

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sülstorf, „Wohngebiet mit KITA an der Hauptstraße in Sülstorf“

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Sülstorf gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ in Sülstorf ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten und ortsnah gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Sülstorf. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der Hauptstraße und der Bestandsbebauung am „Neu-Sülstorfer Weg“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Sülstorf sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung und in einem Teilbereich für das seniorengerechte Wohnen vorgesehen. Zur Sicherung der sozialen und infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde ist im Plangebiet eine Kindertagesstätte geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Sülstorf einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Sülstorf wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 25.03.2021 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 24.12.2021 im Amtsblatt Nr. 12/2021 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Sülstorf angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Durch die bereits im Süden und Osten bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Sülstorf gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen. Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen. Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen. Der mittig und zentral zur Ortslage von Sülstorf befindliche Planbereich wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv abrunden. Die geplante Kindertagesstätte wird in zentraler Lage des Ortes angesiedelt und sichert so kurze Wege für die Nutzer und Betreuer der Einrichtung. Im Planverfahren wurde ein Umweltbericht erarbeitet und die Eingriffsbilanzierung vorgenommen.

Es wurden detaillierte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wurden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wurde die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung streng und besonders geschützter Arten ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Abwägungsvorgang

Mit dem Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Auf die damit verbundenen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzung von Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet und außerhalb des Eingriffsstandortes reichen.

Die Belange des Artenschutzes wurden mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages beachtet.

Die im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung genannten Minimierungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wurden somit die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt. Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind Bestandteile der Planung (Begründung).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde durch eine Offenlage in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022 durchgeführt. 2 Bürger äußerten sich mit Anregungen zur Planung. Die Anregungen wurden größtenteils nicht in der Planung berücksichtigt. Einem Hinweis wurde in der Entwurfsplanung gefolgt, Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Ergebnisse der frühzeitigen Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der 49. KW 2021.

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, Abt. Straßenverkehr gab Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Das Gesundheitsamt des Landkreises gab Anregungen zum Schallschutz und zur Geruchsproblematik aufgrund der Nähe des Reiterhofes. Den Anregungen wurde gefolgt, die Gemeinde hat entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben.

Aus den Berechnungen der Geräuschimmission geht hervor, dass der Beurteilungspegel an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 mit 27 bzw. 29 dB(A) den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) um 26 bzw. 28 dB unterschreitet. Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Eine Immissionsschutzbetrachtung zur möglichen Geruchsbelastung aus der Pferdehaltung wurde durch die Gemeinde Sülstorf in Auftrag gegeben. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass der Immissionswert für Wohngebiete sicher eingehalten wird. Aus den Berechnungsergebnissen wird ersichtlich, dass auch bei höheren Kapazitäten des Pferdehofes, der zulässige Immissionswert im B-Plangebiet eingehalten wird. Zusammenfassend können gutachterlich erhebliche Geruchsbelästigungen in dem geplanten Bebauungsgebiet sicher ausgeschlossen werden, da der anzuwendende Immissionswert für Wohngebiete eingehalten und deutlich unterschritten wird.

Die Anregungen des Gesundheitsamtes zur notwendigen Trinkwasseruntersuchung werden in einer späteren Planungsphase (Erschließungsplanung) durch die Gemeinde berücksichtigt.

Die Bodenschutzbehörde regte an, im Rahmen der Baugrunduntersuchung im nordwestlichen Planbereich Moorflächen auszuschließen. Die Gemeinde hat diesbezüglich noch einmal in den Grenzbereichen Sondierungen vorgenommen. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen und Nachsondierungen konnten diesbezüglich aber keine Hinweise hierzu festgestellt werden.

Forstamt Friedrichsmoor

Das Forstamt forderte im Rahmen der Planaufstellung ein standörtliches Gutachten für die geplante Erstaufforstung. Dieses Gutachten wurde angefertigt und der Forstbehörde zur Verfügung gestellt.

Bergamt Stralsund

Das Bergamt Stralsund zeigt mit Stellungnahme vom 10.01.2022 folgendes an:

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei frühere Kartierungsbohrungen, die als Grundlage der geologischen Kartierung des Jungtertiärs in Westmecklenburg dienen. Vor diesem Hintergrund ist in einem Umkreis von mindestens 5 m um die Bohransatzpunkte eine Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen, um im unwahrscheinlichen Fall langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit der Bohransatzpunkte muss dauerhaft sichergestellt sein.

