Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-24/0031	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 30.10.2024
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof"	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
19.11.2024 Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Tourismus	
26.11.2024 Hauptausschuss	
05.12.2024 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiver Wohngrundstücke zu schaffen und damit der Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde gerecht zu werden (vgl. DS-22/0263).

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berndshof. Es wurde ehemals im Wesentlichen als Sportplatz genutzt. Es umfasst die Flurstücke 37/37 teilweise und 37/48 teilweise der Flur 3 in der Gemarkung Bellin, wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch Grün- und Waldflächen und im Süden durch private Grünflächen begrenzt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ erfolgte zunächst nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren).

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass der § 13b BauGB mit dem EU-Recht nicht vereinbar ist. Da es sich um die städtebauliche Neuordnung einer innerörtlich konkret abgegrenzten, überschaubaren Fläche handelt, sollen weiterhin die Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher nun nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB liegen gemäß dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls vor.

§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Stadt auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt. Die Stadt Seebad Ueckermünde ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde als Behörde, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Mit Stellung-

nahme vom 03.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, Sachbereich Naturschutz, dem vorgelegten Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls zugestimmt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde somit bestätigt.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.01.2020. Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 weitestgehend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aus. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

Das Plangebiet soll als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 8 Dauerwohneinheiten entwickelt werden. Zugelassen werden ausschließlich Einzelhäuser. Ferienwohnungen sind unzulässig.

Mit Umsetzung der Planung wird eine innerstädtische Standortreserve erschlossen, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt. In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert. Als Anlage zur Begründung ist der **Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls** nach Anlage 2 BauGB beigelegt.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)** beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll gemäß Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird in der vorliegenden Fassung von 10/2024 gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde in der Fassung von 10/2024, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet¹ zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend § 13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe

- nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.
5. Der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
 6. Der Beschluss wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:

1. Entwurf B-Plan
2. Entwurf Begründung B-Plan mit Anlage Prüfbogen zur Vorprüfung Einzelfall
3. Artenschutzfachbeitrag

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Absatz 1 Kommunalverfassung M-V waren keine Mitglieder der Stadtvertretung tätig, die dem Mitwirkungsverbot unterlagen.

Folgende Mitglieder der Stadtvertretung waren von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

¹ Das Bau- und Planungsportal M-V ist das Landesportal im Sinne des § 4a Absatz 4 BauGB, erreichbar unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>.