

Zusammenfassende Erklärung

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan 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 Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Einkaufsmärkte, Ärzte u. a. sowie für die im Gemeindegebiet ansässigen Handwerksbetriebe erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittel- bis langfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern.

Mit der Entwicklung von Bauland für junge Familien hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit Baugebieten in Plate östlich der Stör und einem kleineren Baugebiet in Consrade sowie aktuell mit dem Gebiet in Peckatel reagiert. 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.

Für die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) in der Ortslage Plate südlich der Störstraße, zwischen der Banzkower Straße im Westen und der Störwasserstraße im Osten, war aufgrund der Nähe zum Ortskern schon immer die Entwicklung für altersgerechtes Wohnen angedacht. Die Umsetzung für die Flächen scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ kann nun unmittelbar angrenzend an die Bebauung der südlichen Seite der Störstraße ein erster Bauabschnitt für altersgerechtes Wohnen in Angriff genommen werden.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die geplante Flächennutzung für diesen Bereich als Wohnbaufläche gemäß Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als „gemischte Baufläche“ entspricht, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
24.08.2020	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
24.08.2020	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
09.11.2020 bis 20.11.2020	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
Nov. 2020 bis Dez. 2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
31.05.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Datum	Verfahrensschritte
31.05.2021	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
09.08.2021 bis 10.09.2021	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Aug. 2021 bis Sept. 2021	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
01.11.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
01.11.2021	Feststellungsbeschluss

4. Planinhalt

Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich die Neuausweisung von Wohnbauflächen und eine kleine Grünfläche in Plate betroffen, alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund ist auch nur der entsprechende Planausschnitt Bestandteil des Änderungsverfahrens.