Aus diesem Grund wurden die gekennzeichneten Bohrungen aus den ursprünglich geplanten Baufeldern herausgenommen. Die speziell gekennzeichneten Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich korrigiert und angepasst.

Wasser- und Bodenverband „Obere Sude“

Der WBV bat um Einarbeitung des 7m-Gewässerschutzstreifens zum Gewässer II. Ordnung. Hierbei handelt es sich um den Bewirtschaftungsstreifen zum Unterhalt des Gewässers. Die Gemeinde Sülstorf hat die Planung dementsprechend angepasst.

Von einer Vielzahl von weiteren Trägern öffentlicher Belange wurden die gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen und werden bei Relevanz im Zuge der weiteren Planungen und bei der Realisierung Berücksichtigung finden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB

Die Entwurfsunterlagen sowie die vorliegenden Umweltinformationen wurden in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 14.11.2022 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der 39. KW 2022.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Das Amt für Raumordnung hat der Planung unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Teil des Plangebietes (8 WE) für seniorenrechtliches Wohnen gesichert wird. Die Gemeinde wird durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes seniorenrechtliches Wohnen zur Ausführung gelangt.

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, Abt. Straßenverkehr gab Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Der Hinweis zur Verbreiterung der Mischverkehrsfläche A3 wurde durch die Gemeinde nicht berücksichtigt. Die Breite des Straßenraumes wird als ausreichend angesehen.

Die Denkmalschutzbehörde zeigte ein Baudenkmal außerhalb des Plangebietes an, dieses wurde nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt.

Die untere Naturschutzbehörde gab Anregungen für die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan wurde nachrichtlich in einigen Punkten um Anregungen ergänzt. Die geforderte artenschutzrechtliche Erfassung von Amphibien wurde durch die Gemeinde nicht berücksichtigt, da der Standort aufgrund gutachterlicher Tätigkeit als Habitat für Amphibien als ungeeignet eingeschätzt wurde. Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden redaktionell angepasst und ergänzt.

Bergamt Stralsund

Das Bergamt Stralsund gibt Hinweise und fordert für die beiden Bohrungen aus dem Jahr 1964, das diese mit einer Betonabdeckung zu versehen sind. Die Gemeinde Sülstorf nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens (Erschließung) die gefundene Bohrung mit einer bewehrten Betonplatte von mind. 1,5 x 1,5 Meter und einer Dicke von mind. 25 cm unter Flur direkt über dem Standrohr abdecken. Damit wird dem Hinweis des Bergamtes entsprochen. Der 5 m Bereich um die Bohrungen wird freigehalten. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Die Zugänglichkeit wird gewährleistet. Die zukünftigen Flächeneigentümer werden durch die Gemeinde Sülstorf über das Vorhandensein der Altbohrungen informiert und bei Auffinden der Bohrung 17/1964 (KB-01) ist auch hier eine Betonabdeckung, wie oben beschrieben, auszuführen. Damit wird dem Hinweis des Bergamtes entsprochen.

WEMAG

Die Wemag regt an, im Plangebiet einen Standort für einen Trafo festzusetzen. Die Gemeinde Sülstorf hat den Bebauungsplan dementsprechend ergänzt.

Stadt Schwerin

Die Stadt Schwerin hat bezüglich der Anzahl der im Plangebiet zu entwickelnden Wohneinheiten Bedenken angezeigt. Die Gemeinde Sülstorf hat mit einer entsprechenden Begründung die Bedenken zurückgewiesen.

Von einer Vielzahl von weiteren Trägern öffentlicher Belange wurden die gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen und werden bei Relevanz im Zuge der weiteren Planungen und bei der Realisierung Berücksichtigung finden.

Verfahrensablauf

Am **25.03.2021** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am **24.12.2021** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **12/2021** bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **10.01.2022** vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom **10.01.2022** bis zum **14.02.2022** durch eine Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **12/2021** am **24.12.2021**.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **49. KW 2021**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am **01.09.2022** haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 8 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **10.10.2022** bis zum **14.11.2022** statt.

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **09/2022** am **30.09.2022**.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der **39. KW 2022**.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **09.12.2022** die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **09.12.2022** wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Sülstorf, 15.06.2023
(Ort, Datum)


R. Peters
(Bürgermeister)



