

- Gemeinde Plate -

Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 gem. § 13 a BauGB

für den Ort Plate
„Am Störkanal“

- B e g r ü n d u n g -

Planungsträger: Gemeinde Plate über
Amt Crivitz
Amtsstraße 5
19089 Crivitz

Auftragnehmer: Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin
Tel.: 0385/7610665

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile des Bebauungsplanes
5.0	Verwendete Unterlagen
6.0	Planungsanlass
6.1	Planungsziel
6.2	Raumordnerische Beurteilung
6.3	Flächennutzungsplan
7.0	Das Plangebiet
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Bisherige Nutzung des Plangebietes
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
8.0	Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplans
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1.1	Zweckbestimmung
8.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
8.1.3	Bauweise
8.1.4	überbaubare Grundstücksfläche
8.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
8.1.6	Garagen und Carports
8.1.7	Nebenanlagen
8.1.8	Leitungsrechte
8.1.9	Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden
8.1.10	Anzahl von Stellplätzen
8.2	Erschließung
8.2.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
8.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
8.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und artenschutzrechtliche Bedeutung
8.3.3	Naturhaushalt
8.3.4	Grünordnerische Festsetzungen
8.4	Soziale Infrastruktur
8.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
8.6	Hinweise
8.6.1	Denkmalschutz
9.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10.0	Altlasten
11.0	Schallimmissionsprognose
12.0	Bergrechte
13.0	Flächenbilanz
14.0	Kosten und Finanzierung
15.0	Verfahrensstand
Anlage:	Belange der Natur, Landschaft und Umwelt mit AFB Städtebaulicher Entwurf

1.0 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Plate ist verwaltungstechnisch im Amt Crivitz organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Crivitz sind 17 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Banzkow, Barnin, Bülow, Cambs, Stadt Crivitz, Demen, Dobin am See, Friedrichsruhe, Gneven, Langen Brütz, Leezen, Pinnow, **Plate**, Raben Steinfeld, Sukow, Tramm und Zapel. Die Gemeinde Plate gliedert sich in 3 Ortsteile: Plate, Consrade und Peckatel.

Das Gebiet der Gemeinde Plate hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 22 km². 3307 Einwohner, Stand 31.12.2013, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 150 Einwohnern je km².

2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat, Obotritenring 17, 19053 Schwerin
- Schallimmissionsprognose, TÜV Nord Rostock, Trelleborger Str. 15, 18107 Rostock
- Baugrundgutachten, IGU Schwerin, Nordring 12, 19073 Wittenförden
- Altlastenbetrachtung, IGU Schwerin, Nordring 12, 19073 Wittenförden
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Wokreter Weg 3a, 18239 Heiligenhagen
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S.132)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1 : 1000 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Erläuterungen zu Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20 vom 09.02.2015
- Baugrundgutachten vom 23.03.2015
- Altlastenuntersuchung vom 23.03.2015

5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden weiterhin zur Bearbeitung des Bebauungsplanes mit herangezogen:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg.

6.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Störkanal“ in Plate ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden, ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die leer stehenden und stark baufälligen Stallanlagen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Siedlungsbereich des Ortes Plate dar.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den Bebauungen am Ende der Straße Büdnerecke und der Wohnbebauung am Radelsberg. Aufgrund der exponierten Lage an einem Fließgewässer sowie im Bereich von ausgedehnten Wiesenstrukturen wird das Plangebiet für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Plate wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines **Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB** am 10.11.2014 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 20.12.2014 im Amtsblatt Nr.12/2014 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

6.1 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Plate ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzende Uferzone des Störkanals zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Plate einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen.

Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum am Störkanal verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

6.2 Raumordnerische Beurteilung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

Die Gemeinde Plate befindet sich südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin, im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Crivitz verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden.

Die landesplanerischen Hinweise vom 12.01.2015 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Störkanal“ liegen der Gemeinde Plate seit dem 19.01.2015 vor. Hier wird wie folgt ausgeführt:

„Die Gemeinde Plate besitzt keine zentralörtliche Funktion, das heißt, dass die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist. Im Entwurf des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin (Teilbereich Wohnen) ist dargestellt, dass der Eigenbedarf für die Gemeinde Plate ca. 40 WE beträgt. Mit der bisher vollzogenen Siedlungstätigkeit und der Hinzuziehung bestehender Baurechte ist dieses Potential noch nicht

ausgeschöpft. Da aber auch die vorbereitende Bauleitplanung in der Eigenbedarfsanalyse berücksichtigt wird und die Gemeinde Plate im Flächennutzungsplan große Bauflächen dargestellt hat, ist es erforderlich im Rahmen des weiteren Verfahrens diesen Aspekt näher zu betrachten, um dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung gemäß 4.1 RREP WM gerecht zu werden.“

