



Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 00SV/14/005			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 12.03.2014 Verfasser: Herr Granzow			
5. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Sannbruch" Abwägung						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	10.04.2014	Stadtentwicklungsausschuss				
N	29.04.2014	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	14.05.2014	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

Sachverhalt:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Rechtliche Grundlage:

§ 1 Absatz 7 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard beschließt die in der Anlage beigefügte Abwägungsdokumentation für die 5. Änderung des B-Plan Nr. 2 „Sannbruch“.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n:

Abwägung

Stadt Burg Stargard

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“

Abwägung zum überarbeiteten Entwurf vom 13. 09. 2013

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ hat in der Fassung vom 10.10.2012 in der Zeit vom 04.02.2013 bis 05.03.2013 öffentlich ausgelegen.

Der aufgrund von Bedenken des Landkreises überarbeitete Entwurf vom 13.09.2013 hat in der Zeit vom 09.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellungnahmen	Datum Stellungnahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Behörden				
1.	Landkreis Meckl. Seenplatte I	04.03.2013	06.03.2013		X
2.	Landkreis Meckl. Seenplatte II	20.01.2014	27.01.2014		X
3.	Staatl. Amt f. Landw. u. Umwelt	18.02.2013	14.02.2013	X*	-
4.	TAB u. Stadtwerke NB GmbH	28.02.2013	27.02.2013	X*	-
5.	Forstamt Neustrelitz	27.02.2013	25.02.2013	X	-
6.	Straßenbauamt Neustrelitz	05.02.2013	01.02.2013	X*	-
7.	Handwerkskammer	28.02.2013	25.02.2013	X	-
8.	BBL	11.02.2013	04.02.2013	X	-
9.	E.ON edis AG	26.02.2013	25.02.2013	X*	-
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.01.2013	31.01.2013	X*	-
11.	LA f. Kultur u. Denkmalpfl.	06.03.2013	04.03.2013	X*	-
12.	LA f. Gesundheit u. Soziales	24.01.2013	22.01.2013	X	-
13.	Amt f. RO und LP Landkreis MS	06.02.2013	05.02.2013	X	-
14.	IHK	14.02.2013	13.02.2013	X	-
15.	GDM com	06.02.2013	21.01.2013	X*	-
16.	Verkehrsgesellschaft VMS	04.02.2013	31.01.2013	X*	-
17.	Wasser- u. Bodenverband	28.01.2013	25.01.2013	X*	-
18.	LA f. innere Verwaltung	22.01.2013	22.01.2013	X*	-
19.	LK MS, Kat.-u. Vermessungsamt	24.01.2013	23.01.2013	X	-
	Nachbargemeinden				
1.	Gemeinde Holldorf	07.02.2013	07.02.2013	X	-
2.	Gemeinde Groß Nemerow	07.02.2013	07.02.2013	X	-
3.	Gemeinde Lindetal	07.02.2013	07.02.2013	X	-
4.	Stadt Neubrandenburg	28.01.2013	25.01.2013	X	-
5.	Gemeinde Cammin	07.02.2013	07.02.2013	X	-
6.	Gemeinde Pragsdorf	07.02.2013	07.02.2013	X	-
7.	Gemeinde Möllenbeck	07.02.2013	24.01.2013	X	-
	Bürger				
1.	Dieter Lips, Burg Stargard	04.02.2013	04.02.2013	*	-
2.	Torsten Ernst, Burg Stargard	04.02.2013	04.02.2013	-	-

x* allgemeine Hinweise / die Hinweise wurden bzw. werden beachtet

Folgende Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert und haben sich nicht geäußert:

- BA für Immobilien u.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Die Stadt Burg Stargard geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

Bei der ersten öffentlichen Auslegung haben die o.g. 2 Bürger Einsicht genommen. Der erteilte Hinweis wurde in die Unterlagen eingearbeitet.

Bei der zweiten öffentlichen Auslegung haben keine Bürger Einsicht genommen und es wurden keine Anmerkungen vorgetragen.

2. Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form:

1	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard Regionalstandort Neubrandenburg/Platanenstraße Amt/SG 80/ Kreisplanung Auskunft erteilt: Frau Schulz E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 2.012 Telefon: 0395/57087-2453 Fax: Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 21. Januar 2013 Mein Zeichen: 80-es Datum: 04. März 2013 <u>Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard</u> hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ beschlossen. In der Sitzung der Stadtvertretung am 10. Oktober 2012 wurde der Entwurf hierzu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zu dem mir nunmehr vorliegenden Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: I. Allgemeines/ Grundsätzliches 1. Die Stadt Burg Stargard hat für den nordöstlichen Siedlungsbereich bereits die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Sannbruch“ aufgestellt. In der Fassung der 2. Änderung ist dieser mit Rechtskrafterlangung im Dezember 2001 für das Gebiet „Sannbruch“ gültig. Beabsichtigtes städtebauliches Ziel war die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Das Plangebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Mit einem 3. Änderungsverfahren wurden die örtlichen Bauvorschriften geändert. Ein 4. Änderungsverfahren für den Bereich des Mischgebietes an der 'Carl-Stolte-Straße' befindet sich zurzeit in der Aufstellung, betrifft aber nicht den in Rede stehenden Bereich der o. g. 5. Änderung. Alle in diesem Schreiben des Landkreises vom 04.03.2013 aufgeführten Bedenken und Hinweise wurden in die Beschlüsse und Dokumente für die erneute Auslegung eingearbeitet. Dies findet seine Bestätigung im unten dargestellten Schreiben des Landkreises vom 20.01.2014 (siehe zu Nr. 2). Im Einzelnen geht es hier um die Durchführung des Verfahrens nicht als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB sondern als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, um die
---	---

		Darstellung von
	2 Mit der nunmehr beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ sollen auf bisherigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zukünftig Wohngebäude zulässig sein. Mit der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Burg Stargard sollen hierfür nunmehr planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. 2. Die Stadt Burg Stargard führt das Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzliche Bedenken. Die Stadt Burg Stargard führt das Planverfahren zu o. g. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Danach ist das vereinfachte Verfahren grundsätzlich anwendbar, soweit durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im konkreten Fall soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‘Spielplatz’ in ein Baugebiet geändert werden, wodurch in jedem Fall die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist insofern nicht zulässig. Vor dem Hintergrund, dass sich der o. g. Änderungsbereich innerhalb eines Siedlungsbereiches befindet und dieser einer anderen Nutzungsart zugeführt werden soll, besteht die Möglichkeit zur Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Voraussetzung hierfür ist die Erfüllung bestimmter Grundvoraussetzungen (§ 13a Abs. 1 BauGB), welche in der Begründung zu o. g. Änderungsverfahren darzulegen ist. 3. Auf grundsätzliche Aspekte mache ich darüber hinaus aufmerksam. 3.1. In der für den Änderungsbereich zurzeit geltenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ wird die in Rede stehende Fläche durch Festsetzungen teilweise von Anpflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie teilweise von Erhaltungsgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgeben. Inwieweit das festgesetzte Anpflanzgebot bereits realisiert wurde, bleibt völlig unklar. Bezogen auf das Erhaltungsgebot des Baumbestandes enthält die vorliegende Begründung ebenso keine Aussagen, inwieweit dieses hinsichtlich der zukünftigen Wohnnutzung Berücksichtigung findet. In der Planzeichnung zur 5. Änderung wird nunmehr ausschließlich ein Anpflanzgebot festgesetzt. In der Begründung werden hierzu keine Aussagen gemacht. 3.2. Auf § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB weise ich in diesem Zusammenhang hin. Danach sind in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Grundgedanken und Leitziele sowie die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen und ihre wesentlichen Auswirkungen darzulegen. Grundsätzlich sind auch die städtebaulichen Zielsetzungen der getroffenen Festsetzungen in der Begründung darzulegen. Die getroffenen Festsetzungen bedürfen vom Grundsatz der Rechtfertigung, auch im Hinblick auf ihre Erforderlichkeit. <u>Festzustellen ist, dass die vorliegende Begründung nicht den Anforderungen des § 2a BauGB entspricht.</u> 3.3. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.	Anpflanzgeboten, um die Ausführlichkeit der Begründung und um die Hinzufügung eines Verfahrensvermerkes zu den Katastergrenzen.

