

## Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ in Plate  
der Gemeinde Plate

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Plate hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Angebote für junge Familien in den drei Ortsteilen Plate, Peckatel und Consrade konzentriert. Vermehrt besteht aber auch die Anfrage nach Wohnformen für altersgerechtes Wohnen. Ältere Einwohner in der Gemeinde können ihre z.T. großen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften, wollen jedoch in der Gemeinde wohnen bleiben. Daher sollen Standorte für altersgerechtes Wohnen entwickelt werden, die zeitnah zur Verfügung stehen und möglichst so in die Dorfstruktur eingefügt werden, dass diese gut erreichbar sind und sich in der Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Hierfür bieten sich in der Ortslage Plate die Flächen südlich der Störstraße zwischen Banzkower Straße und Stör (Stichstraße Störstraße) an. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war hier bisher keine bauliche Entwicklung absehbar. Aktuell ergibt sich mit dem Bebauungsplan Nr. 22, der unmittelbar an die Bebauung auf der südlichen Seite der Störstraße anschließt, die Möglichkeit einer Wohnbauflächenentwicklung mit Angeboten für altersgerechte Wohnformen. Berücksichtigt wird dabei eine straßenmäßige Weiterentwicklung in Richtung Süden sowie eine Wegeverbindung von der Banzkower Straße zur Stör.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des geplanten Wohngebietes zu schaffen und über verbindliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## 3. Verfahrensablauf

| Datum                           | Verfahrensschritte  |
|---------------------------------|---|
| 04.11.2019                      | Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB   |
| 24.08.2020                      | Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung             |
| 09.11.2020<br>bis<br>20.11.2020 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung) |
| 03.11.2020                      | Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB                                |
| 31.05.2021                      | Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung |
| 31.05.2021                      | Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB           |
| 09.08.2021<br>bis<br>10.09.2021 | Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)             |
| 29.07.2021                      | Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  |

| Datum                           | Verfahrensschritte   |
|---------------------------------|--|
| 01.11.2021                      | Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 4a Abs. 3 BauGB   |
| 06.12.2021<br>bis<br>20.12.2021 | Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (öffentliche Auslegung)   |
| 23.11.2021                      | Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  |
| 24.01.2022                      | Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB |
| 24.01.2022                      | Satzungsbeschluss  |

#### 4. Planinhalt

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das Ortszentrum südlich der Störstraße an. Es liegt zwischen der Banzkower Straße im Westen und der Störstraße im Osten.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Teilabschnitt des geplanten Fußweges (Teilfläche aus Flurstück 211) zwischen der Banzkower Straße bis Höhe Raiffeisenbank begrenzt. Westlich bilden die rückwärtigen Grundstücke Banzkower Straße Nr. 4, 8 und 10 sowie die Straßenanbindung an die Banzkower Straße die Geltungsbereichsgrenze. Im Südosten führt der Geltungsbereich bis an die Störstraße (parallele Führung zur Störwasserstraße) und den Wohngrundstücken Störstraße 13a und 13b sowie im Nordosten bis an eine Grünfläche heran. Die südliche Grenze bildet die Flurstücksgrenze des Flurstücks 208 (Banzkower Straße Nr. 10).

Nördlich grenzen die Grundstücke der Störstraße mit Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr, Raiffeisenbank, Gaststätte, Pfarrhaus und Pfarrscheune an, östlich Störstraße und Störwasserstraße. Pfarrhaus und Pfarrscheune sind als Einzeldenkmale gelistet. Im Westen grenzen die Wohngrundstücke Banzkower Straße Nr. 4, 6, 8 und 10 an, wobei das Gebäude Banzkower Straße 10 einschließlich der Grundstücksmauer entlang der Banzkower Straße als Einzeldenkmal eingetragen sind. Im Süden sind Wiesenflächen vorhanden.

