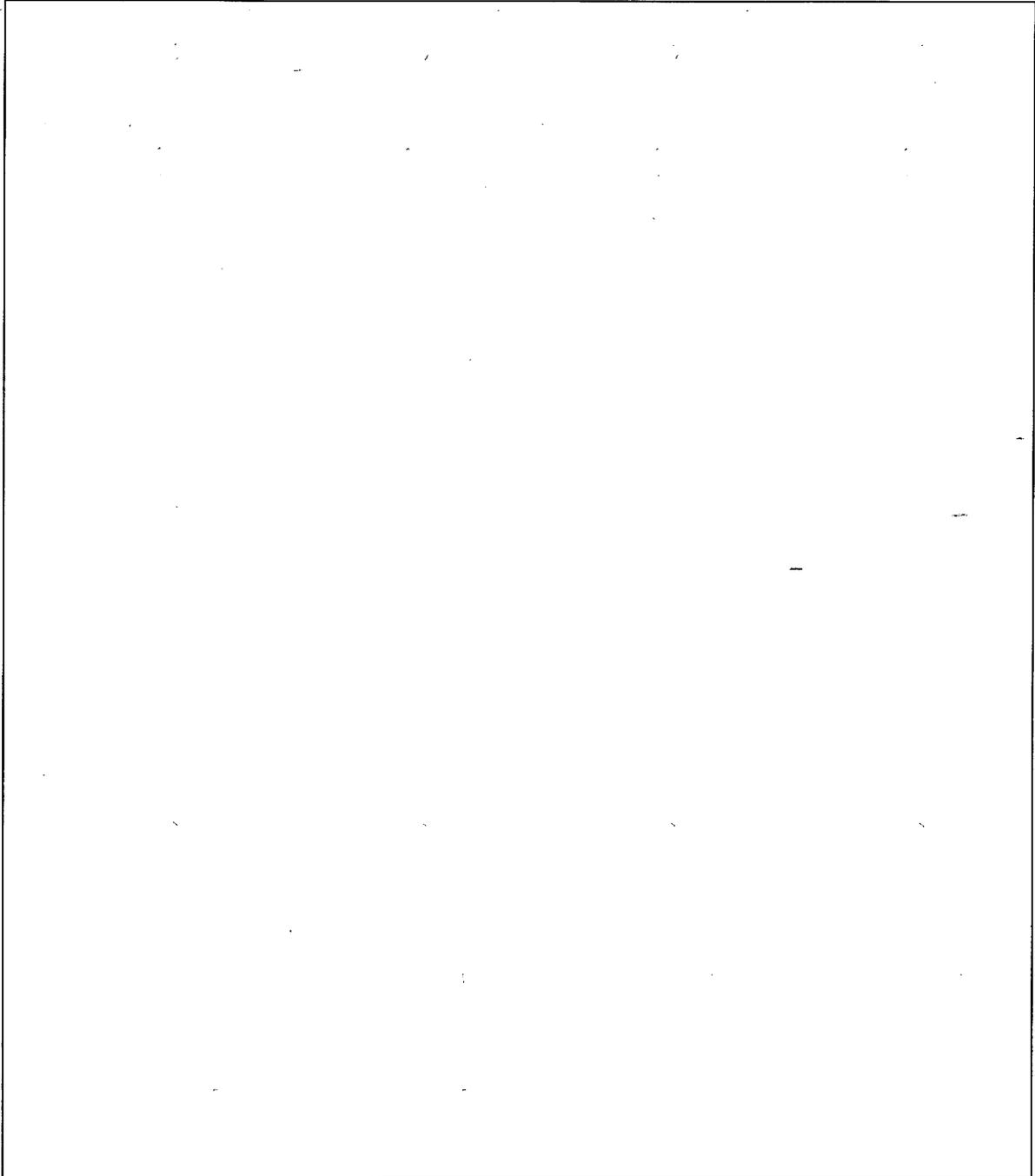


**STADT REHNA**

**AMT REHNA**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**

**„Erweiterung Othenstorfer Chaussee“ im Ortsteil Brützkow**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

JANUAR 2016

**Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Rehna für den Bebauungsplan Nr. 13 "Erweiterung Othenstorfer Chaussee" im Ortsteil Brützkow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche in nordwestlicher Randlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die im Plangebiet beabsichtigten baulichen Anlagen das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Die Fläche war bis 2010 mit einem dreigeschossigen Wohnblock (18 WE) und den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Garagen bebaut. Hieran schlossen sich kleingärtnerische Flächen mit Lauben an. Der Abriss und die Flächenberäumung erfolgten anschließend. Für die spätere Nutzung wurde der B-Plan mit einer Veränderungssperre aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung und die Neuordnung dieser Flächen, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbau- und Grünflächen festgeschrieben sind. Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung der brach gefallenen Flächen.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes befindet am nordwestlichen Rand des Ortsteiles von Brützkow, erreichbar über die Landesstraße Grevesmühlen–Rehna ab dem Abzweig der Straße nach Othenstorf. Die öffentliche Erschließung wird über diese Anbindung gewährleistet.