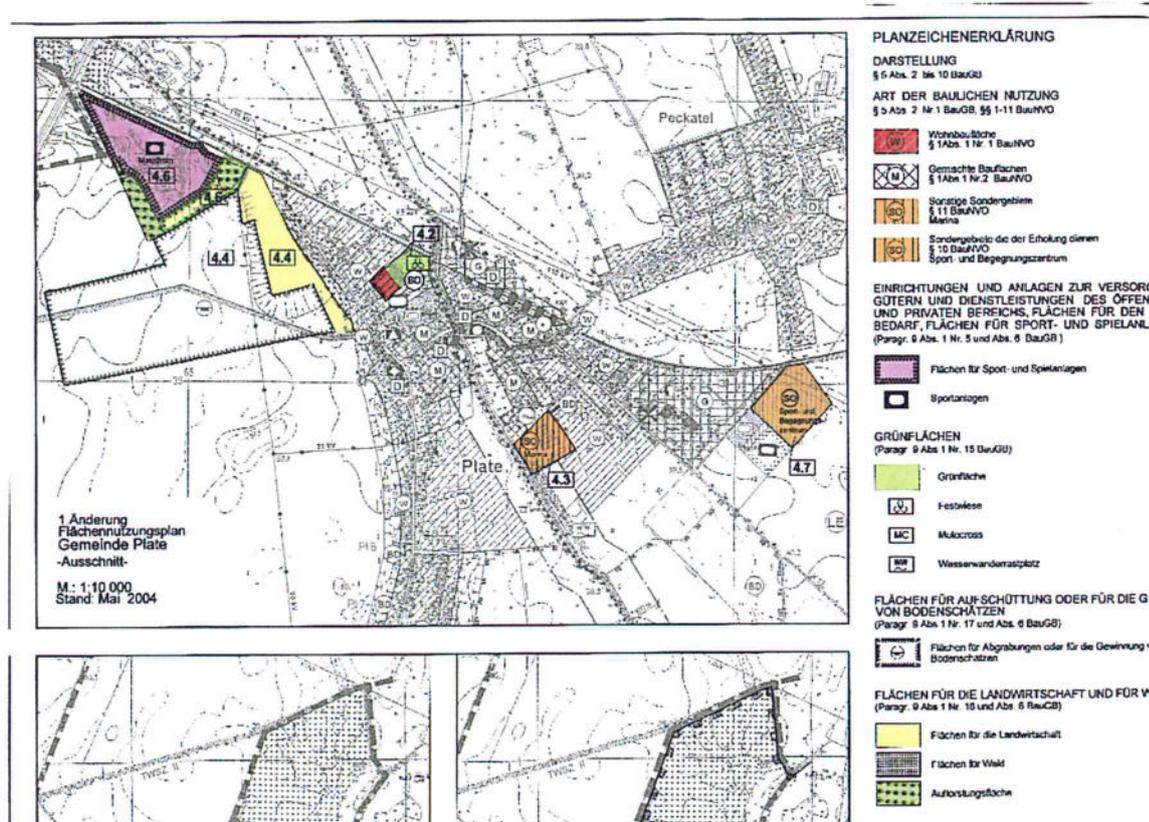
Die Gemeinde Plate geht davon aus, dass die geplante Ausweisung eines kleinen und nachträglich nicht verdichtbaren Wohngebietes für ca. 21 Einfamilienhäuser nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht.

Die landesplanerischen Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg liegen seit dem 12.01.2015 vor.

6.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Plate verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate ist der betreffende Plangebietsteil als Sondergebiet Marina gem. § 11 BauNVO ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige weitere bauliche Nutzung durch die Gemeinde geprüft wurde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem F-Plan abgeleitet werden, auch wenn die momentan ausgewiesene Flächennutzung zzt. von der neuen Zielausrichtung der Gemeinde abweicht. Diese Abweichung wird die Gemeinde Plate über eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes korrigieren.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Plate die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Plate erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Am Störkanal“ in Plate der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

7.0 Das Plangebiet

7.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich des Störkanals zwischen den Wohngebieten „Störwiesen“, „Radelsberg II“ und der Wohnbebauung an der Büdnerecke in Plate.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch die Wohnbebauung an der Straße „Büdnerecke“,
- östlich durch das Wohngebiet „Am Radelsberg II“,
- südlich durch das Wohngebiet „Störwiesen“ und
- westlich durch den Störkanal

begrenzt.

7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Störkanal“ der Gemeinde Plate umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Plate;

Gemarkung Plate ;

Flur 2

Flurstücke: 379; 382/3; 382/4 (anteilig); 441/1; 441/3 (anteilig); 444/12; 445/1; 446/2; 446/4; 447/1; 448/2; 449/1; 450/1; 451/2

Die angrenzenden Hauptnutzungen sind, bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, durch eine Wohnbebauung des Umfeldes geprägt. Die Wasserflächen unterliegen der Bewirtschaftung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,61 ha.

7.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Nutzung des Plangebietes

Zzt. ist das zukünftige Baugebiet nicht frei betretbar. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Stallanlage wird seit längerem nicht mehr praktiziert, so dass das Plangebiet ungenutzt brach liegt. Die Hallen werden zwischenzeitlich saisonal als Unterstellmöglichkeiten für Boote genutzt. Die Baulichkeiten sind in einem schlechten Zustand und dem Gesamtsiedlungsbild von Plate nicht mehr zuträglich.

Eine Durchwegung des Areals ist für die Öffentlichkeit aufgrund der fehlenden Sicherheit auf dem Gelände (Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers) zzt. unterbunden.

7.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Mittel eine Höhe von ca. 39,5 m – 38,5 m ü. HN auf. Das Geländere Relief fällt von Osten in Richtung Westen (Störkanal) leicht ab.

Die Fließrichtung des Störkanals (Bundeswasserstraße) verläuft von Nord nach Süd.

