

Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Vellahn, OT Vellahn, Baugebiet „Am Berge“
und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Anlass der Planung

Die Gemeinde Vellahn konzentriert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Gemeindehauptort Vellahn, da hier die besten Standortbedingungen vorhanden sind. Mit dieser Stärkung der Wohnfunktion im Gemeindehauptort wird die vorhandene soziale Infrastruktur und das „Leben im Ort“, Einzelhandel, Vereinstätigkeit, usw., gestärkt.

Der Bedarf neuer Bauflächen für den Eigenheimbau ist gerade in Vellahn besonders ausgeprägt, da hier die infrastrukturellen Faktoren besonders gut sind und durch die gute verkehrliche Anbindung die Arbeitsplatzschwerpunkte in der Region selbst (Wittenburg, Ludwigslust, Hagenow, Zarrentin, Gallin ...), aber auch im benachbarten Bundesland Schleswig-Holstein relativ bequem zu erreichen sind.

Der Bedarf im Segment des „Echten“ Betreuten Wohnens entsprechend der Definition der DIN 77800, „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform `Betreutes Wohnen`“ (entsprechend auch der europäische Qualitätsstandard für Betreutes Wohnen, CEN / TS 16118 - Sheltered Housing)

(sinngemäß: Betreutes Wohnen ist ein Leistungsprofil für ältere Menschen, die in einer barrierefreien Wohnung und Wohnanlage leben, das Grundleistungen / allgemeine Betreuungsleistungen und Wahlleistungen/weitergehende Betreuungsleistungen umfasst. Es unterstützt eine selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung und die Einbindung in die soziale Strukturen der Hausgemeinschaft und des Wohnumfeldes.“

ist ebenfalls in der Gemeinde (Gemeindehauptort und Ortsteile) und der Region sehr groß. Zahlreiche Bürger der Gemeinde und der Region fragen diesbezüglich nach, um nicht den angestammten örtlichen Lebensmittelpunkt verlassen zu müssen.

Auf Grund der Einwohnerzahl der Gemeinde selbst, mit seinen zahlreichen Ortsteilen, als territorialem Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum und den regionalen Verflechtungen mit dem Umland (bis zu den angrenzenden Bereiche der Grundzentren Wittenburg, Boizenburg und Zarrentin) ist die Nachfragesituation auch objektiv begründet.

Entsprechend der Altersstruktur der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach dem Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung stark. Da der eigenen vollständig unabhängigen Haushaltsführung im Alter Grenzen gesetzt sind, Hilfs- und Pflegemaßnahmen genutzt werden müssen, ambulante Dienste dieses Nachfrage in den zersiedelten ländlichen Strukturen zukünftig nicht wirtschaftlich abdecken werden können, bietet das „Echte“ Betreute Wohnen die Möglichkeit, die ältere Bevölkerung in der Region zu halten und die vorhandenen Ressourcen der sozialen Infrastruktur effektiver nutzen zu können und hinzutretenden Angebote der Betreuung vielfältiger und effizienter entwickeln zu können.

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Eigenheimgebietes (Allgemeines Wohngebiet, Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und höchstens 2 Wohneinheiten) und eines Bereiches für das Betreute Wohnen nach DIN 18700 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO)
- verkehrliche Erschließung der Bereiche durch zwei Zufahrten aus der Ernst-Thälmann-Straße
- Gestaltung der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes als verkehrsberuhigte Bereiche
- strukturelle Erweiterungsmöglichkeit des Eigenheimgebietes nach Norden
- Erschließungsmöglichkeit in funktionell sinnvollen Bauabschnitten
- Erhaltung und Entwicklung der Begrünung im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches
- Erhaltung der Großbaumstrukturen am nördlichen Rand der Ernst-Thälmann-Straße und am Weg Am Töpferteich
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition-
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

Verfahrensverlauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes realisiert, die im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 12.12.2014 angekündigt wurde.

Von der Öffentlichkeit wurde in dieser Planungsphase Anfragen und Hinweise zur Planung vorgebracht. Diese Hinweise bezogen sich auf die Thematik der Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet selbst und die derzeitige diesbezügliche Situation in der Ernst-Thälmann-Straße. Die gegebenen Hinweise führten dazu, dass im weiteren Planungsprozess am südwestlichen Rand des Plangebietes, im an die bestehenden Eigenheime angrenzenden Bereich, ein öffentlicher Grünbereich ausgewiesen wurde, der entsprechende Leitungssysteme zum Auffangen anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung betroffen werden, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Vom Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale wurde ebenfalls die Thematik der Ableitung des zusätzlich abzuleitenden Niederschlagswassers, hier in Bezug auf die Aufnahmefähigkeit bestehender Leitungssysteme und der Vorflut hinterfragt. Mit der entsprechenden hydraulischen Berechnung des Ingenieurbüros Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, konnte nachgewiesen werden, dass die genehmigten Zulaufmengen, auch die Regenwasserrückhaltung und damit zeitversetzte Abgabe durch die beiden im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken, nicht überschritten werden.

Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wurde die Thematik des Immissionsschutzes in Bezug auf die nordöstlich des Plangebietes vorhandene Motocross-Strecke des MC Vellahn hinterfragt. Die Gemeinde hat dazu eine immissionsschutztechnische Bewertung der Problematik durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, erarbeiten lassen. Im Rahmen der Bewertung wurden relevante Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Ortslage Vellahn betrachtet.