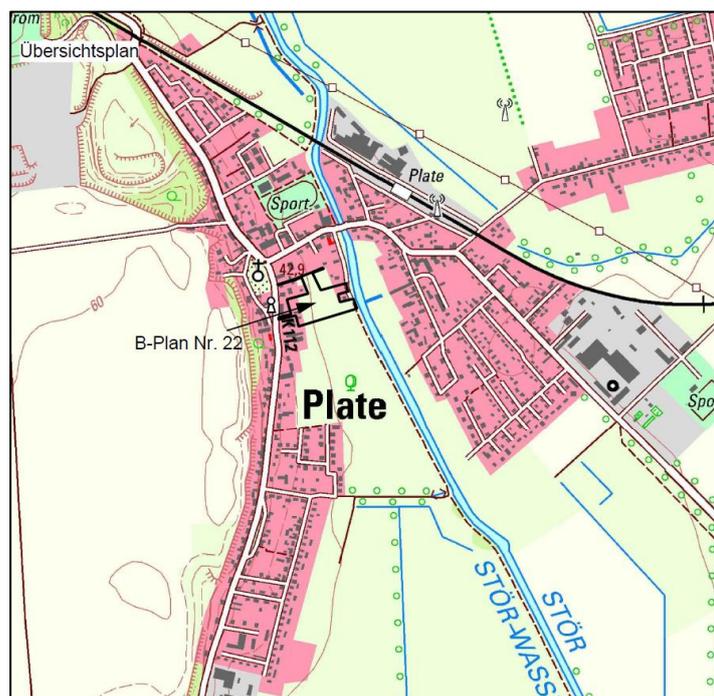


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plater Burg“ in Plate der Gemeinde Plate sollen die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und das Plangebiet dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Da der Standort vordringlich für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Die Flächen im WA 1 sollen der Schaffungen von Wohnungen für alte Menschen, auch mit Pflegeangeboten, vorbehalten sein. Dies wird mittels textlicher Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 520 m<sup>2</sup> festgesetzt, um dem städtebaulichen Konzept Rechnung zu tragen und einer zu hohen Bebauungsdichte und unerwünschten Nachverdichtungen entgegenzuwirken. Die maximale Größe von Wohnbaugrundstücken wird auf 900 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzbereiches des denkmalgeschützten Bauernhauses, Banzkower Straße 10 unterliegt die Bebaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 4 Einschränkungen, so dass der Bereich westlich der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2 für die zulässigen Hauptnutzungen nicht verfügbar ist. Zum anderen wurde für diesen Bereich (nicht überbaubare Grundstücksfläche) die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen näher bestimmt.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird nördlich angrenzend zur Haupterschließungsstraße ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Hiermit soll der betreffende Standort konkret für Anlagen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung gesichert werden. Zulässig sind Medizinische Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Arzt-, Therapie- und Beratungspraxis), mit der Hauptnutzung im funktionalen Zusammenhang stehende Einrichtungen (z. B. Sanitätshaus, Apotheke, Büro- und Geschäftsräume), der Hauptnutzung zugeordnete Wohnungen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Unter Zugrundelegung der geplanten Grundstücksgrößen zwischen 530 m<sup>2</sup> und 880 m<sup>2</sup> sowie einer altersgerechten Wohnbebauung im WA 1 wird die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ ist ein höherer Grad der Überbauung zu erwarten. Die Grundflächenzahl im Sondergebiet wird daher auf 0,6 festgesetzt.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 4 (hier zweigeschossig) eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß zulässig.

In den Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind baugebietspezifisch Doppel- und/oder Einzelhäuser zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung von der Banzkower Straße. Die Planstraße A führt Richtung Osten, biegt dann nach Norden ab, um sich wenig später in Form eines Wendehammers aufzuweiten und als weiterführende Stichstraße auch den nördlichen Teil des Plangebietes (WA 1) zu erschließen. Von der Haupterschließungsstraße zweigen zwei weitere Stichstraßen ab, die eine ergänzende Erschließungsfunktion für WA 2 und den östlichen Bereich des WA 5 übernehmen. Die Planstraße B, die zwischen WA 4 und WA 5 nach

Süden von der Planstraße A abzweigt, soll die Möglichkeit zur Erschließung künftiger Wohnbauentwicklungsflächen in südliche Richtung offenhalten. Mittels textlicher Festsetzung wird außerdem die Anzahl der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) von der Planstraße A festgelegt sowie deren maximale Breite (4 m) begrenzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V hat die Gemeinde Plate für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans des Weiteren örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen sowie über die Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken erlassen.

## **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ in Plate der Gemeinde Plate wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt wurden.

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

Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natura 2000-Gebiete und das Biotopverbundsystem (hier Störwasserstraße) sind nicht einzustellen.

Es wurde ein Rodungsantrag für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume gestellt und entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans festgelegt. Es wurden Hinweise zum Artenschutz (Reptilien und Brutvögel) sowie bodenschutzrechtliche Hinweise für den Textteil B erarbeitet. Wegen des Umgebungsschutzbereiches für das Baudenkmal Banzkower Str. 10 wurden Festsetzungen für abgrenzende Mauern / Hecken getroffen. Flächen innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens zur Stör wurden (mit Ausnahme der Baulücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Plate) als Grünflächen festgesetzt.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (Sukzession zu Wald) außerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes Baudenkmale befinden, die in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen.