Der Wasserstand des Störkanals betrug am 10.10.2014 = 37,52 m ü. HN 76.

Folgende Wasserstände der Stör-Wasserstraße für den Bereich Plate wurden durch das WSA Lauenburg am 22.09.2105 angegeben und sind zu beachten:

Jahresreihe: 2005 - 2014

Niedrigstes Niedrigwasser (NNW)	NHN	+ 37,04 m (am 20.03.1888)
Niedrigwasserstand (NW) :	NHN	+ 37,55 m
mittl. Niedrigwasserstand (MNW):	NHN	+ 37,63 m
Mittelwasserstand (MW):	NHN	+ 37,80 m
mittl. Hochwasserstand (MHW):	NHN	+ 37,95 m
Hochwasserstand (HW):	NHN	+ 37,99 m
Höchstes Hochwasser (HHW):	NHN	+ 38,15 m (am 27.04.1970)

Baugrundverhältnisse (Auszüge aus Baugrundgutachten IGU Schwerin vom 23.03.2015)

Baugrundsichtung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch in einer Zone mit pleistozänen Talsandablagerungen. □ Die Baugrundsichtung ist einheitlich. Oberflächlich steht eine humose Deckschicht / Mutterboden (Schicht 1) mit Mächtigkeiten von 0,15m - 0,90m an. Die Schicht enthält lokal Ziegelsplitter (Auffüllung). □ Darunter folgen hauptsächlich enggestufte - schwach schluffige Sande (Schicht 2) in locker - mitteldichter Lagerung bis 7,0m Tiefe. Die Sande weisen unterschiedliche Körnungen auf. Es kommen feinkiesige Sande sowie Fein- bis Mittelsande vor. □ Untergeordnet wurden geringmächtig schwach schluffige - schluffige Sande (Schicht 3) erbohrt. Die Sande der Schicht 2 stellen für die Bauaufgabe einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar bzw. ist durch Nachverdichtung herstellbar. Organoleptische Auffälligkeiten im Sinne von Kontaminationen wurden an den geförderten Bodenproben nicht festgestellt.

Grundwasserverhältnisse

Es ist eine Grundwasserfließrichtung nach Südwesten, hin zum Störkanal, zu erwarten. □ In den Sanden bildet sich ein zusammenhängender, ungespannter Grundwasserspiegel aus. Grundwasser ist in Tiefen von 1,15m bis 2,10m unter GOK angetroffen worden, dies entspricht einem HN - Niveau von 37,80m - 37,90m.

In Abhängigkeit von jahreszeitlichen und überjährigen Schwankungen können auch höhere Wasserstände auftreten. □ Es wird abgeschätzt, dass in ungünstiger Jahreszeit um +0,90m höhere Wasserstände (HGW), entsprechend etwa 38,70m - 38,80m HN, kurzzeitig möglich sind.

Wasserhaltung Kanalbau

Bei Verlegetiefen von Rohrleitungen unterhalb 37,90m HN werden bei mittleren Wasserständen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. □ Diese sind als geschlossene Haltung zu konzipieren. Im Fall einer offenen Wasserhaltung mit geringen Absenktiefen ist zu beachten, dass die Sande unter Grundwassereinfluss zum Fließen neigen.

Gründungsmethode Hochbauten

Die Ausführung von Flachgründungen als Einzel- / Streifenfundamente oder Bodenplatte ist möglich und kann zur Ausführung gelangen. □ Schicht 1 ist vollständig aus dem Grundrissbereich zu entfernen. Als Gründungsschichten sind die Böden 2 + 3 geeignet (Nachverdichtung der Aushubsohle).

Fundamente und Bauwerksteile sind vollständig zurückzubauen. Baugruben sind lagenweise mit frostsicherem Sand zu verfüllen ($D_{Pr} \geq 95\%$).

Wasserhaltung Hochbauten

Wassersenkungsmaßnahmen werden bei Ausschachtungen unterhalb 37,90m HN als geschlossene Grundwasserabsenkung erforderlich.

Baugrube/Böschungen

Die anstehenden Böden 2+3 sind senkrecht geschachtet nicht standfest, so dass die Fundamente einzuschalen sind. □ Unbelastete Baugrubenböschungen bis 3m Tiefe können unter 40° hergestellt werden. Tiefere Gruben oder belastete Böschungen (z.B. Baugeräte, Erdaushub) sind rechnerisch nachzuweisen.

Schutz der Bauwerke

Die in Oberflächennähe anstehenden Böden sind überwiegend frostsicher. Trotzdem sollte als Unterspül- / Untergrabeschutz eine „Frostschürze“ $\geq 0,5\text{m}$ angeordnet werden. Keller und Gruben unterhalb 38,80m HN sind gegen drückendes Wasser zu dichten, wobei noch kein Sicherheitszuschlag (0,30m) berücksichtigt ist. □ Alternativ können Dichtungen nach DIN 4045 (WU - Beton) oder DIN 18195 – Teil 6 zur Ausführung gelangen.