Ergebnis dieser jetzt für dieses Planverfahren erarbeiteten immissionsschutzrechtlichen Bewertung ist, dass bei Durchführung von Motorsportveranstaltungen mit Motocross-Motorrädern (lt. DMSB bis zu 40 Motorräder gleichzeitig auf der Strecke) die Immissionsrichtwerte (IRW) an allen Immissionsorten in der Ortslage Vellahn überschritten werden.

Die Bewertung der Belange der Situation des Trainings mit Motocross-Motorrädern (max. 4 Motocross-Motorräder gleichzeitig auf der Strecke) und Enduro Motorrädern (max. 18 Enduro-Motorräder auf der Strecke) kommen zu dem Ergebnis, dass an keinem der relevanten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Die Gemeinde Vellahn und der MC Vellahn haben auf Basis dieser immissionsschutzrechtlichen Bewertung eine Vereinbarung zu dem Nutzungsrahmen (Nutzungskonzept für Rennveranstaltungen, Beschränkungen bzgl. der Nutzungszeit und Anzahl der Motorräder während des Clubtrainings) geschlossen, so dass für die festzulegenden Trainingszeiten sichergestellt ist, dass im Plangebiet (und der Ortslage Vellahn insgesamt) keine Überschreitungen der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte erfolgen.

Die Immissionsschutzgrenzwerte können an Renn-Veranstaltungstagen nicht eingehalten werden. Im Rahmen des o.g. öffentlich-rechtlichen Vertrages werden die Rahmenbedingungen / Nutzungskonzepte festgelegt werden, damit diese Veranstaltungen als „seltene Ereignisse“ entsprechend der TA-Lärm (Pkt. 7.2, max. an 10 Tagen oder Nächten und nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, ...) angesprochen werden können und in dem festgelegten, vertraglichen Rahmen durchgeführt werden können.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen waren keine einschränkenden Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes für das Plangebiet zu treffen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Die notwendigen Maßnahmen, um den ermittelten Kompensationsbedarf im Plangebiet zu decken, sind Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (hier: Anlegen einer Sukzessionsfläche mit neuen Feldgehölzen).

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zur Anrechenbarkeit von geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgebracht, die dazu führten, dass für die weitere Verführung von einer neuen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes ausgegangen wurde und die durchzuführenden Maßnahmen neu definiert wurden.

Auf Flurstück 15 in Flur 2 der Gemarkung Goldenbow sind auf einer Teilfläche von ca. 3.200 m² Größe Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des vorhandenen Teiches und dessen angrenzender Uferbereiche (Entschlammung des Teiches, Beseitigung technischer Verbauungen im Uferbereich) vorzunehmen.

Im Ergebnis der Prüfung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stellt die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren fest, dass die ausgewiesenen Maßnahmen den Kompensationsbedarf decken.

Diese Ausgleichsfläche befindet sich im Nahbereich des Baudenkmals Gutshaus Goldenbow. Denkmalpflegerische Aspekte sind bzgl. des Nachbarschaftsschutzes zu beachten.

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Bodendenkmal betroffen. Vor Beginn jeglicher Arbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Denkmalschutzbehörde ist bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten am Teich zu beteiligen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, einschließlich der vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.04.2015 bis 19.05.2015 zur Kenntnis gebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben, die in die Abwägung einbezogen wurde. Den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im weiteren Planverfahren gefolgt.

Beurteilung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde wurden folgende Gutachten im Planverfahren erarbeitet bzw. es wird im Planverfahren auf entsprechende Unterlagen Bezug genommen auf:

- Immissionsschutz: - IB für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, Handreichung vom 12.03.2015
 - IB für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, Immissionsprognose Lärm vom 14.04.2015
- Bodengutachten: Gruppe Ingenieurbau Gremzow & Partner, Schwerin vom 05.02.2015
- Bewertung der stadttechnischen Bedingungen, hier Ableitung Niederschlagswasser, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, vom 07./29.01.2015 und 09.02.2015
- Ergänzungsvertrag zum Nutzungsvertrag Betrieb einer Motocrossbahn vom 05.02.2013, hier Ergänzung 05.05.2015, zwischen der Gemeinde Vellahn und dem Motorsportclub Vellahn e.V.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft. Hinweise aus dieser Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der geringfügige Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, eine verringerte Grundwasserbildungsrate, die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und eine Beeinflussung des Landschaftsbildes zu nennen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen Maßnahmen reagiert werden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Gehölze und des Grades der Begrünung der Baugrundstücke werden Negativwirkungen für Tiere und Pflanzen minimieren.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch den Erhalt und die Erweiterung der Abgrünung des Grundstückes und die Festsetzung definierter Höhenbereiche für Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltschutzplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen.

Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in die Planaufstellung übernommen.

Die gutachterlichen Vorschläge bzgl. der Belange des Immissionsschutzes und der Behandlung des Niederschlagswassers wurden bereits sehr frühzeitig in die Planunterlagen aufgenommen. Die entsprechenden Präzisierungen der Aussagen dazu wurden entsprechend der fortschreitenden Erkenntnisstandes im Planverfahren vorgenommen.

Die Hinweise bzgl. des Bodendenkmals im Bereich der Ausgleichsfläche am Gutshaus Goldenbow außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Beschluss und Herstellen der Rechtskraft

Nach dem entsprechenden Abwägungsvorgang wurden die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Baugebiet „Am Berge“, und die Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von der Gemeindevertretung der Gemeinde Vellahn am 20.07.2015 beschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 03.11.2015 mit Az.: BP 140061 genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung ist im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am _____ erfolgt.

Stein
Bürgermeister