

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Schwaan
„An den Kuhbergtannen“

August 2022

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Planungsziel

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Mit der Nachnutzung der innerstädtischen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Brachfläche, Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern und geordnete Erschließung des Gebietes.

Die Flächen sollen vorrangig zu Wohnzecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob bestimmte nach BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen sind. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilien- und Doppelhausbebauung müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um andere Bauformen auszuschließen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung,
- Botanische und tierökologische Erhebungen (Artengruppen: Flechten, Fledermause, Vögel incl. Eulen, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter und Wildbienen),
- Detailuntersuchung nach §3 (4) BBodSchV,
- Historische Nutzungsrecherche

eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wurde festgestellt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen, wobei der Boden jedoch vorbelastet ist und keinen besonderen Schutzbedarf aufweist.

Auf Grund der Lage der zu entwickelnden Wohnbauflächen an der Landestraße L 13, wurden Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz im Verfahren berücksichtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung sowie der Ausweisung von Grünflächen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Regelungen zur Umsetzung von externen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) vereinbart worden. Diese Regelungen sowie die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf Grundlage einer bewertenden Bestandsaufnahme, die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erstellt wurde, wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht, wobei jeweils die durch die Bebauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt wurden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Im Umweltbericht wurden zunächst die umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die im Hinblick auf die Umweltbelange planungsrelevanten Vorgaben aufgeführt. Sodann erfolgte zunächst eine (nach Schutzgütern differenzierte) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete. Außerdem wurden naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nicht- Durchführung der Planung formuliert, um die sog. „Null-Variante“ im Sinne des UVPG, auch als Eingriffsbewertungsgrundlage, zu beschreiben. Darauf basierend, wurde – wieder getrennt nach den einzelnen Schutzgütern unter Berücksichtigung potenzieller Wechselwirkungen - eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der vorliegenden Planung erstellt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bereits dargelegt, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans ein Verlust der vorhandenen Biotoptypen verbunden ist. Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung dieser Flächen. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes. Darüber hinaus gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, deren Bedeutung aufgrund der betroffenen Lebensraumstrukturen aber in der Gesamtabwägung als vertretbar eingeschätzt wird, wie aus den ausführlichen Erläuterungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes hervorgeht.

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ vom 09.05.2019 wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt.

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 22.04.2020 bis 08.05.2020. 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 keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2019 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 der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schwaan.

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.

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 Umweltschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 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 des Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Schwaan einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.12.2021 bis einschließlich 24.02.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 01.12.2020 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 08.12.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 24.09.2021 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

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 Stadtvertretung vom 28.10.2021 wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Zeit vom 01.12.2021 bis einschließlich 07.12.2021 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.

Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schwaan hat der Bebauungsplanes Nr.8 in Ihrer Sitzung am 20.04.2022 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

Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Alternativen hinsichtlich des Planinhaltes sind nur dann sinnvoll, wenn hierdurch Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden können.

Die Stadt Schwaan beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen für den steigenden Bedarf an Wohnraum im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern. Da für eine gewerbliche Nutzung kein Bedarf mehr besteht, ist die Ausweisung zu Wohnbauflächen vorgesehen. Mit dieser Ausweisung kommt zu einer Aufwertung des Ortsbildes aufgrund des Rückbaus von Hochbauten. Zusätzlich wird dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, indem Flächen entsiegelt werden und dauerhaft wieder ökologische Funktionen übernommen.

Im Zuge der Planung wurden mehrere Ansätze zur Gestaltung des Änderungsbereiches verfolgt, die im Ergebnis zu einer optimalen Ausnutzung des Gebietes unter Berücksichtigung naturfachrechtliche Belange führen.