	3 Im konkreten Fall wird zwar der Änderungsbereich aus dem Ursprungsplan herausgezogen und in einem Kartenausschnitt vergrößert dargestellt. Der Geltungsbereich der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ wird jedoch nicht konkret festgesetzt. Es fehlt somit an jeglicher Rechtseindeutigkeit. 3.4. Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist u. a. die gesicherte Erschließung (§ 30 Abs. 1 BauGB). Wie sich die Situation im konkreten Fall darstellt, ist den vorliegenden Planunterlagen nicht zu entnehmen und insofern ergänzend in der Begründung darzulegen. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist abzu prüfen. <u>Die Planunterlagen zu o. g. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ sind entsprechend zu überarbeiten.</u> <u>Der Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.</u> 4. Darauf hinzuweisen ist, dass grundsätzlich die Vorhaltung von Kinderspielplätzen in Wohngebieten zu den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen der Daseinsvorsorge gehört, die durch Kommunen auch dauerhaft vorzuhalten sind. 5. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 05. Februar 2013 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. 6. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard in der Fassung der 1. Änderung hat mit Ablauf des 03. Juni 2006 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits zwei weiteren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich jedoch nicht betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des o. g. Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Burg Stargard aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird insofern gefolgt. II. Hinweise 1. Unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken. Ungachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.	
	4 2. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im o. g. Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt sind. Da jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. 3. Aus brandschutztechnischer Sicht wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Da keine Einschränkungen zu Baukonstruktionen im Bebauungsplan vorgenommen wurden, werden 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Falls diese Mengen nicht aus der Trinkwasserleitung zur Verfügung steht, sind Ersatzmaßnahmen wie der Bau von Löschteichen oder Bohrbrunnen erforderlich. 4. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf – Pompe – Straße 12 – 15, 17109 Demmin, Zimmer 143 einzuholen. 5. Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des Verfahrens und tragen Urkundencharakter. Bebauungspläne legen fest, welche städtebaurelevanten Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück zulässig sind; sie disponieren damit auch – und wesentlich – Inhalt und Grenzen des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (GG). Hieraus ergibt sich, dass die Ausweisung der Katastergrenzen zur Bestimmtheit und Eindeutigkeit von Bebauungsplänen eine rechtlich unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Der katastermäßige Bestand ist durch das zuständige Katasteramt durch Siegel und Unterschrift (auf allen Plänen im Original) zu bestätigen (Verfahrensvermerk). Der Bebauungsplan ist um diesen Verfahrensvermerk zu ergänzen. 6. Aus naturschutz-, immissionsschutz-, abfall- und bauordnungsrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Tiefbaus, des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard.	

Auf die neuen Kontaktdaten des Sachgebietes Kreisplanung möchte ich hiermit hinweisen:
Im Interesse einer reibungslosen Bearbeitung bitte ich Sie allen Schriftverkehr zur Bauleitplanung wie Planungsanzeigen nach LPlG M-V, Beteiligungen nach BauGB sowie Verfahrensunterlagen zu Bauleitplanverfahren zukünftig zu adressieren an:

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Neubrandenburg
80/ Sachgebiet Kreisplanung
Platanenstraße 43
17036 Neubrandenburg**

Im Auftrag


Annette Böck-Friese
Sachgebietsleiterin
Kreisplanung

2

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard
Bau- und Ordnungsamt
Mühlenstraße 30

17094 Burg Stargard

Regionalstandort
Neubrandenburg/Platanenstraße
Amt/SG
80/ Kreisplanung

Auskunft erteilt:
Cindy Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 2.012
Telefon: 0395/ 57078-2453
Fax:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
27. November 2013

Mein Zeichen:
80-cs

Datum:
20. Januar 2014

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat dazu eine Stellungnahme mit Datum vom 04. März 2013 abgegeben, in der insbesondere auf planungsrechtliche Belange hingewiesen wurde. Insbesondere wurde die Stadt aber darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zu o. g. Änderungsplanung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig ist.

Das Planverfahren führt die Stadt Burg Stargard nunmehr im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Im Ergebnis der Prüfung der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Gemeindevertretung am 20. November 2013 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Zum überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes (Stand: Juni 2013) wurde der Landkreis mit Schreiben der Stadt Burg Stargard vom 27. November 2013 insofern erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Keine Bedenken.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard bestehen aus naturschutz-, wasser-, immissionsschutz-, abfall-, bauordnungsrechtlicher und brandschutztechnischer Sicht sowie von Seiten des Tiefbaus, des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes keine Bedenken.

Des Weiteren gibt es auch von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises keine über die bereits in der Stellungnahme vom 04. März 2013 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.
Auch aus planerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Im Auftrag



Annette Böck-Friese
Sachgebietsleiterin
Kreisplanung

--