

## **GEMEINDE PLATE**

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Consrader Straße II"**

gelegen im Süden der Ortslage Consrade, westlich der Consrader Straße  
und nördlich des Wohngebietes „Consrader Straße“

#### **BEGRÜNDUNG**

**Satzungsbeschluss**

22.04.2024

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Gemeinde Plate

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Consrader Straße II"

#### **Begründung**

Inhalt Seite

#### **Teil 1 Begründung**

|   |    |
|---|----|
| 1. Einleitung.....  | 2  |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....    | 2  |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich .....                              | 3  |
| 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht ..... | 4  |
| 2. Inhalt des Bebauungsplanes .....                             | 6  |
| 2.1 Ausgangssituation .....                                     | 6  |
| 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....             | 7  |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften .....                              | 9  |
| 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....                  | 10 |
| 2.5 Flächenbilanz .....   | 11 |
| 3. Ver- und Entsorgung .....                                    | 11 |
| 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....                  | 13 |
| 5. Immissionsschutz .....                                       | 13 |
| 6. Sonstiges.....   | 15 |

#### **Teil 2 Umweltbericht (externe Anlage)**

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

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 Consrade umgesetzt (Wohnbaufläche 10.2). 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. Das Wohngebiet umfasst rd. 15 Wohnbaugrundstücke mit je einer Wohneinheit.

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 m<sup>3</sup> 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 eine geringfügige Anpassung an die fortschreitende Erschließungsplanung vorgenommen. Weiterhin wurde bezüglich der Anzahl der Wohnungen im WA 2 ein Widerspruch zwischen Plan und Begründung korrigiert.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im Süden der Ortslage Consrade, westlich der Consrader Straße und nördlich des Wohngebietes „Consrader Straße“ (Bebauungsplan Nr. 5).

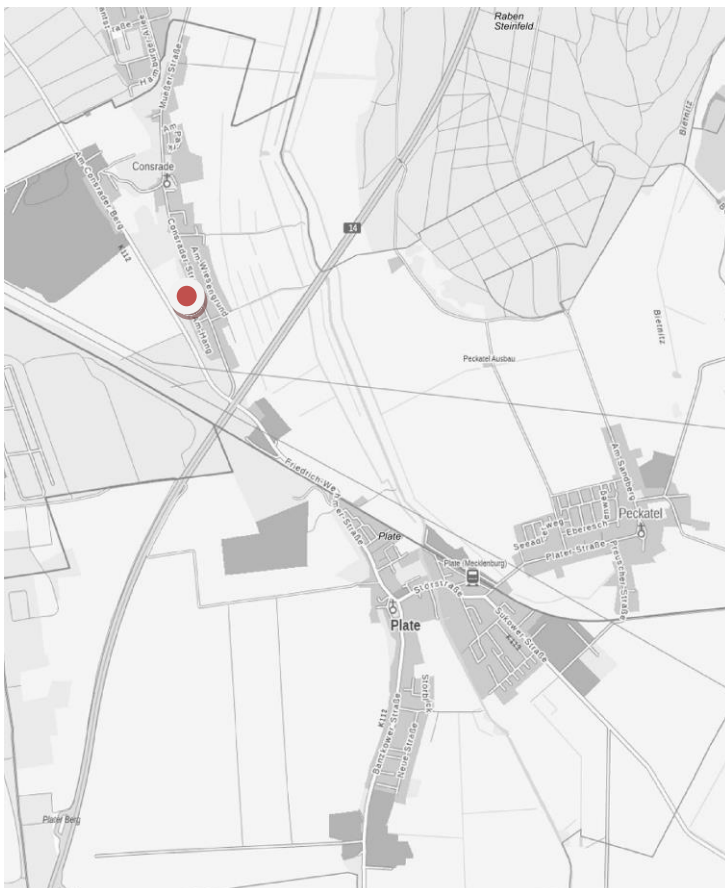


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, topografische Karte © GeoBasis-DE/MV 2022.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Größe von rd. 1,6 ha vollständig die ehemals gewerblich genutzten Flächen westlich der Conrader Straße mit den Flurstücken 123/31 (teilw.) und 124/3, Flur 1, Gemarkung Conrade).

Der unmittelbar östlich am Baugebiet anliegende Straßenabschnitt wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da dieser von Erschließungsmaßnahmen betroffen ist.

Die südliche Plangebietsgrenze bilden die vorhandenen Wohngrundstücke an der Conrader Straße und an der Straße „Am Hang“.

Im Westen folgt die Plangebietsgrenze der Nutzungsgrenze des ehemaligen Gewerbebetriebes.

