

# Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" im Ortsteil Peckatel

## Verfahrensmerkmale

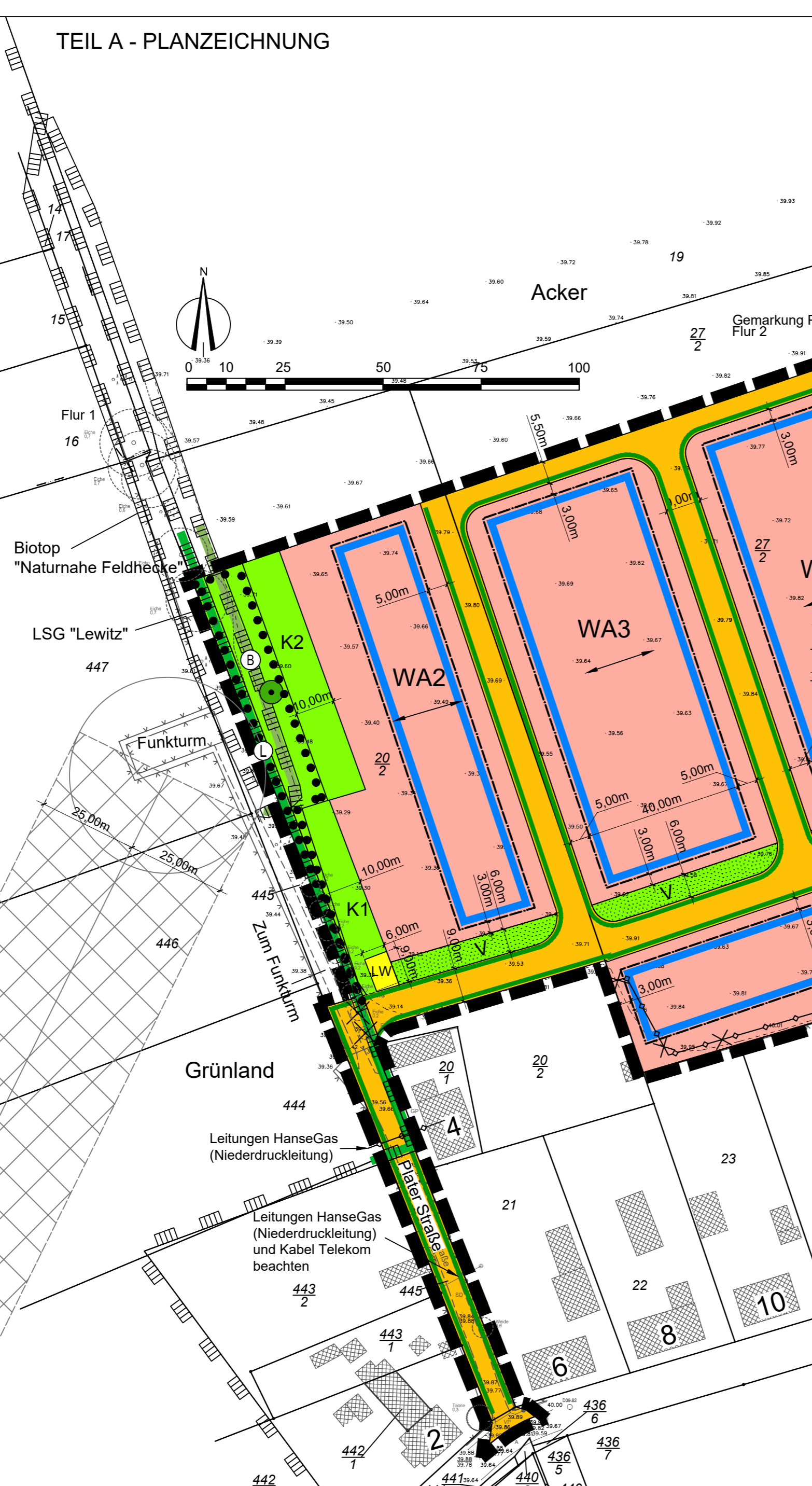
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.11.2018 gemäß Hauptatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Crivitzer Amtsbot Jahrgang 05 Nr. 11 und zusätzlich im Internet [https://www.amt-crivitz.de\\_erfolg](https://www.amt-crivitz.de_erfolg).
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPBG M-V mit Schreiben vom 02.07.2019 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.07.2019 bis 23.07.2019 während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt Crivitzer Amtsbot Jahrgang 06 Nr. 6 vom 28.06.2019 bekannt gemacht worden. Am 27.11.2019 fand eine Einwohnerversammlung/Informationsveranstaltung für die Anlieger statt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2019 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2020 zur Abgabe einer öffentlichen Auslegung informiert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 22.05.2020 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und im Internet <https://www.amt-crivitz.de>, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbot" vom 27.03.2020 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
  - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
  - dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 03.02.2020/02.11.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.
10. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landesriess Ludwigslust-Parchim am 17.11.20...
 

