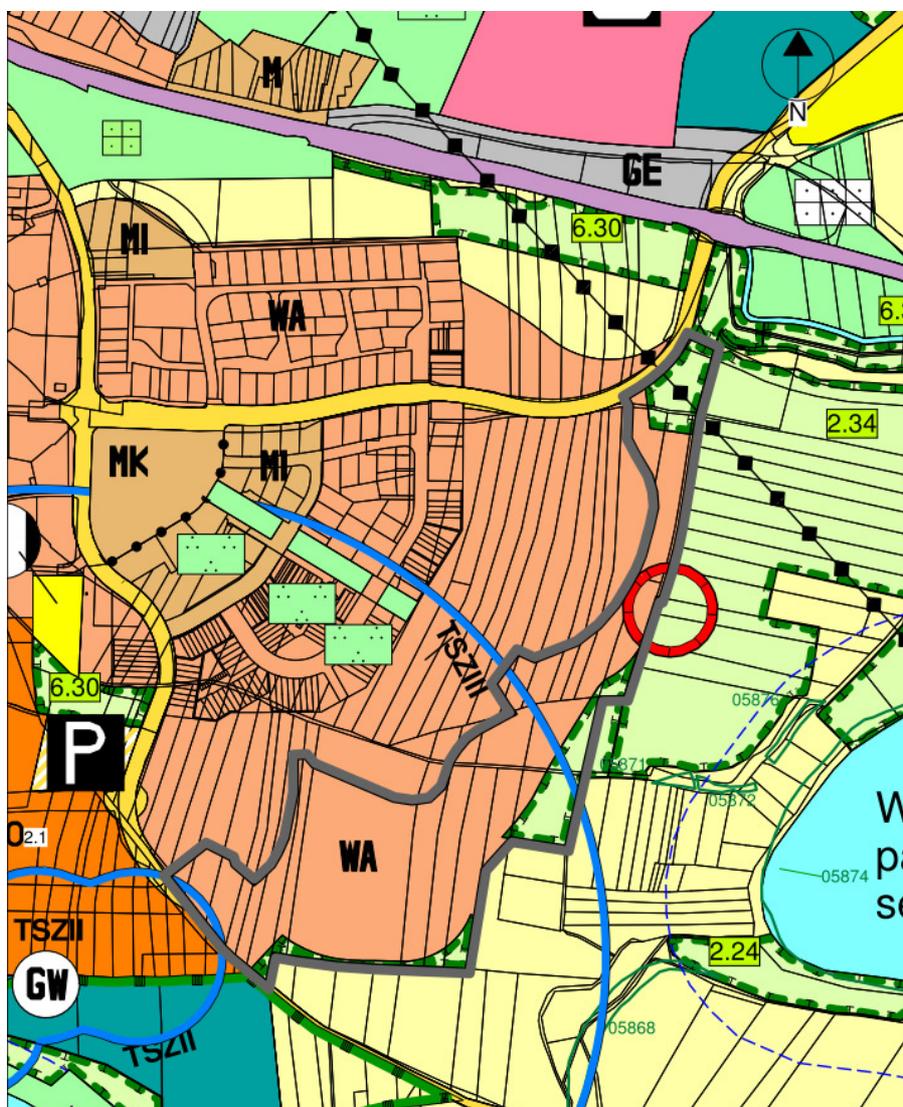




Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des
„Bebauungsplanes Nr.24 A Papenberg 2. Baustufe“-



Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.	Beurteilung der Umweltbelange	3
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)	4
4.1.	Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)	5
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	6
6.	Planungsalternativen	6

Gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Waren (Müritz) mit der Bekanntmachung wirksam. Gem. § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der FNP der Stadt Waren (Müritz) wurde 2006 rechtswirksam. Das Plangebiet der 7. Änderung des FNP war als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Mit der Änderung wird dieser Bereich nun im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für die Stadt Waren (Müritz) besteht auch in Zukunft eine hohe Nachfrage an Wohnraum und Wohnbauflächen. Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) in ihrer Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24A „Papenberg 2. Baustufe“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des städtebaulichen Abschlusses der Bebauung auf dem Papenberg. Dabei soll vorwiegend ein Angebot für Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Das neue Baugebiet schließt sich direkt an den Stadtteil Papenberg an. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waren (Müritz) wurde die Weiterentwicklung des Papenbergs berücksichtigt. Im Anschluss an den 1. Bauabschnitt auf dem Papenberg wurde ein 2. Bauabschnitt, in südöstlicher Richtung anschließend, in Aussicht gestellt. Dieser Bereich wurde im Wesentlichen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Ziel der Bauleitplanung ist es, diese vorgehaltene Wohnbaufläche jetzt zu nutzen, um weitere Wohngrundstücke zu entwickeln. Der östliche Bereich wird derzeit noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird die Baufläche erweitert und die „Maßnahmefläche“ weiter nach Osten verschoben. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ werden nunmehr entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept die Flächen dargestellt.

Da dieser Bereich den neuen Stadtrand bildet und eine repräsentative Außenwirkung haben wird, schafft die Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der zukünftigen Vorhaben sowie eine Grundlage, die gewünschte städtebauliche Ordnung für diesen Bereich festzuschreiben.

