

GEMEINDE PLATE AMT CRIVITZ



© GeoBasis-DE/M-V 2018

Bebauungsplan Nr. 19
Wohngebiet "Am Wald" in Conrade
nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Plate
Wohngebiet „Am Wald“ in Consrade - Gemarkung Consrade, Flur 1, teilweise die Flur-
stücke 169/28, 169/12, 169/13 und 165/8 (Straße zum Unterdorf)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsziel/ Standortwahl.....	3
1.2.	Territoriale Einordnung.....	3
1.3.	Verfahren, Plangrundlagen.....	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3.	Kommunale Planungen.....	6
3.	Plangebiet	7
3.1.	Geltungsbereich.....	7
3.2.	Bestand.....	7
4.	Planinhalt	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen.....	9
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4.	Verkehrerschließung/Stellplätze.....	10
4.5.	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
4.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
4.7.	Grünflächen.....	12
4.8.	Örtliche Bauvorschrift.....	12
4.9.	Nachrichtliche Übernahme.....	12
5.	Umweltbelange	13
5.1.	Einleitung.....	13
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen.....	15
5.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
6.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	20
6.1.	Auswirkungen.....	20
6.2.	Einwirkungen.....	20
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	21
8.	Nachrichtliche Übernahmen	21
9.	Städtebauliche Daten	21
10.	Hinweise	22

Anlage: Immissionsprognose – Lärm von Dipl.-Ing. Peter Hasse vom 8. Juni 2018

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Die Gemeinde Plate hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Flächen in der Ortslage Plate konzentriert. Als letzter größerer Baustandort wurde das Wohngebiet „Am Störkanal“ (Bebauungsplan Nr. 20) erschlossen. Der Standort ist vollständig bebaut.

Da die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken andauert, sollen Standorte entwickelt werden, die einmal kurzfristig zur Verfügung stehen, zum anderen auch eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung ermöglichen. Die Gemeinde Plate hat das ihr im Rahmen der Abstimmungen im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestandene Wohnungsbaupotenzial bis 2020 noch nicht ausgeschöpft, so dass neue Wohnungsbaustandorte entsprechend dem Bedarf ausgewiesen werden können.

In der Ortslage Plate stehen kurzfristig keine Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung. Die Entwicklung ist auch durch die naturräumlichen Randbedingungen – Störwasserstraße mit Gewässerschutzstreifen und das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ – sowie der Bahnlinie begrenzt. Eine Entwicklung in der Ortslage Peckatel ist nur bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglich, hier aber auch nicht kurzfristig. In Consrade bietet sich dagegen eine brachgefallene Fläche an (ehemalige Garagenstandort), die sich in Gemeindeeigentum befindet und damit kurzfristig ein kleiner Wohnungsbaustandort werden kann. Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung war der größte Teil dieser Fläche bereits als Ergänzungsfläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen worden.

Der Standort in Consrade „Am Wald“ grenzt an einen bereits bestehenden Wohnbaustandort.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Plate mit den Ortsteilen Plate, Consrade und Peckatel liegt im Westen des Landkreises Parchim, ca. 10 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 35 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.206 ha. In der Gemeinde leben 3.339 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Crivitz zugeordnet.

Das Gemeindegebiet ist über die Kreisstraßen 112 und 113 gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über die Bahnstrecke bestehen gute Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

Nördlich und südlich der Ortslage Plate sowie östlich der Ortslage Consrade erstreckt sich das LSG „Lewitz“ (Parchim) beidseitig der Störwasserstraße.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Plate haben auf ihrer Sitzung vom 05.02.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Wohngebiet „Am Wald“ in Consrade gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals mit Garagen bestandene Fläche (Beräumung 2008), die zum Teil dem Innenbereich zu zurechnen ist und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Gemäß § 13 b BauGB wird eine angrenzende Außenbereichsfläche (Fläche bis zum Wald) mit einer Grundfläche kleiner als 10.000 m² einbezogen.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 6.300 m² groß.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 5. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 5. Umweltbelange).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow von August 2017 – Höhenbezug DHHN 92. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 19 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),

- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Plate liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Plate ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Das Gebiet der Gemeinde Plate gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

Gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ - können in der Gemeinde Plate 71 Wohnungen errichtet werden.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 26.03.2018 / 29.06.2018 entspricht die geplante Wohnbauentwicklung am Standort Consrade den Zielen der Landesplanung zur Innenentwicklung sowie den Festlegungen des Konzeptes zur Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum Schwerin. Seitens der Stadt Schwerin gibt es gemäß Schreiben vom 12.03.2018 / 18.06.2018 keine Einwände gegen die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes in Consrade.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate ist der Bereich des B-Planes Nr. 19 als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

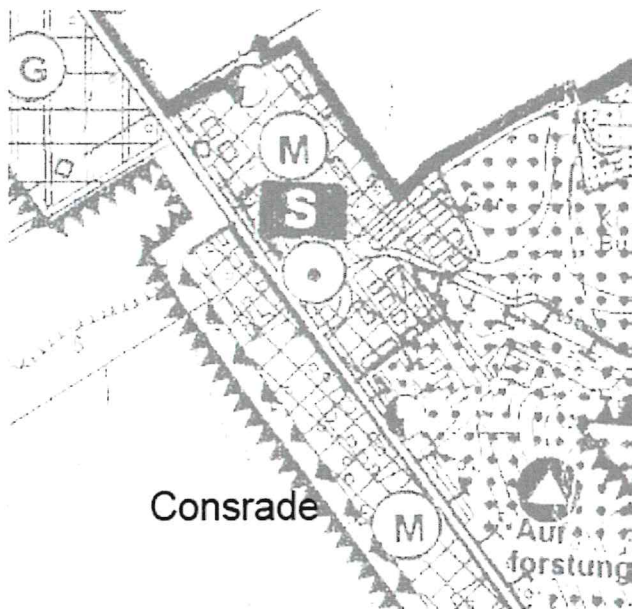


Bild 1 Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen auf der östlichen Seite der Kreisstraße entsprechend dem Bestand und dem geplanten Wohngebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Gemeindevertreterversammlung vom 05.02.2018 gefasst.

2.3.2 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Consrade

In der seit Ablauf des 24.09.2015 rechtskräftigen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Consrade war bereits die Teilfläche 2 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen worden.