Versickerung und Entwässerung

Die Versickerung von Niederschlägen im Seitenbereich der Fahrbahn ist in den Sanden der Schicht 2 möglich. Zu beachten ist, dass Boden 3 im unteren Grenzbereich der Eignung liegt, so dass in diesen Abschnitten nur eine verzögerte Versickerung stattfindet. Ein Sickerweg $> 1,0\text{m}$ ist bei mittleren Wasserständen entsprechend DWA-A 138 gewährleistet. □ Bei Eintritt des HGW ist ein Sickerweg $> 1,0\text{m}$ lokal und temporär begrenzt in den tiefer liegenden Geländeabschnitten nicht einzuhalten.

Genauere und vertiefende Informationen sind dem geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan Nr.20 der Gemeinde Pate, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, vom 23.03.2015 zu entnehmen.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Gebäude

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen und landwirtschaftlichen Vornutzung mit Stallanlagen offen bebaut. Alle Gebäude werden zukünftig abgerissen. Die durch den Abbruch der Gebäude und der vorhandenen Freiflächen eintretende Entsiegelung wird ca. 5.500 m² betragen.

An der Stör befindet sich ein bungalowartiges Kleingebäude (Flurstück 446/3), welches für die Erholung genutzt wird. Dieses Grundstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Gehölze

Im Baugebiet befinden sich nur wenige Bäume und Gehölze. Diese Bäume werden gefällt. 2 Eichen im Bereich der Planstraße A sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche zur Stör werden erhalten.

Biotopstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Die Großgehölze (Pappeln) im Uferbereich der Stör befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und werden durch die zukünftige Planung nicht berührt.

Wald

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort liegt, laut momentan rechtskräftigem Flächennutzungsplan, dessen Planungsinhalte durch die vorliegende Planung korrigiert und qualifiziert werden, auf einer als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Marina“ ausgewiesenen Fläche. Die Marina der Störwasserstraße wurde nicht baulich realisiert, so dass die zukünftig von der Gemeinde Plate beabsichtigte Nutzung (Wohnnutzung) in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes zu bringen ist.

Die überwiegende Baufläche liegt auf einer teil- bzw. nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation, die in nördliche Richtung Anschluss an das bestehende Erschließungssystem (Straße Büdnerecke) von Plate hat.

Durch die in der Vergangenheit praktizierte landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung ist der gewählte Standort als anthropogen beeinflusst einzustufen.

Durch die bereits im Norden, Osten und Süden bestehende bauliche Einrahmung und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes durch den Störkanal ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Plate gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb des LSG „Lewitz - Landkreis Parchim“, grenzt aber im Westen an dieses an.

Die westliche Bebauungsgrenze wurde so gelegt, dass der Uferstreifen und der Uferweg an der Stör nicht von der Planung berührt wird und die markante, das Landschaftsbild prägende Pappelreihe, bestehen bleibt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen. Geruchsemissionen werden durch die spätere Nutzung der Wohngebäude nicht signifikant auftreten.

Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Landschafts- und Siedlungsbild beizumessen. Aufgrund der Beseitigung der alten Stallanlage wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand bereinigt. Hierbei handelt es sich um abgängige landwirtschaftliche Bauten und Flächenbefestigungen in einer Größe von ca. 5.500 m². Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiver gestalten.

Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Weitsicht auf das Plangebiet ergibt sich durch die den gesamten Siedlungsraum umfassenden Baustrukturen sowie durch die Gehölzstreifen an der Stör nicht. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Die westlichen Randzonen des Planbereiches werden zur Stör hin durch Strauch- und Heckenpflanzungen in Verbindung mit dorftypischen Trockenmauern eingegrünt und abgegrenzt. Eine öffentliche Wegeführung zwischen der Uferzone und den Grundstücken wird die direkte Inanspruchnahme der Uferzone durch die Anlieger unterbinden.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der Umweltplanung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäude, welche im Zuge der Bautätigkeiten zurückgebaut werden, die Offenlandbiotope als auch angrenzende Gehölzstrukturen an der Stör sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten.

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

8.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Am Störkanal“ der Gemeinde Plate werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 21 hochwertigen Einfamilienhausstandorten und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, wird auf einen bestehenden und planungsrechtlich vorgeprägten Standort abgestellt.

8.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu.

Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt.

Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann.

Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

8.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

8.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

8.1.5 Mindestgrundstücksgrößen (§9 (1) 3 BauGB)

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese variieren entsprechend des Grundstücksbildungsplanes zwischen 600 m² und 700 m². Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Grundstück und Wohnungen in Wohngebäuden.

8.1.6 Garagen und Carports (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Plate nicht vorgesehen.

8.1.7 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben.

8.1.8 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, TELEKOM, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

8.1.9 Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Grundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig ist.

8.1.10 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

8.2 Erschließung

8.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße „Büdnerecke“ an die Kreisstraße K12/K13 hin zur Bundesstraße B 106 bzw. B 321. Damit ist das Plangebiet des Bebauungsplanes verkehrstechnisch direkt an die bestehenden Verkehrsachsen angeschlossen.

8.2.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Verkehr/ruhender Verkehr

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch eine den Straßenbaurichtlinien entsprechende Erschließungsstraße zu sichern. Von der geplanten befestigten Verkehrsfläche aus werden die zukünftigen neu zu errichtenden Gebäude verkehrstechnisch erschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über ein ringförmiges Erschließungssystem, welches im Kreuzungsbereich „Büdnerecke“ / „Am Radelsberg“ an die bestehende Verkehrsachse „Büdnerecke“ angebunden wird. Dieses System gewährleistet eine kostengünstige Erschließung.