2. Beurteilung der Umweltbelange

Im Flächennutzungsplan wird die Planabsicht nicht rechtsverbindlich, sondern nur vorbereitend dargestellt. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen erfolgen dann im Bebauungsplanverfahren.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg 2. Baustufe“, welches im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch den Bebauungsplan erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine bisher landwirtschaftliche Fläche soll in eine

Wohnbaufläche umgenutzt werden. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die in Aufstellung befindliche neue Trinkwasserschutzverordnung wurden ebenfalls berücksichtigt. Um eine fundierte Bewertung der Umweltbelange vornehmen zu können, wurde ein Artenschutzfachbeitrag sowie eine Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung und ein wasserrechtliches Gutachten erstellt. Außerdem wurden frühzeitige Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises geführt. Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB behandelt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bewertung der Schutzgüter ergeben hat, dass keine wesentlichen, nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht bzw. in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bebauungsplanes getroffen.

3. Verfahrensablauf

Durchgeführt wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Damit bestand für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Ablauf des Planverfahrens:

1. Aufstellungsbeschluss	14.07.2015
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Anschreiben	20.11.2017
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13.09.2017
4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2018
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom 13.12.2018
6. Beteiligung der Nachbargemeinden	13.12.2018
7. Öffentliche Auslegung	07.01.2019 – 08.02.2019
8. Abwägungsbeschluss	18.09.2019
9. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.09.2019
10. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	25.10.2019
11. Öffentliche Auslegung	11.11.2019 – 13.12.2019
12. Abwägungsbeschluss	27.05.2020
13. Beschluss des Flächennutzungsplanes	27.05.2020
14. Genehmigung des Flächennutzungsplanes	09.09.2020

Mit Bekanntmachung im Warener Wochenblatt vom 19.03.2022 ist der Flächennutzungsplan wirksam.

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

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.11.2017 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 13.12.2018 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Auf Grund von Stellungnahmen wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes aktualisiert. Es wurden nunmehr auch die externen Maßnahmeflächen mit Geltungsbereich auf der Planzeichnung dargestellt, die bisher im Flächennutzungsplan noch keine Maßnahmeflächen waren.

Daher wurde am 18.09.2019 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 erneut aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

4.1. Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung hatte folgende Ergebnisse / Hinweise:

- o Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 - Hinweise auf Artenschutz, Eingriffsregelung und Kompensationsflächen
 - aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Hinweise
 - Hinweise zum Umgang mit Altlasten, jedoch sind keine bekannt

- o Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
 - Naturschutz, Wasser und Boden – keine Betroffenheit
 - Immissionsschutz, Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft – keine Einwände

- o Landesforst
 - Zustimmung zur Planung

- o Nationalparkamt Müritz
 - Nachweis führen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Nationalparks führen kann

- o NABU
 - keine Ergänzungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 24 A
 - Hinweise um negative Auswirkungen zu minimieren

- o BUND
 - weiterer Flächen- und Ressourcenverbrauch wird grundsätzlich abgelehnt

- o Landesamt für innere Verwaltung
 - Schutz der Festpunkte

- o E.dis
 - kein Bestand von Leitungen

- o Telekom
 - Bestand vorhandener Leitungen und Neuverlegung von Versorgungsleitungen

- o Stadtwerke Waren GmbH
- Hinweis, dass die versorgungsrechtlichen Grundlagen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

Die Abwägungen durch die Stadtvertretung erfolgten am 18.09.2019 und 27.05.2020

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Einwohnerinformation am 13.09.2017 statt. Die Auslegungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 und vom 11.11.2019 bis 13.12.2019.

5.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.09.2017 gleichzeitig mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 „Papenberg 2. Baustufe“ durchgeführt wurde, gab es zum Flächennutzungsplan keine Stellungnahmen, sondern lediglich zum Bebauungsplan.

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Auch im Rahmen der Öffentlichen Auslegungen gab es die Stellungnahmen von Bürgern nur zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Abwägungen durch die Stadtvertretung erfolgten am 18.09.2019 und 27.05.2020

6. Planungsalternativen

Das Stadtgebiet Papenberg wurde seit 1980 in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Versorgungsanlagen und notwendige Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Entwicklung des Wohngebietes bis zum Abschnitt Papenberg 2. Baustufe wurde bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt als Entwicklungsziel für Wohnbebauung festgeschrieben. Die Innenbereiche der Stadt lassen eine Wohnbauentwicklung in der geplanten Größe nicht zu. Auf dem Papenberg stehen vergleichbare Entwicklungsflächen auch nicht mehr zur Verfügung. Für die Weiterentwicklung wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Um dieses umsetzen zu können musste ein Teilbereich des Flächennutzungsplanes geändert werden. Das nunmehr ausgewiesene Wohnbaugebiet im Flächennutzungsplan, die vorhandene Infrastruktur und die Entwicklungsgeschichte des Stadtgebietes stellen geeignete Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes. Andere Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes diese angedachte Bebauung unter den o.g. Voraussetzungen zu realisieren, sind nicht gegeben.

Waren (Müritz), den 09.03.2022