

Protokollauszug

aus der
Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen
vom 23.03.2023

Top 7 Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Hier: Abwägungsbeschluss über die Stellungnahmen zum Entwurf VO/12SV/2023-1838

Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen führt unter Berücksichtigung des Antrages auf Aufstellung einer Satzung für den Ortsteil Barendorf das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch. Das Beteiligungsverfahren wurde mit dem Entwurf durch Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26. August 2021 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Zeit vom 10. August 2021 bis einschließlich 21. September 2021 erfolgt.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. August 2021 bis einschließlich 21. September 2021 im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Haus 2, 1. OG, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen aus. Eine zusätzliche Einsichtnahme im Internet war auf den Internetseiten der Stadt Grevesmühlen gegeben. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit während der Offenlage der Planunterlagen abgegeben. Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen. Von Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Planungsziel der Stadt Grevesmühlen besteht in der Ergänzung des bebauten Ortsteils im südöstlichen Ortseingang. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Im Rahmen der Bewertung der Stellungnahmen ergeben sich

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Rahmen der Beteiligung sind insbesondere folgende Belange maßgeblich zu beachten.

Die Stadt Grevesmühlen hält es weiterhin für ausreichend, eine Ergänzungssatzung ohne zusätzliche Klarstellungssatzung zu erlassen, da die im Zusammenhang bebaute Ortslage Barendorf für sich in der Örtlichkeit hinreichend geprägt ist und eine Klarstellung nicht erforderlich ist. Hinweise bezüglich der Überprüfung der Festsetzungen werden aufgenommen. Auf einzelne Festsetzungen kann verzichtet werden, weil sich diese aus der Umgebungssituation ergeben. Es handelt sich hier um die Grundflächenzahl, um die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe, um die Vorgaben zur Gebäudestellung und um die Festsetzung von Einzelhäusern bzw. die Zahl der Wohneinheiten. Hier wird auf die Umgebungssituation und den Einführungsgrundsatz orientiert. Hingegen verbleibt es bei den Vorgaben für den Bezugspunkt der Fahrbahnhöhe, für die Lage von Hauptgebäuden innerhalb von Baugrenzen und die Zulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb von Baugrenzen.

In Bezug auf die Anforderungen der Naturschutzbehörde wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits realisiert. Dennoch verbleibt es bei der Festsetzung der Herstellung in der Vegetationsperiode nach Realisierung der Satzung. Erhebliche Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse ergeben sich nicht.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise werden nicht vorgetragen.

In Bezug auf die Belange der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden die Anforderungen des Gutachtens, Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, genutzt. Das Regenwasser ist über Versickerungsmulden schadlos abzuleiten. Die Herstellung einer flachen Versickerungsmulde ist die Vorzugsvariante. Diese hat Vorzug gegenüber der Anordnung von Versickerungsanlagen, die in den Untergrund eingebunden werden, zum Beispiel Rigolen. Die Vorschaltung einer Zisterne wird empfohlen. Der zur Reinigungswirkung des Wassers erforderliche Sickerweg wird nach Aussagen des Gutachters unterschritten. Da der Hauptwassergrundleiter erst in größerer Tiefe zu erwarten ist, ist eine Genehmigung denkbar.

Der Löschwasserbedarf kann abgesichert werden. Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu beachten. Die Belange der Raumordnung werden entsprechend beachtet. Die Baulasteintragung bzw. die Verträge zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgen durch die Verwaltung. Anforderungen des Klimaschutzes im Rahmen von Festsetzungen ergeben sich nicht. Diese sind im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens aufgrund von einschlägigen Richtlinien und Vorordnungen einzuhalten. Die Verwendung ökologischer Baustoffe wird empfohlen. Die Veränderung des Konzeptes erfolgt nicht. Einzelhäuser werden an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen bevorzugt empfohlen. Dies wird aus stadtbildgestalterischer Sicht empfohlen. Auf die Vorgabe von Einzelhäusern wird verzichtet; hier wird auf die städtebauliche Umgebungssituation als Maßstab orientiert.

Der Abwägungsbeschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Maßgeblich waren Belange der Regenentwässerung durch gutachterliche Überprüfungen erforderlich. Von einer schadlosen Ableitung wird nach Vorlage der Gutachten ausgegangen. Eine Schädigung des Grundwasserleiters wird nicht gesehen.

Beschluss:

1. Die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden hat die Stadt Grevesmühlen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Nachbargemeinden liegen nicht vor.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Grevesmühlen zu eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Diskussion BA:

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel erläutert, dass es aufgrund des Versickerungsgutachtens zu einer Verzögerung gekommen ist und sich das Verfahren daher in die Länge gezogen hat.

Es wird mitgeteilt, dass der Landkreis im Fall Barendorf eine Klarstellungssatzung vorgeschlagen hat. Dem Vorschlag wurde seitens des Planungsbüros Mahnel nicht gefolgt. Stattdessen wurde die Abrundungssatzung mit einer sehr geringen Festsetzungsdichte gewählt.

Es wird weiter ausgeführt, dass die Hecke vom Antragsteller schon vorhanden ist und eine Entwässerungsmulde je Grundstück geschaffen werden muss.

Der Abwägungsbeschluss wird daher empfohlen.

Anmerkung BA: Löschwasser im Ortsteil Barendorf nicht ausreichend. Es soll sich auf den Brandschutzbedarfsplan berufen werden. Frau Burmeister FD Ordnung soll daher bitte eine neue Stellungnahme abgeben bzw. eine neue Aussage der Verwaltung eingeholt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
→ davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0