Im Norden wurde ein Teil des schmalen Flurstücks 180/4, Flur 1, Gemarkung Conrade, mit einbezogen. Aber auch hier folgt die Abgrenzung, mit Ausnahme der Waldfläche, im Wesentlichen dem ehemaligen Betriebsgelände.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2022.

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Plate verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 3. Änderung vorliegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 war Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Der Bebauungsplan Nr. 24 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

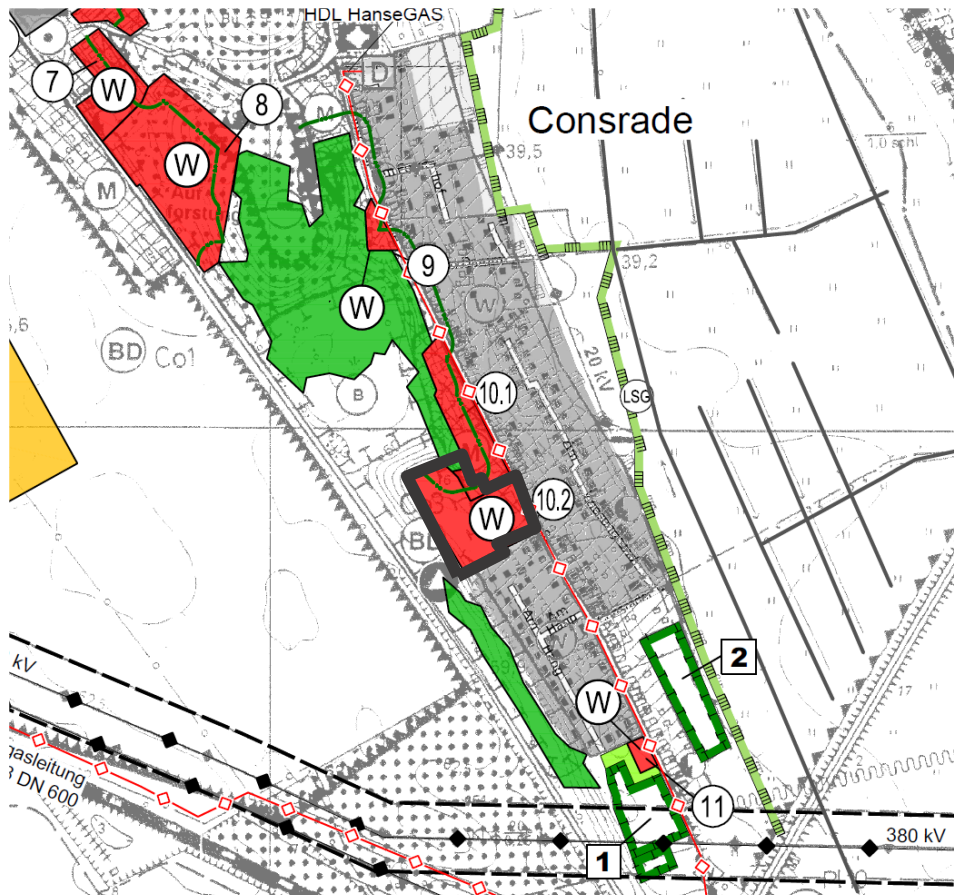


Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate

Da die Fläche bereits Bestandteil der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet bzw. abgestimmt. Gemäß den Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 23.05.2019 und 15.11.2019 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz

vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gudat vom 13.07.2021.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

Durch die Aufgabe der Nutzung durch einen Tiefbaubetrieb mit Lagerflächen auf den Flächen des Plangebietes ergibt sich die Möglichkeit, die schon mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ende der 1990er angestoßene städtebauliche Entwicklung im Bereich der südlichen Ortslage zu komplettieren. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung ergibt sich darüber hinaus eine deutliche städtebauliche Aufwertung des betroffenen Teilbereichs der Ortslage. Eine Beeinträchtigung durch Lärm und auch durch Staubentwicklung entfällt zukünftig. Weiterhin ist eine Reduzierung des gewerblichen Verkehrs auf der Consrader Straße zu erwarten.

Im Westen reicht das Plangebiet, entsprechend der bisherigen Nutzung, an den Fuß eines Hanges heran, der von dem ebenen Plangebiet bis zur Kreisstraße 112 um rund 17,0 m ansteigt. Zusammen mit dem in das Plangebiet hereinragenden Wald bekommt das Wohngebiet durch die topografische Situation eine besondere naturräumliche Prägung.