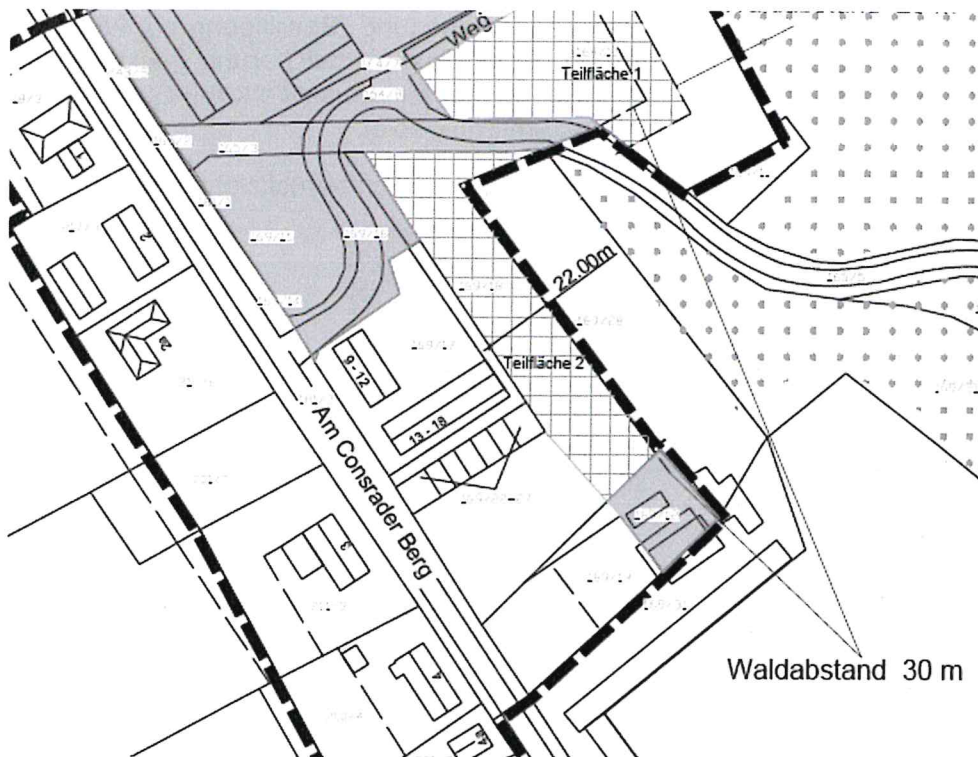


Bild 2 Auszug aus rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

3. Plangebiet

3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 umfasst in der Gemarkung Consrade, Flur 1, teilweise die Flurstücke 169/28, 169/12, 169/13 und 165/8 (verkehrliche Anbindung an Straße zum Unterdorf). Eigentümer der Flurstück 169/28 und 165/8 ist die Gemeinde Plate.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Am Consrader Berg (Gemeindestraße zum Unterdorf), im Osten durch Waldflächen, im Süden durch Garagen und ein Wohngrundstück sowie im Westen von Wohnbebauung (Reihenhausanlage) begrenzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Flächen des ehemaligen Garagenstandortes.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Bestand

Die ehemaligen Garagen wurden 2008 beräumt. Die Flächen stellt sich jetzt als ruderale Gras-Stauden-Flur mit vereinzeltem Gehölzanflug dar.

Gemäß Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 13.04.2018 sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie Niederdruckgasleitungen der HanseGas GmbH, die im Rahmen der Erschließungsplanung einzubinden bzw. umzuverlegen sind. Entlang der Verbindungsstraße zwischen Ober- und Unterdorf verläuft auf der Seite des Bebauungsplangebietes ein Mittelspannungskabel der WEMAG AG. Entlang des nördlichen Fußweges verläuft ein Niederspannungskabel der WEMAG AG. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Gemäß Schreiben der HanseWerk AG Erdgasspeicher Kraak vom 15.08.2018 gibt es keine Einwände zu dem Plangebiet.

Zu den angrenzenden Waldflächen ist der 30 m – Waldabstand zu berücksichtigen.



Bild 3 Luftbild © GeoBasis-DE/M-V 2018

Das Gelände fällt von Norden (65,93 m) nach Süden (65,04 m).

Die Straße zum Unterdorf und die Kreisstraße 112 sind asphaltiert. Auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück ist 2017 ein neues eingeschossiges Wohnhaus entstanden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Die südöstlich angrenzenden Garagen werden weiter genutzt und sind über die Straße im Plangebiet erreichbar. Der an das Plangebiet angrenzende Reihenhausstandort wird im Süden durch die Gartenflächen und im Osten durch Nebenanlagen begrenzt. Der Fußweg von der Bushaltestelle im Norden bildet die Grenze des Plangebietes. Der Baum am Fußweg bleibt erhalten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Autobahnstraßenmeisterei. Auf der westlichen Seite der Kreisstraße 112 sind Wohnungen, eine Pension und eine kleine Autowerkstatt vorhanden.

4. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für die damit nicht zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gibt es ausreichend Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist ein allgemein flächenintensiver Gartenbaubetrieb an dem Standort nicht möglich. Durch Tankstellen kann es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten mit den Wohnnutzungen kommen. Ebenfalls benötigen nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung meist größere Flächen, und es kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen (Verkehr, Betriebslärm) kommen. Für diese Nutzungen gibt es ebenfalls Flächenangebote im Gemeindegebiet bzw. im Amtsbereich.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von November 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Daher wird geregelt, dass von den zulässigen zwei Wohnungen eine als Ferienwohnung/Wohnung zur Fremdenbeherbergung genutzt werden kann. Beherbergungsbetriebe werden zugelassen. Hier ist bereits eine Pension in Consrade vorhanden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist eine max. Eingeschossigkeit zulässig. Die Höhe der Traufe mit max. 4,20 m wurde so vorgegeben, dass ein Dremmel möglich ist. Da das Gelände um ca. 80 cm von Norden nach Süden fällt, wurden zwei Höhenfestpunkte angegeben. Der Höhenbezugspunkt HP 1 befindet sich am Fußweg. Der Höhenbezug gilt für das Baufeld von der Consrader Straße bis zur Höhe der nördlichen Außenwand der Reihenhäuser Nr. 13 bis Nr. 18. Der HP 2 liegt an der Betonfläche der Garagenvorflächen, kurz außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Höhenbezug gilt für das übrige Baufeld.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze in Richtung Wald fällt mit dem 30 m – Waldabstand zusammen, ansonsten wurden die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Landesbauordnung berücksichtigt.