An das Plangebiet grenzen nördlich und westlich Hecken, südwestlich schließen sich Wohngrundstücke mit ihren Hof- und Gartenflächen an. Außerdem begrenzt östlich die kommunale Straße das künftige Baugebiet.

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Rehna orientieren sich auf die Stärkung der Leistungskraft der Gemeinden, auf einer Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und des Dienstleistungssektors in Verbindung mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnbauflächen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer kleinen Wohnanlage geschaffen werden. Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet setzt das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung um. Innerhalb der Fläche soll hier der Neubau von max. 9 Wohnhäusern mit Nebenglass umgesetzt werden. Das Baugebiet am Rand des Ortsteils in abgeschirmter Lage bietet sich auch für max. zweigeschossige moderne Wohnhäuser an, für die es im innerstädtischen Areal bisher an Angeboten fehlt.

Die Stadt verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan für den Bereich Rehna, der das Plangebiet noch als Grünfläche festsetzt. In einem Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Teil-F-Planes vorgenommen. Die Fläche wird zur Wohnbaufläche entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann der B-Plan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

## **Verfahrensablauf**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 13 der Stadt Rehna wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die mögliche negative Beeinträchtigung des Vorhabens durch die benachbarten zwei Berge- und Lagerhallen der Agrargenossenschaft Köchelstorf ist im Vorfeld der Erarbeitung der Planung über das schalltechnische Gutachten zur Gewerbelärmbelastung, erarbeitet im Februar 2015 vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aus Rostock, geprüft worden. Negative Auswirkungen sind beim derzeitigen Betrieb nicht zu erwarten.

Um auf Dauer dieses einzuhalten, wird die Eintragung einer Baulast für das Flurstück 28/1 der Flur 2 Gemarkung Brützkow vorgenommen. Diese sichert, dass der nächtliche Betrieb der Anlage auf 5 gleichzeitig betriebene Ventilatoren beschränkt wird.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Januar 2015) in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 13 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Mai 2015) angepasst und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.07.2015 bis zum 14.08.2015 vorgestellt.

Aus den TÖB-Beteiligungen ergaben sich Hinweise von Fachbehörden zur Erschließungsplanung, zur Löschwasserversorgung und zu textlichen Festsetzungen sowie zu Leitungsbeständen von versorgungsunternehmen, die teilweise berücksichtigt wurden.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 13 erfolgt im März 2016 durch die Stadtvertretung von Rehna. Danach werden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan erlangt erst nach der rechtswirksamen F-Plan-Änderung seine Rechtsverbindlichkeit. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Unterlagen übermittelt.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Rehna eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, 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 Artenschutzfachbeitrag ergab, dass ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG) nicht besteht.

Weiterhin wurde als technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Hinweise zum Boden und Wasserschutz sowie Lichtemissionen gegeben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie durch ein Ökokonto ausgeglichen werden. Der Baumersatz ist gesondert zu regeln.

### Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 13 wurden gleichzeitig Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten.

Es sind Anregungen und Hinweise von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu den Schwerpunkten Umweltbelange (gesonderter Fällantrag für den Obstbaum im Einfahrtbereich erforderlich, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), Erschließungsplanung (Anbindungspunkte des Zweckverbandes, Löschwasserversorgung) und zum Einfahrtbereich von der Othenstorfer Straße.

Hinweise und Anregungen von benachbarten Anliegern zum Planvorentwurf betrafen die Erreichbarkeit des Spielplatzes. Diese wurden berücksichtigt.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 13 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten weiterhin Hinweise / Anregungen. So gab es zu den Schwerpunkten Immissionsschutz, künftige Erschließungsstraße sowie Bauleitplanung Hinweise, die teilweise berücksichtigt wurden. Die Stadtvertreter ergänzten die Planung entsprechend.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

### Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Rehna, .....<sup>10.3.16</sup>.....

Der Bürgermeister