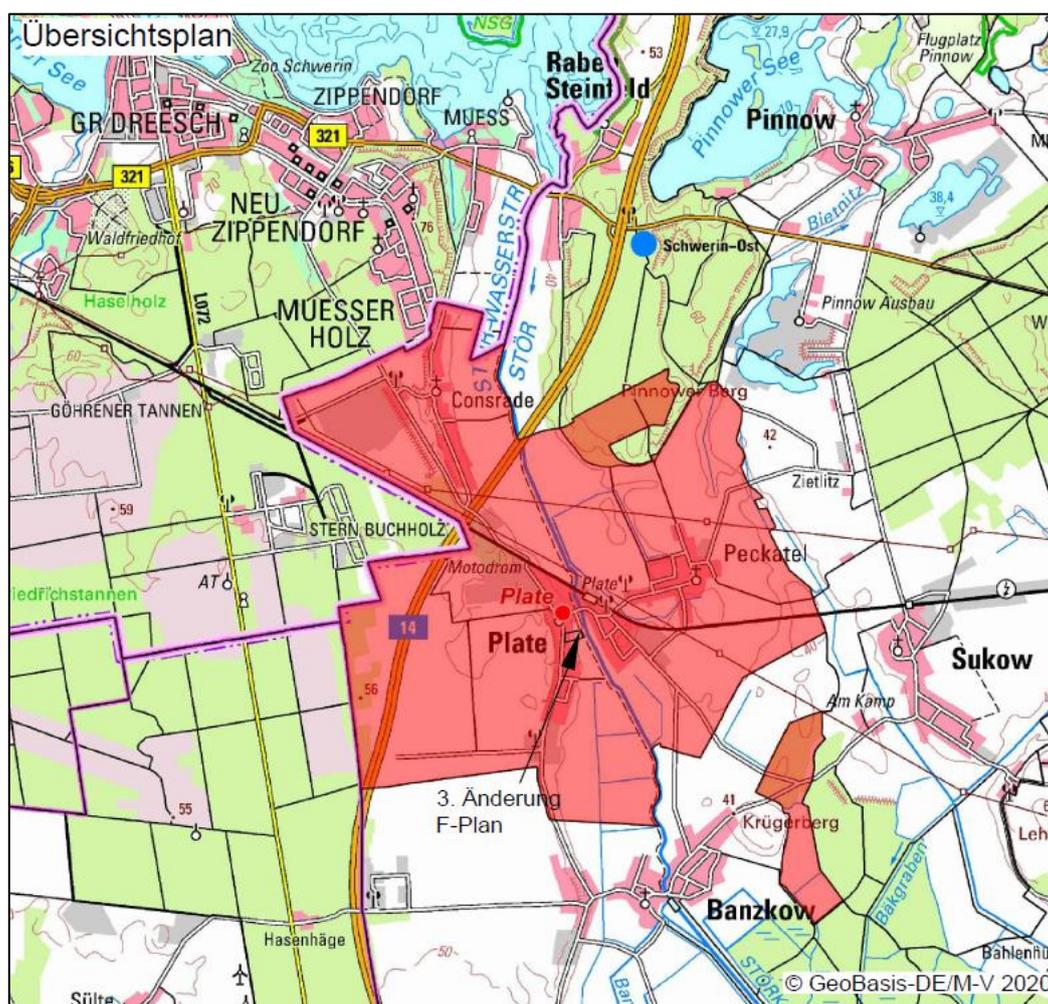


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate ist seit dem 20.08.1998 rechtswirksam. Die 1. Änderung ist mit Ablauf des 21.06.2006, die 2. Änderung im August 2020 rechtswirksam geworden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plater Burg“ sowie die angrenzenden Flächen bis zur Banzkower Straße und bis zur Störstraße. Da sich beidseitig der Störstraße das „Ortszentrum“ mit Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kirche, Raiffeisenbank u.a. konzentriert, wurde dieser Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche eingestuft. Durch den Bebauungsplan Nr. 22 wird eine Wohnbauflächenentwicklung vorgenommen. Daher wird im Bereich des B-Planes Nr. 22 die gemischte Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Da in diesem Abschnitt in der Banzkower Straße und der Störstraße fast ausschließlich eine Wohnnutzung vorhanden ist, erfolgt die Ausweisung der Wohnbaufläche flächig zwischen der Banzkower Straße und der Störstraße. Der östliche Teil des B-Plans Nr. 22 befindet sich innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens. Hier wird in der Abgrenzung der konkreten Baufläche auf die bereits innerhalb des Gewässerschutzstreifens befindlichen bebauten Grundstücke abgestellt. Für den im Außenbereich sowie im Gewässerschutzstreifen befindlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plater Burg“ der Gemeinde Plate eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan auf den B-Plan Nr. 22 und die angrenzende straßenseitige Wohnbebauung beschränkt.

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.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise zum 100 m Gewässerabstand geäußert, die jedoch nicht berücksichtigt wurden. Der Gewässerschutzstreifen war bereits in der 2. Änderung des F-Planes auf 100 m geändert und in der 3. Änderung auf 50 m angepasst worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass der 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen. Entgegenstehende Belange wurden von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt. Der 50 m Gewässerschutzstreifen zur Stör ist von Bebauung freizuhalten. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, Die Darstellung der Wohnbaufläche im betroffenen Bereich wurde zugunsten einer Grünfläche zurückgenommen.

Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie auch des betreffenden Landesamtes ergingen zu Bau- und Bodendenkmalen im Umgebungsbereich. Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt. Es erfolgte eine Aufnahme/Aktualisierung der Baudenkmale in Planzeichnung und Begründung. Der Anregung des Landesamtes zu Vorab-Untersuchungen bzgl. eines in der Nähe befindlichen neolithischen Erdwerks (Bodendenkmal aus Gräben, Wällen und ggf. Palisaden) wurde nicht gefolgt. Auf mögliche Bodenfunde ist bei den Baumaßnahmen zu achten.

Weitere Hinweise wurden vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Wohnentwicklungspotenzial der Gemeinde, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu Rinder- u. Biogasanlagen, einem BHKW, Güllelager und Schießstand in der Umgebung gegeben, die als Anlagen mit Bestandsschutz zu berücksichtigen sind. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Angaben wurden in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen wiesen mit Ausnahme die der unteren Denkmalschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hin und wurden zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass der 3. Änderung des F-Plans zugestimmt werden könne, wenn die hinter dem Baudenkmal Banzkower Straße 10 dargestellte Wohnbaufläche durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt wird, um erhebliche Beeinträchtigungen des Baudenkmal auszuscheiden. Die Stellungnahme wurde auf Ebene der Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 22) berücksichtigt. Hier wurden entsprechende Festlegungen getroffen, um den denkmalpflegerischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Da eine Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und Konfliktlösung auf Ebene der Bebauungsplanung aufgezeigt wurde und auch möglich ist, wurde an der Darstellung der Wohnbaufläche (auch im Wirkungsbereich des Baudenkmal Banzkower Straße 10) festgehalten.

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. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.