Die angrenzenden Planbereiche werden durch die Bebauungs- und Grünstrukturen der Ortslage Consrade geprägt. Im Süden befindet sich das Wohngebiet an der Straße „Am Hang“ und im Osten die ältere, gewachsene Bebauung des Ortes. Vorherrschender Gebäudetyp ist das freistehende, eingeschossige Einfamilienhaus.



*Nördliche Plangebietsgrenze mit gewerblicher Nutzung und dem angrenzenden Wald.*



*Südliche Plangebietsgrenze mit der vorhandenen Wohnbebauung und dem angrenzenden Wald.*





Östliche Plangebietsgrenze – Conrader Straße Richtung Süden.



Östliche Plangebietsgrenze – Conrader Straße Richtung Norden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf den Grundstücken vor. Es handelt sich, wie in der bestehenden Ortslage, um eingeschossige Gebäude.

Die Gebietsränder werden, soweit sie an den offenen Landschaftsraum grenzen, durch Grünstrukturen gestaltet. Damit wird auch die schon vorhandene Ortsrandbegrünung fortgeführt und ergänzt.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Conrader Straße über eine Stichstraße, an die auch die einzelnen Wohngrundstücke angeschlossen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Die Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen widerspricht der Zielsetzung der Gemeinde, Wohnhäuser für das Dauerwohnen zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die überwiegende Begrenzung auf ein Vollgeschoss, die maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert. Lediglich im WA 2 sind auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Insbesondere durch die Begrenzung der Firsthöhe sollen sich die Gebäude, zusammen mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe (TH), gut in das städtebauliche Umfeld einfügen. Es findet durch die in Richtung Conrader Straße vorgelagerte eingeschossige Bauweise keine visuelle Prägung des Ortbildes statt. Auch aus Richtung Westen ist die angesprochene Bebauung von der Dorfstraße aus in seiner Geschossigkeit nicht wahrnehmbar. Durch die Hanglage ist der visuelle Eindruck von der Kreisstraße aus eher als Draufsicht zu charakterisieren. Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den in der Ortslage schon vorhandenen Bebauungsstrukturen. Um eine relativ einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, wurde ebenfalls die Höhe des hergestellten Erdgeschossfußbodens mit einem Höchstmaß von 0,5 m festgesetzt.

Für die festgesetzten First- und Traufhöhen gilt der im Teil A festgesetzte Höhenbezugspunkt mit einer Höhenlage von 45,57 m ü. DHHN2016. Die Höhe des

hergestellten Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhenlage des Bezugspunktes entspricht der Höhenlage der Fahrbahnoberkante der Consrader Straße im Bereich der Einmündung der Planstraße.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 25,0 m nicht überschritten werden darf. Dadurch wird eine bauliche Riegelbildung verhindert. Auf allen Grundstücken sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Auch durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage des neuen Baugebietes eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften jeweils 450 m<sup>2</sup>. Durch diese Festsetzung soll der dörfliche Charakter der Grundstücksstrukturen gewährleistet werden. Darüber hinaus soll damit auch die Anzahl der möglichen Parzellen im Plangebiet begrenzt werden, da die Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet raumordnerischen Zwängen unterliegt. Aus demselben Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die WA1 und WA3 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist. Dies gilt für Einzelhäuser und Doppelhaushälften gleichermaßen. Lediglich im WA2 sind zwei Wohneinheiten zulässig. Dadurch soll in diesem Bereich, zusammen mit der zulässigen 2-Geschossigkeit, Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) dienen der Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden daher i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Zur offenen Landschaft hin werden entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ festgesetzt. Durch die durchgehende Heckenpflanzung erfolgt eine Abschirmung zum benachbarten Landschaftsraum.

Nördlich des WA 1 erfolgt eine Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Diese liegen im 30 m Waldabstand und sollen den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Sie gehören nicht zum maßgeblichen Baugrundstück. Die Eigentümer sollten darauf achten, dass sich auf den Flächen keine geschlossenen Gehölzbestände entwickeln, da eine zukünftige Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke dadurch eingeschränkt werden könnte.

Die im nördlichen Bereich festgesetzte Waldfläche zeichnet den Bestand nach. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze einzuhalten. Unzulässig sind hier Anlagen, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Die Waldabstandsgrenze wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Gemäß § 2 Waldabstandsverordnung

M-V (WAbstVO M-V) können Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, innerhalb der betroffenen Baugbietsflächen auf Antrag bei der Forstbehörde zugelassen werden.

Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht (separater Teil der Begründung) erläutert.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im räumlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig aber noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote, braune (Rot-Braun-Spektrum) und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.

