

1 Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Die Hansestadt Demmin plant die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Drönnewitz.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zum Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnbebauung Drönnewitz“ geschaffen werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Schaffung zusätzlicher Flächen für eine Wohnbebauung im Ortsteil Drönnewitz,
- Abrundung und Verdichtung der Siedlungsfläche im Ortsteil.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Da es sich bei der Durchführung des Planverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird keine Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden und im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Ergebnisse sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen erfolgten dabei im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens.

3 Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden sollen die wesentlichen Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert werden. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind der Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zu entnehmen.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs 1 BauGB

Mit Bekanntmachung in den Demminer Nachrichten am 14.01.2023 wurde in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschl. 24.02.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern nicht vorgebracht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2023 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 17.02.2023 abzugeben. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wurden geprüft und soweit verfahrensrelevant im Entwurf Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs 2 und § 4 Abs 2 BauGB am Entwurf

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.06.2024 bis einschl. 27.07.2024 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgegebene und mit Schreiben vom 14.06.2024 durchgeführte Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden ergab keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben. Es gingen Anregungen und Hinweise zum Umweltbericht, zum Immissionsschutz, zur Verkehrsanbindung, zum beachtenden Leitungsbestand der öffentlichen Versorger, sowie planungsrechtliche Hinweise ein.

Die Belange aus dem Beteiligungsverfahren wurden in einer Abwägungsliste als Grundlage des Abwägungsbeschlusses zusammengestellt. Die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise fanden soweit verfahrensrelevant in der Satzungsfassung Berücksichtigung. Die Begründung bzw. Planzeichnung wurde entsprechend aktualisiert.

In ihrer Sitzung am 04.12.2024 hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin über die Abwägung beraten und den abschließenden Satzungsbeschluss gefasst.

4 Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung

Ohne den Bebauungsplan Nr. 43 könnte das neu geplante Wohngebiet „Wohnbebauung Drönnewitz“ nicht entwickelt werden. Das Plangebiet wäre weiterhin als Ackerfläche ausgewiesen geblieben.

Der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes ist aufgrund der bisherigen Nutzung vergleichsweise gering und damit durch die geplanten Maßnahmen vollständig kompensierbar. Im Vergleich zum Ausgangszustand ergibt sich durch die Vorhabensrealisierung und damit verbundene Nutzung eine erhebliche ökologische Aufwertung der Fläche.

Demmin, den 09.01.2025



Der Bürgermeister