

Stadt Plau am See

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Für das Gebiet: „Mühlenberg“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung / Ablauf des Erscheinungsdatums am 24.02.2024 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Unterrichtung / Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 sowie 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Inhalte und Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Städtebauliches Ziel der Stadt ist die nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zwecks Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven.

1. Umweltbelange

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse können mittels fledermausfreundlichen Lichtmanagement anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen der Fledermäuse vermieden werden.

Zudem ist für vorkommende Brutvogelarten eine Bauzeitregelung zu realisieren, das heißt, dass notwendige Gehölzfällung und die Inanspruchnahme der Grünlandfläche im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar zulässig sind.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelartendes besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung zu tragen.

Eingriff / Ausgleich

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grünlandflächen entstehen unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt aus dem rechtskräftigen B-Plan (Ursprung 2004) wurden im Bereich der Änderungsfläche nicht umgesetzt. Es fand auch keine Bebauung (Eingriffe) bis zum Jahr 2022 statt.

Mit Übernahme der GRZ von 0,3 ändert sich die mögliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet (WA) jedoch nicht.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es sind jedoch Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Sie umfassen Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes und Pflanzungen auf den Grundstücken. Darüber hinaus ist eine Erstaufforstung im Stadtgebiet geplant. Diese Maßnahmen entstammen der Originalsatzung und sind anteilig der zweiten Änderung zugeordnet.

Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der untersucht und bewertet wurde.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist die Fällung eines Baumes im Geltungsbereich unvermeidlich. Da der betroffene Baum den besonderen Schutzbestimmungen des § 19 NatSchAG M-V unterliegt, ist Ersatz erforderlich. Die Erforderlichkeit der Fällung des Baumes im Bereich der Straße Vogelsang ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte.

Somit ergibt sich für die Fällung insgesamt ein Ersatzbedarf von 3 Bäumen, der an der Lübzer Straße in der Stadt Plau am See erfolgt.

Immissionsschutz

Immissionsbelastungen von außen, die zu einer unzumutbaren Belästigung führen können, sind nicht zu erwarten.

Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch den Betrieb des angrenzenden Sportplatzes, Freiwilligen Feuerwehr und der Schule ist grundsätzlich nicht auszuschließen, bleibt jedoch im Rahmen des städtisch Zumutbaren, zumal die Anlagen im öffentlichen Interesse stehen.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist bei Umsetzung der Planung der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Plau am See und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betrieben.

Bodenfunde / Altlasten

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Tabellarische Übersicht voraussichtlicher Beeinflussungen

Tab.: Voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Erhebliche Beeinflussung
Pflanzen	unvermeidbare Fällung eines Baumes in der gesetzliche geschützten Baumreihe an der Straße Vogelsang

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Geringe bzw. nicht erhebliche Beeinflussung
Mensch und menschliche Gesundheit	Einschränkung des Landschaftserleben und der landschaftsgebundenen Erholung sowie vertretbare Immissionen, resultierend aus benachbarten Nutzungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Überplanung einer gehölzfreien, artenarmen Grünlandfläche sowie (genehmigte) Fällung eines Straßenbaumes an der Straße Vogelsang / mögliche Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Bauzeit
Boden	geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion / Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verlust für die Bodengenese
Fläche	Flächenverbrauch (durch Ursprungsplanung bereits vorgezeichnet)
Wasser	das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Plau am See III B / Verlust von versickerungsfähigen Oberflächen und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate / regelkonformer Umgang mit Ab- und Niederschlagswasser
Klima / Luft	Zunahme der Immissionen durch das Bauen und den Verkehr / Verlust als Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftsempfindens

Kultur- und sonstige Sachgüter	im Nahbereich des Plangebietes befinden sich Bau- und Bodendenkmale, jedoch ohne Auswirkungen auf/für die Planung / ggf. archäologische Funde
--------------------------------	---

Art und Weise der Berücksichtigung:

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ergeben sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht zeigt hier Maßnahmen auf, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen.

