

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „ROSTOCKER CHAUSSEE“ DER STADT PLAU AM SEE

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ der Stadt Plau am See eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	18.12.2019	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	30.06.2022	bis 01.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	28.06.2022	bis 01.08.2022
Entwurfsbeschluss	13.09.2023	
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	28.09.2023	bis 01.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	27.09.2023	bis 30.10.2023
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	21.02.2024	
Satzungsbeschluss	21.02.2024	

Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Plau am See beschloss am 29.11.2000 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“. Diese trat am 20.03.2002 in Kraft. Mit diesem Bebauungsplan wurden im gesamten Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt.

In den vergangenen 20 Jahren konnten in diesem Plangebiet nur teilweise Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Zusätzlich entwickelten sich in der Stadt Plau am See auch neue Bedürfnisse.

Um der stets ansteigenden Nachfrage von Wohnbauflächen nachzukommen und der daraus resultierenden Knappheit an Flächen für die Wohnbebauung entgegenzuwirken, möchte die Stadt neue Wohnbauflächen gewinnen. Die dadurch entstehenden höheren Versorgungsleistungen sollen entsprechend angepasst werden,

indem auch Flächen für den großflächigen Einzelhandel angesiedelt werden. Diese neuen Bedürfnisse sind in der Gebietsausweisung Gewerbe des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4.1 planungsrechtlich nicht zulässig.

Infolgedessen beschloss die Stadtvertretung der Stadt Plau am See in ihrer Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ der Stadt Plau am See. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“ und soll diesen nach seinem Inkrafttreten vollständig ersetzen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Rostocker Chaussee" ist neben der Gewinnung von zusätzlicher Fläche für Wohnbebauung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Bauflächen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Lebensmittelmarkts und eines Warenhauses, um Versorgungslücken zu schließen und Umsatzsteueraufkommen in der Stadt zu erhöhen und die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes an den nördlichen Kreisverkehr zu schaffen.

Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Stadtgebiets Plau am See. Beide Unternehmen haben deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist. Die ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe übernehmen maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für das ländliche Einzugsgebiet außerhalb des Gemeindehauptortes.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg entsprechend, ist Plau am See die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Plau am See als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Für eine langfristige Bindung der in Plau am See ansässigen Einzelhandelsunternehmen soll im Sinne der Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Rostocker Chaussee" aufgestellt werden.

Die geplante Verkaufsflächenzahl von etwa 3.400 m² lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll mit dem Verfahren die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße geregelt werden.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauN-VO ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches ein immissionsverträglicher Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee geschaffen werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.2022 bis 01.08.2022. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2022. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis 01.11.2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den

nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Das gesamte Plangebiet ist siedlungstopographisch günstig gelegen.
- Das Vorkommen von Bodendenkmalen kann nicht ausgeschlossen werden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragsvermögen.
- Im Verlaufe des Vorhabens ist bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Ein entsprechender Antrag wurde am 14.02.2023 beim Forstamt Wredenhagen gestellt und am 07.06.2023 genehmigt. Die vom Forstamt gestellten Auflagen sind zu beachten.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Das Plangebiet befindet sich in dem Trinkwasserschutzgebiet der Grundwasserfassung Plau am See.
- Im direkten Vorhabensbereich befinden sich keine berichtigungspflichtigen Oberflächengewässer.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Die Stadt Plau am See gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das Klima ist maritim.
- Die vorherrschenden Windrichtungen sind dem Westsektor zuzuordnen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Die Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung im Planungsgebiet verursacht eine Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke. Gleichzeitig gehen mit der Veränderung der Versiegelungsart Teillebensräume heimischer Insekten und anderer Kleinlebewesen verloren.
- Um die Betroffenheit von den nach FFH IV-Arten streng geschützten Pflanzen und Tieren im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu prüfen wurde ein aktueller Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Mit der Einhaltung und Umsetzung der dort beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen insbesondere der VM1 Brutzeitenregelung insbesondere für geplante Gehölzrodungen sind keine negativen Folgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Der Untersuchungsraum ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
- Die landwirtschaftliche Vorprägung des Planungsraums sowie die Nähe zur Bundesstraße B 103 vermindern die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der lokalen Landschaft als Natur- und Lebensraum.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Um Blendwirkungen ausschließen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Eva Jenennchen eine Blendanalyse (Stand März 2019) durchgeführt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, das eine physiologische und eine psychologische Blendung ausgeschlossen ist.
- Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 07.03.2019: Von den Modulen der geplanten Photovoltaikanlage dürfen keine Blendwirkungen und Spiegelungseffekte mit Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs ausgehen.
- Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 14.02.2019: Der Betreiber der geplanten Anlage hat sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendwirkungen auf den Eisenbahnverkehr ausgehen. Signalverwechslungen o.ä. durch Blendungen müssen ausgeschlossen werden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 26.03.2019: Auf dem überplanten Flurstück 103 der Flur 1 der Gemarkung Neuburg sind die Bodendenkmale Neuburg 21, 22 und 33 betroffen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Es wurde keine Prüfung durchgeführt, da der Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bau-

ungsplanes Nr.4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“ entspricht und dieser mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 außer Kraft treten soll.

Mithin soll der Bebauungsplan Nr. 38 den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.1 ablösen und in seinen Funktionen erweitert werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Stadt Plau am See wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 18.12.2019 hat die Stadt Plau am See den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ der Stadt Plau am See gefasst.

Planungsziel ist die Neuordnung der zulässigen Nutzungen. Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll mit dem Verfahren die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße geregelt werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches ein immissionsverträglicher Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 18,9 ha. Er umfasst die Flurstücke 63 (tlw.), 64 (tlw.), 65/3, 66/3, 67/3, 68/3, 69/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 76/5, 77/4, 77/6, 78/4, 78/6, 79/2, 80/2, 115/13, 115/17, 155, 156/11, 157/19, 158, 159, 160/21, 161/63, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 401/1, 401/3, 401/34, 401/35, 401/36, 401/40, 401/41, 401/42, 401/43, 401/44, 401/45, 401/46, 401/47, 401/48, 401/49, 401/50, 401/51, 401/52, 401/53 und 401/54 der Flur 6 in der Gemarkung Plau.

Planungsgegenstand ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und die Ansiedelung eines Warenmarkts in den Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an den derzeitigen Standorten nicht möglich. Die Verkaufsflächenzahl von etwa 3.400 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren. Diese Verkaufsflächengröße bezieht sich auf den anzusiedelnden Vollsortimenter (VK 1.900m²) und einen Lebensmitteldiscounter (VK 1.500m²). Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich. Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens „Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort“ sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist gemäß § 8 BauNVO die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Be-

trieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

Weiterer Planungsgegenstand ist die Ansiedlung von Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA auf 0,4 begrenzt.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ein immissionsverträglicher Übergang zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet geschaffen werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat den Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ der Stadt Plau am See mit Stand vom Januar 2024 am 21.02.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom Januar 2024 wurde am 21.02.2024 gebilligt.

