Gemeinde Plate
Bebauungsplan Nr. 24 „Consrader Straße II“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Consrader Straße II“ wird ein wesentliches Entwicklungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate für den Ortsteil umgesetzt. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung der betroffenen Flächen kann eine homogene Siedlungserweiterung im Süden der Ortslage Consrade - westlich der Consrader Straße - fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden.
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 24 konkretisiert die o.g. Zielsetzung der Flächennutzungsplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zielsetzung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen vorzuhalten. Dabei sollen die in Consrade vorherrschenden Bebauungsstrukturen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils das ehemalige Betriebsgelände eines Baubetriebes mit Gebäude-, Lager- und Stellplatzflächen, die regelmäßig genutzt wurden.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 Abs. 4 BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB durchzuführen. Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung geprüfter, in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange (Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“) wurden durch das Gutachterbüro Umweltplanung Enderle, Schwerin, im Zeitraum April bis Juni 2022 Brutvögel und im Zeitraum April bis September 2022 Reptilien erfasst. Die Erfassung weiterer planungsrelevanter Arten bzw. Tiergruppen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der gegebenen Lebensraumstrukturen im Zusammenhang mit den Planungszielen als nicht notwendig erachtet. Die nicht kartierten Artgruppen wurden in einer Potentialabschätzung berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde ein entsprechendes Faunagutachten (07.11.2022) vorgelegt. Darauf basierend wurde ein Maßnahmenkonzept (02.02.2023) und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Letzterer nimmt die artenschutzrechtliche Bewertung hinsichtlich der zu erwartenden Projekt-

wirkungen des Vorhabens vor und zeigt entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:
In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt. Die Planung folgt den Wohngebietsausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Umweltauswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen" und das Landschaftsschutzgebiet 138c wurden ebenso abgeschätzt: Aufgrund der Entfernung, bestehender Wirkungsbarrieren und der Art und Größe des Vorhabens sind keinerlei Umweltauswirkungen zu erwarten, die von dem Vorhaben ausgehen und das jeweilige Schutzgebiet beeinträchtigen könnten.
Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von den vorbereiteten Eingriffen aufgrund der Planung überwiegend bereits durch gewerbliche Nutzung stark vorbelastete Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung betroffen sind. Mittelbar sind von der Planung keinerlei besonders wertgebende und geschützte Biotope betroffen. Ebenso sind keine Bäume von dem Vorhaben betroffen. Die Nähe zu einem Waldgebiet erfordert die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
Die Schutzgüter im Plangebiet sind durch die Bestandsnutzung bereits vorbelastet, so dass die Eingriffswirkung durch das Vorhaben überwiegend gering ausfällt. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde anhand der faunistischen Kartierungen festgestellt, dass das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung Lebensraum der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse und verschiedener Vogelarten, insbesondere Gehölz-, Offenland- und Gebäudebrüter ist. Außerdem eignet sich das vorhandene Hauptgebäude potenziell als Fledermausquartier. Durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen kann das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterbunden werden. Durch die Anlage von Gärten und die Anpflanzung von Gehölzen werden zudem langfristig strukturreiche Teillebensräume geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Modell „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V" bilanziert. Als Ausgleich wird eine 3.280 m² große Ackerfläche in eine Mähwiese mit einer naturschutzgerechten Pflege umgewandelt. Auf diese Weise kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten infolge des Planvorhabens nach bisherigem Kenntnisstand nicht auf.

Die Auswirkungen von im Planungsumfeld vorhandenen Industrie- und Gewerbeanlagen wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose (Dipl.-Ing. Peter Hasse, Schwerin, 08.12.02021) untersucht. Bei den Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte laut Gutachten unterschritten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Lärmeinwirkungen von vorhandenen Verkehrsanlagen (BAB A 14, Kreisstraße K 112) wurden ebenfalls untersucht. Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am 22.08.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022 stattgefunden.

Wesentliche Änderungen erfolgten insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde und der fortschreitenden Erschließungsplanung. Weiterhin wurden der Umweltbericht, die Ausgleichsmaßnahmen sowie der Artenschutzbericht inkl. Artenschutzmaßnahmen fortgeschrieben und ergänzt.

Aufgrund der forstrechtlichen Stellungnahme musste im Südwesten des Plangebietes eine zusätzliche Waldabstandsfläche aufgenommen und das betroffene Baufenster geändert werden.

Weiterhin wurden die Verkehrsflächen an die konkretisierte Erschließungsplanung angepasst. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen entfallen die Baumfestsetzungen ersatzlos. Gleiches gilt überwiegend für die Festsetzung von konkreten Stellplatzflächen im Straßenraum. Diese werden nunmehr Bestandteil der Erschließungsplanung.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird eine textliche Festsetzung in den Teil B aufgenommen. Danach wird im Plangebiet die Errichtung einer Zisterne mit mindestens 96 m³ Löschwasservolumen festgesetzt. Die genaue räumliche Zuordnung im Plangebiet erfolgt im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung. Die Sicherung der Maßnahme wird über den Erschließungsvertrag gewährleistet.

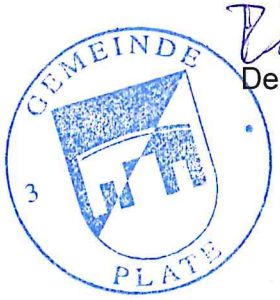
Durch die Straßenverkehrsbehörde wird angeregt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 das vorhandene Straßenflurstück der Consrader Straße aufzuweiten, um einen zukünftigen Erweiterungsbedarf zu berücksichtigen. Im Bereich der Consrader Straße ist die Schaffung einer Bushaltestelle geplant. Der notwendige Flächenbedarf bzw. die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Dadurch wird es möglich, die Haltestelle vom vorhandenen Straßenraum zu separieren. Eine weitere Verbreiterung des Straßenflurstückes ist nicht möglich und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurden die Lärmfestsetzungen in Teilen redaktionell verändert und zusätzlich eine Festsetzung zu Solarmodulen aufgenommen (Ausschluss von Blendwirkungen).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am 16.10.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Consrader Straße II“ und den Entwurf der dazugehörigen Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 hat die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden. Aufgrund der Stellungnahmen wurden keine Änderungen am Plan vorgenommen. Lediglich in den Bereichen der Wendeanlage und der Bushaltestelle wurde an geringfügige Anpassung an die fortschreitende Erschließungsplanung vorgenommen. Weiterhin wurde bezüglich der Anzahl der Wohnungen im WA 2 ein Widerspruch zwischen Plan und Begründung korrigiert.

Auf eine Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die Planung bereits Bestandteil des geltenden Flächennutzungsplanes ist. Die Wiedernutzung eines aufgegebenen Gewerbestandortes zu Wohnzwecken entspricht in einem hohen Maße den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Gemeinde Plate, den 22.04.24

Der Bürgermeister