Tab.: Art und Weise der Berücksichtigung

Schutzgut	Minderung und/oder Ausgleich
Mensch und menschliche Gesundheit	kein Handlungsbedarf auf bauleitplanerischer Ebene
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Hinweis auf Zeitenregelungen für Gehölzschnitt/-fällungen und für die Inanspruchnahme des Grünlandes durch Bebauung / Kompensation des zu fällenden Baumes an der Straße Vogelsang im Ausgleichsverhältnis 1:3 / Hinweis zum Gehölzschutz nach gesetzlichen Regelungen / Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet / Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes außerhalb des Plangebietes / Hinweis hinsichtlich des Einsatzes von energieeffizienten und umweltverträglichen Lichtquellen, insbesondere auch zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
Boden	keine Änderung der GRZ gegenüber der Ursprungsplanung / Hinweise zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und Versiegelungen / Hinweise zur erforderlichen Benachrichtigung bei archäologischen oder altlastenverdächtigen Funden
Fläche	kein Handlungsbedarf auf bauleitplanerischer Ebene
Wasser	Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes Plau am See III B
Klima / Luft	kein Handlungsbedarf auf bauleitplanerischer Ebene / es gelten u. a. die gesetzlichen Regelungen zur klimaneutralen Wärmegewinnung bei Errichtung von Gebäuden
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Höhenbegrenzung der zulässigen Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	kein Handlungsbedarf auf bauleitplanerischer Ebene / Benachrichtigungspflicht bei möglichen, archäologisch relevanten Funden
speziell Abfälle/-wasser	ordnungsgemäße Entsorgung anhand geltender Rechtsvorschriften

2. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Auslegung vom 01.11.2022. bis 02.12.2022 statt. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zugleich ins Internet eingestellt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes wurden zugleich ins Internet eingestellt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 27.10.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurden eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Hinweise / Anregungen bezogen sich auf:

- Ziele der Raumordnung
- Umwelt- und Naturschutzbelange
- Ver- und Entsorgung
- zu beachtende Fachgesetze, Richtlinien und Vorschriften

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden per Beschluss der Stadtvertretung am 29.03.2023 geprüft. Die bauleitplanerisch relevanten Abwägungsergebnisse sind alsdann in die Planung eingeflossen. Die raumordnerische Bewertung wurde zur Kenntnis genommen.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 05.04.2023 beteiligt worden.

Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB wurden eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen bezogen sich auf:

- Ziele der Raumordnung
- Straßenerschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Immissionsschutz
- Hinweise auf zu beachtende Fachgesetze, Richtlinien und Vorschriften

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Überprüfung und Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden per Beschluss der Stadtvertretung am 13.12.2023 wie folgt geprüft / abgewogen:

- die (positive) raumordnerische Bewertung wurde zur Kenntnis genommen.
- der in der Planzeichnung ausgewiesene verkehrsberuhigte Bereich wird bei Vollzug der Planung entsprechend aufenthaltsgerecht zu gestalten sein
- die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt; für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Plau am See und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betrieben
- ein vorhandenes 20kV Kabel Vogelsang - SSt Plau im Bereich Wittstocker Weg muss im Zuge der Baudurchführung nicht zwangsläufig umgelegt werden, obwohl es über ein künftiges Baugrundstück verläuft; es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen, so dass die Kabeltrasse sogleich dinglich abgesichert werden kann und erforderlich werdende Arbeiten an dem Kabel durchgeführt werden können
- die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird sichergestellt
- Immissionsbelastungen von außen, die zu einer unzumutbaren Belästigung führen können, sind nicht zu erwarten; eine zeitweilige Lärmbelästigung durch den Betrieb des angrenzenden Sportplatzes, Freiwilligen Feuerwehr und der Schule ist grundsätzlich nicht auszuschließen, bleibt jedoch im Rahmen des Zumutbaren, zumal die Anlagen im öffentlichen Interesse stehen
- zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsarten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden
- die Hinweise auf zu beachtende Fachgesetze, Richtlinien und Vorschriften wurden zur Kenntnis genommen.

6. Planungsalternativen

Für den Bereich der Änderung des B-Planes existierte der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt.

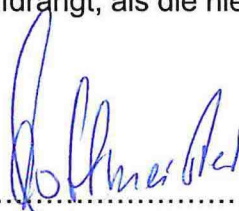
Der Plangeltungsbereich greift einen mittigen Teil der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes heraus. Hintergrund ist der, dass keine Flächenverfügbarkeit für den Bereich zwischen den Plangebieten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der nunmehr 2. Änderung gegeben ist. Eine Verschiebung des Baugebietes ist aus Gründen der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit also nicht möglich.

Ein Vollzug der ursprünglichen Planung kann in absehbarer Zukunft nicht erwartet werden, obgleich in der Stadt Plau am See nach wie vor bzw. vermehrt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht.

Durch die angrenzende Regionale Schule und die Sportanlagen Klüschenberg / Wittstocker Weg ist der Standort für Familien attraktiv. Die Erreichbarkeit der Innen-/Altstadt ist als gut zu bewerten. Durch die Lage zur Elde und zum südlich angrenzenden Naturraum mit dem Gaarzer See / Plauer Stadtwald sind zudem gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass sich keine insgesamt bessere Variante aufdrängt, als die hier gewählte planerische Lösung.

25.02.24
.....
Datum


.....
Unterschrift Bürgermeister