

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Grevesmühlen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

In der Stadt Grevesmühlen besteht die Notwendigkeit zur Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung. Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Gesamtkonzept von September 2012 in dem die Bebauung und Entwicklung des Standortes dargestellt ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges geschaffen. Die Planung dient der Entwicklung des vorhandenen Wohnstandortes an der Klützer Straße in der Stadt Grevesmühlen.

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche für die Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten. Insbesondere sollen Angebote für einen attraktiven Standort des individuellen Eigenheimbaus geschaffen werden, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Mit der vorliegenden Planung sollen die am Siedlungsrand vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten/ Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Die Entwicklung des Standortes ist geeignet durch die Nachnutzung von ehemals bebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Grevesmühlen hat den Bebauungsplan Nr. 34.1 im zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgestellt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	05.12.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.08.2015 bis 21.09.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	26.08.2015
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	14.12.2015
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.01.2016 bis 26.02.2016
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	26.01.2015
Beschluss über den erneuten Entwurf	18.04.2016
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB	03.05.2016 bis 18.05.2016
Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB	28.04.2016

Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	06.06.2016
Satzungsbeschluss	06.06.2016

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange und hier insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Artenschutzes und der Bodendenkmalpflege sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend gewürdigt und festgestellt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefertigt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden abschließend geregelt. Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemals mit Gewächshäusern bebauten und anthropogen vorbelasteten Bereich. Es handelt sich somit um eine brachgefallenen Fläche. Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Eine Überbauung einer Brachfläche führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen und die Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Es wurde verbindlich geregelt, den Ausgleich anhand von Ökopunkten aus dem Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof zu erbringen. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wird das Kompensationsflächenäquivalent um 25 % verringert. Zusätzlich erfolgen landschaftsbildverbessernde Maßnahmen im Bereich des historischen Gewässerverlaufs des Walkmühlengrabens.

Die vorhandenen Einzelbäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zur Erhaltung werden die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume festgesetzt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von fünf Bäumen erfolgt entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass. Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1 gemäß Baumschutzkompensationserlass. Die Pflanzung erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wurde eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Für die geplante Bebauung in Siedlungsrandlage ist die Errichtung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen und der Beachtung des Landschaftsbildes mit einer geringeren Höhenentwicklung vorgesehen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerverlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens.

Die Belange des Bodenschutzes waren im Planverfahren aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung beachtlich. Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde beurteilt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Boden gesunde Lebensverhältnisse gewährleistet und für eine Nutzung zu Wohnzwecken umwelttechnisch keine Bedenken bestehen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Für das mit dem Vorentwurf bekanntgegebene Bodendenkmal wurden bereits archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Eine flächige Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sind notwendig.

Der Bereich des „Walkmühlengrabens“ wurde als historischer Gewässerverlauf als Bodendenkmal erfasst. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Durchführung von Maßnahmen die der Wiederherstellung des historischen Bildes des Gewässers und damit seiner Erhaltung dienen.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Die Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Grevesmühlen hat geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die Auswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Östlich und außerhalb der Ortslage befindet sich ein Rastgebiet. Aufgrund der Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Rastgebietes zu erwarten.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. In der Konfliktanalyse des Umweltberichtes werden Eingriffe, insbesondere Versiegelungen, hinsichtlich ihres Kompensationsbedarfs bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen betrachtet. Die notwendigen Maßnahmen zur Grünordnung, zum Artenschutz und zur Bodendenkmalpflege wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden Stellungnahmen abgegeben und Hinweise vorgetragen.

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung und Erschließung des Wohnstandortes Mühlenblick, wurden Maßnahmen und deren Realisierung zur Berücksichtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Anwohner der Klützer Straße Nr. 46 bis Nr. 50 seitens der Stadt Grevesmühlen festgelegt.

Den Anregungen der Anwohner der Grundstücke südlich der Straße „Alte Gärtnerei“ im Bebauungsplan Nr. 30, nur geringere Ausnutzungskennziffern hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen zuzulassen als im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt, wurde nicht gefolgt. Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 im zentralen Bereich des Plangebietes wurden aus städtebaulichen Gründen die Festsetzungen analog den Ausnutzungskennziffern des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30 getroffen. Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielen auf die Bündelung der Hauptgebäude mit steil geneigten Satteldächern im zentralen Bereich des Plangebietes und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30 ab.

Es wurden in diesem Bereich, also übergreifend, in beiden Bebauungsplänen gleichartige Festsetzungen getroffen.

- 5.2 Die Hinweise und Anregungen des Landkreises Nordwestmecklenburg zu diversen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in der abschließenden Planfassung teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf der Grundlage des Neuzuteilungsentwurfs des Umlegungsverfahrens wurde berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um die Beachtung der ohnehin geltenden Regelungen der Landesbauordnung. Darüber hinaus sollen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse und zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung Stellplätzen und Nebenanlagen ebenso ausgeschlossen werden.
- 5.3 Die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Eingriffs/ Ausgleichsermittlung und damit verbunden die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde überwiegend berücksichtigt.
Aufgrund des wahrscheinlich erhöhten Mehraufwandes bei der Bodennutzung, des vernachlässigbaren Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Eingriffs in den Boden, der Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen im Innenbereich und der Durchführung der Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes insbesondere die Herstellung des historischen Gewässerverlaufs des Walkmühlengrabens und somit die Würdigung des vorhandenen Bodendenkmals, hält die Stadt Grevesmühlen die Reduzierung der in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsflächenäquivalente nach Modell M-V um 25 % für angemessen.
- 5.4 Die Belange des Bodenschutzes wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrundtechnischen Stellungnahmen voll umfänglich berücksichtigt.
- 5.5 Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden beachtet und sind mit der technischen Planung umzusetzen.
- 5.6 Die Hinweise und Anregungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung sind über den Erschließungsvertrag mit dem ZVG geregelt. Das Plangebiet soll in Geltungsbereich der Versickerungssatzung des ZVG aufgenommen werden. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen soll in das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 erfolgen. Hierzu ist der Ausbau bzw. die Erweiterung dieses Gewässers erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen über Straßenabläufe in das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 liegt vor. Für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz wird die Errichtung eines weiteren Hydranten erforderlich. Der zusätzliche Hydrantenstandort wurde in der technischen Planung beachtet.
- 5.7 Die Beachtung des Gewässers II. Ordnung Nr. 7/11/B3 innerhalb der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit dem erforderlichen Gewässerrandstreifen.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Gesamtkonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale. Die Entwicklung des Standortes ist geeignet durch die Nachnutzung von ehemals bebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Der vorhandene Wohnstandort Klützer Straße – Rosenweg – Alte

Planungsbüro Mahnel, 23936 Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Str. 11

Gärtnerei (Bebauungsplan Nr. 30) wird erweitert und vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden bzw. werden erweitert. Die Entwicklung dieser Fläche gewährleistet ebenso die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhandensein der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen.

Eine Prüfung anderer Standortalternativen erfolgte auf Grund der vorhandenen Bestandssituation und der Möglichkeit der Nachnutzung vorhandener Flächenpotenziale nicht. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

Der Vorhabenstandort entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigen, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

Grevesmühlen, den.....05.07...2016



i.v. Mahnel
.....
Ditz
Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Stadt Grevesmühlen