Als Planstraßenquerschnitt (**Planstraße A**) wird eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,0 m mit einseitigem 2 m breiten Grünstreifen, der durch einzelne Parkstände längs der Fahrbahn unterbrochen wird, festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr LKW/PKW ist somit möglich. Ein separater Gehweg wird für nicht notwendig erachtet. Beidseitig des Erschließungsweges wird der Verkehrsraum von einem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen eingefasst. In diesem Bereich ist auch die Verlegung von Kabeln für die Straßenbeleuchtung möglich.

Im Zuge der Plangebieterschließung wird die Straße „Büdnerecke“ entsprechend auf dem letzten Abschnitt verbreitert (**Planstraße B**).

Das im südöstlichen Bereich befindliche Eckgrundstück wird über eine schmale Planstraße (**Planstraße C**) in einer Breite von 3,0 m mit beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen erschlossen.

Der verbleibende Straßenstich in Richtung des vorhandenen Bungalows an der Stör wird nicht ausgebaut und verbleibt in seinem Zustand (**Profil D**). Dieser Weg dient auch weiterhin der öffentlichen Zugänglichkeit und sichert die Bewirtschaftung des Fließgewässers (**Profil E**).

Für den ruhenden Verkehr (Besucherparkplätze) werden entlang der Planstraße A zwischen den Bauminseln Parkstände in Längsaufstellung vorgesehen. Es wurde dabei ein Anteil von ca. 80 %, bezogen auf die gesamten neu zu schaffenden Baugrundstücke (21) realisiert (17 öffentliche Stellplätze möglich).

Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Anbindung ist über eine Bushaltestelle in Plate (Kreuzung Sukower Strasse) gesichert. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Neubaugebietes ca. 800 m entfernt. Weiterhin befindet sich in Plate in ca. 1 km Entfernung vom Baugebiet ein Haltepunkt der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH (ODEG) der Fahrstrecke Rehna – Parchim.

Regenwasser

Das anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser von den Grundstücken und den Gebäuden wird vollständig versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann über entsprechende technische Anlagen (Sandfang) dem Vorfluter (Stör) zugeführt werden. Durch die Wege und Wohngebäude wird das Niederschlagswasser nicht negativ beeinflusst, so dass der Versickerung der Niederschlagsmengen keine Belange entgegenstehen. Der Baugrund lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

Unmittelbar an der Plangebietsgrenze im Bereich der Kreuzung „Büdnerecke“/„Am Radelsberg“ befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Schweriner Umland.

Durch den Zweckverband ist zeitnah die Erweiterung des Abwasserpumpwerkes geplant. Hierzu wurde bereits ein Grundstückszukauf durch den Ver- und Entsorgungsträger getätigt. Das Grundstück für die Abwasseranlage wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen abwasserseitigen Erschließung des Umfeldes und des Plangebiets lassen sich die Grundstücke problemlos an das bestehende Abwassernetz anbinden. Die konkrete technische Lösung der abwasserseitigen Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Zweckverband abgestimmt.

Wasser-/ Löschwasserversorgung

Das Umfeld des Plangebietes ist vollständig trinkwasserseitig versorgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Versorgungsträger das Plangebiet problemlos an die Trinkwasserversorgung anbinden kann.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz reicht in der Regel nicht zur vollständigen Brandbekämpfung aus. Da sich das Plangebiet unmittelbar in Wassernähe zur Stör befindet, ist die Löschwasserbereitstellung ggf. aus dem Gewässer abzusichern. Hierzu wäre eine ganzjährig gesicherte Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg vom 27.03.2105 hingewiesen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Anlagen an Bundeswasserstraßen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht liegt beim Wasser- und Schifffahrtsamt. Die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle wäre anzeigepflichtig und ggf. genehmigungspflichtig, daneben wäre ein Nutzungsvertrag zu schließen.

Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle an der Stör, sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu zehn Tonnen und einem Gesamtgewicht bis zu sechzehn Tonnen befahren werden kann.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr des Ortes Plate befindet sich an der Störstraße, ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

Im Plangebiet selber werden zur Erstbrandbekämpfung Hydranten notwendig.

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Banzkow.

Gasversorgung/Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des zukünftigen Baugebietes wird über individuelle Heizungsanlagen entsprechend den späteren Hauseigentümergebünschen geplant. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Hansewerk AG mit Erdgas versorgt. Es sind in den Erschließungswegen der bestehenden Wohnbebauung des Umfeldes Gas- Niederdruckleitungen vorhanden, so dass auch das neue Baugebiet zukünftig mit Erdgas versorgt werden kann.

Elektroenergie

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des Umfeldes ausreichend dimensioniert ist, um den städtebaulichen Entwicklungsbereich mit versorgen zu können. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG, aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung medientechnisch abgesichert sein wird.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

Im Gebiet des baulichen Umfeldes sind Wertstoffbehältersysteme vorhanden, die zu nutzen sind.