Siegelabdruck  
Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigelegten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 

Siegelabdruck  
Der Bürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" auf Dauer während dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.12.2020 gemäß Hauptatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbot" Jahrgang und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsbot" tritt die Satzung in Kraft.
13. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.
 

Siegelabdruck  
Der Bürgermeister

Präambel  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.2020 folgende Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" im Ortsteil Peckatel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1. **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen

    - nicht störenden Handwerksbetriebe und
    - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen ausgeschlossen.
  - 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen ausgeschlossen.
  - 1.4. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen keine Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig.
  - 1.5. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Baufeld 1 zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den südlichen Grundstücksgrenzen Garagen, Carports und Nebengebäude ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 4,00 m über den unteren Bezugspunkt bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachtafel bezeichnet. Die OK Erdgeschoss wird mit max. 0,50 m über Höhe des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbanntiefe) in Meter über Höhennormal (HN).
3. **Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,5 m zulässig.
4. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln bzw. zu versickern.
5. **Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kälteanlagen, Lüftungsanlagen und Luft-Wasserpumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Abstand in m	36	39	42	45	48	51	54	57	60
0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	
6. **Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
  - 6.1. Die öffentlichen Grünflächen K1- K4 entlang der Gemeindestraße und der LSG-Grenze im Osten dienen dem Kronenschutz der Baurreihe / Feldhecke und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschürsiges Grünland zu erhalten. Grundstückszufahrten sind unzulässig.
  - 6.2. Die bestehende öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Spezifischen und Ausstattungselemente sind zulässig.
  - 6.3. Die Versickerungsflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu entwickeln. Eine Beräumung der Flächen ist zulässig.
7. **Zuordnungssetzungen nach § 9 (1a) BauGB**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangesbietes zugeordnet:

  - 7.1. Geplant ist für das Flurstück Gemarkung Plate Flur 2, gemeindefreies Flurstück 83/76 tfl. die Ausweisung der Nutzung als Streuobstwiese auf vorhandenem Grünland. Die Grünlandfläche mit 17.300 m² ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (bei einmaliger Mäh Mitte August/Anfang September). Es sind 144 Obstbäume als Hochstamm in der Qualität mind. 10/12 cm STU mit Verankerung zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung (2018) sind bindend.
  - 7.2. In der Gemarkung Plate, Flur 2 Flurstück 76 teilweise, ist in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - eine dreireihige Hecke mit Heister (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 17,0 m breit) auf 186,5 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege, auch Grabenpflege, ist zulässig. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Heister alle 15 m in der Reihe zur Brache als Ersatz für den Strauch. Die Hecke ist zum Grünland durch mind. 10 Stk. Eichenspaltfahle in max. 20m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern (siehe auch 7.9).
  - 7.3. Als vorgesehene CEF-Maßnahme (Herbstpflanzung) ist in der Gemarkung Peckatel, Flur 2, Flurstück 447 teilweise, in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - eine dreireihige Hecke mit Heister (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 17,0 m breit) auf 60m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Heister alle 15 m in der Reihe zur Brache als Ersatz für den Strauch, Reihenabstand 1,50 m. Verblisschutz ist vorzusehen. Die Heckenkante zum Grünland ist durch mind. 4 Stk. Eichenspaltfahle in max. 20m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.
  - 7.4. **Pflanzliste Sträucher:**