Um Sichtbehinderungen im Straßenraum der Straße zum Unterdorf (Gemeindestraße) auszuschließen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen der nördlichen Baugrenze und der Straße Am Consrader Berg nicht zulässig (Abschnitt zwischen der Straße A und dem vorhandenen Fußweg).

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des 30 m - Waldabstandes geplant. Gemäß Schreiben des Forstamtes Gädebehn vom 10.04.2018 / 06.07.2018 wird das forstliche Einvernehmen erteilt.

Gemäß § 20 LWaldG M-V¹ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung² können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 „Am Wald“ in Consrade beantragt. Das gilt insbesondere für:

- Erschließungsanlagen wie Straßen, Stellflächen- und plätze
- für Nebenanlagen, Garagen, Carports
- Zuwegungen und gärtnerische Nutzungen sowie Geräteschuppen, Zäune und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente.

4.4. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die neu zu errichtende öffentliche Straße A von der Straße Am Consrader Berg im Bereich der ehemaligen Zufahrt zum Garagenstandort, die mit einem Wendehammer endet. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m vorgesehen. Es werden vier Parkplätze vorgesehen.

Die freizuhaltenden Sichtfelder für die Anfahrtsicht in untergeordneten Knotenpunktzufahrten werden eingehalten (Abfahrt von der Straße A auf die Straße Am Consrader Berg). Die Annäherungssicht kann jedoch im Bereich der Einmündung wegen des vorhandenen Baumes nicht freigehalten werden. Daher ist erforderlich, dass die Fahrzeugführer an der Sichtlinie anhalten.

¹ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

² WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

Es ist eine entsprechende Beschilderung vorzunehmen (VZ 206 „Stopp“). Hierzu ist eine verkehrsrechtliche Anordnung notwendig, die im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt wird.

Über eine 3,50 m breite Privatstraße wird ein Wohngrundstück von der Kreisstraße Am Consrader Berg erschlossen. Die Straße wird dem Grundstück zugeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

4.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden.

Die Löschwasserentnahme ist über Hydranten möglich. Unterflurhydranten befinden sich in Höhe Am Consrader Berg Nr. 1 und Nr. 3, über die jeweils eine Löschwassermenge von 48 m³ bereitgestellt werden kann und die sich in einem Umkreis von 300 m befinden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Deutsche Telekom GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom GmbH mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Bei Anfrage ist durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen ist zu versickern. Die Versickerungsanlagen und Vorreinigungsanlagen sind nach den geltenden technischen Anforderungen zu planen und herzustellen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffbehälter gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren. Für das über die Privatstraße B erschlossene Grundstück gilt, dass die Müllbehälter am Abfahrttag an der Straße Am Consrader Berg abzustellen sind.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Privatstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

4.7. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Wiesenfläche zu erhalten und vor Befahren zu schützen. Pflanzungen sind nicht zulässig.

4.8. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort besser in die Ortslage einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Neigung und das Eindeckungs-material. Es werden daher in Anlehnung an die umgebende Bebauung Vorgaben zur Dachneigung (25 – 48°) und zur Dacheindeckung (rote bis rotbraune, dunkelgrüne, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel und Dachpfannen) für die Hauptgebäude getroffen. Friesengiebel werden von den Bauherren oft gewünscht und bilden somit eine zulässige Ausnahme.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu befördern, werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Fassaden

Um eine weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen und auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Fassaden der Hauptgebäude und Verblendmauerwerk, Putz oder anteilig Holz (max. 20 %) zugelassen. Garagen sollten das Material des Hauptgebäudes aufnehmen; festgesetzt wird dies aber nur für direkt an das Wohnhaus angebaute Garagen.

Einfriedungen

Um eine massive Begrenzung der Grundstücke zu vermeiden, werden hier straßenseitig nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zugelassen. Im Zufahrtsbereich der Erschließungsstraße A zur Consrader Straße sind nur max. 0,80 m hohe Einfriedungen zulässig, um die Sichtbereiche zu sichern.

Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.9. Nachrichtliche Übernahme

Der 30m–Waldabstand wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Festlegung der Waldkante (Traufkante) erfolgte vor Ort mit einem Vertreter des zuständigen Forstamtes Gädebehn. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Gädebehn vom 10.04.2018 / 06.07.2018 wird das forstbehördliche Einvernehmen innerhalb des 30m – Waldabstandes für die Errichtung der Erschließungsanlagen (Straße und Stellplätze) sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, Geräteschuppen, Zäune, Zuwegungen, gärtnerische Nutzungen und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente erteilt.

Die Höhenfestpunkte HP 1 und HP 2 wurden im Zuge der Vermessung ermittelt.

5. Umweltbelange

5.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a i.V.m. § 13b BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen zur Vermeidung / Minimierung.

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Weitere NATURA-2000-Gebiete sind im 3km-Umkreis nicht vorhanden.

Das LSG L 22b „Lewitz“ - Landkreis Parchim (jetzt LK. Ludwigslust-Parchim) ist in diesem Bereich Deckungsgleich mit dem SPA. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im 50/200m Wirkradius verzeichnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen; Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Bestandsbeschreibung

Die ehemaligen Garagen wurden 2008 geräumt. Die Fläche stellt sich jetzt als ruderale Gras-Stauden-Flur mit vereinzelt Gehölzanflug dar. Die Waldgrenze wurde mit dem Forstamt in einem Vorrottermin bestimmt.

Baumschutz

Mit konkreter Vermessung und Straßenplanung ergab sich eine Zufahrtssituation, die eine Bewertung der vorhandenen Eiche erfordert.

Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V)

Hiermit ist im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens die Zulassung einer Befreiung vom gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu beantragen.

Der nachfolgend aufgeführte Baum im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V und wird beeinträchtigt.

Die Eiche soll aus gestalterischer Sicht erhalten bleiben. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden

- orientiert sich die Anbindung an der vorhandenen Pflasterung, um Schäden an Starkwurzel zu vermeiden



Bild 4 – Foto bestehende Zufahrt

- bei dem Vorhandensein von Starkwurzeln ist mittels Wurzelvorhang (Schadensbegrenzung RAS LP 4 '99 Bild 16) ein Schutz einzubauen.