8.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

8.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und artenschutzrechtliche Bedeutung

Zum vorliegenden B-Plan ist keine Umweltprüfung erforderlich, da es sich nach § 13 a BauGB um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. B-Pläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bei dem auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden kann. Dazu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der erarbeitete Fachbeitrag dient dazu, die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Die bauliche Entwicklung findet ausschließlich auf einem anthropogen überprägten Gelände statt. Das Plangebiet ist durch vier ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude gekennzeichnet, welche im Zuge der Baumaßnahme zurück gebaut werden; davon zwei Stallungen, eine Lagerhalle und eine offene Scheune. Eine weitere Versiegelung des Plangebietes stellen die vorhandenen Zufahrten und Lagerplätze dar. Das westliche Untersuchungsgebiet (UG) liegt überwiegend brach und ist mit ruderalen Stauden bewachsen. Das UG umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beträgt damit ca. 2,6 ha. Auf die Ausweisung einer Wirkzone wurde verzichtet, da sich im westlichen Bereich Wasserflächen der Stör erstrecken und sich beidseitig bebaute Grundflächen der Ortschaft Plate anschließen und somit keine mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Im AFB wurden, wie bereits unter Kap. 7.6 beschrieben, streng geschützte und besonders geschützte Arten auf ihr Vorkommen und mögliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben geprüft. Zusätzlich wurden in einer Relevanzprüfung alle Pflanzen und Tierarten aus dem Anhang IV geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender

Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

8.3.2 Naturhaushalt

Biotop- und Nutzungstypen

Die überwiegende Baufläche liegt auf einer teil- bzw. nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation und ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Auf der südlichen Baufläche stocken vier junge Einzelbäume (Ahorn, Faulbaum u. A.), deren Fällung unvermeidbar ist, und im Zufahrtsbereich an der Planstraße A drei Eichen, wovon eine im Zuge der Erschließung des Plangebietes gefällt werden muss. Der Ausgleich der unvermeidbaren Gehölzrodungen erfolgt im Plangebiet mit der Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt an der Grenze (Störkanal) zum Landschaftsschutzgebiet LSG L22b „Lewitz-Landkreis Parchim“, berührt dies aber nicht. Andere Schutzgebiete internationaler oder nationaler Schutzkategorien sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Internationale Schutzgebiete liegen in Abständen von mehr als 2.000 m und somit außerhalb des Wirkbereiches.

Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und Wasserhaushaltes

Zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern ist. Damit erfüllt diese Festsetzung eine ökologische Grundfunktion der Umweltplanung.

8.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist gemäß § 1a des Baugesetzbuches der Ausgleichs- bzw. die Kompensationsmaßnahmen nur für die erfolgten Baumfällungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen wird dieser gesetzlichen Forderung entsprochen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) der vitalen Einzelbäume außerhalb der Baufelder;
- Vermeidung von Schäden an zu erhaltenden Gehölzen (Eichen an Zufahrtsstraße; Pappelreihe am Störkanal)

Minimierungsmaßnahmen:

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet (Büdnerecke);
- Das anfallende Niederschlagswasser und Dachflächenwasser auf den Grundstücken wird versickert;
- Entsiegelung und fachgerechte Entsorgung von stillgelegten Stallungen, Kläranlagen und versiegelten Zufahrt- und Lagerplätzen;

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A 1: Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

Lage: Gemarkung Plate, Flur 2, Flurstücke: diverse

Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes an der neu angelegten

Erschließungsstraße 20 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität

Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette und einem Dreibock mit Bindung gesichert. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

Pflanzliste:

Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine')

Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind die Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

V AFB 1:

Die Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit der relevanten Arten durchzuführen. Es ist eine Beschränkung der Fällzeiten zu realisieren, d. h. Fällungen der Gehölze sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. (siehe Maßnahmenblatt und Kap. 5.1).

V AFB 2:

Für das Bauvorhaben ist es erforderlich, den vorhandenen Gebäudebestand zurückzubauen. Um eine Beeinträchtigung der potenziellen Habitate von gebäudebewohnenden Brutvogelarten auszuschließen sind die Gebäude außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar abzureißen. (siehe Maßnahmenblatt und Kap. 5.1).

V AFB 3:

Um eine Beeinträchtigung potenzieller Fledermaushabitate auszuschließen sind die Gebäude/relevanten Gehölze vor Abriss/Fällung von Fachpersonal zu kontrollieren und potenzielle Habitate (Risse im Mauerwerk, Spalten etc.) zu verschließen. Wenn Individuen in den Gebäuden angetroffen werden sollten, ist durch weitere Kontrollen bis zum Quartierwechsel (i.d.R. nach ein bis zwei Wochen) mit dem Verschluss zu warten. (siehe Maßnahmenblatt und Kap. 5.2).

CEF AFB 1:

Um den potenziellen Verlust von Zwischen- oder Sommerquartieren von Fledermäusen auszugleichen, werden zwei Fledermausflachkästen vor Beginn der Gehölzfällungen bzw. vor Abrissarbeiten an den Einzelbestandsbäumen an der Zuwegung (Planstraße A) angebracht.

CEF AFB 2:

Für die Beseitigung von vier mehrjährig geschützten Rauchschwabennestern sind acht Sitzbretter in einem der Stallgebäude der Agrargenossenschaft Plate e. G. vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für beide CEF Maßnahmen liegen die Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers der Gemeinde Plate vor.