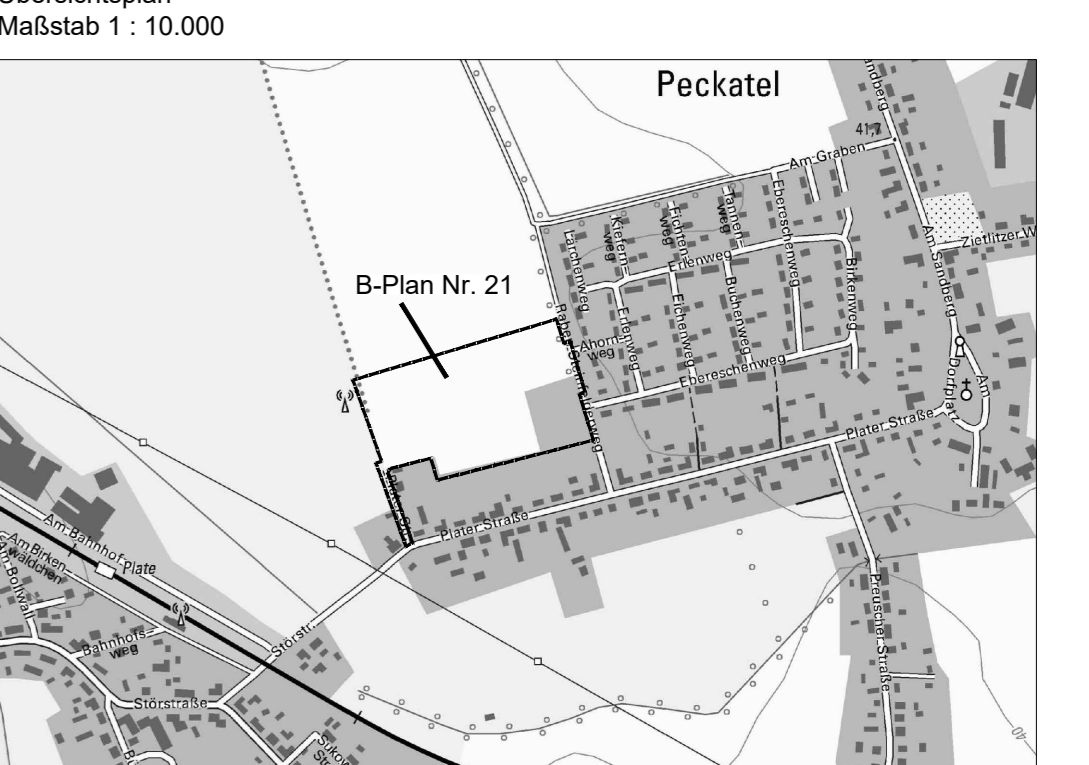
Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ohr-Weide	Salix aurita (an Gräben)
  - 7.5. **Sortenliste Obstgehölze**

Apfel: Altlander Plannurkchenapfel, Alkme, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel  
 Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
 Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten  
 Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth  
 Kirschen: Oktavia, Regina  
 Weitere historische mecklenburgische oder allergenarme Sorten sind zulässig.
  - 7.6. Als Ersatz für die Rodung von Bäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 2 Ersatzbäumen in der Qualität Hst STU 16-18 cm in der Gemarkung Peckatel, Flur 1, Flurstück 29 als Lückenbepflanzung in der vorhandenen Reihe zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - 7.7. Als Ersatz für die Rodung von 2 Bäumen sind 2 Ersatzbäumen in der Qualität Hst STU 16-18 cm in der Gemarkung Peckatel, Flur 1, Flurstück 28 als Lückenbepflanzung in der vorhandenen Reihe zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - 7.8. **Pflanzliste Bäume**

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinzweins, Verblisschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acher pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
  - 7.9. Alternativ zu 7.2 wird als Ausgleich auf das Okokonto NWM-025 in Klein Labenz „Naturwald Seebachtal“ - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsversprechen in der Landschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft (40) mit 8.554 bis 11.308 KfA von gesamt 45156 KfA bei verfügbaren 41792 KfA zurückgegriffen. Vorreservierung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss ist die Verfügbarkeit bzw. der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.



Kopie

Rechtsverbindlich:	18.12.2020
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Januar 2020
Vorentwurf:	April 2019
Planungsstand	Datum
<b>B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Plate "Wohnungsbau Peckatel"</b>	
Kartengrundlage: Vermessung vom Februar 2019 Höhenbezug DIN 91 52 WAENER/WEINDE Ingenieurbüro ergänzt durch Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2019	Auftragnehmer: Stadtplanern Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterei Stadt und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Frank Orth
Maßstab 1 : 1000	