

Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Grischow-Ost“ der Gemeinde Grischow als Textbebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Copyright © GAIA M-V

Grischow, d. 04.04.2018


H. Frese
Bürgermeister



Auf der Grundlage des im Rahmen der Satzungsgebung durchgeführten Beteiligungsverfahrens für den Geltungsbereich wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zufügen.

2. Aufstellungsziel des Bebauungsplanes

Ziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der zu den ländlichen Grundstücken gehörenden, jedoch dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteile (Hausgärten) der am östlichen Ortsrand gelegenen Grundstücke Grischow 35, 35a, 36a, 37, 38, 38a, 39, 40, 41, 43 und 44 sein. Dabei beschränkt sich die angestrebte Bebaubarkeit darauf, dass lediglich Gebäude, die dem nicht dauerhaften Aufenthalt durch Menschen, sondern vornehmlich dem Schutz von Tieren und Sachen dienen bzw. sonstige genehmigungspflichtige baulichen Anlagen errichtet werden können. Die Planung zielt nicht darauf ab, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden oder sonstigen dauerhaft für den Aufenthalt genutzten Gebäuden (Büros, Gewerbebetriebe oder dergleichen) zu schaffen.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 03.04.2017. Die Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtskurier, dem Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel für die Stadt Altentreptow und die Gemeinden am 20.03.2017 erfolgt. Zu der Veranstaltung wurde ein Protokoll gefertigt. Im Rahmen der Veranstaltung ging es weniger um Umweltbelange als vielmehr um die Darstellung der Zielsetzungen der Planung. Im Rahmen der Planungserörterung wurde dennoch vorgetragen, wie mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege umgegangen werden soll.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.05.2017 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus Entwurf Textsatzung und Begründung, durchgeführt. Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses.

Folgende Umweltbelange wurden vorgetragen:

- der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verwies
 - a) auf das Fehlen von Bodendenkmalen im Plangebiet;
 - b) auf das Fehlen von Baudenkmalen im Plangebiet;
 - c) auf das Fehlen von geschützten Gebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen nach Naturschutzrecht im Umfeld des Plangebietes.
- Das Forstamt Neubrandenburg verwies
 - a) auf das Fehlen von Wald.
- Das StALU Mecklenburgische Seenplatte verwies
 - a) auf die fehlende Relevanz der Planung im Hinblick auf durch das StALU zu vertretende Belange des Naturschutzes, des Wassers und des Bodens;
 - b) auf die Nichtberührtheit öffentlich-rechtlicher Vorschriften des Immissionsschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, deren Vollzug in der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte liegt.

3.3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 im Amt Treptower Tollensewinkel während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung für den am 03.07.2017 durch die Gemeindevertretung gebilligten Plan ist am 17.07.2017 erfolgt.

Im Verfahren, speziell im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB wurde von den Überleitungsvorschriften des § 245c Abs. 1 BauGB aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass § 4a Abs. 1 BauGB, wonach die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind, keine Anwendung gefunden hat.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

3.4. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durchgeführt. In Ergänzung der Planungsunterlagen zum Vorentwurf und damit zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthielt dieses Planwerk nunmehr auch Ausführungen zum Artenschutz sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch den Fachbereich Naturschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Gehölzschutz Hinweise, Anregungen und Bedenken wie folgt formuliert:

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan nachfolgende Punkte zu berücksichtigen bzw. zu ändern.

Es ist eine geeignete Lagekarte zu erarbeiten, in der die zu erhaltenden Gehölzstrukturen zu kennzeichnen sind.

Unter Punkt 8.2.7. Absatz A.) wird von einer Werteinstufung von 0 ausgegangen und hier auf die Biotoptypenkatalog M-V verwiesen.

Der Biotoptyp ist nach den örtlichen Gegebenheiten zu erfassen und die Werteinstufung von 0 sowie die Kompensationswertzahl von 0,3 genau zu begründen.

Die notwendige Berechnung und Auswahl der möglichen Kompensationsmaßnahmen wie im Punkt 6.6.2. kann nicht dem Bauherrn auferlegt werden. Es muss gerade bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern das Kompensationsflächenäquivalent im Vorfeld mit örtlichem Bezug berechnet und die Kompensationswertzahl begründet werden. Diese ist dann in die Satzung mit aufzunehmen.

Auch muss sich die Gemeinde im Vorfeld positionieren, wie Sie den Ausgleich des Eingriffs umgesetzt haben möchte und vor allem an welchem Standort. Nicht in jedem Fall ist der Ausgleich in gesamter Form auf dem Vorhabengrundstück umsetzbar, da bereits Gehölzstrukturen vorhanden sind. Es sollten im Vorfeld Alternativen von der Gemeinde benannt bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Zur Vereinfachung kann in der Satzung erfasst werden, ab welcher baulichen Überprägung in Quadratmeter ein Baum oder eine Hecke in festgelegter Größe zu pflanzen ist und wo.

Die im Punkt 8.3.2. angesprochenen und im Bestand zu erhaltenden Gehölze sind wie o. g. in der Karte genau darzustellen.