Realisierung /Erhaltungspflege

Die den einzelnen Eingriffsflächen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Bauabnahme jedes einzelnen Bauobjektes / -fläche zu realisieren. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der

Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Gegen Verbisschäden sind die Bäume mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Bäume sind mit Dreibock zu verankern. Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

8.4 Soziale Infrastruktur

Kindereinrichtungen:

Im Ort Plate ist eine Kindertagesstätte vorhanden. Die Betreuung kann auch durch Tagesmütter erfolgen. Die Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei ca. 1,5 km.

Schulen:

Für die schulische Ausbildung steht in Plate eine Grundschule zur Verfügung.

Für die erweiterte Schulausbildung sind vor allem die Regionale Schule in Banzkow bzw. das Gymnasium der Stadt Crivitz zu nutzen. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in Plate befindliche Bushaltestelle für den Schülerverkehr ist durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

Gemeinbedarf / Versorgung:

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes stehen u. a. die Einkaufsmöglichkeiten im Ort Plate zur Verfügung. In Ergänzung hierzu stehen Verkaufseinrichtungen in Banzkow oder in den Städten Crivitz bzw. Schwerin zur Verfügung.

8.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Baugestaltung Fassade/Dach

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden und Dachlandschaften getroffen. So wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes auf eine im Umfeld bereits vorhandene relativ breit gefächerte Farbgestaltung der Außenfassaden und Dachlandschaften hingewirkt. Dies entspricht in der Regel den Bauherrenwünschen im ländlichen Raum.

Die Dachneigungen orientieren sich ebenfalls am baulichen Umfeld, so dass vielfältige geneigte Dachformen möglich sind. Ortsuntypische Dachformen, wie Flachdächer oder Pultdächer, sind nicht zulässig.

Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt.

Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Plate sind sowohl Asphalt-, (Büdnerecke) als auch Pflasterbefestigungen (Am Radelsberg) vorhanden.

8.6 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Denkmalschutz

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust- Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale vorhanden sind.

Baudenkmale:

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Bauökologie

Die Hinweise zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden.

Leitungsrechte

Da das Plangebiet in den letzten 50 Jahren einer gewerblichen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der Hinweis auf eventuell vorhandene Leitungen der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Baugeländes.

Hochwasserschutz

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes beim Bauen am Wasser obliegt den jeweiligen Bauherren. Mit diesem Hinweis soll auf die Problematik der höheren Gewalt bei Naturgewalten hingewiesen werden.

9.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Plate bzw. im privaten Eigentum. Sie stehen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Plate zur Verfügung.

10.0 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die mit Wellasbestzementplatten eingedeckt sind. Die Gebäude werden zukünftig abgerissen. Die anstehende Asbestentsorgung hat fach- und sachgerecht zu erfolgen. Das Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert sowie Teil 5 aufgehoben durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765) ist zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen

kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Weitere Erkenntnisse, aus denen sich ableiten lässt, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gegeben ist, liegt gegenwärtig nicht vor.

11.0 Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose für den Straßenverkehr erstellt. Es galt den Nachweis zu erbringen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die vorhandenen Nutzungen im Umfeld eingehalten werden.

Durch die Besiedelung des Plangebiets wird auf den vorhandenen Verkehrswegen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Dies besteht aus dem An- und Abfahrtsverkehr der Anlieger. Desweiteren wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ein Teilstück der Straße „Büdnercke“ um etwa 1,0 m im Straßenquerschnitt verbreitert, so dass die Mittelachse der Straße 0,5 m in Richtung Osten verschoben wird.

Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden zwei Szenarien untersucht:

- I. 100 % der An- und Abfahrten in das / aus dem Plangebiet erfolgen über die Straße „Büdnercke“. □
- II. 50% der An- und Abfahrten in das / aus dem Plangebiet erfolgen über die Straße „Büdnercke“ und 50 % der Fahrten erfolgen über die Straße „Am Radelsberg“. □

Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen

Immissionsorte

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der betrachteten Szenarien werden an je einem Wohnhaus der Straßen „Büdnercke“ und „Am Radelsberg“ Immissionsorte festgelegt, welche den geringsten Abstand zur Straßenmitte aufweisen (IO 1 und IO 3). Zusätzlich wird das Wohnhaus „Büdnercke 13“ betrachtet (IO 2), da hier die Straßenachse durch die geplante Baumaßnahme dichter an das Gebäude heranrückt. Durch die Wahl der Immissionsorte ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der Beurteilungsmaßstäbe an diesen Immissionsorten, die Orientierungswerte an allen schutzbedürftigen Nutzungen ebenfalls eingehalten werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgt anhand der Nutzung und auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Radelsberg II“ der Gemeinde Plate.

Beurteilungspegel des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Auf der Grundlage der Berechnungsparameter im Schallgutachten (Kapitel 5) wurden die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen für die zwei betrachteten Szenarien im Tag- und Nachtzeitraum für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Sie sind den Orientierungswerten der DIN 18005 für das jeweils lauteste Geschoss in der Schallimmissionsprognose (SIP) gegenübergestellt.

Für das **Szenario I** liegt der Beurteilungspegel im Tagzeitraum an der nächstgelegenen Wohnbebauung bei maximal 49 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um mindestens **6 dB(A) unterschritten**. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) hervorgerufen. Der nachzeitliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird um mindestens **5 dB(A) unterschritten**.

