

Stadt Grevesmühlen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Da die Flächenreserven der Stadt in diesem Segment nahezu erschöpft sind, wird mit der Ausweisung von neuen und vor allem kurzfristig mobilisierbaren Baugrundstücken insbesondere der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, im Stadtgebiet zu bauen. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Standort geeignet, dem Bedürfnis nach einem ländlich geprägten Wohnumfeld zu entsprechen. Mit der Ausweisung von entsprechenden Wohnungsbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung wurde der von der angrenzenden Bundesstraße ausgehende Lärm betrachtet. Ein entsprechendes Gutachten der Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105, ein mind. 3 m hoher Wall errichtet werden muss. Mit der beschriebenen Maßnahme stellen sich für die Außenwohnbereiche Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) ein. Der Tages-Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit eingehalten. Im Obergeschoss kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes liegt im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher, lärmabgewandter Richtung zu orientieren. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend einem allgemeinem Wohngebiet (WA) sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Gewerbegebieten und großflächig im Plangeltungsbereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse wurden nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Neu Degtow sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen empfiehlt für das Planumfeld folgende Maßnahme: Sicherung und Vergrößerung der Grünzäsur zwischen Grevesmühlen und Neu Degtow zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünzäsur wird im Bebauungsplan durch Heckenstrukturen am westlichen Plangebietsrand dauerhaft gesichert und somit ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindert. Eine vollständige Grünzäsur von 60 m, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wird aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht angestrebt. Der Bebauungsplan Nr. 41 steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete sind mit mindestens 600 m Entfernung das FFH-Gebiet (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und mit 1000 m das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Aufgrund der Entfernung zu den benannten Schutzgebieten sowie der Ausprägung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

Entlang der Dorfstraße befand sich eine Baumreihe aus Linden, die einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V unterlagen. Als Ausgleich für die aus Gründen der Erschließung notwendige Fällung der Bäume wurde die Ersatzpflanzung einer Baumreihe bzw. Allee in vollem Umfang gemäß Alleenkompensationserlass notwendig.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 41 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht: Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 10.10.2016 und 11.11.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden lediglich kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen. Es handelte sich dabei überwiegend um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde musste die Eingriffsbewertung modifiziert werden. Daraus ergab sich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche nunmehr durch Rasenflächen statt mit Schotterwegen erschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen für Gauben nun auch für Zwerchgiebel.

Weiterhin hat sich im Süden des Plangebietes eine Änderung bezüglich der Abgrenzung zum angrenzenden privaten Grundstück ergeben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich leicht in Richtung Norden verschoben. Damit weiterhin zweckmäßige Grundstückszuschnitte möglich sind, wurde der festgesetzte Lärmschutzwall auf der südlichen Seite angepasst. Durch eine Verschiebung der Baufester in Richtung Norden sind weiterhin 9 Grundstücke möglich. Die vorhandene Gasverteilerstation wird nunmehr in den Wall integriert.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wurden vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Es handelte sich überwiegend um Klarstellungen, Präzisierungen sowie redaktionelle Berichtigungen.

Aus der fortschreitenden Erschließungsplanung ergaben sich folgende Änderungen: Zwischen der Dorfstraße und dem geplanten Gehweg wird ein 0,5 m breiter Pufferstreifen geschaffen. Entsprechend wurde die festgesetzte Verkehrsfläche um 0,5 m in Richtung Westen verbreitert.

Die nordöstlich vorhandene Gasverteilerstation benötigt auch zukünftig eine Zuwegung von der Dorfstraße. Um dies zu gewährleisten, wird der ursprünglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzwall im Bereich der Gasverteilerstation durch eine Wand ersetzt. Der Lärmschutz der südlich liegenden Grundstücke erfährt dabei keine Änderung.

Von der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten Hausgärten wurden die Spielgeräte ausgenommen.

Die vorliegende Planung sichert somit eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Grevesmühlen entspricht.

Stadt Grevesmühlen, den 01.10.2018

L. Praher

Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