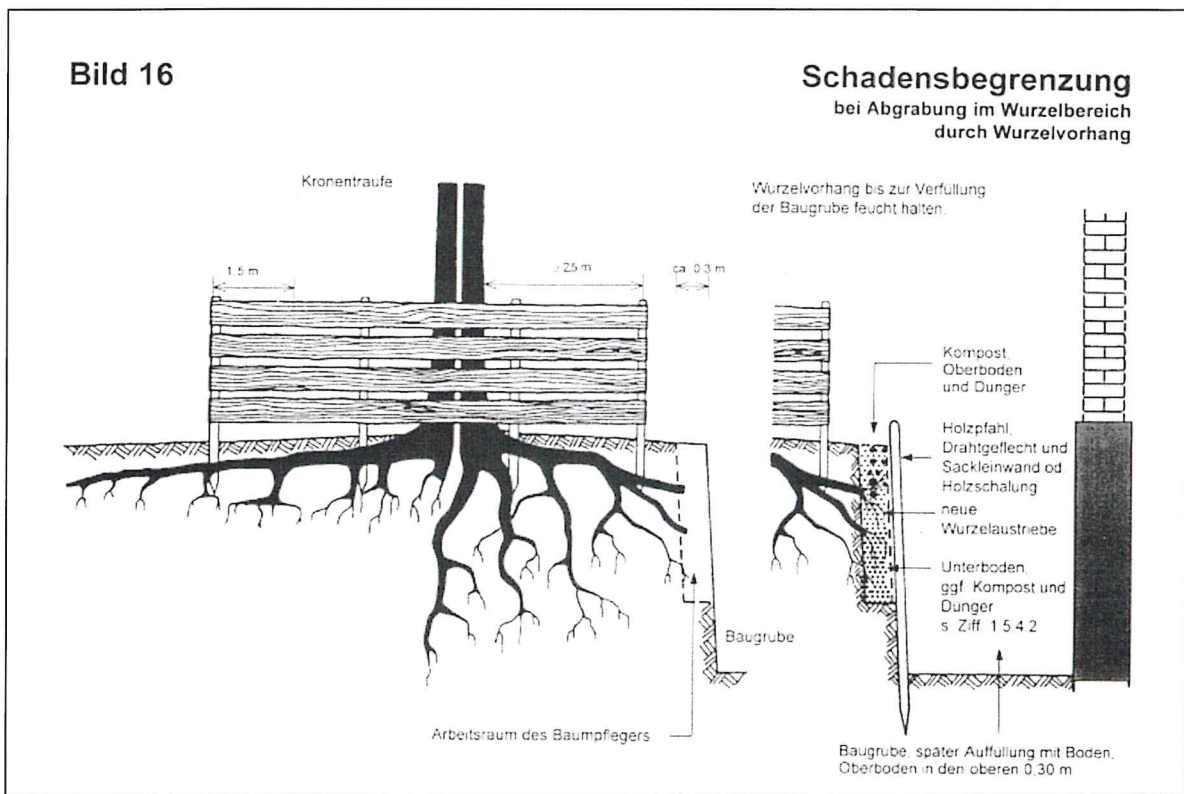


Bild 5 RAS- LP4

Die verbleibende Beeinträchtigung ist für die Versiegelung im Kronenraum durch die Verkehrsflächen mit 10 % anzusetzen.

Der Ersatz für die Beeinträchtigung wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 berechnet. Die Ermittlung der Wurzelschäden erfolgt unter Bezug auf Pkt. 3.1.4 mit folgenden fachlichen Ansatz. Nach Ermittlung des beeinträchtigten Wurzelraumes in % wird abgeschätzt, wieviel Starkwurzeln beeinträchtigt sein könnten.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Kompensation	Ersatz
1	Eiche	1	340	14	0,1	0,1
	Summe	2				0,1

Tabelle 1 Kompensation Baum

Die anteilige Summe ist auf einen ganzen Baum aufzurunden.

Die Ersatzpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum ist in der Qualität Hst STU 16-18cm innerhalb des Geltungsbereiches auszuführen.

Die Ersatzforderung wird im B-Planverfahren aufgenommen.

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Erschließung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen Arbeiten im Wurzelbereich von Gehölzen sind die entsprechenden Vorschriften und Regelungen strikt einzuhalten. Insbesondere dürfen Gräben und Baugruben innerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe, zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht hergestellt werden. Im Einzelfall ist es möglich, in einem Abstand des Vierfachen des Stammumfanges in 1 m Höhe, mindestens jedoch 2,5 m vom Stammfuß der Gehölze in offener Bauweise, mit Handschachtung oder mit Sauggeräten zu arbeiten. Ausnahmen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und sind auszugleichen. Die konkrete Bewertung der Rodung oder Beeinträchtigung erfolgt nach Baumschutzkompensationsersatz MV vom 15.10.2007.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Bodenschichten sind getrennt zu lagern und wieder einzubauen. Verdichtungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern. Die öffentliche Grünfläche ist während der Bauarbeiten vor Befahren zu schützen.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. (Leuchtrichtung im Randbereich Waldabgewandt!)
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes, auch Bauzeitenregelungen siehe AFB.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung in der B-Planfläche entspricht dem Bodenschutzgebot, da es sich um eine verdichtete, vormals baulich genutzte Fläche handelt (Garagenstandort). Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Wiesenfläche zu erhalten. Die jeweils halbe Fläche ist im jährlichen Wechsel (damit alle 2 Jahre) zu mähen und das Mahdgut zu mulchen. Der Wechsel soll die Artenvielfalt durch den Erhalt überständiger Vegetationsbestände stärken. Pflanzungen sind nicht zulässig. Die Einordnung eines Lesesteinhaufens ist zu beachten.

Hinweis:

Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft auch während der Bauarbeiten (Straßen- und Wohnungsbau) vor Befahren mit einem ortsfesten Schutz zu sichern. Die Durchführung der Maßnahme Lesesteinhaufen ist zulässig.

5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind eine dauerhafte Flächeninanspruchnahmen und ein Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die vorhandenen benachbarten Bebauungsstrukturen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine auf der Fläche und in der Umgebung vorhandene Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau abzustellen. Diese Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanz	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanz	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanz	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanz	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanz	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräuter, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanz	<i>Lurionium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

Tabelle 2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist dabei die randörtliche Lage.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse ist nicht generell auszuschließen. Da Teile der Fläche als Grünfläche erhalten bleiben, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikte nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell aufgrund der Hochgrasigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist am Waldrand ein Lesesteinhaufen einzuordnen.

Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Als Leitlinien für Fledermäuse ist der zu erhaltende Waldsaum einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Das Plangebiet besitzt aktuell eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Nicht im Eingriffsbereich aber umliegend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Umgebende Gehölze und Brachen beherbergen Brutvorkommen typischer Vogelarten wie Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Nachtigall, Gelbspötter. Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet. Von den Leitarten der Kiefernwälder sind Arten wie Tannenmeise, Haubenmeise, Misteldrossel? und Heckenbraunelle? zu erwarten.

Den Höhlenbrüter wie dem Raufußkauz fehlen in diesem Bereich die Höhlen (des Schwarzspechtes) und sind aufgrund der Altersstruktur des Waldes und der Nähe zum Ort eher unwahrscheinlich. Vertreten sind eher die steten Begleiter wie Buchfink, Kohlmeise, Fitis, Rotkehlchen und Amsel. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Auf Bodenbrüter wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht eingestellt.

Aufgrund der Habitatansprüche der Vogelarten könnte die Fläche als Habitat infrage kommen. Die tatsächliche Besiedelung wird aber durch das Kriterium „Reviergröße des Bruthabitats“ und „Nahrungsangebot“ sowie die Prädatoren / Störempfindlichkeit limitiert.

Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste.

Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Raumrelevante Arten

Für potentiell raumrelevante Arten, auch Überflieger (ggf. Rotmilan) ist der Raumverlust aufgrund des hohen vorhandenen Störpotential nicht erheblich, da aufgrund der innerörtlichen Lage keine Relevanz gegeben ist.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität eigentlich gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege (außerhalb der Ortslage) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind für den Artenschutz zu beachten:

Beginn der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 29. Februar zulässig.

Bei Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Um dauerhafte Winterquartieren anzubieten, ist in der öffentlichen Grünfläche am Waldrand im Zuge von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ein Lesesteinhaufen vorzusehen. Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmög-

lich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

6.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten, da hier ebenfalls eine Wohnnutzung geplant ist. Der 30m-Waldabstand wurde mit der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.

6.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Consrade, in der eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Durch die kurvige Führung der Straße zum Unterdorf reduziert sich die Geschwindigkeit. Ebenfalls ist auf der Kreisstraße durch das Abbiegen auf die Gemeindestraße partiell eine geringere Geschwindigkeit anzunehmen. Sowohl die Gemeindestraße als auch die Kreisstraße Am Consrader Berg sind asphaltiert.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Am Consrader Berg (Gemeindestraße), die als Verbindungsstraße zwischen dem Oberdorf und dem Unterdorf fungiert, und keine überörtliche Funktionen wahrnimmt. Einwirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Der Abstand zur Kreisstraße 112, Am Consrader Berg, beträgt im Norden ca. 40,00 m und im Süden ca. 30,00 m. Im südlichen Bereich ist eine Baulückenschließung nach § 34 BauGB vorgesehen, so dass diese Bebauung, ebenfalls wie die bereits vorhandenen Reihenhäuser, das neue Wohngebiet abschirmt.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßenverkehrs und der Auswirkungen der Gewerbebetriebe erstellt.

Nach der DIN 18005 sind für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. bei Gewerbe- und Freizeitlärm 40 dB(A)

einzuhalten.

Bei den Auswirkungen des Verkehrslärmes wurde der Straßenverkehr auf der Kreisstraße LUP 112 und auf der Autobahn A 14 untersucht. Da eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist, war das 1. OG von der Höhe her maßgebend. Es treten an dem zur Kreisstraße orientierten Immissionsort 1 (hinter der Baulücke) Überschreitungen tags von bis zu 8,7 dB(A) und nachts von bis zu 7,8 dB(A) auf. Die Werte reduzieren sich am Immissionsort 2 (gegenüber der Straßenmeisterei) bereits um ca. 4,5 dB(A). Bei den Immissionsorten 3 und 4 liegen die Überschreitungen unter 2 dB(A). Als aktive Schallschutzmaßnahme wäre eine Verringerung der Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von 50 km/h auf 30 km/h zu diskutieren, die eine Reduzierung von ca. 2 dB ergeben würde. Eine Umsetzbarkeit wäre fraglich, zumal bei dem Immissionsort 1 durch eine direkte Bebauung an der Kreisstraße (Baulücke nach § 34 BauGB) bereits eine Reduzierung erreicht werden kann.