Bild 1: Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 21.11.2017

Weitere Stellungnahmen mit Umweltbezug wurden nicht vorgebracht.

3.5. Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren zusammen mit den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB statt. Seitens der Nachbargemeinden wurden im Verfahren jedoch keine Anregungen, Hinweise, Bedenken vorgebracht.

3.6. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Anders als Belange des Artenschutzes können auch sonstige Umweltbelange der Abwägung zugeführt werden.

Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2017 wurden alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den vorherigen Verfahrensbeteiligungen in die Abwägung eingestellt. Im Hinblick auf die vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte formulierten Hinweise zum Naturschutz erfolgte die Abwägung wie folgt:

zu II. 1. Auch wenn unter Punkt 8.3.2. dahingehend ausgeführt wird, dass lediglich in den Randzonen anzutreffende Gehölze im Bestand erhalten bleiben, ist damit nicht die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die Gehölze auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB verbunden. Der B-Plan erstreckt sich über Hausgärten. Hier ist der gesetzliche Baumschutz beschränkt. Die Regelung obliegt dort § 18 LNatSchAG MV. Eigenständige kommunale, über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Festsetzungen sind seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Aus diesem Grunde ist ein Lageplan mit Eintragung zu erhaltener Gehölzstrukturen aus Sicht der Gemeindevertretung entbehrlich.

Unter Punkt 8.2.7. der Begründung wird ausgeführt, dass mit der Planung „Hausgärten, teilweise bauakzessorisch genutzt“ in Anspruch genommen werden. Hier ist dahingehend zu verbessern, dass der Biotoptyp 13.8.3. Nutzgarten angesprochen wird. Die Ausführungen zur Kompensationswertzahl bedürfen jedoch keiner Überarbeitung.

§ 6 der Satzung definiert eindeutig den Kompensationsbedarf. Danach ist je 10 qm der im Satzungsgebiet tatsächlich baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen eine Kompensation in Höhe von 6,0 qm Kompensationsflächenäquivalenten zu erbringen. Diese Art der Ermittlung des Kompensationsbedarfes überfordert den Bauherren auf keinen Fall. Die langfristige rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Baugenehmigung gewährleistet. Sind die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen worden, so bleiben sie so lange wirksam wie die Genehmigung selbst. Lediglich für verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 LBauO M-V greift diese Regelung nicht. Hier liegt es in der Sorgfaltspflicht der Kommune, die Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen zu prüfen und die Bauherren entsprechend anzuhalten. Ein noch verfahrensfreier Bau einer Garage/eines Carports mit maximal 30 qm Grundfläche bedürfte 18,0 qm KFÄ. Dies wäre durch die Pflanzung eines Baumes sichergestellt. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeindevertretung keinen Bedarf, kommunale Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

*Bild 2:
Auszug aus der Anlage zum
Abwägungs- und Satzungs-
beschluss (Seite 13)*

3.7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grischow hat zusammen mit der Abwägung am 18.12.2017 den Beschluss über die Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 "Grischow-Ost" als Textbebauungsplan gefasst.

Dabei war festzustellen, dass alle im Verfahren vorgebrachten Belange behandelt worden sind. Trotz der Nichtbeachtung der Hinweise des Fachbereiches Naturschutz des Landkreises wird seitens der Gemeinde Grischow davon ausgegangen, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

3.8. Genehmigung

Aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Grischow bedurfte die Satzung des B-Planes Nr. 1 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit Schreiben vom 15.03.2018, AZ.: 325/2018-502 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als höhere Verwaltungsbehörde mit einer Auflage diese Genehmigung erteilt.

3.9. Inkrafttreten

Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung tritt diese in Kraft. Jedermann kann die in Kraft getretene Satzung des einfachen Textbebauungsplanes Nr. 1 „Grischow-Ost“ gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschließlich der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tage im Bauamt des Amtes Treptower Tollensewinkel, Raum 01, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz während der Dienststunden

Montag	von 9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	von 9:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	von 9:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	von 9:00 - 16:00 Uhr
Freitag	von 9:00 - 12:00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Ebenfalls kann die Satzung ab diesem Zeitpunkt unter folgendem Link:

<http://www.altentreptow.de/amt-treptower-tollensewinkel/gemeinden/grischow/bekanntmachungen.html>

eingesehen werden.

4. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsregelung,
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die im einzelnen eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und können ab dem Tag der Bekanntmachung der Satzung von jedem interessierten Bürger eingesehen werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Aufgrund der Spezifik der Planung (Überplanung von vorhandenen, dem Außenbereich zuzuordnender Hausgärten zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) ist diese alternativlos.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die örtliche Situation (Nutz- bzw. Hausgärten) weiterhin bestehen. Geplante Bauvorhaben zur Arrondierung der Grundstücksnutzung können nicht umgesetzt werden und führen im Ergebnis dazu, dass im unbeplanten Innenbereich gelegene Flächen baulich in Anspruch genommen werden. Ob die Nichtdurchführung der Planung dazu führt, dass sich Bauwillige für andere Standorte außerhalb der Gemeinde Grischow entscheiden, kann nicht bejaht oder verneint werden.