Zulässig sind ausschließlich Putz- und Klinkerfassaden. Holzelemente sind bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine möglichst homogene Gestaltung der Dachlandschaft in der Ortslage erreicht werden, indem die in der Ortslage anzutreffenden Gestaltungsstrukturen auch im neuen Wohngebiet zum Tragen kommen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen insbesondere die Grundstücksfreiflächen. Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 0,8 m. Durch diese Festsetzungen sollen Freiraumelemente ausgeschlossen werden, die gemeinhin als ortsbildstörend empfunden werden oder auch zu einer optischen Einengung der Verkehrsräume führen. Die Höhenbegrenzung zur Straßenseite dient darüber hinaus auch der Verkehrssicherheit bezüglich der Grundstückszufahrten und Zugänge.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Je Grundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von höchstens 4,5 m zulässig.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Diese Festsetzung erfolgt klarstellend. Damit sind explizit auch Gestaltungsformen, wie gekieste Vorgärten ausgeschlossen.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das geplante Baugebiet ist bisher im Inneren verkehrlich nicht öffentlich erschlossen. Zukünftig erfolgt die Erschließung durch eine öffentliche Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich), die auch für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt werden soll.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird über die Consrader Straße gewährleistet. Die vorhandene Verkehrsfläche wird mit einbezogen, da der Straßenabschnitt zukünftig von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation betroffen ist. 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.

Die Planstraße hat eine lichte Breite von 7,0 m, sodass für alle Verkehrsteilnehmer eine sichere Benutzung gewährleistet ist. Die Verkehrsfläche wird durch Stellplatzflächen und Pflanzinseln gegliedert. Die Widmung als verkehrsberuhigter Bereich wird dadurch ermöglicht.

Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Bauherren. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße geht die Gemeinde davon aus, dass der Eigenbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann. Es wird eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden 10 Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze werden im Straßenraum platziert. Dadurch wird der Bedarf an öffentlichen Besucher-Stellplätzen abgedeckt. Die Parkstände im Straßenraum werden gekennzeichnet (z.B. durch unterschiedliche Pflasterung). Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird die konkrete Lage mit den zukünftigen Grundstückszufahren abgestimmt.

Im Norden des Plangebietes erfolgt eine Fußwegeverbindung nebst Wegebegleitgrün in Richtung Landschaftsraum. Damit sollen mögliche weitere Fußwegebeziehungen formal gesichert werden. Die tatsächliche Realisierungschance eines zukünftigen Wegenetzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht geprüft. Kurzfristig ergibt sich die Notwendigkeit eines Durchstichs auf öffentlicher Fläche aus der notwendigen Zugänglichkeit der westlich liegenden Flächen für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt rund 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen (Angaben in m<sup>2</sup>):

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| <b>Wohngebiete</b>                   | <b>11.020</b> |
| WA 1                                 | 3.916         |
| WA 2                                 | 7.104         |
| <b>Verkehrsfläche Consrader Str.</b> | <b>750</b>    |
| <b>Verkehrsflächen Planung</b>       | <b>1.917</b>  |
| Planstraße                           | 1.733         |
| Fußweg                               | 74            |
| Parken                               | 162           |
| <b>Grünfläche</b>                    | <b>1.491</b>  |
| Wegebegleitgrün, öffentlich          | 166           |
| Hecke, öffentlich                    | 632           |
| Hausgärten, privat                   | 641           |
| <b>Wald</b>                          | <b>889</b>    |
| <b>Summe Geltungsbereich</b>         | <b>16.067</b> |

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Medienerschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Consrader Straße möglich. Im Planungsgebiet sind Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsbetriebe vorhanden. Im Bauleitplanverfahren wurden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Die technische Erschließung des Plangebietes ist vollständig gesichert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.



### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet wird von der Conrader Straße aus zentral mit Trinkwasser erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland.

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes ist die DIN 18 230 sowie das DVGW–Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Aus dem bestehenden Trinkwassernetz kann gem. Angaben des Zweckverbandes Schweriner Umland kein Löschwasser bereitgestellt werden. Zur Bereitstellung von Löschwasser wird ein Löschwasserbehälter mit einem Nenninhalt von 200 m<sup>3</sup> mit der entsprechenden Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge im Bereich der Wendeanlage am Ende der Planstraße. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser kann lt. Bodengutachten (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Schwerin) aufgrund anstehender Sande dezentral versickert werden und muss daher nicht zentral abgeleitet werden. Eine erlaubnisfreie Versickerung auf den privaten Grundstücken wird somit im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist eine Rigolenversickerung im Straßenraum vorgesehen.

