



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heeringstraße“
der Gemeinde Picher

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Picher hat im Jahr 1994 den B-Plan Nr. 1 „Schulkoppel“ als Satzung beschlossen, der im gleichen Jahr durch den damaligen Landkreis Ludwigslust genehmigt wurde. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 1, der am westlichen Ortsrand (Flurstück 47/5, Flur 3, Gemarkung Picher) ein allgemeines Wohngebiet mit 20 Baugrundstücken ausweist, wurde allerdings nie umgesetzt, da das Gebiet aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände zu den Freileitungen einer querenden Hochspannungstrasse in großen Teilen nicht bebaubar ist. Die geplante Umverlegung der Freileitungen scheiterte aus Kostengründen. Der B-Plan Nr. 1 soll deshalb aufgehoben werden. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ wird die Entwicklung eines Wohngebietes für etwa 20 Baugrundstücke beabsichtigt, um den bestehenden Bedarf im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung der Gemeinde zu decken und das durch die erforderliche Aufhebung des B-Plans Nr. 1 entfallende Angebot an Wohnbauland in gleichem Maße zu kompensieren. Die Planung zielt entsprechend der Nachfrage auf die vorrangige Errichtung von Eigenheimen unter Erhaltung eines dörflichen Charakters des zu entwickelnden Wohngebietes ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche als Wohngebiet zu schaffen und damit die Wohnungsbedarfslücke unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse zu schließen. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
12.12.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
12.12.2018	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
21.01.2019 bis 25.02.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
10.01/28.01./06.02.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
05.08.2020	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
05.08.2020	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt. In diesem Zusammenhang ist eine offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt worden. Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes mit Ausprägung von dorftypischen Vorgärten wurde entlang der inneren Haupteerschließungsstraße eine Baulinie festgesetzt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung des Plangebietes an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Heerringstraße wird die verkehrliche Erschließung über das öffentliche Wegeflurstück 151 realisiert, welches teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt wurde. Die Planstraße B, die als innere Haupteerschließungsstraße durch das Wohngebiet führt, ist als Stichstraße ausgebildet, um gebietsfremden Kfz-Durchgangsverkehr fernzuhalten und damit auch die Wohnqualität zu steigern. Eine Verbindung zur Heerringstraße bzw. zur Straße nach Kummer wird über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radweg) hergestellt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da sich in der Ortslage bisher kein Spielplatz besteht, soll damit auch ein Standortangebot für einen von der gesamten Dorfbevölkerung nutzbaren Kinderspielplatz geschaffen werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ der Gemeinde Picher wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung durchgeführt. Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Teilfläche von 21.055 m² des Flurstücks 47/5, Flur 3 der Gemarkung Picher von Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der Fachdienst 53 – Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim wies auf einen sich in ca. 250 m östlich des Plangebietes befindlichen Gewerbestandort und mögliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes hin. Dementsprechend sollte eine schalltechnische Untersuchung erfolgen.

- ⇒ Der Hinweis zur schalltechnischen Untersuchung wurde nicht berücksichtigt. In der Begründung (Kapitel 6.2) wurde bereits auf den Aspekt Lärmimmissionen eingegangen und unter Berücksichtigung der DIN 18005 dargelegt, dass durch die Gewerbebetriebe keine unzulässigen Beeinträchtigungen der im B-Plan Nr. 4 festgesetzten Wohngebiete zu erwarten sind.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Hinweise zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung erteilt und des Weiteren auf die mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern und anderen Vogelarten des Offenlandes hingewiesen.

- ⇒ Den Hinweisen wurde weitestgehend gefolgt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet. Der Artenschutzfachbeitrag wurde ergänzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebietes und des zu erwartenden Baustellenverkehrs geäußert.

- ⇒ Die gegebenen Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde auf den richtlinienkonformen Ausbau der Planstraßen verwiesen. Aus den Bautätigkeiten resultierende mögliche Beeinträchtigungen sind temporär und nicht vermeidbar. Die Gemeinde ist aber bestrebt, baubedingte Beeinträchtigungen weitestmöglich zu minimieren. Eine direkte Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Ludwigsluster Straße wurde in Erwägung gezogen, jedoch verworfen, da eine deutlich größere Ausbaulänge sowie ein notwendiger Flächenankauf von privaten Grundstückseigentümern einen unverhältnismäßigen monetären Mehraufwand dargestellt hätten. Der Widerspruch gegen die Planstraße B als Stichstraße (statt einer Einbahnstraßenregelung mit Einfahrt im Osten und Ausfahrt im Westen des Plangebietes) fand keine Berücksichtigung. Aus Sicht der Gemeinde hat eine Einbahnstraßenregelung weder aus Kostengründen noch aus Gründen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen Vorteile gegenüber der gewählten Erschließungsvariante aufzeigen können.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens des Fachdienstes 53 – Gesundheit sowie der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim Bedenken bzgl. möglichen Lärmbelästigungen durch einen Gewerbestandort geäußert. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung gefordert, um nachzuweisen, dass zwischen Gewerbe und geplanter Wohnbebauung kein Konflikt entsteht.

- ⇒ Nach nochmaliger Darlegung der örtlichen Situation gegenüber der unteren Immissionsschutzbehörde wurde von der Nachforderung einer schalltechnischen Untersuchung abgerückt. Die Begründung zum B-Plan zeigt, dass sich die Gemeinde bereits mit diesem Thema auseinandergesetzt hat. Aufgrund des Abstandes, den Abstandswerten aus der DIN 18005 wie auch unter Heranziehung des Abstandserlasses NRW besteht keinen Anlass, die Schallsituation durch ein Gutachten zu bewerten, zumal der bestehende Betrieb am Gewerbestandort ausschließlich tags arbeitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner unzulässiger Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes kommt.

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wies auf ein an das Plangebiet grenzendes Gewässer 2. Ordnung, die Beachtung der diesbezüglichen Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes und die Festsetzung und Freihaltung des Gewässerrandstreifens hin.

- ⇒ Die Hinweise des WBV sind im Rahmen der Bauausführung bzw. bei Nutzungsaufnahme zu beachten. Sie wurden informatorisch in die Begründung aufgenommen. Bei einer späteren Errichtung von Wohnbebauung auf dem in diesem Bereich befindlichen Baugrundstück wäre der betreffende Bereich des Gewässers 2. Ordnung ggf. dem Innenbereich zuzuordnen. Hier kann die zuständige Behörde die Breite des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Abs. 3 WHG mit einer angemessenen Breite festsetzen. Dementsprechend soll eine abschließende Lösung sachgerecht im Planvollzug bzw. auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgen. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnungsbau land zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Diesbezüglich kommen aber keine Flächen in Betracht, auf denen sich die geplante Wohngebietsentwicklung umsetzen ließe. Als „Kompensation“ für den nicht umgesetzten und nun aufzuhebenden B-Plan Nr. 1 stellt der B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ an sich eine Planungsalternative zur Entwicklung eines Wohngebietes dar. Das Plangebiet schließt an die bebaute Ortslage an und befindet sich auf gemeindeeigenen Flurstücken, wodurch Eingriffe in Privateigentum vermieden werden. Für die Planung in Anspruch genommen wird Dauergrünland, das aufgrund des Vordringens des Jakobs-Kreuzkrautes nur noch eingeschränkt als Weide nutzbar ist bzw. zur Heugewinnung entfällt. Ersatz soll im Bereich des aufzuhebenden B-Plans Nr. 1 geschaffen werden. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.