Eine Vergrößerung des Abstandes der Baugrenzen als aktive Lärmschutzmaßnahme ist aus Gründen der Einhaltung des Waldabstandes nicht möglich.

Bezogen auf die Lärmpegelbereiche werden für die Lärmpegelbereiche III und IV als aktive Schallschutzmaßnahme Festsetzungen zur lärmabgewandten Raumorientierung getroffen. So sind Schlaf- und Kinderzimmer zur Kreisstraße abgewandt anzuordnen. Alternativ sind für die Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich.

Ergänzt werden die aktiven Lärmschutzmaßnahmen durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden, auch hier bezogen

auf die Lärmpegelbereiche. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wird hingenommen, da die Zielstellung der Weiterentwicklung des Ortsteils und die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig gesehen werden.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich das Gelände der Straßenmeisterei, die Bauschuttrecyclinganlage der Otto Dörner Kies und Umwelt mecklenburg GmbH Co.KG sowie das Asphaltmischwerk Conrade (DEUTAG Ost).

Für die Straßenmeisterei ist kein Nachtbetrieb vorgesehen. Die Beurteilungspegel für das Wohngebiet werden eingehalten. Beim Winterbetrieb treten jedoch Überschreitungen durch das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge für den Winterdienst auf. Diese werden jedoch als sozialadäquate Geräusche eingestuft und sind von den Betroffenen hinzunehmen, zumal diese auch zeitlich begrenzt sind.

Asphaltmischwerk und Bauschuttrecyclinganlage sind genehmigte Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Bereich des Kiessandtagebaus Conrade 3 (Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH) wurde 2012 die Errichtung einer DK O-Deponie mit zwei Bauabschnitten genehmigt. Der Bauabschnitt 1 wurde 2016 in Betrieb genommen. Für den Bauabschnitt 2 ist eine DK I-Deponie mit einer Ablagerungsfläche von ca. 8,3 ha 2017 beantragt worden. Eine abschließende Darstellung in der Lärm – Immissionsprognose ist nicht möglich, da zur Zeit ein Genehmigungsverfahren zur wesentlichen Änderung nach dem BImSchG bearbeitet wird. Eine Lärmprognose soll dazu im III. Quartal 2018 vorliegen. Aus dem vorhandenen Gutachten zum 1. BA (Schallgutachten 189/2016 – Kieswerk Conrade) konnte jedoch angeleitet werden, dass die Beurteilungspegel nicht überschritten werden. Zudem ist kein Nachtbetrieb vorgesehen.

Für das Asphaltmischwerk konnte entsprechend Lärm-Immissionsprognose aus dem vorhandenen Gutachten (Geräuschprognose-Bericht Nr. 701.1047-1/18) abgeleitet werden, dass das Bebauungsplangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Asphaltmischwerkes liegt.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 169/28 befindet sich in Eigentum der Gemeinde Plate. Das Flurstück 181/3 ist Eigentum des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

8. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung ist der 30m-Waldabstand übernommen worden. Die Waldkante wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Gädebehn vor Ort bestimmt und in die Kartenunterlage aufgenommen.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 7.225 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.280 m ²
Straßenverkehrsfläche	965 m ²
Stellplätze	50 m ²
Grünfläche	930 m ²

10. Hinweise

Landkreis Ludwigslust-Parchim (Bodenschutz) vom 13.04.2018, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 05.04.2018 /20.07.2018

Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

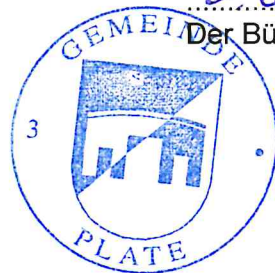
HanseGas GmbH vom 02.03.2018 / 21.06.2018

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären.

Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD Gesundheit) vom 30.07.2018

Die Baumaßnahme ist entsprechend der TrinkwVO dem FD Gesundheit 4 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten sind mikrobiologische Trinkwasserproben zu ziehen und die Befunde vorzulegen.

Plate, 28.11.2018



D. Reuber
.....
Der Bürgermeister