Da das Plangebiet unmittelbar an steilere Hänge angrenzt, wurde untersucht, in welchem Umfang aus diesen Bereichen Regenwasser in Richtung der privaten Grundstücksflächen abfließt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine 1,5 m breite Versickerungsrigole vorgesehen werden muss. Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung errichtet.

### **3.4 Energie- und Wärmeversorgung**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der WEMAG gewährleistet. Die Wärmeversorgung könnte potenziell über das Gasnetz der HanseGas GmbH erfolgen. Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist jedoch nicht vorgesehen. Es sollten regenerative Energien zum Einsatz kommen. Um nicht hinter zukünftigen gesetzlichen Regelungen zurückzubleiben, die möglicherweise strengere Regelungen enthalten, trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zum Einsatz bestimmter Technologien.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich - mit Ausnahme der Teilfläche der Consrader Straße - in privatem Eigentum. Die Planungskosten werden vom privaten Flächeneigentümer getragen.

### **5. Immissionsschutz**

In einer Schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet wurden die Geräuschimmissionen für die Quellenarten Straßenverkehr und Gewerbelärm untersucht (Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse; Schwerin, 08.12.2021). Dabei wurde geprüft, ob die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante Wohnnutzung eingehalten werden.

Im Planungsumfeld sind folgende Lärmquellen vorhanden:

Verkehr:

- Kreisstraße LUP 112
- Autobahn A 14
- Für den Tag werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) durch die Beurteilungspegel an allen gewählten Immissionsorten bis zu 1,10 dB überschritten.
- Für die Nacht werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) durch die Beurteilungspegel an allen gewählten Immissionsorten bis zu 4,99 dB überschritten.
- Für den Tag werden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV an keinem der Immissionsorten überschritten.
- Für die Nacht werden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV an allen Immissionsorten mit bis zu 0,99 dB überschritten.

Gewerbe oder Ähnliches:

- Straßenmeisterei Conrade, Am Consrader Berg 7 A
- Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH & Co. KG, Am Consrader Berg 8, mit den Geschäftsbereichen Recyclinganlage, Kiessandtagebau und Deponie mit der Änderungsplanung für DK1 und DKO
- Asphaltmischwerk GmbH & Co. KG, Hohes Feld 8
- Motodrom Plate vom Polizeisportverein Schwerin e.V. Abteilung Motorsport.

Ein Nachtbetrieb ist für keine der Betriebsstätten vorgesehen.

Für die aufgezählten Betriebsstätten liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 nur für die Recyclinganlage und der Kiessandtagbau der Fa. Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH & Co. KG sowie das Motodrom im Einwirkungsbereich der jeweiligen Anlagen. Alle übrigen Betriebsstätten unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des B-Planes um mehr als 20 dB und liegen damit außerhalb des Einwirkungsbereiches nach TA-Lärm. Diese Betriebsstätten wurden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Für die betrachteten gewerblichen Anlagen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) durch die Beurteilungspegel zu verzeichnen. Ebenfalls sind die Geräuschspitzen deutlich unter den zulässigen IRW. Aber der B-Plan liegt im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlagen und wird deshalb auch bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche berücksichtigt.

Der maßgebliche Außenlärm wird aus den berechneten Beurteilungspegeln ermittelt und daraus nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche bestimmt. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche dient nur zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile bei der Auslegung der Gebäudehülle für schutzbedürftige Räume.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Lärmpegelbereich (LPB) III.

Entsprechend wurden im Bebauungsplan folgende Lärmschutzfestsetzungen getroffen:

- Zum Schutz gegen Außenlärm sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) die betroffenen Gebäudeteile entsprechend des Lärmpegelbereichs 3 zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).
- Beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen ist an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (nach DIN 4109-1 :2018-01 Punkt 7).
- Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ( $R'_{w, res}$ ) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.
- Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ( $R'_{w, res}$ ) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes d.h., auch für Dachflächen.
- Von den o.g. Festsetzungen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.
- Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

|   |     |     |     |     |     |     |     |     |      |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A) | 36  | 39  | 42  | 45  | 48  | 51  | 54  | 57  | 60   |
| Abstand in m  | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 |

## 6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigungen „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ sowie „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld GeoEnergie Schwerin“. Da beide Bergbauberechtigungen schon einen großen Anteil an Siedlungsflächen umfassen, kann davon ausgegangen werden, dass die bergrechtlichen Belange durch die geringfügige Siedlungserweiterung nicht tangiert werden.

## Teil 2 - Umweltbericht

Eigenständiger Teil als externe Anlage (Franziska Lohmann, Planungsbüro Freiraum & Landschaft, Wismar)

Gemeinde Plate, den .....

.....  
Der Bürgermeister