Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ wird das Planungsziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung herzustellen. Das Plangebiet befindet sich in einer hochwassereponierten Lage am Oberbach, für die zum weit überwiegenden Teil ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Ziel der Planung ist daher auch die Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise. Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) befindet sich im Stadtgebiet Süd entlang der Schillerstraße westlich des Kulturparks. Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3,7 ha, welche

- nördlich durch Wohnbaugrundstücke entlang einer Stichstraße, die von der Schillerstraße zum Oberbach abzweigt,
- östlich durch die Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße,
- südlich durch den Kulturpark und
- westlich durch den Oberbach begrenzt wird.

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) entwickelt, der hier Wasserflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wassersportanlage darstellt.

Verfahrensablauf

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.08.2022 wurde das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten im Juli und August 2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Juni und Juli 2024.

Die Stadtvertretung hat den Abwägungsbeschluss über die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 19.12.2024 beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung ebenfalls am 19.12.2024 beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in erster Linie durch Flächenversiegelung verursacht. Von diesen Versiegelungen sind überwiegend Rasenflächen und Wasserflächen betroffen. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung macht jedoch nur einen Bruchteil der durch die vorhandene Bebauung bestehenden Flächenversiegelungen aus.

Der Eingriff in Natur und Landschaft findet in einem Bereich statt, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz hat. Er wird mit einem EFÄ in Höhe von 3.722 m² ermittelt und über die Inanspruchnahme des Ökokontos VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" ausgeglichen.

Durch die Flächenversiegelung werden auch die Schutzgüter Boden und Fläche beeinträchtigt. Angesichts des geringen Umfangs der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung jedoch als weniger erheblich einzustufen.

Da das Plangebiet bereits durch die Bebauung mit Bootsschuppen vorgeprägt ist, wird das Schutzgut Landschaft durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da der Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser und zur Grundwasserneubildung keine geeigneten Eigenschaften aufweist, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die Planung ebenfalls als weniger Schwerwiegend zu bewerten. Das Überschwemmungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung geprägt und wird durch Wiederaufbau von Bootsschuppen sowie einigen weiteren bereits bestehenden Gebäuden nicht weiter beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ebenfalls sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu erwarten.

Durch die freizeitbezogene Wassersportnutzung der Anlage sind das Plangebiet und sein näheres Umfeld bereits von einer gewissen Geräuschkulisse vorgeprägt, die jedoch keine Beeinträchtigung darstellt. Da die Planung keine wesentliche Steigerung der Nutzungsintensität verursacht, ist auch weiterhin von keinen Immissionen von beeinträchtigenden Ausmaß zu rechnen. Für das Schutzgut Mensch sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich wird im Zuge der Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind für den Zweck des Wiederaufbaus der zerstörten Bootsschuppen ebenso wie für die anderen Planungsziele nicht vermeidbar.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnahmen wurden entsprechend des Abwägungsergebnisses in den oben genannten Verfahrensschritten berücksichtigt.

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden am 04.09.2023 und am 12.08.2024 Stellungnahmen mit Hinweisen zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß ÜSG TollenseVO M-V vorgetragen. In Reaktion auf die Stellungnahmen wurde der Plan um Regelungen zur Hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Außerdem wurde unter Berücksichtigung der im Überschwemmungsgebiet gelten Vorschriften – die im Allgemeinen sonst keine zusätzliche Bebauung erlauben – die überbaubaren Flächen in einem nur reduzierten Maß festgesetzt.

In den Stellungnahmen vom 04.09.2023 und 12.08.2024 seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sowie vom 14.06.2024 seitens des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland wurden Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung sowie zu einer bis dato vorgesehenen Kompensationsmaßnahme in Broda vorgetragen. Die Berechnungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurden in Reaktion auf die Hinweise korrigiert. Die naturschutzfachliche Eignung der Fläche in Broda für eine Kompensationsmaßnahme musste angesichts des in absehbarer Zeit abzusehenden natürlichen Aufwuchses und eines benachbarten geschützten Biotops im Nachgang der Stellungnahmen als weniger optimal eingeschätzt werden. In Reaktion darauf wurde für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stattdessen auf das Ökokonto VG 50 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ zurückgegriffen.

Seitens der Öffentlichkeit wurde am 02.07.2024 eine Stellungnahmen mit Hinweisen zu Werbeanlagen für die Finanzierung eines Sportvereins vorgetragen. In Reaktion darauf wurde in den Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen eine Öffnungsklausel für bestimmte Arten von Werbeanlagen auf einer von einem Vereinssport genutzten Fläche aufgenommen. Dabei mussten die Belange des Vereinssports mit stadtgestalterischen Belangen und den Belangen des Überschwemmungsgebiets in Abwägung gestellt werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde am 01.08.2023 eine Stellungnahme mit Hinweisen zur Parkplatzsituation an der Schillerstraße bzw. der Bootsschuppenanlage vorgetragen. Diese Hinweise wurden im Zuge der Planung teilweise beachtet. So wurden die Aussagen in der Begründung bzgl. der Parkplatzsituation korrigiert. Angesichts des begrenzten Flächenpotenzials sowie der zu berücksichtigenden Bestimmungen im Überschwemmungsgebiet und im denkmalgeschützten Kulturpark war es allerdings nicht möglich, innerhalb des Plangebiets zusätzliche Parkflächen vorzusehen.

Die Behandlung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kann im Einzelnen der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

Planungsalternativen

Der räumliche Geltungsbereich ist aufgrund des historischen Standorts der Bootsschuppenanlage am Oberbach alternativlos.

Wäre kein Bebauungsplan aufgestellt worden, so wäre eine Bebauung nur nach den vergleichsweise strengen Vorgaben des § 35 BauGB möglich gewesen, was allerdings mit hohem Aufwand und hohen Auflagen für die jeweiligen Einzelantragsteller verbunden gewesen wäre. Zudem hätte die Stadt geringeren Einfluss auf die Gestaltung (Materialien, Farben, Höhe etc.) der Bootsschuppen gehabt, was einen negativen Einfluss auf das gesamte Erscheinungsbild des Bereiches insbesondere des Kulturparks gehabt hätte. Aufgrund dieser Umstände wären Teilflächen der abgebrannten Bootsschuppen unbebaut geblieben. Das Planungsziel für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen wäre ohne die Planaufstellung nicht erreichbar gewesen.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und unter Berücksichtigung der Umweltbelange und des Ergebnisses der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind der Planinhalt und das gewählte Verfahren ohne tragbare Alternative.

Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg am 19.12.2024 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des rechtsverbindlich.

Neubrandenburg, den

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG,
Der Oberbürgermeister

Silvio Witt