

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bebauten Ortsteil Alt Schönau der Gemeinde Peenehagen

Erneute Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung Peenehagen hat am 27.05.2025 beschlossen, den Entwurf der überarbeiteten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Alt Schönau erneut zu veröffentlichen und auch die Stellungnahmen der Behörden, gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut einzuholen.

Aufgrund der in der ersten Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf überarbeitet und ist daher erneut auszulegen.

Es wurde u.a. der verfahrensrechtliche Umgang mit der alten Satzung aus dem Jahr 1995 in der Begründung und in der Satzung näher erläutert. Auch die städtebaulichen Gründe zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen wurde detaillierter ausgeführt. Weiterhin wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen weitestgehend reduziert.

Mit dem Planungsinstrument der Klarstellungssatzung sollen Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Alt Schönau“ ausgeräumt werden. Die aus dem Jahr 1995 vorhandene „alte“ Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Alt Schönau“ wird mit Inkrafttreten der neuen Satzung aufgehoben und somit außer Kraft gesetzt.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Innenbereich festgelegt und außerdem drei zusätzliche Flächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich übernommen. Diese drei Teilflächen (Tf 1, Tf 2 und Tf 3) nehmen Bezug auf die vorhandene Erschließung und die bauliche Ortsstruktur. Damit können mit diesem vereinfachten Planungsinstrument auch diese Flächen für eine mögliche Bebauung im Innenbereich berücksichtigt bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Diese Form der Ortsentwicklung schöpft die vorhandene Entwicklungsmöglichkeit aus, trägt zum Boden- und Landschaftsschutz bei, sorgt für eine kompakte Siedlungsentwicklung und reduziert die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich, indem die Ausweisung neuer Baugebiete vermieden wird.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst ein ca. 11,7 ha großes, zum großen Teil bebautes Gebiet, deren Flächen zu den Fluren 1, 2 und 3 Gemarkung Alt Schönau gehören. Im Westen befindet sich das Fließgewässer „Graben aus Alt Schönau“ (Kennung: DERW_DEMW_OPEE-1100).

Die drei Ergänzungsteilflächen (TF 1-3) der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfassen ca. 1,3 ha. Betroffen sind teilweise die Flurstücke 291 (Flur 1), 6/1 (Flur 3), 5/4 (Flur 3) und 7/1 (Flur 3) sowie 57/1 (Flur 2).

Die Geltungsbereiche der Teilflächen 1 und 2 grenzen:

- im Nordwesten an Grünland,
- im Nordosten an den asphaltierten Weg „Am Gutshaus“ sowie bebaute Grundstücke,

- im Osten an den asphaltierten Weg „An de Bäk“ an

Der Geltungsbereich der Teilfläche 3 grenzt:

- im Norden an die Straße „Kranichwinkel“ sowie an die bestehenden Wohngebäude an, die innerhalb des seit 1994 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Peenehagen Eigenheimsiedlung Nord- Alt Schönau Nr. 1“ liegt.
- im Süden an den asphaltierten Weg „Am Gutshaus“ sowie bebaute Grundstücke an,
- im Osten an Ackerland,
- im Westen an die Landestraße „Warener Chaussee – L 202“ an.

Die Abbildung 1 stellt die räumliche Lage dar. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der Abbildung 2 entnommen werden.