- ⇒ Die Stellungnahmen wurden teilweise berücksichtigt. Für das Denkmal Banzkower Straße 10 ist ein Abrissantrag gestellt worden. Dazu wurde ein Gutachten erarbeitet. Zur Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bauernhauses vor Abriss wurde eine textliche Festsetzung in den Teil B-Text aufgenommen (aufschiebend bedingte Zulässigkeit baulicher Anlagen im WA 4). Für die Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung der Planstraße an die Banzkower Straße und in diesem Zusammenhang der Teilabbruch der denkmalgeschützten Hofmauer erforderlich. Der Teilabbruch der Hofmauer soll auf ein für die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung notwendiges Maß begrenzt werden. Zur Berücksichtigung des Baudenkmals Pfarrhof mit Pfarrhaus, Pfarrscheune und Stall, Störstraße 1 wurde für das WA 1, welches im betreffenden Bereich ausgewiesen wurde, wurden Dachform und Dacheindeckung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit naturroten Dachziegeln zulässig. In die nähere Umgebung des weiterhin genannten Baudenkmals Banzkower Straße 12 wird nicht eingegriffen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass nach §§ 18, 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sowie ein nach § 29 NatSchAG M-V geschützter Gewässerschutzstreifen betroffen sind. Gegen die Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens werden Bedenken geäußert. Für die Rodung geschützter Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich und ein Ausnahme-/Befreiungsantrag zu stellen. Bedenken bestehen ebenfalls hinsichtlich des Artenschutzes, da es insbesondere in den südlichen Baufeldern zu Einschränkungen/Konflikten mit den Lebensräumen von Amphibien/Reptilien, Fischotter und Biber kommen kann.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Ein Antrag auf Ausnahme bzgl. der Bebauung im Gewässerschutzstreifen wurde von der Gemeinde gestellt. Die Ablehnung zur südlichen der beiden beantragten Flächen wurde durch die Rücknahme der Wohnbaufläche und Festsetzung einer öffentlichen bzw. privaten Grünfläche berücksichtigt. Der Antrag auf Ausnahme bzgl. der Rodung geschützter Bäume wurde von der Gemeinde ebenfalls gestellt. Die Bedenken bzgl. des Artenschutzes wurden zur Kenntnis genommen. Durch die Rodung der dichten Fichtenbestände in der Ausgleichsfläche und die Festsetzung einer Sukzession können zumindest für die Reptilien neue Lebensräume geschaffen werden. Der Aussage zur schrittweisen anthropogenen Überprägung des Lebensraumes für Fischotter und Biber wurde nicht gefolgt, da sich der betreffende Planbereich im Bereich des Aufstellraumes der Schiffe zur Schleuse befindet.

### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass aus denkmalpflegerischer und denkmalfachlicher Sicht von einem Erhalt des Baudenkmals Banzkower Straße 10 ausgegangen wird. Das Denkmal und sein Wirkungsbereich dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der B-Plan ist daher, auch hinsichtlich der Planstraße A (um größere Teilbereiche der Hofmauer zu erhalten) sowie hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften (Fassadengestaltung und Einfriedungen) entsprechend zu überarbeiten.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Die Hinweise zum Einzeldenkmal Banzkower Straße 10 wurden berücksichtigt. Der Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde für die nicht überbaubare Grundstücksfläche des WA 4 im Teil B-Text festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig sind. Dem Hinweis zur Reduktion der Planstraße A im Bereich des denkmalgeschützten Bauernhauses wurde nicht gefolgt. Die Straßenbreite wurde bereits zuvor unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange auf ein verkehrstechnisch erforderliches Mindestmaß festgelegt. Der Hinweis zur Fassadengestaltung wurde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde nicht berücksichtigt. Aufgrund der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen im Bereich des Baudenkmals kann hierauf aus denkmalpflegerischer Sicht verzichtet werden. Den Hinweisen zur Weiterführung der Einfriedungsmauer sowie zur Einfriedung des Grundstücks Banzkower Straße 10 mit einer einheimischen Hecke wurde gefolgt. Entsprechende örtliche Bauvorschriften bzw. Festsetzungen wurden in den Teil B-Text aufgenommen. Als Folge der vorgenommenen Änderungen wurde der B-Plan für die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden zur Eingriffsregelung keine Bedenken geäußert. Auch zum Artenschutz bestanden bei Beachtung der im Teil B-Text genannten Hinweise keine Bedenken.

Das Forstamt Friedrichsmoor stimmte mit seiner Stellungnahme dem Planentwurf mit der geplanten Kompensationsmaßnahme (Rodung einer Weihnachtsbaumplantage mit anschließender Entwicklung einer Waldfläche über Sukzession) zu.

#### Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Behördenbeteiligung wurde auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim beschränkt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat dem B-Plan aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt. Es wurde der Hinweis erteilt, dass zur Errichtung von Gebäuden, Nebengelassen und Freiflächengestaltungen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- ⇒ Ein entsprechender Hinweis hierauf wurde in die Begründung sowie in den Teil B-Text aufgenommen.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.