

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Holthusen für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Dorfplatz“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich war 1995 der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnpark am Dorfplatz“ als Satzung beschlossen worden. Hier sollten 25 Wohnhäuser entstehen. Der Bebauungsplan war nicht bis zum 20. Juli 2006 (Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau § 244 BauGB) bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan nicht rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde Holthusen hat in der Ortslage Holthusen keine größeren, zusammenhängenden Entwicklungsflächen mehr für Wohnbebauung. Der Standort „Am Dorfplatz“ ist mit ca. 2 ha eine im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche in der Ortslage Holthusen. Geplant sind Grundstücke mit großflächigem Zuschnitt unterschiedlicher Größe, so dass ein sehr lockerer Ortsrand geschaffen werden kann. Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft stehen angrenzend an das Plangebiet sowie in den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Alle anderen Baugebiete sind bebaut.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll der Standort in Verlängerung des Dorfplatzes entwickelt, der Ortsrand abgerundet und gleichzeitig die verkehrliche Anbindung der bestehenden Wohngrundstücke Am Dorfplatz 8 und 9 geregelt werden.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Holthusen in ihrer Sitzung vom **27.11.2012** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Dorfplatz“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom **08.04.2014** bis zum **09.05.2014**. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Stralendorfer Amtsblatt.

Mit Schreiben vom **02.02.2015** wurden zur frühzeitigen Beteiligung die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am **11.12.2014** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 erstellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am **11.12.2014** gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde im Stralendorfer Amtsblatt veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **09.02.2015** bis zum **10.03.2015** öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.02.2015** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Durch einen redaktionellen Fehler bei der Bekanntmachung wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung wurde im Stralendorfer Amtsblatt veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **07.05.2015** bis zum **10.06.2015** erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.02.2015** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der beiden öffentlichen Auslegungen wurden auf der Gemeindevertretersitzung am **16.07.2015** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen. Der Satzungsbeschluss wurde auf der Gemeindevertretersitzung am **15.11.2016** gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mit Schreiben vom **02.02.2015** und **24.10.2016** mitgeteilt worden.

Da die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen als Wohnbauflächen dargestellt sind, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.

Beurteilung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Holthusen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht enthalten sind. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse bewertet. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer Grünlandfläche / Lager / Gehöftfläche in eine Wohnbaufläche. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren bzw. Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002)
- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblicher einzustufen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergab, dass ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 NatSchG) nicht besteht.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ersatzmaßnahmen (Streuobstwiesen) ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen

Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Wohnbaufläche wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich des Bebauungsplanes keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Da die Gemeinde Holthusen im Stadt-Umland-Raum von Schwerin liegt, war eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg und der Stadt Schwerin zur Wohnbauflächenentwicklung erforderlich. Es wurde festgestellt, dass mit dem B-Plan Nr. 9 die Eigenbedarfsentwicklung bis 2020 ausgeschöpft ist. Dem von der Stadt Schwerin geforderte Nachweis der ausschließlichen Nutzung für den Eigenbedarf konnte die Gemeinde rechtlich nicht nachkommen, da nicht vorgeschrieben werden kann, an wen die Grundstücke veräußert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB waren vor allem Hinweise zum Bodenordnungsverfahren, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zum Artenschutz, zur Löschwasserversorgung und zur verkehrlichen Erschließung zu betrachten. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergaben keine neuen Anhaltspunkte, die zu Änderungen der Planung führen würden. Zum Teil bezogen sich die Stellungnahmen auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen. Jedoch teilte die WEMAG AG mit, dass die 20 kV – Freileitung, die im Osten über das Plangebiet führt, verkabelt werden soll.

Von Bürgern, die im Bereich des Dorfplatzes wohnen, wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht.

Es wurde die Größenordnung der Entwicklung des Plangebietes für ca. 15 Grundstücke am Dorfplatz infrage gestellt, da dies zu einer höheren Verkehrsbelastung führt. Zudem bestehen Befürchtungen einer Weiterentwicklung des Wohngebietes. Die Gemeinde hat im Erschließungsvertrag die Anzahl der Grundstücke auf 15 festgeschrieben. Durch die unmittelbar angrenzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes ausgeschlossen. Im Erschließungsvertrag wurde ebenfalls festgeschrieben, dass die Straßen und Grünflächen im Bereich des Dorfplatzes, die durch die Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet beschädigt werden, wieder herzustellen sind.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet asbesthaltige Restsubstanzen im Bereich des abgerissenen Gebäudes befinden. Dies ist im Rahmen der Entsorgung durch den Investor zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Der Erhalt der Linde an der Zufahrt sowie die Gliederung des Straßenkörpers einschließlich verkehrsberuhigender Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Anwohner gehen davon aus, dass durch die Straßen – und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten auf sie zukommen. Dies wurde durch den Investor auf der Gemeindevertretersitzung am 15.11.2016 bestätigt und im erschließungsvertrag ergänzt. Weiterhin wurde auf die Sicherung der Löschwasserversorgung verwiesen. In Abstimmung mit dem WAZV Schweriner Umland kann die Löschwasserversorgung über Hydranten ausreichend gesichert werden.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen. Jedoch wurden Ergänzungen in der Begründung, dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Überwachung

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist bei Genehmigungs-freistellung durch das Amt Stralendorf bzw. bei Erfordernis eines Bauantragsverfahrens durch den Landkreis zu überprüfen. Es sind Kontrollen bei der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Holthusen, 17.11.2016



.....
Bürgermeisterin