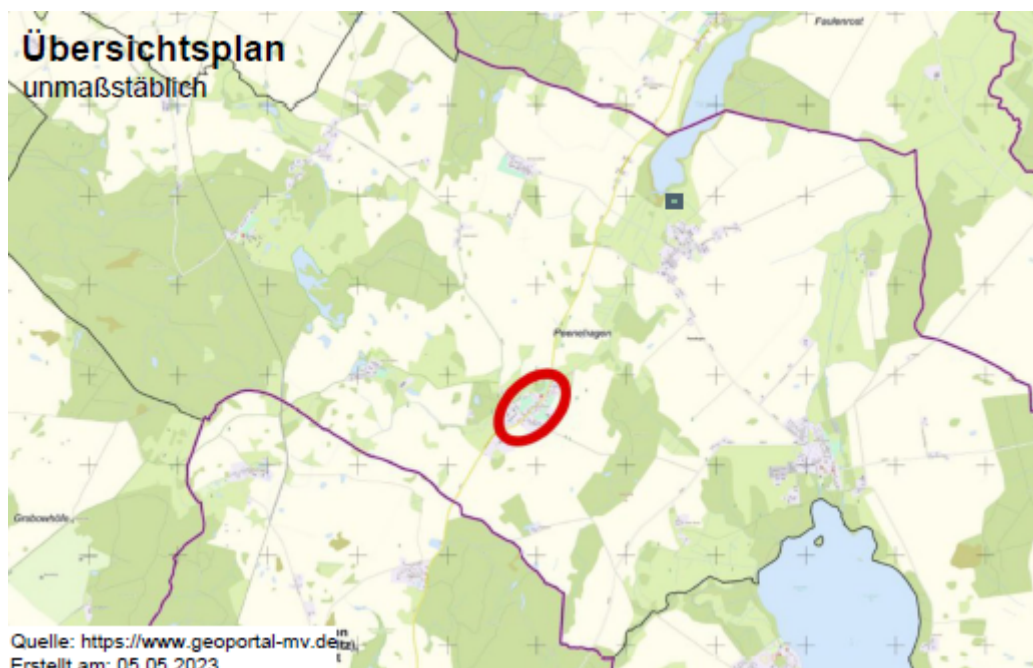


Abbildung 1: Übersichtsplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (rosa/grau Linien= Klartstellungssatzung, dunkel-rote Balkenlinien= Ergänzungssatzung), unmaßstäblich

Die Gemeindevertretung Peenehagen hat am 05.12.2023 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bebauten Ortsteil Alt Schönau gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen.

In diesem vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Peenehagen vom 27.05.2025 wurde nun der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom Mai 2025 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bebauten Ortsteil Alt Schönau der Gemeinde Peenehagen mit der Planzeichnung, der Begründung, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Abwägung in der Zeit vom

auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren, <https://www.amt-sl.w.de/seite/271503/bauleitplanung.html> (Gemeinde Peenehagen) veröffentlicht und können dort während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

Die zu veröffentlichen Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung werden auch über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung) zugänglich gemacht.

Während der Dauer der genannten Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen als Stellungnahmen zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgebracht werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an: architekt@as-neubrandenburg.de

Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, etwa per Post an das Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz)

oder

per Mail an: poststelle@amt-sl.w.de

oder

zur Niederschrift im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren während der Dienststunden:

montags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr
dienstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.30 Uhr – 16.00 Uhr
donnerstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18:00 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter Tel.: 03991 628-131.

Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet im oben genannten Zeitraum im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz) öffentlich ausliegen (andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 und Satz 4 Nr. 4 BauGB).

Zusätzlich zu den Entwürfen der Planzeichnung und der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen gemäß den rechtlichen Vorgaben u. a. folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor, die während der Auslegung der Planunterlagen eingesehen werden können:

1. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stand: 12/2024) als Anlage zur Begründung der Satzung,

Die vorgenannten Unterlagen enthalten u. a. folgende Arten wesentlicher, umweltbezogener Informationen:

Informationen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden Untersuchungen zur Berücksichtigung der pflanzen- und tierartenschutzrechtlichen Erfordernisse gemäß Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Enthalten sind darin z. B. Aussagen zum Bestand, zur möglichen Gefährdung und zu Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.
- In der Begründung zur Satzung werden weitere Angaben zum Bestand gemacht und die Auswirkungen der Planung beschrieben.
- Auch der durch die zukünftige Versiegelung der Flächen vorzunehmende Kompensationsbedarf wurde ermittelt sowie die Erbringung des notwendigen Ausgleichs über ein Ökokonto.

2. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Stand 01/2025)

mit Informationen zum errechneten Ausgleichsbedarf für die Teilflächen 1 bis 3.

3. Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Beteiligungsrunde,

mit umweltbezogenen Informationen u.a. zu den Stellungnahmen des BUND und des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und wie die Gemeinde damit umgeht.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO und dem DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Information zur Verarbeitung von Daten im Bauleitplanverfahren (gem. Art. 13 DSGVO)“, welches im Amt Seenlandschaft ausliegt. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Gemeinde Peenehagen ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten.

Peenehagen, den 10.06.2025

gez. Christiane Haack

Bürgermeisterin