

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnungsbau Peckatel“ der Gemeinde Plate gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Planungsziel

Der Bedarf an Wohnungsbauflächen für den individuellen Wohnungsbau besteht in der Gemeinde Plate weiterhin.

Die Gemeinde Plate liegt im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, verkehrsmäßig gut über die Kreisstraßen 112 und 113 an die ca. 10 km entfernte Stadt Schwerin angebunden. Über die Bahnstrecke bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Schwerin und Parchim.

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sporteinrichtungen, Einkaufsmärkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur. Eine stabile Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich.

Daher sollen Standorte entwickelt werden, die einmal kurzfristig zur Verfügung stehen, zum anderen auch eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung ermöglichen. Im Rahmen der Standortuntersuchungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes waren Standorte in den Ortsteilen Plate, Peckatel und Consrade untersucht worden.

Die Anforderungen der Wohnbauflächenentwicklung können in der Ortslage Peckatel unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Lewitz“ im Anschluss an bestehende Bebauung mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 erfüllt werden.

Das Plangebiet mit ca. 4.3 ha liegt am westlichen Rand des Ortsteils Peckatel, auf der nördlichen Seite der Plater Straße. Im Westen bildet der Stich der Plater Straße bis zum Grundstück Plater Str. Nr. 4 (weiter als Stichweg bis zum Funkturm) und im Osten der Raben Steinfelderweg die Grenzen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Für den Bau der zweiten Zufahrt im Bereich am Weg zum Funkturm wurde mit der ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG „Lewitz“ vom 26.08.2020 die beantragte Herauslösung von 320m² aus dem LSG genehmigt.

Des Weiteren wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V (zwei Bäume im Bereich der zweiten Zufahrt) gestellt.

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Gemeinde Plate eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende wesentliche Quellen verwendet:

- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching
- Geologische Karte von MV LUNG Güstrow 2005
- GeoPortal MV
- MV Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 1 Fortschreibung Sept. 2008 (GLRP WM)
- Managementplan für das SPA-Gebiet DE 2235-402 Verfasser: Natur & Text, GmbH, Friedensallee 21, 15834 Rangsdorf und Stadt und Land, Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36, 39596 Hohenberg-Krusemark, Abschluss: Okt. 2015

Umsetzung / Überwachung

Die Vereinbarung für die Inanspruchnahme des Ökokontos wurde abgeschlossen. Die Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 08.07.2019 bis zum 23.07.2019. Es wurden von zwei Bürgern Stellungnahmen vorgebracht. Verwiesen wurde insbesondere auf artenschutzrechtliche Belange, Schutzabstand zur Feldhecke und Erhalt von Bäumen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 02.07.2019 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten im Rahmen von Stellungnahmen insbesondere Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz mit. Festgestellt wurde, dass der Kompensationsbedarf noch nicht vollständig ausgeglichen ist. Es wurden außerdem Hinweise zum Straßenausbau und Parkplatzmöglichkeiten, Löschwasserversorgung und zu Leitungsbeständen vorgebracht.

Die Anregungen und Hinweise wurden auf der Gemeindevertretersitzung vom 03.02.2020 geprüft und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am 09.03.2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom 20.04.2020 bis zum 22.05.2020 öffentlich ausgelegt worden.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es erfolgten Hinweise zu den Zuordnungsfestsetzungen der Ersatzmaßnahmen und der Vorlage der Reservierungsbestätigung für das Ökokonto. Für die geplante 2. Zufahrt am Funkturm ist eine Änderung der LSG-Grenze erforderlich. Der Antrag wurde gestellt und das Verfahren durch die untere Naturschutzbehörde eingeleitet.

Von zwei Bürgern sind Stellungnahmen vorgetragen worden. Hier wurden Anregungen zur Verkehrsführung, zu den abzunehmenden Bäumen und der Sicherung der Gehölze vorgebracht.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 02.11.2020 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung sind den Einwendern mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 02.11.2020 gefasst.

4. Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund der fehlenden weiteren Flächenverfügbarkeit nicht bestehen. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate sind verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen in den Ortsteilen betrachtet worden. Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in den Ortslagen erfüllten nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot, stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung und bieten keine langfristige Weiterentwicklung. Daher erfolgt mit dem Standort in Peckatel eine Außenentwicklung, mit dem Ziel, Flächen auf Gemeindeland auszuweisen, der langfristig in Bauabschnitten erweiterbar ist. Damit soll u.a. eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Zudem will die Gemeinde weiterhin Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückspreise und die Vergabe der Grundstücke nehmen

Plate, 03.12.2020

Ort, Datum



J. Pöckel
Bürgermeister