederschrift zur Planung äußern. Im Rahmen der Frist gingen 33 Schreiben mit Äußerungen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2020 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und dazugehörigen Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Nur die Landeshauptstadt Schwerin, als Kernstadt der SUR, hat mit Schreiben vom 14.04.2021 Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Naturschutzes
- Belange der Erschließung
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft. Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Ergebnisse ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Ausfertigung des Planentwurfs dar.

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 24.02.2021 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, bekannt gemacht worden.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 04.03.2021 beteiligt.

In Abwägung der relevanten Stellungnahmen ist der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert worden.

Geänderter Entwurf und erneuter öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB

Auf Grundlage des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2021 wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Zeit vom 10.08.2021 bis einschließlich 14.09. 2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel erhielten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Entwurfsunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Während des Beteiligungszeitraumes sind seitens der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Inhalte / Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere zur vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung, zur Bauweise, zur geplanten Pflegeeinrichtung nebst dem betreuten Wohnen und zur verkehrlichen Erschließung.

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise gegeben. Die inhaltlichen Schwerpunkte beziehen sich hierbei auf die verkehrliche Erschließung, den erforderlichen Bezugspunkt im Rahmen der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, den Immissionsschutz, den Eingriff und den Artenschutz und die Ver- und Entsorgung.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 in Ihrer Sitzung am 29.09.2021 beschlossen. Im Rahmen dessen wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Gemeinde Pampow beabsichtigt die Ausweisung einer Wohn- und Sonderbaufläche für den steigenden Bedarf an Wohnraum im Schweriner Umland. Darüber hinaus besteht eine Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen.

Der vormals wirksame Flächennutzungsplan - als vorbereitender Plan - wies die Änderungsfläche als „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ aus.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohn- und Sonderbaufläche erforderlich.

Die beiden Baugebiete „Am Immenhorst“, 1. und 2. Bauabschnitt sind zwischenzeitlich vollständig gebaut. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde eine weitere Bebauungsmöglichkeit.

Das Plangebiet nördlich der Schweriner Straße ist verkehrlich gut angebunden und aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung von Wohnbaubauplätzen grundsätzlich geeignet. Darüber hinaus kann an bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen angebunden werden.

Im Ergebnis einer optimierten Flächennutzung des Gebietes und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange hat sich letztendlich die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergeben.