Für das **Szenario II** liegt der Beurteilungspegel im Tagzeitraum an der nächstgelegenen Wohnbebauung bei maximal 46 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um mindestens **9 dB(A) unterschritten**. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von bis zu 37 dB(A) hervorgerufen. Der nachzeitliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird um mindestens **8 dB(A) unterschritten**.

Diskussion der Ergebnisse

Die Geräuschsituation an den betrachteten Immissionsorten wird maßgeblich geprägt durch den Verkehr auf den jeweiligen Erschließungsstraßen.

Im Szenario I (Zu- und Abfahrt nur über die Straße „Büdnerecke“) werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum um mindestens 6 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Im Szenario II (Verteilung des Zu- und Abfahrtverkehrs auf mindestens zwei Erschließungsstraßen) sinken die Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten. Das Szenario I stellt somit den Maximalfall dar.

Da zum Verkehrsaufkommen im bestehenden Zustand (ohne Plangebiet) keine Angaben verfügbar waren, wird die Veränderung gegenüber dem Bestand für verschiedene Größenordnungen des bestehenden Beurteilungspegels diskutiert.

Fall A:

Die Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens halten die Orientierungswerte Tag / Nacht gerade ein bzw. liegen leicht darüber oder darunter.

Dann erhöht sich der Gesamtbeurteilungspegel (vorhandenes + zusätzliches Verkehrsaufkommen) um weniger als 1,5 dB(A). Weitergehende Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die vorhandenen Wohngebäude sind nicht erforderlich.

Fall B:

Die Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens überschreiten die Orientierungswerte Tag/Nacht deutlich.

Dann kommt es zu keiner relevanten Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels (<1 dB(A)) durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Weitergehende Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die vorhandenen Wohngebäude sind nicht erforderlich.

Fall C:

Die Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens unterschreiten die Orientierungswerte Tag/Nacht deutlich.

Dann kann es zu einer Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels um bis zu 3 dB(A) kommen, die Orientierungswerte Tag/Nacht werden aber immer eingehalten. Weitergehende Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die vorhandenen Wohngebäude sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass das Planvorhaben auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrsaufkommens zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft führt und der Schallschutz gegeben ist.

Da auf das Plangebiet keine Geräusche durch gewerbliche, Straßen- und / oder Schienenanlagen einwirken, müssen im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

12.0 Bergrechte

Mit Schreiben des Bergamtes Stralsund vom 24.09.2015 wurde mitgeteilt:

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Störkanal“ der Gemeinde Plate befindet sich innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:

- Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“

Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse Werk AG, Allemöher Deich 449, in 21037 Hamburg. Mit Schreiben vom 28.10.2015 teilt die Hansewerk AG mit, dass das betreffende Bergrecht dem B-Plan in Plate nicht entgegensteht. Die Hansewerk AG hat keine Einwände.

- „Erlaubnis „Schwerin Mueßer Holz“ zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole“

Inhaber dieser Erlaubnis ist die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Arsenalstraße 12 in 19053 Schwerin. Mit Schreiben vom 06.10.2015 teilte die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG mit, dass durch den B-Plan keine Belange des Bergrechts der SWG beeinträchtigt werden. Die SWG stimmt dem B-Plan zu.

13.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Plate umfasst eine Fläche von ca. 26.100 m².

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:

• Wohnbaufläche:	ca.	15.100 m ²
• Grünflächen :	ca.	6.250 m ²
• Verkehrsflächen:	ca.	4.700 m ²
• Ver- und Entsorgung:	ca.	50 m ²
Gesamt:	ca.	26.100 m²

14. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung, der Baumaßnahme, der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen Privatinvestor getragen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Planung hat die Gemeinde Plate mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

15.0 Verfahrensstand

Am **10.11.2014** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Störkanal“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am **20.12.2014** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 12/14 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahme vom **12.01.2015** liegt vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am **29.01.2015** im Rahmen einer Einwohnerversammlung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 12/14 am **20.12.2014**.

Die von Bürger gestellten Fragen zur Erschließung, zur Verkehrsbelastung, zur Lage der Baugrundstücke, zum Landschaftsbild und zum Gewässerschutz wurden durch die Gemeinde erörtert und beantwortet. Hinweise wurden zu Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entbehrlich.

Auf der Gemeindevertretersitzung am **27.07.2015** haben die Gemeindevertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, den Umweltunterlagen mit dem Artenschutzfachbeitrag und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **32. KW 2015**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **31.08.2015** bis zum **02.10.2015** statt.

Im Rahmen der Offenlage hat eine Bürgerin der Gemeinde Bedenken geäußert und vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Plate im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **14.12.2015** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **14.12.2015** wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung und die Umweltunterlagen gebilligt.

Aufstellungsbeschluss :	10.11.2014
Frühzeitige Bürgerbeteiligung :	29.01.2015
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss :	27.07.2015
Offenlage:	31.08.2015 - 02.10.2015
Abwägungsbeschluss:	14.12.2015
Satzungsbeschluss :	14.12.2015

aufgestellt:	08. Januar 2015
fortgeschrieben:	11. Februar 2015
	11. März 2015
	01. April 2015
	19. Mai 2015
	09. Juli 2015
	28. Juli 2015
	28. Oktober 2015
	07. Dezember 2015
	durch Satzungsbeschluss

Gemeinde Plate, *18.02.2016 R. Radscheidt*

R. Radscheidt
Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Stand: 14. Dezember 2015